

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders van Heemskerk hebben op 29 maart 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw met 5 studio's en een commerciële ruimte op perceel Rijksstraatweg 23 te Heemskerk.

De aanvraag is geregistreerd onder het nummer: Z/2022/384339

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 bouwen van een bouwwerk;
- 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 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;

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 omgevingsvergunning;
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen d.d.
- Plattegronden, aanzichten BT pgd
- Detailbladen
- MPB milieuprestatie gebouw
- BB kantoor
- BB studio achter studio nr 2
- BB studio achter studio nr 3
- BB studio achter studio nr 5

- Kleuren en materialen
- Berekening uniec3 woongebouw
- Velux daglicht berekening
- Berekening met toelichting waterberging
- Constructieve berekening 16-11-2021
- Tekening C1 16-11-2021
- Tekening C2 16-11-2021
- Grondmech advies 16-11-2021

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 bekendmaking 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, **juli 2022**

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Heemskerk,

De heer G. Lukken
Teamleider Vergunningen, Toezicht, Handhaving & Veiligheid

Overwegingen

De navolgende overwegingen behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van 7 juni 2022 voor het project bouwen van een woongebouw met 5 studio's en een commerciële ruimte op het perceel bekend:

Plaatselijk bekend : Rijksstraatweg 23 in Heemskerk.

Gegevens van de aanvrager

Aanvrager : Saenkerck B.V., de heer H.A.M. Otten

Adres : Rijksstraatweg 23

Postcode / woonplaats : 1969 LB Heemskerk

Inhoudsopgave

- procedureel	4
- het bouwen van een bouwwerk	5
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	7
- voorschriften	8

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.

Termijnen

Het besluit op de aanvraag is voorbereid op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, conform paragraaf 3.3. van de Wabo. Dit betekent dat wij uiterlijk binnen zes maanden na de datum van ontvangst van de aanvraag moeten beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Geen verklaring van geen bedenkingen raad

Bij een buitenplanse afwijking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3. Wabo van toepassing. Dit betekent dat een vvgb van de raad nodig is voordat een omgevingsvergunning afgegeven kan worden. De raad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor geen vvgb nodig is. De gemeenteraad heeft een dergelijke lijst vastgesteld (BIVO/2011/29849). De huidige aanvraag past binnen deze categorie onder lid 1: bij het toevoegen of verwijderen van zes of minder woningen binnen bestaand bebouwd gebied zoals is vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening. Een verklaring van geen bedenkingen vanuit de raad is dus niet nodig.

Terinzagelegging

Het ontwerp van deze beschikking 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 bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo. De aanvraag bestaat namelijk uit het bouwen van een bouwwerk.

Ingevolge artikel 2.10 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of algemene regels van het rijk of de provincie, als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- e. een wegtunnel niet voldoet aan de in artikel 6, eerste lid, van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels gestelde norm.

Wij hebben beoordeeld of één of meer van deze weigeringsgronden zich in dit geval voordoen.

ad a: Bouwbesluit

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben beoordeeld dat de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, aan het Bouwbesluit voldoet.

ad b: Bouwverordening

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de bouwverordening van de gemeente Heemskerk. Wij hebben beoordeeld dat de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, aan deze bouwverordening voldoet.

ad c: Bestemmingsplan

Onderhavig bouwwerk is gelegen binnen het bestemmingsplan Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen. Het perceel heeft deels de bestemming Wonen-1 (artikel 16) en deels de bestemming Tuin-1 (artikel 12). De aanvraag betreft een nieuw hoofdgebouw met een commerciële ruimte en 5 studio's. Het bestemmingsplan voorziet geen bouwvlak op de locatie en heeft enkel de bestemming Wonen-1 en Tuin-1. Daarnaast is de commerciële ruimte geen aan huis gebonden beroep. Het plan is door afwezigheid van een bouwvlak voor het woongebouw en de commerciële ruimte op de bestemming Wonen in strijd met de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Wij hebben beoordeeld dat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo hebben wij de aanvraag daarom mede aangemerkt als een aanvraag voor een planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Daarom 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 "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" in het vervolg van dit document.

ad d: Welstandscriteria

De Welstandscommissie van MOOI Noord-Holland heeft op 11 april 2022 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, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet.

ad. e: Tunnelveiligheid

De activiteit betreft geen wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels. Het opvragen van een advies aan de commissie tunnelveiligheid is voor deze aanvraag daarom niet aan de orde.

Conclusie

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

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 het woongebouw met 5 studio's en 1 commerciële ruimte 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.

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 7 juni 2022 voor het project bouwen van een woongebouw met 5 studio's en een commerciële ruimte op het perceel Rijksstraatweg 23 te Heemskerk:

Algemene voorschriften

1. de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen dient tijdens de uitvoering van werkzaamheden op de projectlocatie aanwezig te zijn;
2. met de activiteiten mag pas worden begonnen nadat dit besluit in werking is getreden;
3. eventuele nadere aanwijzingen van de door de gemeente Heemskerk aangewezen toezichthouders dienen te worden opgevolgd;

Voorschriften behorende bij de activiteit het bouwen van een bouwwerk

4. 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;
5. plaatsbepaling en hoogteligging van het bouwwerk dienen, voor zover nodig, in overleg met het team Vergunningen, Toezicht, Handhaving & Veiligheid van de gemeente Heemskerk, te worden vastgelegd;
6. 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 www.heemskerk.nl/bouwstart/ (ook gereedmelding van de bouwwerkzaamheden kan via deze link);
7. bij de uitvoering van het bouwwerk dienen de eventueel op de tekening(en) door het team Vergunningen, Toezicht, Handhaving & Veiligheid van de gemeente Heemskerk aangegeven correcties en/of aanwijzingen, in acht te worden genomen;
8. 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 het team Vergunningen, Toezicht, Handhaving & Veiligheid van de gemeente Heemskerk worden overgelegd;
9. constructietekeningen en berekeningen van bouwonderdelen die gefaseerd worden uitgevoerd, mogen gefaseerd worden ingediend;
10. constructietekeningen en berekeningen van het desbetreffende bouwonderdeel **dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden** te worden ingediend;
11. alvorens mag worden begonnen met de bouw van het bouwonderdeel dienen de constructietekeningen en berekeningen te zijn gecontroleerd, goedgekeurd en gewaarmerkt door het team Vergunningen, Toezicht, Handhaving & Veiligheid van de gemeente Heemskerk;
12. eventuele op die tekeningen/berekeningen aangegeven correcties en/of wijzigingen moeten worden verwerkt, waarna de tekeningen/berekeningen opnieuw ter goedkeuring moeten worden overlegd aan het team Vergunningen, Toezicht, Handhaving & Veiligheid van de gemeente Heemskerk;

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

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

De Wet natuurbescherming kent een zorgplicht voor dieren en planten. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De zorgplicht houdt volgens de Memorie van Toelichting in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer u een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, u zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van uw handelen. Zo nodig raadpleegt u een ecoloog. Bij de uitvoering van die handeling moet u negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperken of ongedaan maken. Indien deze werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten dient daarvoor bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) een ontheffing te worden aangevraagd. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.¹

¹ http://www.natuurindegemeente.nl/aandeslagmetdenatuurwet/wp-content/uploads/2016/12/Soortenbescherming_bij_ruimtelijke_ingrepen_1.3_15122016.pdf