

Woningstichting Kennemer Wonen
De heer J. Engels
Schuine Hondsboschelaan 45
1851 HN Heiloo

Ons kenmerk: D614849
Zaaknummer: Z23 119331
Uw brief van: 21 maart 2023
Uw kenmerk: OLO-nr. 7316625
Verzenddatum: 12 april 2023
Bijlage(n): 38

Onderwerp: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw (46 appartementen) op het adres Ter Coulsterlaan 1-21 in Heiloo

Geachte heer Engels,

Wij zijn voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woongebouw (46 appartementen) op het adres Ter Coulsterlaan 1-21, 1851KA in Heiloo. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

U moet nog even wachten voordat u de vergunning kunt gebruiken

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken¹ als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan.

Dit mag niet als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank². U kunt dan pas beginnen nadat op dat verzoek is beslist. Ook als er een beroepsschrift is ingediend zonder dat er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift is zes weken en vangt aan de dag nadat het definitieve besluit ter inzage is gelegd.

Wij raden u aan om binnen een half jaar te starten met de werkzaamheden. Als dit niet lukt vragen wij u om contact met ons op te nemen. Anders kunnen wij de vergunning intrekken.

Wij verzoeken u de start (minimaal twee werkdagen van tevoren) en voltooiing van de werkzaamheden te melden bij het team Toezicht, Handhaving en Veiligheid. U kunt dit doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl³.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Er mag niet met de bouwwerkzaamheden worden begonnen voordat de gemeente de rooilijnen, bebouwingsgrenzen en/of het straatpeil heeft gecontroleerd (artikel 1.24 a en b Bouwbesluit 2012);

¹ artikel 6.1 van de Wabo

² onder het kopje 'Bent u het niet eens met deze beslissing?' staat meer informatie.

³ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dienen maatregelen getroffen te worden ter voorkoming van letsel van personen die op een aangrenzend perceel aanwezig zijn of onbevoegd het werkterrein kunnen betreden. Daarnaast ook ter voorkoming van schade aan roerende zaken op een aangrenzend perceel (bijvoorbeeld brandkranen of leidingen);
- Minimaal 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden moet er ter goedkeuring bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid (administratieVTH@debuch.nl) een veiligheidsplan (conform artikel 8.7 Bouwbesluit) ingediend worden, bij voorkeur via het Omgevingsloket;
- Definitieve tekeningen van de lift voor start werkzaamheden ter goedkeuring dient te worden ingediend bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid;
- Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk moeten minimaal 3 weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk ter beoordeling worden ingediend, bij voorkeur via het Omgevingsloket. Met de (samenhangende) onderdelen waar nog geen goedkeuring voor is verleend mag nog niet worden gestart. Deze gegevens zijn:
 - a. Het definitieve palenplan en paalwapeningen;
 - b. Detailtekeningen en –berekeningen van de funderingsbalken en balkwapening;
 - c. Detailtekeningen en –berekeningen van alle vloeren;
 - d. Detailtekeningen en –berekeningen van de daken;
 - e. Detailtekeningen en –berekeningen van toegepaste staalconstructies;
 - f. Detailtekeningen en –berekeningen van lateien, betondorpels en geveldragers;
 - g. Detailtekeningen en –berekeningen van nood overstorten;
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de grondwerkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met onze beleidsmedewerker archeologie via archeologie@debuch.nl. Wij adviseren een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P), indien mogelijk ter plekke van het bouwvlak van de nieuwbouw, voor zover dat niet overlapt met de bestaande bebouwing. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat voorafgaand aan het veldwerk door de bevoegde overheid (gemeente Heiloo) moet zijn goedgekeurd. Een eventuele doorstart naar een opgraving, wanneer bij het proefsleuvenonderzoek een behoudenswaardige vindplaats wordt aangetroffen, behoort wat ons betreft tot de mogelijkheden. Er dient daarvoor wel een tussentijds evaluatiemoment opgenomen te worden, waarbij doel van de opgraving en aanvullende onderzoeksvragen worden geformuleerd. De archeologisch uitvoerder moet deze optie dan in het PvE verwerken;
- Het hemelwater moet, mede in verband met de capaciteit van het bestaande gemengd riool, worden geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein (21 liter per m² dakvlak). Het is belangrijk om ook het onderhoud en een nooduitlaat bij piekbuien mee te nemen bij de uitwerking hiervan. Vragen kunt u stellen aan de heer Edwin Verbeek van Domein Beheer Openbare Ruimte van de gemeente. Edwin Verbeek is bereikbaar op telefoonnummer 088-9097659;
- Voor het aansluiten van de vuilwaterriolering op het gemeenteriool moet er minimaal 3 weken voorafgaand aan de aansluiting overleg plaats vinden met de heer Edwin Verbeek van Domein Beheer Openbare Ruimte van de gemeente. Edwin Verbeek is

