

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

Ons kenmerk: D689810
Zaaknummer: Z23 119331
Uw brief van: 21 maart 2023
Uw kenmerk: OLO-nr. 7316625
Verzenddatum: 26 februari 2024
Bijlage(n): 44

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

Geachte heer Engels,

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woongebouw (46 appartementen) op het adres Ter Coulsterlaan 1-46, 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 om in beroep te gaan is verstreken¹ en als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan. De termijn om in beroep te gaan is 6 weken en vangt aan de dag nadat het definitieve besluit ter inzage is gelegd. U mag nog niet beginnen als er binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank². U kunt dan pas beginnen nadat op dat verzoek is beslist. Ook als iemand in beroep is gegaan zonder een verzoek om voorlopige voorziening te doen, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. Dit is het moment waarop over het beroep uitspraak is gedaan en de termijn om daartegen in hoger beroep te gaan is verlopen. Meer informatie over beroep en de voorlopige voorziening leest u onder het kopje "Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u in beroep gaan".

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 van de (ontgravings-)werkzaamheden minimaal twee werkdagen van tevoren bij ons te melden³. Meld ons ook direct wanneer de werkzaamheden zijn voltooid. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl⁴.

Wij verbinden voorschriften aan de vergunning

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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

⁴ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

- 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);
- 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).

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 die de rekening namens de gemeente stuurt.

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.

Heeft u nog vragen?

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

Onderbouwing Omgevingsvergunning

Hieronder leest u de toelichting over de gevoerde procedure en de beoordeling en onderbouwing van de afzonderlijke activiteiten. Ook worden nog een aantal aandachtspunten genoemd. Neem hier goed kennis van.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 21 maart 2023.

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 voorbereidingsprocedure⁵ en geldt voor de volgende activiteit:

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

Volgens de Wabo mogen wij een vergunning weigeren als niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat aan het Bouwbesluit wordt voldaan. In dit geval is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het plan hieraan voldoet, mits ook wordt voldaan aan de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden. De aannemelijkheid is beoordeeld op basis van het gemeentelijke VTH-beleid omgevingsrecht.

⁵ artikel 3.10 van de Wabo

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.

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 hebben van donderdag 20 april 2023 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben wel geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het plan. De zienswijzen en de daarbij behorende Nota van beantwoording zienswijzen zijn 30 januari 2024 voorgelegd aan het College.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 26 februari 2024 besloten de definitieve VVGB af te geven. De door de raad afgegeven VVGB maakt onderdeel uit van deze beschikking.

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. 17 oktober 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. 17 oktober 2023;
29. Een tekening van het dakaanzicht, met indieningsdatum d.d. 17 oktober 2023;
30. Een plattegrondtekening van de begane grond, met indieningsdatum d.d. 17 oktober 2023;
31. Een plattegrondtekening van de 1^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 17 oktober 2023;
32. Een plattegrondtekening van de 2^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 17 oktober 2023;
33. Een plattegrondtekening van de 3^e verdieping, met indieningsdatum d.d. 17 oktober 2023;
34. Een tekening met toegankelijkheid, met indieningsdatum d.d. 17 oktober 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. 17 oktober 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;
- 39. Nota beantwoording zienswijzen, met indieningsdatum d.d. 30 januari 2024.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Heiloo



R. Turkmen
Medewerker vergunningen (WABO)
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u in beroep gaan

In dat geval vragen wij u om eerst contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. Wilt u na dit contact alsnog in beroep gaan? Dan kunt u dit doen binnen zes weken, vanaf de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

In beroep gaan kan via een brief of via het digitale formulier

Het digitale beroepsformulier kunt u vinden via de website www.rechtspraak.nl. Wilt u met een brief in beroep gaan? Stuur deze dan aan de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

In uw beroep moet in ieder geval het volgende staan:

- uw naam, adres en woonplaats;
- de datum en handtekening;
- het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt. U kunt een kopie van het besluit meesturen;
- de redenen waarom u het beroep instelt (beroepsgronden).

De Crisis- en herstelwet (afdeling 2, hoofdstuk 1) is op deze procedure van toepassing

Dit heeft als gevolg dat in het beroep meteen moet worden aangegeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit¹. Doet u dit niet, dan wordt uw beroep niet door de rechter behandeld.

Bij spoed kunt u een voorlopige voorziening vragen

Als u in beroep gaat, heeft dit geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroep in behandeling is. Is er spoed en kunt u een beslissing op uw beroep niet afwachten? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank. Daarmee vraagt u de rechter om de werking van het besluit van de gemeente uit te stellen.

Een voorlopige voorziening aanvragen kan alleen als u in beroep bent gegaan. Dit kan zowel digitaal als schriftelijk. Voor het digitaal indienen gaat u naar www.rechtspraak.nl. Hier vindt u ook meer informatie over de behandeling van een voorlopige voorziening en de tarieven die hiervoor gelden.

Een schriftelijke voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

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.
9. Het archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk. Deze bestaat in eerste instantie uit een Karterend-Waarderend Proefsleuvenonderzoek. Voor een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) nodig, waarin de opzet van het onderzoek is vastgelegd. Dit moet namens de bevoegde overheid (de gemeente Heiloo) worden goedgekeurd. Pas als de bevoegde overheid het gebied vrij geeft van archeologie, kan er gestart worden met de (bouw) werkzaamheden. Dit betekent dat er na een proefsleuvenonderzoek, misschien ook een opgraving moet komen. Dit is afhankelijk van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek en niet op voorhand te voorspellen.