



Dura Vermeer Bouw Midden West
B.V. t.a.v.
Spaarneweg 31
2142 EN CRUQUIUS

documentnummer D 077262 / Z 21 106032	team Leefomgeving	Beverwijk 16 februari 2022
uw kenmerk/uw brief van	behandeld door [REDACTED]	verzonden 16 FEB. 2022
onderwerp Besluit omgevingsvergunning en bijbehorende bijlagen		

Geachte heer/ mevrouw,

Op 12 november 2021 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het oprichten van 54 woningen Middenveld Binnenduin op de adressen Annie Palmenlaan 10 - 20(even), Annie Palmenlaan 1 - 21 (oneven), Lage Vierschaar 9 - 12 (even en oneven), Hoge Vierschaar 9 - 12 (even en oneven), Ab Geldermanshof 1 - 8 (even en oneven), Ambachtsheer 1 - 21 (even en oneven) te Beverwijk.

U vraagt de vergunning aan voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met regels RO

In deze brief leest u ons besluit.

U krijgt een omgevingsvergunning

Let op: deze omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden.

Bij uw aanvraag van 12 november 2021 miste nog informatie. Wij vroegen u daarom op 2 december 2021 om deze informatie voor 13 januari 2022 alsnog op te sturen. Dat deed u op tijd. Wij kregen deze informatie op 24 december 2021. Wij hebben uw aanvraag daarom op 24 december 2021 in behandeling genomen.

Wij hebben meer tijd nodig gehad voor het beoordelen van de aanvraag

Op 13 januari 2022 is de beslistermijn met zes weken verlengd.

Houdt u zich goed aan de afspraken die bij deze vergunning horen

Bij deze vergunning horen tekeningen, voorschriften en andere bijlagen. Deze krijgt u samen met deze brief. Dit zijn de volgende:

1. Publiceerbare aanvraag, ontvangen op 12 november 2021;

2. Een boekje met Definitief besluit Wet_Natuurbescherming, ontvangen op 12 november 2021;
3. Een boekje met Memo geringe afwijking bestemmingsplan, ontvangen op 12 november 2021;
4. Een tekening, DV-huisaansluitingen, ontvangen op 12 november 2021;
5. Een boekje met kleur-_en_materiaalstaat_exterieur, ontvangen op 12 november 2021;
6. Afwerkstaat exterieur Beverwijk_Specificatie_BMN, ontvangen op 12 november 2021;
7. Een boekje met uitgangspunten constructie cu-01_won_prefab, ontvangen op 12 november 2021;
8. Een boekje met uitgangspunten constructie cu-02_won_CLT, ontvangen op 12 november 2021;
9. Een boekje met uitgangspunten constructie cu-03_app, ontvangen op 12 november 2021;
10. Een boekje met Funderingsadvies, ontvangen op 12 november 2021;
11. Een boekje met Trillingsprognose_De_Fruitmeester_te_Beverwijk, ontvangen op 12 november 2021;
12. Een boekje met DO-Rapport_brandveiligheid, ontvangen op 12 november 2021;
13. Een boekje met MPG_berekeningen_De_Fruitmeester_10nov21, ontvangen op 12 november 2021;
14. Een boekje met Ventilatieberekeningen_De_Fruitmeester_10nov21, ontvangen op 12 november 2021
15. Een tekening, Bestemmingsplankaart_Westelijk_Beverwijk, ontvangen op 12 november 2021;
16. Een berekening, Parkeerbalans_De_Fruitmeester, ontvangen op 12 november 2021;
17. Een tekening, DO-A-101_Type_A, ontvangen op 12 november 2021;
18. Een tekening, DO-BC-101_Type_B-C, ontvangen op 12 november 2021;
19. Een tekening, DO-D-101_Type_D, ontvangen op 12 november 2021;
20. Een tekening, DO-E-101_Type_E, ontvangen op 12 november 2021;
21. Een tekening, DO-F-101_Type_F, ontvangen op 12 november 2021;
22. Een tekening, DO-G-101_Type_G, ontvangen op 12 november 2021;
23. Een tekening, DO-H-101_Type_H1, ontvangen op 12 november 2021;
24. Een tekening, DO-H-102_Type_H2, ontvangen op 12 november 2021;
25. Een tekening, DO-I-101_Type_I, ontvangen op 12 november 2021;
26. Een situatietekening_De_Fruitmeester_A1_1_500, ontvangen op 12 november 2021;
27. Een boekje mbt Waterberging_De Fruitmeester, ontvangen op 12 november 2021;
28. Een boekje met Verkoopopties_plattegronden_en_gevels, ontvangen op 12 november 2021
29. Een boekje met VG-plan_ontwerpfase_definitief, ontvangen op 12 november 2021;
30. Een boekje met tekeningen, DOB-00_Bergingen_en_Kassen, ontvangen op 12 november 2021;
31. Een boekje met DO-Rapport_geluidwering_en_akoestiek, ontvangen op 12 november 2021;
32. Een boekje met Rapportage_daglichttoetreding_definitief, ontvangen op 12 november 2021;
33. Een constructietekening Plattegronden en details type A, ontvangen op 24 december 2021;
34. Een constructietekening Fundering type BC, ontvangen op 24 december 2021;

