

Een gecoördineerde omgevingsvergunning te verlenen voor het project het oprichten van 158 koopappartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage, het aanleggen van een inrit en het kappen van 16 houtopstanden, op het perceel Gedempte Where 1 tm 160, 1441DR Purmerend.

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 ontwerpbestemmingsplan “Gedempte Where 1” 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;
- niet in overeenstemming is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Gedempte Where 1”.

Motivering

Tot op heden was het bestemmingsplan ‘Binnenstad 2010’ op deze locatie van toepassing. Dit besluit is middels een gecoördineerde procedure voorbereid samen met het bestemmingsplan ‘Gedempte Where 1’. Het onderhavige initiatief is daarom getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan ‘Gedempte Where 1’.

Ter plaatse gelden de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waterstaat – Waterkering’.

Het bouwplan voldoet aan de regels waaraan het ingevolge de bestemmingsplanregels, behorende bij de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en de algemene regels van het bestemmingsplan aan dient te voldoen. In het bouwplan is een ruimte gereserveerd voor horeca, welke voldoet aan het vereiste dat binnen het gebouw maximaal 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor horeca mag worden gebruikt en dit uitsluitend op de begane grond mag worden gevestigd. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

In het plangebied geldt tevens de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Artikel 6 van het bestemmingsplan stelt dat de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 6.2 van het bestemmingsplan stelt dat bouwen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), in beginsel verboden is.

Op grond van artikel 6.4 van het bestemmingsplan kunnen wij afwijken van het in artikel 6.2 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. Het afwijken geschiedt pas nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar ons oordeel in voldoende mate is vastgesteld. Bij de aanvraag is een archeologisch rapport aangeleverd. Uit archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek door Raap) volgt een middelhoge verwachting voor het plangebied op de aanwezigheid van archeologische resten uit de Laten Middeleeuwen/Nieuwe Tijd. Door de bouwwerkzaamheden wordt de bodem verstoord. De dieper gelegen archeologische resten worden met de geplande ingrepen niet geraakt. Deze verstoring is beperkt. Wij onderschrijven de in het archeologisch rapport getrokken conclusie dat in het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd.

Door het uitvoeren van sloop- en bouwwerkzaamheden is er een trefkans op archeologische vondsten. Ter bescherming van deze archeologische waarden nemen wij een specifiek voorschrift in deze omgevingsvergunning op. De in artikel 6.4 genoemde afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast.

Op een deel van de gronden waarop ook gebouwd zal worden geldt de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ingevolge artikel 7.2 van het bestemmingsplan, behorende bij deze bestemming, mogen op deze gronden in beginsel uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, en waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen onder peil, niet wordt uitgebreid, en waarbij de afstand tussen het bouwwerk, zover gelegen op of onder peil c.q. maaiveld, en de bestaande waterlijn tenminste 7 meter bedraagt. Ingevolge artikel 7.3 van het bestemmingsplan kunnen afwijken van het in lid 7.2 gestelde indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een watervergunning verleend. Uit de beoordeling is gebleken dat , met inachtneming van de aan het besluit verbonden voorschriften, de zorg voor de waterhuishouding en de waterkeringen voldoende worden gewaarborgd. Wij zien dan ook aanleiding om af te wijken op basis van artikel 7.3 van het bestemmingsplan.

Het aanleggen of wijzigen van een inrit

Ingevolge artikel 2.2, eerste lid onder e van de Wabo en artikel 15, eerste lid, van de Algemene plaatselijke verordening Purmerend 2003 (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 15, eerste lid 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.

Het kappen van houtopstanden

Ingevolge artikel 2.2, eerste lid onder g van de Wabo en artikel 74, eerste lid, van de Algemene plaatselijke verordening Purmerend 2003 (APV) is een omgevingsvergunning nodig voor het vellen of doen vellen (kappen of doen kappen) van houtopstanden (dat wil zeggen: hakhout, houtwal, één of meerdere bomen), die staan vermeld op de bomenlijst dan wel in de openbare ruimte staan.

Artikel 2.18 van de Wabo bepaalt, dat wij in dit geval de voorgenomen kapwerkzaamheden toetsen aan de in artikel 74, eerste lid 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.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Met ingang van 9 november 2020 heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning met andere relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In deze termijn zijn zienswijzen ontvangen. In de bijlage “Nota van Zienswijzen” zijn de zienswijzen samengevat en is onze reactie op de zienswijzen verwoord.

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 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;

Groen

Aanvraag wordt vergund onder de volgende voorwaarden:

- Compensatie van 11 te kappen beschermde bomen door de aanplant van 11 nieuwe bomen.
- Het ingediende compensatievoorstel voldoet niet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten met betrekking tot het planten van bomen. De nieuwe bomen dienen qua locatie, soort en variëteit in overleg met Groenbeheer van de gemeente Purmerend bepaald te worden.
- De nieuwe bomen dienen in een duurzame groeiplaats geplant te worden volgens de richtlijnen van de versie 2018 van het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen.
- De te behouden bomen binnen het bouwterrein en de verder bij de werken betrokken omgeving, moeten beschermd worden met stamommanteling en geschakelde bouwhekken conform de richtlijnen van het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen, versie 2018.

Bodem

Er dient **NIET** in de ondergrond te worden geroerd, ter plaatse van de zware verontreiniging met PAK, op het huidige parkeerterrein.

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 bij het team Toezicht en Handhaving 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.

Inrit

Een inrit dient te worden uitgevoerd door de gemeente Purmerend. Team Techniek en Civiel dient minimaal vier weken voor start van de werkzaamheden in kennis te worden gesteld via 0299 – 452452.

Slopen

Bij het volledig of gedeeltelijk afbreken (minimaal 10m3 sloopafval) 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;
- 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 zaterdagen 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 lid en tweede 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.

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 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 team Vergunningen via vergunning@purmerend.nl. Een vergunning kunt u aanvragen via www.purmerend.nl (kies: "objecten/bouwwerken plaatsen op de openbare weg").

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

Team : Techniek en Civiel
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 (HHNK).

Voor informatie kunt u terecht bij:

https://www.hhnk.nl/portaal/onderwerpen-a-z_41555/product/bebouwing-of-verharding-aanbrengen_1027.html

Ter voorkoming van schade en ongelukken aan en door kabels en leidingen van Nutsbedrijven kunt u informatie inwinnen omtrent de ligging van (aansluit) kabels en leidingen bij stichting "KLIC" (Kabels en Leidingen informatiecentrum):

Internet: www.kadaster.nl/klic
Telefoon: 0800 - 0080
E-mail: klic@kadaster.nl

Stadsverwarming:

Internet: www.stadsverwarmingpurmerend.nl
Telefoon: 0900 - 9807
E-mail: info@svpbv.nl

Beschadiging of bevuiling van openbare wegen, paden en/of terreinen of enig ander gemeente-eigendom door de vergunninghouder of zijn bouwer/aannemer, zullen direct door de vergunninghouder of indien deze in gebreke blijft, van gemeentewege, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd.

3. Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking op www.overheid.nl (artikel 6.1, lid 1 van de Wabo) en is pas definitief als de termijn voor bezwaar en/of 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 Rechtbank Noord-Holland te Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 te Haarlem. 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

Ingeval van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Op voorwaarde dat er een beroepschrift is ingediend, kunt u daarnaast de Voorzieningenrechter van de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Een dergelijk verzoek kunt u alleen doen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Ook hiervoor ben u griffierecht verschuldigd. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemd beroepsorgaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een DigiD.

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.