

GEMEENTE PURMEREND
het college van burgemeester en wethouders

OMGEVINGSVERGUNNING

Steengoed B.V.
Westerdoksdiijk 40 F
1013 AE AMSTERDAM

Omschrijving project: het project het realiseren van 291 appartementen, 6 bedrijfsunits en een parkeergarage op het maaiveld

Locatie project: Waterlandlaan 1 tm 23 A tm Z muv I en O (oneven) en Zeevangstraat 1 tm 37 (oneven)

Ontvangstdatum aanvraag: 30 september 2022

OLO-nummer: 7291527

Ons kenmerk: Z2022-00000377

Besluit onder voorwaarde van de genoemde voorschriften en bijlagen:

- Een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen voor het project het realiseren van 291 appartementen, 6 bedrijfsunits en een parkeergarage op het maaiveld, op het perceel Waterlandlaan 1 tm 23 A tm Z muv I en O (oneven) en Zeevangstraat 1 tm 37 (oneven).

ACTIVITEIT(EN)

Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

PUBLICATIE

De verleende omgevingsvergunning zullen wij publiceren op www.overheid.nl in het Purmerends Nieuwsblad en op de website van de gemeente Purmerend.

LEGES

Zoals is vermeld in de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Onderstaand treft u de verschuldigde legeskosten aan.

Bouwkosten	€ 44.919.000,00
- In behandeling nemen van een aanvraag voor een bouwactiviteit nieuwbouw woning	€ 1.212.813,00
Totale legeskosten:	€ 1.212.813,00

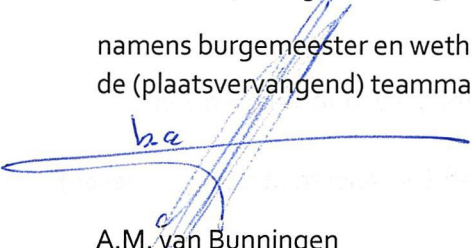
Hiervoor ontvangt u van team Belastingen een aanslag.

GEWAARMERKTE DOCUMENTEN

Aantal gewaarmerkte stukken: 59

Purmerend, 8 augustus 2023

namens burgemeester en wethouders van Purmerend,
de (plaatsvervangend) teammanager Omgevingsteam,



A.M. van Bunningen
cc: Groot Partners B.V.

Een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen voor het project het realiseren van 291 appartementen, 6 bedrijfsunits en een parkeergarage op het maaiveld, op het perceel Waterlandlaan 1 tm 23 A tm Z muv I en O (oneven) en Zeevangstraat 1 tm 37 (oneven).

AANVULLENDE INFORMATIE

1. Beoordeling van het project
2. Voorschriften
3. Inwerkingtreding beschikking
4. Rechtsbescherming
5. Toezicht

1. Beoordeling van het project

Op grond van artikel 2.4, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) zijn wij bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Deze vergunning is, gelet op het bepaalde in artikel 3.7 en 3.10 van de Wabo, voorbereid overeenkomstig de zogenoemde uitgebreide procedure van artikel 3.10 tot en met 3.13 van de Wabo.

Toetsing

Toetsing

Op basis van artikel 2.10, lid 1 van de Wabo is gebleken dat het bouwplan

- in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand;
- voldoet aan de regels zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
- niet in overeenstemming is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'.
- niet in overeenstemming is met de voorschriften van het parapluplan 'Parkeernormen Purmerend 2018'

Motivering

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' (hierna: het bestemmingsplan) en het parapluplan 'Parkeernormen Purmerend 2018' (hierna: het parapluplan). Op de desbetreffende gronden rust de bestemming 'Gemengd - 3'. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan en het parapluplan.

Bestemmingsplan

Ingevolge artikel 10, lid 1 behorende bij de bestemming 'Gemengd - 3' is binnen de bestemming een woning ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' toegestaan. Deze aanduiding geldt hier niet. Daarnaast mogen ingevolge artikel 10, lid 10.2 van het bestemmingsplan behorende bij de bestemming 'Gemengd - 3' gebouwen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd en mogen de in de plankaart aangegeven maximale bouwhoogten niet worden overschreden. Er zal deels buiten de bouwvlakken worden gebouwd en de geldende maximum bouwhoogten worden overschreden.

Daarnaast is het initiatief in strijd met de bestemming 'Verkeer - 2'.

Parapluplan

Bij de uitoefening van onze bevoegdheid tot het verlenen van omgevingsvergunningen moeten wij op grond van artikel 3, eerste lid van de planregels van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' tevens controleren of een bouwplan voldoet aan de Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016. Gebleken is dat hier niet aan wordt voldaan. Zo is er een lagere parkeernorm toegepast.

