

ONTWERPBESLUIT 1^e fase OMGEVINGSVERGUNNING

uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders van Heemskerk hebben op 20 december 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van nieuwe winkelruimte en 25 appartementen (1e fase aanvraag) op perceel Maerten van Heemskerckstraat 8 te Heemskerk.

De aanvraag is geregistreerd onder het nummer: Z/2019/316067

Burgemeester en wethouders van Heemskerk besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

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

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

Procedure

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de uitgebreide procedure overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag voor:

- 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;

De aanvraag is tevens getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de bovenstaande criteria en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier 1^e fase omgevingsvergunning;
- Set tekening bouwplan;
- Ruimtelijke onderbouwing.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien binnen die termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Niet eens met dit besluit?

Als u als belanghebbende het niet eens bent met dit besluit kunt u een brief schrijven aan de Rechtbank Noord-Holland. Dit noemen wij een beroepschrift. Voorwaarde is wel dat u tegen het voornemen van dit besluit een zienswijze heeft ingediend of redelijkerwijs niet kan worden verweten dat u geen zienswijze heeft ingediend. Het beroepschrift moet u binnen zes weken na verzending van dit besluit indienen. Noem in het beroepschrift in ieder geval:

- Uw naam, adres en telefoonnummer;
- De datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- Een omschrijving van het besluit waar het niet mee eens bent. U kunt ook een kopie van het besluit meesturen;
- De redenen waarom u beroep indient;
- Uw handtekening.

Het beroepschrift stuurt u naar Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Als u niet kunt wachten tot uw bezwaarschrift is behandeld omdat uw zaak spoedeisend is, kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Heeft u een DigiD-inlogcode dan kan het ook online via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Heemskerk, dd – mm- 2022

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Heemskerk,

De heer A.Hobby
Medewerker Wabo van het team Vergunningen, Toezicht, Handhaving & Veiligheid

Overwegingen

De navolgende overwegingen behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van **dd mm 2022** voor het project bouwen van nieuwe winkelruimte en 25 appartementen (1e fase aanvraag) op het perceel:

Plaatselijk bekend : Maerten van Heemskerckstraat 8 in Heemskerk.

Gegevens van de aanvrager

Aanvrager : C.Nelis bouw & ontwikkeling, de heer M. Mulder

Adres : De Trompet 2850

Postcode / woonplaats : 1967 DD Heemskerk

Inhoudsopgave

- procedureel	4
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	5
- voorschriften	6

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: 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 (hierna: 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(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 lid 1 Bor in relatie met artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo waarbij de vergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a par. 3 Wabo is voorbereid, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 17 februari 2022 hebben wij verzocht aan de raad van de gemeente Heemskerk een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven. Op 17 februari 2022 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 ordening 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.

Terinzagelegging

Het ontwerp van deze beschikking 1^e fase omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen van de raad heeft met ingang van **dd-mm-2022** 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.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan:

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 Wabo heeft de aanvraag betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c 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 goede ruimtelijke onderbouwing en maakt onderdeel uit van het besluit omgevingsvergunning. Vanuit praktisch oogpunt wordt hiernaar verwezen.

In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid en op milieu- en omgevingsaspecten. De resultaten van de verschillende onderzoeken (bodem-, natuur-, en akoestisch onderzoek) onderbouwen de stelling dat de onderhavige ontwikkeling op grond van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. Er zijn geen milieueffecten te verwachten die de realisatie van de bouw van commerciële ruimten in de plint en 25 appartementen op de verdieping in de weg staan. Daarnaast is onderhavige ontwikkeling passend binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Volledigheidshalve verwijzen wij voor een goed inzicht in de (milieu)effecten en andere aspecten naar de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken. Daarnaast heeft de welstandscommissie het ontwerp in hoofdlijnen akkoord bevonden.

Voor de afwenteling van eventueel toe te kennen planschade als bedoeld 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.

Voorschriften

De navolgende voorschriften behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van **dd-mm- 2022** voor het project bouwen van nieuwe winkelruimte (commerciële ruimten) en 25 appartementen (1e fase aanvraag) op het perceel Maerten van Heemskerckstraat 8 te Heemskerk:

Voorschriften behorende bij de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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.