

PROJECTUITVOERINGSBESLUIT

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk hebben op 17 maart 2017 een aanvraag voor een projectuitvoeringsbesluit ontvangen voor het bouwen van 114 appartementen op een half verdiepte parkeergarage op perceel Bachstraat 6 te Heemskerk.

De aanvraag is geregistreerd onder het nummer: ZO/2017/3239

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk besluiten, gelet op artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet, een projectuitvoeringsbesluit 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;

Het projectuitvoeringsbesluit te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van deze beschikking.

Procedure

Wij hebben dit projectuitvoeringsbesluit voorbereid overeenkomstig het bepaalde in afdeling 6 van de Crisis- en herstelwet (Chw). Bij een projectuitvoeringsbesluit worden de bij of krachtens wet of verordening vastgestelde toetsingskaders toegepast en normen in acht genomen. Voor zover de wet afwijking van die toetsingskaders of normen toestaat, kan het projectuitvoeringsbesluit daarin voorzien.

- 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;
- het vaststellen hogere waarde op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Wij hebben de aanvraag tevens getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u het gevraagde projectuitvoeringsbesluit.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- Situatietekening BA-010;
- Bouwkundige plattegronden BA-101t/m 107
- Doorsnedetekeningen BA-200-201
- Gevelaanzichten BA-300-301
- Details BA-400
- Detail deur 2-cm regel

- Trapdetailtekening BA-401
- Impressietekening BA-700
- Kleuren materiaalstaat exterieur BA-900
- Tekening W00 begane grond – informatie hemelwater
- Technische omschrijving E-W rapport Huygen 20161.136 d.d. 10 maart 2017
- Principe vloerverwarming WPS-01
- E-ren renvooi
- Elektriciteit plattegronden E-01 t/m E04 en Edak
- E-00 spreekinstallatie
- Sanitaire tekeningen Swon-01 t/m 11
- W-ren renvooi
- W-won 01 t/m 11
- Plattegronden werktuigbouwkundige installaties W-01 t/m W04 en Wdak
- Armaturenlijst
- Documentatie HTC Speedgate
- Temperatuur overschrijdingsberekening, DPA Cauberg-huygens d.d 23 februari 2017
- Ruimtelijke onderbouwing (Rob)
- Bijlage 1 Rob – Quik scan-natuur
- Bijlage 2 Rob – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3 Rob – Beoordeling bouwfysica, brandveiligheid en akoestiek
- Bijlage 4 Rob – bodemonderzoek
- Bijlage 5 Rob – archeologisch onderzoek
- Bijlage 6 Rob – Gem-Aerius berekening
- Besluit hogere waarde
- Rapport gelijkwaardigheid berging DPA Cauberg Huygens d.d 3 maart 2017
- Getekend planschadeverhaalscontract
- Nota van zienswijzen d.d. aug 2017 OD/2017/206934

Inwerkingtreding

Een besluit als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende die termijn beroep wordt ingesteld, wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het beroep heeft beslist.

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 projectuitvoeringsbesluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf de datum van publicatie op de website van de gemeente Heemskerk, in de Staatcourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl gedurende zes weken ter inzage.

Belanghebbenden kunnen beroep instellen (gedurende de terinzagetermijn) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA in Den Haag.

U bent belanghebbende als u:

- tijdig bij het college van burgemeester en wethouders een zienswijze naar voren hebt gebracht;
- redelijkerwijs niet kan worden verweten dat u geen zienswijze over het ontwerpplan naar voren hebt gebracht;
- door een wijziging ten opzichte van het ontwerpplan in een ongunstiger positie wordt gebracht.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende de beroepsgronden in het beroepschrift opneemt en dat er na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer mogen worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (28 april 2011). Indien gedurende de bovenstaande beroepstermijn beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat de Afdeling op het beroep beslist.

Heemskerk, 15 augustus 2017

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Heemskerk,

De heer A. Hobby
Medewerker bureau leefomgeving

Overwegingen

De navolgende overwegingen behoren bij, en maken onderdeel uit van het definitieve projectuitvoeringsplan van 15 augustus 2017 voor het project bouwen van 114 appartementen op een half verdiepte parkeergarage op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Heemskerk
Sectie : D
Nummer : 10874

Plaatselijk bekend : Bachstraat in Heemskerk.

Gegevens van de aanvrager

Aanvrager : V.O.F. Bachstraat, de heer E.R. Balk
Adres : Postbus 4376
Postcode / woonplaats : 2003 EJ HAARLEM

Inhoudsopgave

- procedureel	5
- het bouwen van een bouwwerk	6
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	8
- het maken van een uitweg	9
- besluit hogere waarde Wet geluidhinder	10
- voorschriften	12

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in afdeling 6, artikel 2.10, lid 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is de gemeenteraad bevoegd gezag om het projectbesluit vast te stellen. 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.