bereikbaar op telefoonnummer 088-9097659. Als een bestaande rioolaansluiting op het perceel aanwezig is, dan moet de nieuwe perceelleiding van het vuilwater hier op aangesloten worden. Een eventuele tekening van de bestaande rioolaansluiting kan bij de betreffende contactpersoon van de gemeente worden opgevraagd. Het is verstandig om vooraf de bestaande controleput op te zoeken om in te meten hoe diep de bestaande aansluiting zit, zodat hier bij de aan te leggen perceelleiding rekening mee gehouden kan worden. Wanneer er nog geen rioolaansluiting aanwezig is, dan kunt u een nieuwe aansluiting bij de gemeente aanvragen. De kosten zijn voor uw rekening;

- Certificaten van de brandwerende wanden, deuren tijdens of na het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden ingediend bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid (administratieVTH@debuch.nl);
- Het logboek van de brandwerende afdichtingen/ -doorvoeren dienen maximaal 5 werkdagen na uitvoeren van de werkzaamheden te worden ingediend bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid (administratieVTH@debuch.nl).

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer Z23 119331.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 21 maart 2023.

Wij maken dit besluit bekend

Dit komt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast plaatsen we dit op de gemeentepagina van een lokaal huis-aan-huis blad.

Gebiedenbescherming

Stikstof

De aanlegfase en gebruiksfase van het plan zijn door DNS planvorming berekend middels de nieuwste AERIUS-calculator versie. Op basis van de invoergegevens en uitkomsten blijkt dat voor de sloop/bouwfase en de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 N/Ha/jr op omliggende Natura 2000-gebieden zullen optreden.

Soortenbescherming

Voor het plan zijn een tweetal ontheffingen afgegeven te weten:

- ✓ Op 16 mei 2022 voor de ruige dwergvleermuis (kenmerk OD.363283)
- ✓ Op 13 oktober 2022 voor bunzing, hermelijn, wezel, boommarter en steenmarter (kenmerk OD.382995)

De werkzaamheden waarvoor de ontheffingen zijn afgegeven zijn; het slopen van het huidige appartementencomplex, het verwijderen van asfalt en de kap van circa 20 bomen. Beide ontheffingen zijn afgegeven tot en met 1 oktober 2027.

Coördinatiebesluit

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van projecten, in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de benodigde omgevingsvergunning, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. De gemeenteraad van Heiloo heeft op 26 september 2022 besloten de coördinatieregeling artikel 3.30 Wro van toepassing te verklaren op de procedure project Ter Coulsterlaan 1-21 te Heiloo. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de ontwerpbesluiten gezamenlijk ter inzage worden gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle twee de gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingediend. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.3, eerste lid, van de Wro worden de besluiten straks voor de mogelijkheid van beroep als één besluit aangemerkt.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁴ en geldt voor de volgende activiteiten:

ACTIVITEIT VOOR HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder a)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.10, lid 1 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is voldoende aannemelijk dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit als voldaan wordt aan de genoemde voorschriften.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de regels uit de bouwverordening. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek NEN-5740 wijst uit dat de bodemkwaliteit geschikt is om op te bouwen en te wonen en geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 30 januari 2023 het advies 'akkoord op hoofdlijnen' uitgebracht over dit bouwplan als conceptaanvraag.

De aanvraag is identiek aan de conceptaanvraag en voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Ter Coulsterlaan 1-21 Heiloo" is van toepassing, met de bestemmingen "Groen", "Verkeer", "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie 1 en 2" (artikel 3,4,5, 6 en 7). De activiteit bouwen voldoet aan de doeleindenomschrijving(en) en de overige regels van het bestemmingsplan.

⁴ artikel 3.10 van de Wabo

Voor het plan is een nader archeologisch proefsleuvenonderzoek vereist.

Voor het parkeren is het bestemmingsplan "Parapluplan Heiloo 2022" van toepassing. De aanvraag voldoet hieraan.

Ter inzage legging

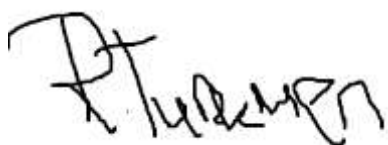
Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken liggen van donderdag 20 april voor 6 weken voor een ieder ter inzage.