35. Een constructietekening Plattegronden en details type D, ontvangen op 24 december 2021;
36. Een constructietekening Plattegronden en details type E, ontvangen op 24 december 2021;
37. Een constructietekening Fundering en 1e verdieping type F, ontvangen op 24 december 2021;
38. Een constructietekening 2e en 3e verdieping type F, ontvangen op 24 december 2021;
39. Een constructietekening Fundering en 1e verdieping type G, ontvangen op 24 december 2021;
40. Een constructietekening 2e verdieping en constructie dakkap type G, ontvangen op 24 december 2021;
41. Een constructietekening Plattegronden en details type H, ontvangen op 24 december 2021;
42. Een constructietekening Plattegronden en details type I, ontvangen op 24 december 2021;
43. Een boekje met Algemeen Bodemonderzoek asbest Binnenduin, ontvangen op 24 december 2021;
44. Een tekening, Algemeen bodemonderzoek, ontvangen op 24 december 2021;
45. Een boekje met Principedetails-2 DE-A-000_Type A, ontvangen op 24 december 2021;
46. Een boekje met Principedetails-2DE-BC-000_Type B-C, ontvangen op 24 december 2021;
47. Een boekje met Principedetails-2DE-D-000_type D, ontvangen op 24 december 2021;
48. Een boekje met Principedetails-2DE-E-000_type E, ontvangen op 24 december 2021;
49. Een tekening, Deelgebied 1 Locatie op te schonen terrein, ontvangen op 24 december 2021;
50. Een boekje met Deelgebied 1 Rapp. VO en asbest-in-grondond. perceel WIJ 02 B 07378 Beverwijk, ontvangen op 24 december 2021;
51. Een boekje met Deelgebied 1 Rapport 163655-1, ontvangen op 24 december 2021;
52. Een boekje met Deelgebied 1 Rapport 163655-2, ontvangen op 24 december 2021;
53. Een boekje met Deelgebied 2-3-4 Bodemonderzoek, ontvangen op 24 december 2021;
54. Een boekje met Principedetails-2 DE-F-000_type F, ontvangen op 24 december 2021;
55. Een boekje met Principedetails-2 DE-G-000_type G, ontvangen op 24 december 2021;
56. Een boekje met Principedetails-2 DE-H-000_type H, ontvangen op 24 december 2021;
57. Een boekje met Principedetails-2 DE-I-000_type I, ontvangen op 24 december 2021;
58. Een tekening, DO-F-102 – Liftschacht, ontvangen op 24 december 2021;
59. Een tekening, DO-G-102 – Liftschacht, ontvangen op 24 december 2021;
60. Een boekje met formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-de Fruitmeester Beverwijk, ontvangen op 24 december 2021;
61. Een tekening Rand deelgebied 4 Boorplan, ontvangen op 24 december 2021;
62. Een boekje met Rand deelgebied 4 Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 24 december 2021;
63. Een tekening, Situatie Kavelafmetingen 20211220HUDBEV001IPVO.12-A1 1500 P, ontvangen op 24 december 2021;

U wilt starten met de bouw

U mag de werkzaamheden starten nadat u dit duidelijk hebt gemaakt via www.beverwijk.nl, "start bouw melden".

Wij verwachten nog aanvullende gegevens van u

Als wij van u nog aanvullende gegevens verwachten dan staat in de voorschriften aangegeven wat nog nodig is en hoe u de gegevens indient. In dat geval mag u pas met de werkzaamheden starten nadat de constructieberekeningen en constructietekeningen op tijd zijn ingediend en zijn goedgekeurd.

Doet u dat niet, dan kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken .

Wilt u afwijken van de verleende vergunning?

Als u wilt afwijken van de verleende vergunning, vraag dan ons om toestemming via het Omgevingsloket. Het kan zijn dat u dan een nieuwe gewijzigde omgevingsvergunning nodig hebt.

Als u gaat slopen

Als u nog zaken gaat slopen, dan verwachten wij van u dat u dat veilig doet, zorgt voor bescherming van nabijgelegen bouwwerken en dat u het vrijkomend sloopafval gescheiden afvoert. De regels daarvoor zijn opgenomen in de Bouwverordening.

Na het afronden van de bouw

U mag een bouwwerk in gebruik nemen of geven:

- Als u het afronden van de werkzaamheden hebt gemeld via www.beverwijk.nl "kennisgeving-voltooiing-bouw", en
- Het bouwwerk is gecontroleerd door een toezichthouder van het Team Leefomgeving.

Houd de omgevingsvergunning altijd beschikbaar

U zorgt ervoor dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende stukken altijd op de bouwplaats aanwezig is en altijd voor de toezichthouder beschikbaar is.

U hebt wellicht nog andere vergunningen of toestemmingen nodig

De omgevingsvergunning vervangt niet eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen die u nodig hebt. Ook kunnen er nog aanvullende (wettelijke) plichten gelden.

