

BOUWVERGUNNING 1^e fase nummer: 2010/0118
als bedoeld in artikel 40 en 56a van de Woningwet
en artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heiloo:

Beschikkende op de aanvraag om een bouwvergunning eerste fase van C.J.A. van der Aat, Heerenweg 146, 1851 KW HEILOO, die ontvangen is op 29 september 2010, waarbij vergunning wordt gevraagd voor het gedeeltelijk vernieuwen van een horecagebouw en bouwen van een penthouse op derde laag op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Heiloo, sectie D 810 en plaatselijk bekend Heerenweg 140 + 142.

De vastgestelde bouwkosten bedragen € 140.965,00. De oppervlakte bedraagt 174,00 m² en de inhoud 605,00 m³.

Overwegende dat

1. Het bouwplan kan worden aangemerkt als regulier-bouwvergunningplichtig;
2. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Besluit indieningsvereisten aanvraag om een bouwvergunning, nadat op 12 oktober 2010 om aanvullende gegevens is verzocht en deze correct op 9 maart 2011 zijn aangeleverd;
3. Het bouwplan gelegen is in het bestemmingsplan 'Middengebied' en gesitueerd op gronden met de bestemming Centrum (C);
4. Het bouwplan in strijd is met artikel 4.2 lid a, sub 2, sub 5 t/m 8 van de voorschriften van dit geldende bestemmingsplan, omdat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal bedraagt (wordt één toegevoegd) en op 10 meter van de voorgevellijn conform het bestemmingsplan een hoogtescheidingslijn is aangegeven. Tot deze diepte mag de maximale goothoogte 7 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter bedragen. Daarna dient de maximale goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 5 meter te bedragen. De goot- en bouwhoogte van het ingediende plan bedraagt 9,645 meter over de volledige breedte en diepte. Dit houdt een overschrijding in van 2,645 meter tot de diepte van 10 meter. De diepte (lengte) van de woning bedraagt 13,9 meter. De maximale goot- en bouwhoogte na de hoogtescheidingslijn bedraagt 4 respectievelijk 5 meter. Het laatste houdt een overschrijding van 5,645 meter (9,645 m - 4 m) in. Het gebouw dient tevens te worden afgedekt met een kap. Het huidige plan is afgedekt met een plat dak;
5. Het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk is voor het realiseren van het onderhavige bouwplan;
6. De gemeenteraad op grond van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wro bevoegd is om ter verwezenlijking van een project een projectbesluit te nemen;
7. De gemeenteraad op grond van de artikelen 3.10, lid 4 en 6.12, lid 3 van de Wro bij besluit van 9 mei 2011 de start van de projectprocedure, de besluitvorming omtrent het nemen van het projectbesluit en de besluitvorming omtrent de vaststelling van een grondexploitatieplan heeft gedelegeerd aan burgemeester en wethouders;
8. Het projectbesluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing van ADD Architecten B.V. in samenwerking met Rabius Stedenbouw te Limmen, d.d. 8 maart 2011;
9. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld in hoeverre daarmee belangen van derden in het geding zijn;
10. Het bouwplan in strijd is met artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening Heiloo, omdat de bij dit bouwplan, op grond van het parkeerbeleidsplan geldende parkeerbehoefte, de benodigde parkeerplaatsen niet op eigen grond gerealiseerd kan worden;
11. In de parkeerruimte zal worden voorzien door het kopen van een parkeerplaats in parkeergarage De Blinken aan de overzijde van de Heerenweg en door het huren van een autobox op het adres Heerenweg 169;
12. Op grond van artikel 2.5.30, lid 4 onder b van de Bouwverordening Heiloo ontheffing kan worden verleend, mits er op andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien;

