

GEMEENTE PURMEREND
het college van burgemeester en wethouders

OMGEVINGSVERGUNNING

Steengoed B.V.
Westerdoksdiijk 40 F
1013 AE AMSTERDAM

Omschrijving 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

Het ontwerpbesluit 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: XXX

Purmerend, XXX

namens burgemeester en wethouders van Purmerend,
de teammanager Omgevingsteam,


cc. Groot Partners B.V.

Ontwerpbesluit

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

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 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 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 omdat 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 20 april 2023 heeft (de gemeenteraad van Purmerend een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27, lid 1 van de Wabo afgegeven. Een afschrift van de verklaring is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen digitaal ter inzage van 1 mei tot en met 12 juni 2023. Via vergunning@purmerend.nl kunnen de stukken o.v.v. het project en de locatie digitaal worden opgevraagd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kenbaar worden gemaakt.

2. Concept 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;
- 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 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.

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 (www.odnhn.nl).

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:

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