Beoordeling

Het bestemmingsplan en het parapluplan bieden geen afwijkingsbevoegdheid om medewerking te verlenen aan de realisatie van het bouwplan. Het is tevens niet mogelijk om op grond van de zogenaamde kruimellijst (artikel 4 van Bijlage II van het Bor) medewerking te verlenen aan het plan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3 van de Wabo kunnen wij instemmen met het gebruiken van gronden en (of) bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van onze instemming een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn, gelet op de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing, van mening dat het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan en parapluplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing is tevens aannemelijk gemaakt dat een lagere parkeernorm kan worden toegepast en er voldoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien, namelijk in de vorm van:

- een gebouwde parkeervoorziening met 164 parkeervakken waarvan op het drukste moment voor wat betreft het bezoek 44 plaatsen beschikbaar moeten zijn en;
- het oplossen van de resterende parkeerbehoefte van bezoekers (44) in de openbare ruimte waar er voldoende vrije parkeervakken zijn.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is er dan ook geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wel willen wij de onderstaande voorwaarde meegeven.

Voorwaarde bereikbaarheid parkeervakken voor bewoners en bezoekers

Vanwege het feit van twee aparte gebouwde parkeergarages met elk één ingang is de voorwaarde dat bijvoorbeeld door middel van een vol-vrij signalering bezoekers en bewoners naar de juiste parkeergarage worden geleid.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 27 juli 2023 heeft de gemeenteraad van Purmerend een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27, lid 1 van de Wabo afgegeven.

Hogere grenswaarde geluid

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat niet volledig wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid uit de Wet geluidhinder. Medewerking is alleen mogelijk door het vaststellen van hogere waarden, in combinatie met het nemen van maatregelen aan de woningen. Op 8 augustus 2023 is hiervoor een besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder genomen.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Met ingang van 1 mei 2023 heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning met andere relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In deze termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen.

Met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen de door vier reclamanten naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en;

- twee daarvan ongegrond te verklaren;
- twee daarvan deels gegrond te verklaren en de bijlage Bezonningsstudie bij de ruimtelijke onderbouwing aan te passen door een extra diagonaal gevelaanzicht van de panden aan Purmerweg en de Jisperstraat eraan toe te voegen

Coördinatieregeling

Op 27 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten om voor het project Terrazza toepassing te geven aan de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening). Deze coördinatieregeling biedt de mogelijkheid om voor een project de procedures voor samenhangende besluiten voor de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan en voor bouwen op grond van de Wabo, en het besluit hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder, samen te voegen. Daarbij is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

2. Voorschriften

Op basis van artikel 2.22 van de Wabo hebben wij de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Beoordeling activiteit bouwen onderdeel brandveiligheid

De aanvraag voor het uitgangspuntendocument (UPD) voor de stallingsgarage voldoet aan de voorschriften op het gebied van brandveiligheid, de NEN 6098 en de Parameters van het CFD-model.

Blz. 5 en blz. 6, onderdeel 2.4 Beschouwing rookbeheersing in vergelijking met een sprinklerinstallatie in deze garage. De beschreven conclusie/beschrijving/mening wordt door de brandweer/VrZW niet gedeeld.

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd:

- a. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;
- b. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft; de hoofdlijn betreft onder meer de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en het type brandveiligheidsinstallatie.

Welstand

Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor start werkzaamheden dient er een bemonstering te worden overlegd van de toe te passen gevelbekleding.

Bodem

1. Indien van de locatie grond wordt afgevoerd, dient rekening te worden gehouden met de geldende regelingen voor afvoer en verwerking van grond. Minimaal twee werkdagen voor start van de afvoerwerkzaamheden, dient een melding te worden gedaan bij het team Toezicht en Handhaving via bouwinspectie@purmerend.nl
2. Na de grondwerkzaamheden dient binnen drie maanden een evaluatierapport te worden ingediend via bouwinspectie@purmerend.nl

Archeologie

Indien bij grondwerkzaamheden de bodem wordt verstoord en archeologische vondsten worden aangetroffen, moeten deze toevalsvondsten worden gemeld bij de bevoegde overheid conform artikel 5.10 Erfgoedwet.

Natuurbescherming

Deze omgevingsvergunning voorziet niet in de activiteit handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. Mocht blijken dat voor uitvoering van het project toch een ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord via www.odnhn.nl

Inrit

Let op: De aanleg van een inrit dient te worden uitgevoerd door de Gemeente Purmerend. Naast de leges voor de vergunning zijn er tevens ook uitvoeringskosten aan verbonden voor de daadwerkelijke aanleg. Voor aanleg van de inrit kunt u contact opnemen met team Beheer en Onderhoud en vragen naar de beheerder wegen via 0299 - 452452.