13. Geconstateerd kan worden dat, als gevolg van de uitvoering van het bouwplan, de gebruiks- en belevingswaarde van de naburige erven niet in onevenredige mate zullen worden aangetast;
14. De kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor en de planbegeleiding van het voorliggende projectbesluit met toepassing van de legesverordening door aanvrager worden gedragen. Eventuele planschade komt voor rekening (planschadeovereenkomst tussen gemeente en aanvrager is afgesloten) van de aanvrager. Andere kostensoorten zijn niet aan de orde;
15. Daarom, met toepassing van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van die wet;
16. De Welstandscommissie op 28 februari 2011 een positief advies heeft uitgebracht over dit bouwplan. De architect heeft het plan aangepast overeenkomstig het advies van de vorige keer inclusief detaillering en plaatnaden verdeling. De commissie is blij met het voorgestelde materiaal voor de setback en gaat akkoord met het plan. Zij geeft de voorkeur aan geanodiseerde kozijnen maar kan zich ook vinden in gemoffelde kozijnen;
17. De beoordeling vanuit de Monumentenwet 1988 of provinciale-/gemeentelijke monumentenverordening niet van toepassing is;
18. Met ingang van donderdag 19 mei 2011 gedurende zes weken het betreffende voorontwerp-projectbesluit met bijbehorende stukken in het kader van de inspraakprocedure voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis;
19. Tegelijkertijd het vooroverleg met belanghebbende instanties heeft plaatsgevonden;
20. Geen inspraakreacties en een tweetal vooroverlegreacties zijn ingebracht;
21. De inspraakperiode en de ingebrachte vooroverlegreacties geen aanleiding zijn geweest tot inhoudelijke aanpassing van het voorontwerp-projectbesluit;
22. Vervolgens het ontwerp-projectbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp met ingang van 7 juli 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
23. Binnen deze wettelijke termijn twee zienswijzen zijn ingediend door de eigenaren van de percelen Stationsweg 70 en 72;
24. De bezwaren bestaan uit het wegnemen van zonlicht, inkijk, privacy, belemmeren uitzicht en het scheppen van een precedentwerking;
25. De zienswijzen op respectievelijk 29 en 31 augustus 2011 zijn ingetrokken;
26. Er geen redenen aanwezig zijn om medewerking te onthouden aan het bouwplan;

Besluiten:

- I. Een projectbesluit te nemen voor het perceel Heerenweg 140 + 142 op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing d.d . 8 maart 2011 met bijbehorende regels en verbeelding;
- II. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder I genoemde project;
- III. Ontheffing te verlenen van de eis om te voorzien in parkeerruimte op eigen terrein op basis van artikel 2.5.30, lid 4 onder b van de Bouwverordening Heiloo, omdat in de parkeerruimte zal worden voorzien door het kopen van een parkeerplaats in parkeergarage De Blinken aan de overzijde van de Heerenweg en door het huren van een autobox op het adres Heerenweg 169;
- IV. Bouwvergunning 1^e fase te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en omschrijving onder de volgende voorwaarden:



- a) De koopovereenkomst van de parkeerplaats in de parkeergarage De Blinken moet ten minste veertien dagen voor de aanvang van de werkzaamheden aan Bouw- en Woningtoezicht worden overlegd, waarbij wordt bepaald dat met de uitvoering van de werkzaamheden en daarmee samenhangende onderdelen niet mag worden begonnen, voordat de koopovereenkomst door Bouw- en Woningtoezicht is gezien.
- b) Een aangepaste huurovereenkomst van de garage aan de Heerenweg (voor een periode van minimaal 10 jaar na een onherroepelijke vergunning) moet ten minste veertien dagen voor de aanvang van de werkzaamheden aan Bouw- en Woningtoezicht worden overlegd, waarbij wordt bepaald dat met de uitvoering van de werkzaamheden en daarmee samenhangende onderdelen niet mag worden begonnen, voordat de huurovereenkomst door Bouw- en Woningtoezicht is gezien.

VERZONDEN 14 SEP 2011

Heiloo, 13 september 2011

Burgemeester en Wethouders van Heiloo,
de secretaris, de burgemeester,

C.C.H. van de Meent

T.J. Romeyn

Leges	€ 2099,25
Welstand	€ 503,82
Projectprocedure	€ 1055,00