

GEMEENTE PURMEREND
het college van burgemeester en wethouders

OMGEVINGSVERGUNNING

Rochdale
t.a.v. Mevrouw L. Klous
Postbus 56659
1040 AR AMSTERDAM

Omschrijving project: het realiseren van een appartementencomplex met 53 sociale huurwoningen en een maatschappelijk voorziening in de plint aan het Koggenland 88A - 88P, 90A - 90V en 92A - 92V en een appartementencomplex met 11 middeldure huurwoningen en het aanleggen van een inrit aan de Luitje Broekemastraat 35-55

Ontvangst aanvraag: 9 oktober 2023
OLO-nummer: 8087757
Ons kenmerk: Z2023-00005013

Besluit onder voorwaarde van de genoemde voorschriften en bijlagen:

Een gecoördineerde omgevingsvergunning te verlenen voor het project het realiseren van een appartementencomplex met 53 sociale huurwoningen en een maatschappelijk voorziening in de plint aan het Koggenland 88A - 88P, 90A - 90V en 92A - 92V en een appartementencomplex met 11 middeldure huurwoningen en het aanleggen van een inrit aan de Luitje Broekemastraat 35-55, met behulp van twee binnenplanse afwijkingen.

PUBLICATIE

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

GEWAARMERKTE DOCUMENTEN

Aantal gewaarmerkte stukken: 41

Purmerend, 19 november 2024

burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris

de burgemeester

cc. Fijn Wonen B.V.

Bezoekadres

Purmersteenweg 42
1441 DM Purmerend

Postadres

Postbus 15
1440 AA Purmerend

Telefoon & e-mail

0299 - 452 452
info@purmerend.nl

Bank & IBAN

BIC: BNGHNL2G
NL41BNGH0285038966

Kvk

37162503

purmerend.nl

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 het bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 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 gebruikmaking van een tweetal binnenplanse afwijkingen in overeenstemming is met de voorschriften van het ter plaatse gecoördineerde bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'.

Motivering

Tot op heden rustte het bestemmingsplan 'De Purmer 2016' op de betreffende percelen. De voorbereiding van het besluit op deze aanvraag omgevingsvergunning is gecoördineerd doorlopen met de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'.

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'.

Op grond van artikel 6, lid 6.2 van het bestemmingsplan, behorende bij de bestemming 'Waterstaat – Waterkering', mogen op deze gronden alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Artikel 6, lid 6.3 van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van het in lid 6.2 gestelde indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hier wordt aan voldaan.

Ingevolge artikel 7, lid 7.2 van dit bestemmingsplan, behorende bij de bestemming 'Waarde – Archeologie', is het bebouwen van gronden anders dan ter bescherming van de archeologische waarden verboden. Op grond van artikel 7, lid 7.3 van het bestemmingsplan kan afgeweken worden van het in lid 7.2 gestelde indien de bij de bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Hier wordt aan voldaan.

Wij zien daarom aanleiding om van deze zogenoemde binnenplanse afwijkingen gebruik te maken.

Het bouwplan en het volgens de aanvraag beoogde gebruik daarvan is verder in overeenstemming met de voorschriften van het gecoördineerde bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'.

Inrit

Ingevolge artikel 2.2, eerste lid onder e van de Wabo en artikel 2:12, eerste lid, van de Algemene plaatselijke verordening Purmerend 2021 (APV) is een omgevingsvergunning nodig voor het maken van een uitweg (inrit) naar de openbare weg, het gebruiken van de openbare weg voor het hebben van een uitweg, het wijzigen van een bestaande uitweg.

Artikel 2.18 van de Wabo bepaalt, dat wij in dit geval de voorgenomen werkzaamheden met betrekking tot de uitweg (inrit) toetsen aan de in artikel 2:12 van de APV opgenomen regels. De voorgenomen werkzaamheden zijn in overeenstemming met deze regels. Er is dan ook geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Ontwerpbesluiten

Met ingang van maandag 18 december 2023 hebben de ontwerpbesluiten (van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning) 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 zes 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 procedure te staken en af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het weigeren van de omgevingsvergunning.

Wel is het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning op een aantal punten gewijzigd.

Aan de omgevingsvergunning is een ecologisch werkprotocol toegevoegd (incl. voorschrift), een voorschrift voor een BLVC-plan toegevoegd en het positieve advies van het hoogheemraadschap toegevoegd. Daarnaast zijn de maatregelen om te voldoen aan de basisveiligheidsniveaus klimaatadaptatie uitgewerkt en de gevelplaten vervangen door metselwerk.

2. Voorschriften

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

Woningsegmentering

De woningen aan het Koggenland dienen te worden gerealiseerd als sociale huurwoningen en tenminste 25 jaar vanaf het eerste moment van ingebruikname als sociale huurwoning te worden gebruikt.

De woningen aan de Luitje Broekemastraat dienen te worden gerealiseerd als middeldure huurwoningen en tenminste 15 jaar vanaf het eerste moment van ingebruikname als middeldure huurwoning te worden gebruikt.

Archeologie

U draagt er zorg voor dat de door u bij de realisatie van de vergunde werkzaamheden ingezette partijen archeologische vondsten melden bij de bevoegde overheid conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen

De maatregelen zoals opgenomen in het gewaarmerkte document OV-903-maatregelen natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen dienen binnen een half jaar na oplevering van de woningen te worden getroffen en in stand te worden gehouden.

Ecologisch werkprotocol

Om te voorkomen dat beschermde flora en fauna onnodig worden verstoord of gedood, dient gehandeld te worden overeenkomstig de gemarkeerde passages in het bij de omgevingsvergunning gevoegde ecologisch werkprotocol.

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. Boombeschermingsplan. Het boombeschermingsplan moet voldoen aan de eisen gesteld uit Handboek Bomen 2022 van Norm Instituut Bomen.

Welstand

Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor start van de werkzaamheden dient 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

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 bouwwerkzaamheden

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouwterrein 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 bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden worden op werk- en op zaterdag 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 bouwwerkzaamheden 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 bouwwerkzaamheden 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 bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein 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

De 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

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u gedurende de terinzagetermijn van 6 weken een beroepschrift indienen 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 dit mogelijk voor degenen die geen zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend, maar wel een persoonlijk, rechtstreeks belang bij het besluit 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 het besluit. 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.

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.