

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

uitgebreide procedure

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk hebben op 7 november 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 11 appartementen op perceel Bachstraat hoek Chopinstraat te Heemskerk.

De aanvraag is geregistreerd onder de volgende nummers:

Squit XO : OM-2011-0374

Decos : ZO/2011/0494

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

De omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van deze beschikking.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid met toepassing van de uitgebreide procedure overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Wij hebben de aanvraag voor:

- het bouwen van een bouwwerk beoordeeld aan de criteria in artikel 2.10 Wabo;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit beoordeeld aan de criteria genoemd in artikel 2.12 Wabo;

Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst 7 november 2011;
- Tekening BE-01 met stempeldatum ontvangst 10 april 2012;
- Tekening BE-02 en BE-03 met stempeldatum ontvangst 7 november 2011;
- Detailtekening blad 6 ontvangst 6 april 2012;
- Bouwbesluit berekeningen met stempeldatum ontvangst 7 november 2011;
- Berekening bescherming geluid van buiten stempeldatum ontvangst 10 april 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst 4 april 2012;
- Besluit hogere waarde wet geluidhinder d.d. 9 augustus 2012.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop van de bezwaar- of beroepstermijn. Indien binnen de bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leges en bezwaarclausule

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning leges verschuldigd. Het bedrag aan leges bedraagt € 26.872,08

Bij ontvangst van de legesnota treft u informatie over de wijze waarop u bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag.

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 16 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Heemskerk. Tijdens de periode van terinzagelegging kan tegen het genomen besluit beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit zienswijze hebben ingediend;
- of belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, waaronder begrepen belanghebbenden die zich bezwaard voelen vanwege wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit. (alleen indien het besluit gewijzigd is t.o.v. het ontwerpbesluit)

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit wordt niet kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Het ondertekende beroepschrift dient ten minste te bevatten:

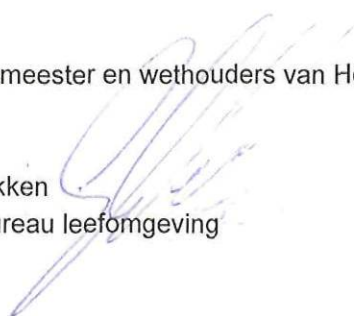
- a. de naam, adres en telefoonnummer van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een vermelding van de datum en het nummer of het kenmerk van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Degene die beroep heeft ingediend kan, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, daarnaast een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Heemskerk, 9 augustus 2012

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Heemskerk,

De heer G. Lukken
Coördinator bureau leefomgeving



Voorschriften en overwegingen

De navolgende voorschriften en overwegingen per onderdeel behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van 7 augustus 2012 voor het project bouwen van 11 appartementen op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Heemskerk
Sectie : D
Nummer : 8782

Plaatselijk bekend : Bachstraat hoek Chopinstraat in Heemskerk.

De aanvraag is geregistreerd onder de volgende nummers:

Squit XO : OM-2011-0374
Decos : ZO/2011/0494

Inhoudsopgave

- procedureel	4
- het bouwen van een bouwwerk	7
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	9

Procedureel

Gegevens van de aanvrager

Op 7 november 2011 hebben wij ontvangen een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft het verzoek van:

Aanvrager : Sint Agnes Woningstichting
Adres : Europassage 1
Postcode / woonplaats : 1966 WH Heemskerk

Het project waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd betreft:

- bouwen van 11 appartementen

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Termijnen

De behandeling van aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide omgevingsvergunning procedure, conform paragraaf 3.3. van de Wabo, met een termijn van 26 weken.

Wij hebben geen gebruik gemaakt van artikel 3.9 Wabo, op grond waarvan wij bevoegd zijn de aanvraag met maximaal zes weken te verlengen. De uiterlijke behandeltermijn eindigt derhalve op 13 augustus 2012.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 24 april 2012 hebben wij verzocht aan de raad van de gemeente Heemskerk een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Op 31 mei 2012 is door de gemeenteraad besloten:

1. vast te stellen dat er geen aanvullende gegevens noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling;
2. geen voorschriften aan de verklaring van geen bedenkingen te verbinden;
3. de termijn niet te verlengen;
4. vast te stellen dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordeningen en de gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven;
5. te bepalen dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen is, indien geen zienswijzen tegen het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen zijn ingediend.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit van deze beschikking heeft samen met het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder met ingang van 14 juni tot en met 25 juli 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Op 9 augustus 2012 is het definitieve besluit hogere waarde Wet geluidhinder genomen waarna wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Algemene voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende algemene voorschriften verbonden:

1. De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen dient ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig te zijn;
2. Met de activiteiten mag pas worden begonnen nadat het besluit in werking is getreden;
3. Eventuele nadere aanwijzingen van de door de gemeente aangewezen toezichthouders dienen te worden opgevolgd;
4. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze beschikking.

