

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

uitgebreide procedure

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk hebben op 22 februari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden en verbouwen van het bestaande bedrijfspand naar 11 appartementen op perceel Winterkoning 2 te Heemskerk.

De aanvraag is geregistreerd onder het nummer: ZO/2016/2645

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;
- het maken van een uitweg;

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 veranderen, maken of aanleggen van een uitweg beoordeeld aan de criteria genoemd in artikel 2.18 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 omgevingsvergunning;
- Aanvulling aanvraagformulier
- Ruimtelijke onderbouwing Versie C
- Schaduw studie
- Tekeningen B01 t/m B07 ;
- Informatie Aesyliftenproducten;
- Maatvoeringstabel A-5000 liften
- Materialen en kleurentekening

- Technische specificaties A-5000 lift
- Gyproc-Soundbloc informatie
- Bouwkundige bovenaanzichten lift
- Akoestische beoordeling V2.0
- Akoestisch onderzoek verkeersruimten
- Akoestisch onderzoek V1.0
- Schaduw studie
- Besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

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.

Beroepsclausule

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen 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 ten opzichte van 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 van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Volgens artikel 6:5 van de Awb dient het ondertekende beroepschrift ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Bij het beroepschrift dient een afschrift van deze beschikking te worden gevoegd. Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Degene die beroep heeft ingediend kan, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, tevens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Heemskerk, 13 december 2016

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Heemskerk,

De heer G. Dubbeld
Medewerker bureau leefomgeving

Overwegingen

De navolgende overwegingen behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van 13 december 2016 voor het project uitbreiden en verbouwen van het bestaande bedrijfspand naar 11 appartementen op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Heemskerk

Sectie : D

Nummer : 8403

Plaatselijk bekend : Winterkoning 2 in Heemskerk.

Gegevens van de aanvrager

Aanvrager : BT Winterkoning BV, de heer R. Schaasberg

Adres : De Trompet 2212

Postcode / woonplaats : 1967 DC Heemskerk

Inhoudsopgave

- procedureel	4
- het bouwen van een bouwwerk	6
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	8
- het maken van een uitweg	9
- voorschriften	10

Procedureel

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is middels de brief van 7 maart 2016 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 april 2016. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 32 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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.

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 29 september 2016 hebben wij verzocht aan de raad van de gemeente Heemskerk een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven. Op 29 september 2016 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.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit van deze beschikking heeft met ingang van 7 oktober 2016 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.

Ter inzage legging ontwerpbesluit hogere waarde

Het college van burgemeester en wethouders van Heemskerk heeft de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Deze bevoegdheid van het college is gedelegeerd aan het algemeen bestuur van Omgevingsdienst IJmond. De uitoefening van deze bevoegdheid is gemandateerd aan de directeur van Omgevingsdienst IJmond. Gelijktijdig met de terinzage legging van het Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning heeft het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder gedurende een periode van 6 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.

Zodoende heeft De directeur van Omgevingsdienst IJmond, namens het algemeen bestuur van Omgevingsdienst IJmond op 8 december 2016 een hogere waarde vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, voor het plan.

Het bouwen van een bouwwerk

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 tenminste één van de in dit wetsartikel 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.

ad 1: 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.

ad 2: 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.

ad 3: Bestemmingsplan

Onderhavig bouwwerk is gelegen binnen het bestemmingsplan Woongebied 1 en de gronden hebben de bestemming Detailhandel met een aanduiding detailhandel volumineus en Kantoren. Het wijzigen van de functie naar een woonfunctie is in strijd met de gebruiksvoorschriften. Daarnaast is de uitbreiding op de tweede verdieping in strijd met de maximaal toegestane hoogte uit het bestemmingsplan..

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 " het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" in het vervolg van dit document.

ad 4: Welstandscriteria

Mooi Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit, commissie Kennemerland, heeft op 1 augustus 2016 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;

ad. 5: 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.

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

Overweging

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.

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.

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt is de wijziging van de bestemming planologisch gezien een goede zaak om de bestemming “ detailhandel ” op deze locatie te transformeren naar de bestemming wonen. Detailhandel dient primair plaats te vinden in het centrum. Daarnaast is het gelet op de woningbouwopgave goed dat het gebouw wordt omgezet tot deze bestemming wonen. Hierdoor draagt het bij aan de doelstellingen Woonvisie 2020. Ook vanuit ruimtelijke ordening en stedenbouw is de wijziging van het gebruik maar ook het uitbreiden van het gebouw, door de realisatie van een tweede verdieping, aanvaardbaar en passend binnen zijn omgeving. De toename aan schaduw voor de achterliggende woningen blijken uit de schaduw-studie gering te zijn.

Ook met betrekking tot de milieuthema's zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing zijn er geen belemmeringen. Wel dient er voor het realiseren van de nieuwe appartementen een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidshinder gevoerd te worden.

Provincie Noord-Holland:

Op grond van artikel 6.12 Besluit omgevingsrecht (Bor) is het ontwerpbesluit en daarbij behorende stukken toegestuurd naar de provincie. Hieruit zijn geen vragen of opmerkingen gekomen.

Conclusie

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

Het maken van een inrit/ uitweg

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ingevolge artikel 2.18 Wabo juncto artikel 2.12 uit de algemene plaatselijke verordening (Apv) kan de aanvraag om omgevingsvergunning worden geweigerd indien tenminste één van de in dit artikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet. Deze weigeringsgronden zijn:

1. het voorkomen van gevaar voor het verkeer op de weg;
2. het zonder noodzaak ten koste gaan van een openbare parkeerplaats;
3. de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze aantast;
4. het perceel al wordt ontsloten door een uitweg en de aanleg van een tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of openbaar groen.

ad 1: Het voorkomen van gevaar voor het verkeer op de weg

De geplande uitweg heeft geen negatieve consequenties voor de veiligheid en doelmatig gebruik van de weg.

ad 2: het zonder noodzaak ten koste van een openbare parkeerplaats

De geplande uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

ad 3: De uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze aantast

De geplande uitweg heeft geen negatieve consequenties voor het openbaar groen.

ad 4: 4. het perceel al wordt ontsloten door een uitweg en de aanleg van een tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of openbaar groen.

De geplande uitweg betreft de eerste uitweg van het perceel en gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats of openbaar groen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning voor het onderdeel realiseren in- en uitrit te weigeren.

Voorschriften

De navolgende voorschriften behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van 13 december 2016 voor het project uitbreiden en verbouwen van het bestaande bedrijfspand naar 11 appartementen op het perceel Winterkoning 2 te Heemskerk:

Algemene voorschriften

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.

Voorschriften behorende bij de activiteit het bouwen van een bouwwerk

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

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

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

Voorschriften behorende bij de activiteit het maken van een inrit/ uitweg

15. Het aanpassen van de openbare weg kan alleen in opdracht van de gemeente en op basis van een door de gemeente Heemskerk voorgestelde wijze. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de heer J. Verhulst van de afdeling Uitvoering en Beheer (0251-256674 of 14 0251).