Bijbehorende documenten

1. Het publiceerbare aanvraagformulier, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
2. Een documentenlijst, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
3. Een situatietekening van de bestaande toestand, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
4. Een situatietekening van de nieuwe toestand, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
5. Twee boekje met MPG-berekeningen, type A en B, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
6. Een plattegrondtekening locatie type B noordvleugel, 3^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
7. Een plattegrondtekening locatie type A tussenwoning, begane grond, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
8. Een boekje met BENG-berekeningen, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
9. Een tekening met werktuigkundige installaties dak W300, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
10. Een tekening met ventilatie-, luchtbehandelings- en koelinstallaties, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
11. Een tekening HWA-, binnenriolering-, water-, sanitair- en brandbestrijdingsinstallaties BGW100, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
12. Vijf tekeningen met elektrotechnische installaties van de begane grond t/m het dak, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
13. Een boekje met bouwbesluitberekeningen, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
14. Een constructietekening van de 1^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
15. Een constructietekening van de fundering, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
16. Een boekje constructie carport, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
17. Een boekje met constructieberekeningen, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
18. Een tekening van het palenplan, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
19. Een constructietekening van het dak, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
20. Een constructietekening van de 2^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
21. Een constructietekening van de 3^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
22. Een kleur- en materiaalstaat, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;

23. Een boekje met principe detailtekeningen, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
24. Een fragmenttekening zonnecarport, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
25. Een doorsnedetekening A en B, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
26. Een geveltekening Hofzijde N en Z, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
27. Een geveltekening buitenzijde O en W, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
28. Een geveltekening buitenzijde N en Z, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
29. Een tekening van het dakaanzicht, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
30. Een plattegrondtekening van de begane grond, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
31. Een plattegrondtekening van de 1^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
32. Een plattegrondtekening van de 2^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
33. Een plattegrondtekening van de 3^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
34. Een tekening met toegankelijkheid, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
35. Een tekening met Bruto Vloeroppervlakten, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
36. Een tekening met dakaanzicht PV-panelen, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
37. Een tekening met Gebruiksoppervlakten, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023;
38. Een boekje met checklist veilig onderhoud bouwwerken, met indieningsdatum d.d. 21 maart 2023.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Heiloo



R. Turkmen
Medewerker vergunningen (WABO)
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

Wilt u een reactie geven op het ontwerpbesluit?

Gedurende bovenstaande termijn van zes weken kan eenieder zijn of haar zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk naar voren brengen. Schriftelijke zienswijzen die verband houden met (één van) voornoemde documenten dienen voorzien van een deugdelijke motivatie te worden gericht aan de gemeenteraad van Heiloo. Wij verzoeken u als onderwerp te vermelden 'zienswijze op ontwerpbesluit Ter Coulsterlaan 1-21 in Heiloo'. Het postadres is Raadhuisplein 1, 1851 JL Heiloo.

Meer informatie

Voor meer informatie omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met het Team vergunningen van de gemeente Heiloo, tel. 14 072 of via e-mail administratievth@debuch.nl

Aandachtspunten

1. Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u kosten. Dit staat in de legesverordening. Voor het betalen van de kosten ontvangt u binnenkort een rekening van Cocensus. Cocensus is het bedrijf dat de rekening namens de gemeente stuurt.
2. Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook een andere toestemming (bijvoorbeeld een [sloopmelding](#)) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het [Burgerlijk wetboek](#) of de [Wet natuurbescherming](#)) op uw activiteit van toepassing zijn.
3. Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.
4. Bouwmaterialen, bouwtoestellen en -werktuigen plaatst u bij voorkeur op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk is, vraagt u de gemeente om toestemming. Kijk voor meer informatie over dit [onderwerp](#) op onze website.
5. Ter voorkoming van schade en ongelukken adviseren wij vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie op te vragen over de ligging van (aansluit)kabels en -leidingen (www.klicmelding.nl).
6. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidsniveau veroorzaken van tenminste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel worden op werkdagen tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Als hier niet aan voldaan kan worden kan er op grond van artikel 8.3 van het Bouwbesluit ontheffing aangevraagd worden.
7. Als er tijdens de werkzaamheden meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt of asbest verwijderd wordt dan is er op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 een sloopmelding noodzakelijk. Minimaal 4 weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden moet via www.omgevingsloket.nl een compleet ingediende sloopmelding ontvangen zijn.
8. Voor bodemenergiesystemen bij individuele woningen van particulieren is een melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi) noodzakelijk. Minimaal 4 weken voor aanvang van installatie van het bodemenergiesysteem moet via www.omgevingsloket.nl een compleet ingediende melding ontvangen zijn.