Het bouwen van een bouwwerk

Specifieke voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voor het onderdeel bouw de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Heemskerk en de krachtens deze verordening gestelde nadere regels
2. Plaatsbepaling en hoogteligging van het bouwwerk dienen, voor zover nodig in overleg met bouw- en woningtoezicht te worden vastgelegd.
3. In het belang van de bouwinspectie is het noodzakelijk dat de start van de bouwwerkzaamheden ten minste vijf dagen voor de aanvang gemeld wordt via bijgevoegd kaartje of via www.heemskerk.nl/bouwstart/ (Ook gereedmelding kan via deze link).
4. Bij de uitvoering van het bouwwerk dienen de eventueel op de tekening(en) door bouw- en woningtoezicht aangegeven correcties en/of aanwijzingen in acht te worden genomen.
5. Ter beoordeling van onder andere de:
 - a. Funderingen;
 - b. Betonconstructies;
 - c. Staalconstructies;
 - d. Vloer-, wand- en dakconstructies;
 - e. Stabiliteit;moeten nadere tekeningen en berekeningen in tweevoud aan bouw- en woningtoezicht worden overgelegd.
6. Constructietekeningen en berekeningen van bouwonderdelen die gefaseerd worden uitgevoerd, mogen gefaseerd worden ingediend.
7. Constructietekeningen en berekeningen van het desbetreffende bouwonderdeel dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend.
8. Alvorens mag worden begonnen met de bouw van het bouwonderdeel dienen de constructietekeningen en berekeningen te zijn gecontroleerd, goedgekeurd en gewaarmerkt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente Heemskerk.
9. Eventuele op die tekeningen/berekeningen aangegeven correcties en/of wijzigingen moeten worden verwerkt, waarna de tekeningen/berekeningen opnieuw ter goedkeuring moeten worden overlegd.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie. als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
5. het advies van de commissie voor tunnelveiligheid als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, Wet aanvullende regels veiligheid en wegtunnels daartoe aanleiding geeft.

Bouwbesluit

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening gemeente Heemskerk. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan deze Bouwverordening voldoet.

Bestemmingsplan

Onderhavig bouwwerk is gelegen binnen het bestemmingsplan Heemskerk-Dorp. De gronden waarop het bouwwerk is gelegen zijn bestemd voor ' Openbare en bijzondere gebouwen (OBG) voor de bouw van openbare of bijzondere gebouwen waarbinnen geen woningbouw is toegestaan. Uw bouwplan is niet conform de bij deze bestemming behorende voorschriften.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als een aanvraag voor een planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is. Voor de daaraan ten grondslag gelegen overwegingen wordt verwezen naar het onderdeel "afwijken van het bestemmingsplan" in het vervolg van dit document.

Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Kennemerland, heeft op 19 december 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken. Het bouwplan voldoet op grond van het advies aan redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Woningwet;

Tunnelveiligheid

Het opvragen van een advies aan de commissie tunnelveiligheid is voor deze aanvraag niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Afwijken van de bestemming:

Specifieke voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voor het onderdeel afwijken van de bestemming de volgende voorschriften verbonden:

1. Een ander gebruik dan waar vergunning voor is verleend en dat in strijd is met de gebruiksbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan is niet toegestaan.

Overweging

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Onderhavig bouwwerk is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Heemskerkerdorp'. De gronden waarop het bouwwerk is gelegen zijn bestemd voor 'Openbare en bijzondere gebouwen (OBG)' voor de bouw van openbare of bijzondere 'maatschappelijke' gebouwen. Op deze bestemming is de bouw en het gebruik van woningen niet toegestaan.

Ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo heeft de aanvraag betrekking op een activiteit als bedoelt in artikel 2.12 eerste lid onder a3 en kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Het project is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en maakt onderdeel uit van het besluit omgevingsvergunning. Vanuit praktisch oogpunt wordt hiernaar verwezen.

Voor de afwenteling van eventueel toe te kennen planschade als bedoelt in artikel 49 van de Wet ruimtelijke ordening is een overeenkomst planschade verhaalscontract door de aanvrager ondertekend.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.