De gemeenteraad kan de bevoegdheid, bedoeld in afdeling 6, artikel 2.10, lid 1 Chw, delegeren aan burgemeester en wethouders. Voor dit project is op 30 april 2015 door de gemeenteraad besloten hiervan gebruik te maken en de besluitvorming van het projectuitvoeringsbesluit te delegeren aan burgemeester en wethouders.

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Ter inzage legging

Het ontwerp projectuitvoeringsplan heeft met ingang van 1 juni 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad zienswijzen naar voren te brengen.

Tegen het voornemen van projectuitvoeringsbesluit voor de bouw van de appartementen zijn zienswijzen ingediend door een inwoner van Heemskerk. Naar aanleiding hiervan is een nota van zienswijzen opgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de beschikking en is als bijlage toegevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding om het projectuitvoeringsbesluit te wijzigen of te weigeren.

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.

Daarnaast is het ingediende beroep op gelijkwaardigheid inzake de benodigde bergingen en fietsstallingen akkoord bevonden. Middels het rapport van adviesbureau DPACauberg-Huygen, d.d 3 maart 2017 is naar onze mening voldoende aangetoond dat hier sprake is van een oplossing die als gelijkwaardig kan worden gezien.

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 Centrum Heemskerk en de gronden hebben de enkelbestemming Maatschappelijk (artikel 13) een dubbelbestemming Waarde archeologie-4 (artikel 22) en een gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 5 (artikel 26.5).

Op grond van de enkelbestemming Maatschappelijk zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke functies, het wonen in een bedrijfswoning en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, erven en terreinen. De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De realisatie van 114 appartementen is in strijd met bovenstaande maatschappelijke bestemming.

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 24 april 2017 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

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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 projectuitvoeringsbesluit. 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.

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 een 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.

Het besluit hogere waarde Wet geluidhinder

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.

De directeur van Omgevingsdienst IJmond, heeft namens het algemeen bestuur van Omgevingsdienst IJmond, het voornemen hogere waarden vast te stellen op grond van de Wet geluidhinder, voor onderstaand plan.

Beschrijving plan

Op de locatie van het voormalige raadhuis van Heemskerk aan de Bachstraat wordt de bouw van 114 woonappartementen mogelijk gemaakt. Een woning is een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De nieuwbouw bevindt zich binnen de geluidzone van de Bachstraat.

Hogere waarden voor de geluidbelasting

Ten gevolge van de Bachstraat is de geluidbelasting L_{den} op de gevels van een aantal woningen, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder, hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale grenswaarde van 63 dB. De in onderstaande tabel genoemde hogere grenswaarden worden vastgesteld:

Te verlenen hogere waarden Wgh - uitwerkingsplan Bachstraat		
Woningen met een gevel:	Hogere waarde	Aantal woningen
Aan de Bachstraat	61	37
Aan de Raadhuisstraat	55	5 (Zuid West georiënteerd)
Dwars op de Bachstraat	53	4 (Noord Oost georiënteerd)
Dwars op de Bachstraat	49	6 (Noord Oost georiënteerd)
Parallel aan de Bachstraat	50	1 (Noord Oost georiënteerd)

Overzichtstekeningen van de geluidbelaste gevels zijn opgenomen in bijlage 1 van het akoestisch onderzoek DPA Cauberg-Huygen nr. 01431-14647-04 d.d. 3 maart 2017.

Procedure

Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd zoals beschreven in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat dit ontwerpbesluit tegelijk met de rest van de stukken van het projectuitvoeringsbesluit ter visie is gelegd.

Inmiddels heeft het ontwerpbesluit tezamen met de rest van de stukken van 1 juni 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad zienswijzen naar voren te brengen. Inzake de hogere waarde zijn er geen zienswijzen ontvangen en is op 1 augustus 2017 de hogere waarde vastgesteld.

De hogere waardebesluit is afgegeven en maakt onderdeel uit van het projectuitvoeringsbesluit en zal na vaststelling worden gepubliceerd en wanneer het besluit onherroepelijk is geworden worden de in het besluit vastgestelde hogere waarden ingeschreven in het kadaster.

Conclusie berekeningsresultaten geluidwering gevels

Voor alle situaties geldt dat aan de eisen met betrekking tot de geluidwering wordt voldaan, mits de geluidwerende maatregelen conform paragraaf 8.5 worden getroffen zoals die zijn weergegeven in het rapport van DPA Cauberg-Huygen nr. 01431-14491-04 d.d 03 maart 2017.

Voorschriften

De navolgende voorschriften behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van 15 augustus 2017 voor het project bouwen van 114 appartementen op een half verdiepte parkeergarage op het perceel Bachstraat 6 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.
14. In verband met de geluidwering dienen de geluidwerende maatregelen conform paragraaf 8.5 worden getroffen zoals die zijn weergegeven in het rapport van DPA Cauberg-Huygen nr. 01431-14491-04 d.d 03 maart 2017;
15. Bij oplevering van het gebouw dient, in overeenstemming met het voorstel van het adviesbureau dpa/ Cauberg-Huygen, de blustoestellen geplaatst te zijn in de parkeergarage;

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

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