

Een gecoördineerde omgevingsvergunning te verlenen voor het project het oprichten van 32 zorgwoningen, het bouwen van een zorgcentrum Odion en het realiseren van een woongebouw met 18 sociale huurwoningen op het perceel Aletta Jacobslaan 7 t/m 111 (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.

Ingevolge 3.8, 3.30, 3.31 en 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening, de aanwijzing van categorieën (coördinatiebesluit) en de beleidsregels gemeentelijke coördinatieregeling is dit besluit gecoördineerd voorbereid met bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024', met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

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;
- met binnenplanse afwijking in overeenstemming is met de voorschriften van het gecoördineerde bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024'.

Motivering

Tot op heden rustte het bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' op de betreffende percelen. De voorbereiding van het besluit op deze aanvraag omgevingsvergunning is gecoördineerd doorlopen met de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024'.

De aanvraag is getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024'.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2 van dit bestemmingsplan, behorende bij de bestemming 'Gemengd', mag de maximum bouwhoogte van het Odiongebouw niet meer bedragen dan 13 meter. De bouwhoogte wordt 13,024 meter, hetgeen inhoudt dat de maximum bouwhoogte wordt overschreden.

Op grond van artikel 8 van het bestemmingsplan kan met 10% worden afgeweken van de gegeven maten. Gezien de zeer geringe overschrijding van de bouwhoogte, zien wij aanleiding om van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken.

Het bouwplan en het volgens de aanvraag beoogde gebruik daarvan is verder in overeenstemming met de voorschriften van het gecoördineerde bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024'.

Ontwerpbesluiten

Met ingang van maandag 18 december 2023 hebben de ontwerpbesluiten gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpbesluiten naar voren te brengen.

Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding hiervan is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld, waarin de zienswijzen verkort zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien.

De conclusie van de Nota is dat - na volledige afweging van alle belangen - de zienswijzen geen aanleiding geven om de onderhavige planologische procedure te staken en af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het weigeren van de omgevingsvergunning.

Wel is naar aanleiding van de zienswijzen in de omgevingsvergunningaanvraag de situering van de bergingen ten opzichte van de erfgrans aangepast en zijn in de omgevingsvergunningaanvraag de maatregelen om te voldoen aan de basisveiligheidsniveaus klimaatadaptatie uitgewerkt. Daarnaast is de situatietekening aangepast (uitbreiding bestaand waterlichaam).

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Nu de gemeenteraad het bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024 heeft vastgesteld, is er geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

2. Voorschriften

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

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling te 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.
- c. BLVC-plan
- d. een boombeschermingsplan dat voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Handboek Bomen 2022 van Norm Instituut Bomen.

Sociale huurwoningen

Reguliere woningen, niet zijnde woningen in een wooncomplex, worden gerealiseerd als sociale huurwoning conform het thans geldende beleid van de 'Doelgroepenverordening gemeente Purmerend 2020' of diens rechtsopvolger.

Met betrekking tot het gebruik geldt dat elke sociale huurwoning gedurende ten minste 25 jaar vanaf het eerste moment van ingebruikname als sociale huurwoning moet worden gebruikt.

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.

Klimaatadaptatie

Ter voldoening aan de in artikel 6.6 van het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting dienen:

1. de maatregelen zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de klimaatstresstest te worden getroffen én in stand te worden gehouden. Voor de hoogte/diepte aanleg van het DIT-riool dient afstemming gezocht te worden met Piet Kaagman, rioolbeheerder van de gemeente Purmerend.
2. binnen een half jaar na oplevering van de woningen de maatregelen zoals opgenomen in het document natuurinclusieve maatregelen te zijn getroffen én in stand te worden gehouden.

Daarbij geldt dat de haag een minimale hoogte van 80 cm dient te hebben en een minimale breedte van 50 centimeter.

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

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;
- c. afschrift van een besluit, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

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:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden;
- 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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

- Bedrijfsmatige bouw en/of sloopwerkzaamheden worden op werk- en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
- 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

- 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

- 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.
- 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 bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand

Het bemalen 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

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

Deze beschikking treedt pas in werking nadat de termijn voor beroep is verstreken en er geen verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

4. Rechtsbescherming

NIET MEE EENS?

Beroep

Gedurende een termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is mogelijk voor degenen die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend, dan wel aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze tijdig in te dienen. Daarnaast is het indienen van beroep mogelijk voor degenen die geen zienswijze tegen de ontwerpbesluiten hebben ingediend maar wel een persoonlijk, rechtstreeks belang bij de besluiten hebben.

U kunt een beroepschrift sturen naar postbus 20019, 2500 EA Den Haag. 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 onverwijld de 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.

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 genoodzaakt bent van de omgevingsvergunning af te wijken, bespreek dan vooraf met de toezichthouder hoe u verder dient te handelen.

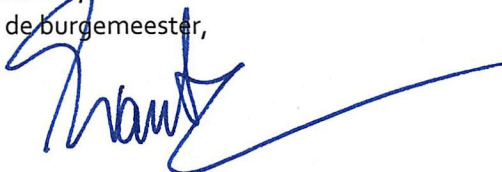
GEWAARMERKTE DOCUMENTEN

Aantal gewaarmerkte stukken: 49

Purmerend, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris

de burgemeester,



cc. agnova architecten

GEMEENTE PURMEREND
het college van burgemeester en wethouders

OMGEVINGSVERGUNNING

Wooncompagnie
t.a.v. De heer P. Cornielje
Postbus 160
1620 AD HOORN

Omschrijving project: het oprichten van 32 zorgwoningen, het bouwen van een zorgcentrum voor Odion en het realiseren van een woongebouw met 18 sociale huurwoningen
Locatie project: Aletta Jacobslaan 7 t/m 111 (oneven)
Ontvangstdatum aanvraag: 20 november 2023
OLO-nummer: 8205827
Ons kenmerk: Z2023-00005788

Besluit onder voorwaarde van de genoemde voorschriften en bijlagen:

Een gecoördineerde omgevingsvergunning te verlenen voor het project het oprichten van 32 zorgwoningen, het bouwen van een zorgcentrum voor Odion en het realiseren van een woongebouw met 18 sociale huurwoningen op het perceel Aletta Jacobslaan 7 t/m 111 (oneven).

ACTIVITEIT(EN)

Het project bestaat uit de activiteit: Bouwen

PUBLICATIE

De verleende omgevingsvergunning zullen wij publiceren op www.overheid.nl, in het Nieuwsblad van Purmerend 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	€ 10.200.500,00
In behandeling nemen van een aanvraag voor een bouwactiviteit nieuwbouw woning	€ 306.015,00
Strijdig gebruik met bouwactiviteit, binnenplanse afwijking	€ 638,40
Bouwactiviteit vermindering i.v.m. vegetatiedak 60kg/m2	€ -50.000,00
Totale legeskosten:	€256.653,40

Hiervoor ontvangt u van team Belastingen een aanslag.

Bezoekadres	Postadres	Telefoon & e-mail	Bank & IBAN	Kvk
Purmersteenweg 42 1441 DM Purmerend	Postbus 15 1440 AA Purmerend	0299 - 452 452 info@purmerend.nl	BIC: BNGHNL2G NL41BNGH0285038966	37162503