Slopen

Bij het volledig of gedeeltelijk afbreken (minimaal 10m3 sloopaafval) van een bouwwerk of het verwijderen van asbest, dient u ook rekening te houden met het doen van een sloopmelding via www.omgevingsloket.nl

PROCEDURE BOUWWERKZAAMHEDEN

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan;

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Voor het uitzetten van rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein en het uitzetten van het straatpeil, dient voor start van de bouwwerkzaamheden contact op te worden genomen met team GEO via landmeten@purmerend.nl

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het team Toezicht en Handhaving dient minimaal twee werkdagen voor start van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te worden gesteld via bouwinspectie@purmerend.nl
2. Het team Toezicht en Handhaving dient uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, in kennis te worden gesteld via bouwinspectie@purmerend.nl
3. Het bouwwerk, waarvoor een vergunning is verleend, dient pas in gebruik te worden genomen indien voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouw en/of sloopwerkzaamheden worden op werk- en op zaterdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. De Gemeente Purmerend kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken. De hiervoor geldende regels zijn vastgelegd in de "Beleidsregel geluidsbelasting en optredende trillingen door hei, bouw- en sloopwerkzaamheden Gemeente Purmerend 2014". Een verzoek kan worden ingediend bij het team Vergunningen via vergunning@purmerend.nl

Trillinghinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1.onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte,

genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B hinder voor personen in gebouwen 2006.

2. De Gemeente Purmerend kan ontheffing verlenen van het eerste lid. De hiervoor geldende regels zijn vastgelegd in de "Beleidsregel geluidsbelasting en optredende trillingen door hei, bouw- en sloopwerkzaamheden Gemeente Purmerend 2014". Een verzoek om buiten de dagperiode te mogen werken, kan worden ingediend bij het team Vergunningen via vergunning@purmerend.nl

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen, ten behoeve van bouwwerkzaamheden, leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Plaatsen van steigers, bouwkransen en andere voorzieningen op de openbare weg

Voor informatie kunt u terecht bij het Omgevingsteam via apv@purmerend.nl. Een vergunning kunt u aanvragen via www.purmerend.nl (kies: Vergunningen en ontheffingen)

Indien er werkzaamheden aan de openbare weg, riolering of bestrating worden uitgevoerd, dient u contact op te nemen met:

Team : Beheer en Onderhoud

Telefoon: 0299 - 452452

Wilt u bebouwing op het maaiveld of verharding aanbrengen? Dan heeft u meestal ook een vergunning nodig van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier:

Internet: www.hhnk.nl

Telefoon: 072 – 582 82 82

Gaat u (laten) graven met een machine? Dan bent u wettelijk verplicht vooraf een KLIC-melding te doen. Na de melding ontvangt u kabel- en leidinginformatie van de plek waar u gaat graven:

Internet: <https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

<https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding>

Telefoon: 0800 - 0080

3. Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (artikel 6.1, lid 2 van de Wabo) en is pas definitief als de termijn voor beroep is verstreken en er geen verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Als u dus in deze periode met uw activiteiten start, geschiedt dat op eigen risico.

4. Rechtsbescherming

NIET MEE EENS?

Beroep

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u binnen 6 weken na bekendmaking van het besluit een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is alleen mogelijk voor degenen die tijdig een zienswijze tegen de ontwerpbesluiten hebben ingediend, dan wel aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze tijdig in te dienen. Daarnaast is dit mogelijk voor degenen die geen zienswijze tegen de ontwerpbesluiten hebben ingediend maar wel een persoonlijk, rechtstreeks belang bij de besluiten hebben. Ingeval van beroep bent u griffierecht verschuldigd. U kunt een beroepschrift sturen naar postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

U moet het beroepschrift ondertekenen. Hierin staat ten minste:

- uw naam
- de datum
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- de gronden van uw beroep

Ook kunt u digitaal beroep instellen bij genoemd beroepsorgaan via <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/>. Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking op de besluiten. Hiervoor kunt u indien u beroep heeft aangetekend, een voorlopige voorziening vragen. Een dergelijk verzoek kunt u alleen doen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het verzoek om voorlopige voorziening kan worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook hiervoor bent u griffierecht verschuldigd.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden diegene aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is

5. Toezicht

De bouwinspecteurs oefenen toezicht uit op de uitvoering van uw omgevingsvergunning. Zij zijn te bereiken via bouwinspectie@purmerend.nl

In dit verband willen wij benadrukken, dat u bij het uitvoeren van de activiteiten niet mag afwijken van de omgevingsvergunning. Als u dat namelijk doet, handelt u in strijd met de wet en kunnen wij tegen deze illegale activiteit handhavend optreden. Indien u onverhoopt door omstandigheden genooddaakt bent van de omgevingsvergunning af te wijken, bespreek dan vooraf met de toezichthouder hoe u verder dient te handelen.