U veroorzaakt schade door het gebruik van de vergunning

Als u door gebruik van deze vergunning schade veroorzaakt aan anderen, dan kunnen anderen u aanspreken op het vergoeden van de schade.

Wij beoordeelden of uw aanvraag voldoet aan de wet

Uw aanvraag voldoet aan de volgende wetten en regels:¹

- het Bouwbesluit
- de Bouwverordening
- het bestemmingsplan
- het exploitatieplan
- Algemene regels van de rijksoverheid en de provincie

¹ Artikel 2.10 van de Wabo

Daarover nog het volgende:

Bouwbesluit:

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit. Het bouwplan wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, mits aan de voorwaarden behorende bij deze omgevingsvergunning wordt voldaan.

Bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan de Bouwverordening.

Bestemmingsplan:

Vervolgens is nagegaan of de bouwactiviteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Woongebied Westelijk Beverwijk" (hierna: het bestemmingsplan) geldt op dit adres. De gronden zijn aangewezen als "Wonen, -W-" en "Wonen, gestapeld-W(gs)". Woondoeleinden met daarbij behorende bouwwerken, tuinen en terreinen, een en ander met inachtneming van het bepaald in de bouwregels.

Voor die bestemming gelden de planregels behorende bij die bestemming. Deze zijn opgenomen in artikel 10 en artikel 11 van de planregels. De aangevraagde activiteit past niet binnen die planregels.

De aanvraag omgevingsvergunning hebben wij tevens beschouwd als een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan. De motivatie voor de afwijking is hieronder genoemd.

Exploitatieplan:

Er geldt geen exploitatieplan voor het gebied.

Welstand:

Binnen de gemeente Beverwijk gelden geen eisen voor welstand.

Algemene regels van de rijksoverheid en de provincie

Uw aanvraag voldoet aan de algemene regels van de rijksoverheid en de provincie.

Wij volgden de reguliere voorbereidingsprocedure met afwijking

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure.² Daarbij wijken wij af van het bestemmingsplan om de vergunning toch te kunnen verlenen. Dat kan door met behulp van de planregel in artikel 14 lid 1.1 sub b van het bestemmingsplan "Woongebied Westelijk Beverwijk" af te wijken van de regel om het voorgenomen plan mogelijk te maken. Wij vinden dit ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar.

Motivering afwijking

De bestemmingsplantoets heeft uitgewezen dat het bouwplan in strijd is met de volgende bestemmingsplanvoorschriften:

Artikel 10, lid 3.1, sub d onder 3: de hoofdgebouwen, voor wat betreft goothoogte, dakhelling en hoogte, dienen te voldoen aan hetgeen in de bijgaande "bebouwings- en inrichtingstabel" per bestemmingsvlak / bebouwingsklasse is bepaald;

- De dakhelling mag 60 graden bedragen.
 - De dakhelling van type H bedraagt 66 graden (een overschrijding van 10%);
 - De dakhelling van type G bedraagt 74 graden (een overschrijding van 23%);

² Procedure van paragraaf 3.2 van de Wabo.

Type H: De afwijkende dakhelling van 66° valt binnen de ontheffingsmogelijkheid voor het college voor een binnenplanse afwijking op maatvoering met ten hoogste 10%. De dakhelling is een gevolg van de gewenste vorm en is niet bedoeld om een zo groot mogelijk volume te creëren. Dit type blijft ruim binnen de toegestane maatvoering, een zogenaamde bouwvelop. De ruimtelijk impact is daardoor nihil.

Type G: De afwijking op de toegestane dakhelling geldt voor het onderste deel van de mansardekap. De mansardekap is een geëigende vorm in de omgeving en is benoemd in het beeldkwaliteitsplan voor Binnenduin. Type G sluit hierop aan. Type G staat redelijk vrij in de ruimte en heeft geen negatieve impact op beleving en beschaduwing.

Artikel 10, lid 3.1, sub b: de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;

- Bij Type G wordt de grens v.h. bebouwingsvlak overschreden door balkons en galerijen.

Voor wat betreft de gesloten massa vallen de woningen binnen het bouwvlak. De open delen vallen erbuiten. Gelet op de maatvoering van het bouwvlak is geen rekening gehouden met balkons en galerijen, hetgeen logische onderdelen zijn van appartementen als typologie. Indien de galerijen (of andere wijze van ontsluiten) en balkons binnen het bouwvlak opgelost zouden moeten worden, ontstaat een niet nuttige diepte van het bouwvlak, waardoor het ontwikkelen van kwalitatief goede plattegronden schier onmogelijk wordt. Het totaal bebouwde oppervlak, inclusief de verticale projectie van de galerijen en de balkons, blijft ruim onder het toegestane bebouwde oppervlak. Dat maakt dat de ruimtelijk impact nihil is, mede vanwege de transparantie van de uitstekende delen.

Artikel 11, lid 2.1, sub b: de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;

- Bij appartementencomplex Type F wordt de grens v.h. bebouwingsvlak overschreden door balkons en galerijen

Voor wat betreft de gesloten massa vallen de woningen binnen het bouwvlak. De open delen vallen erbuiten. Gelet op de maatvoering van het bouwvlak is geen rekening gehouden met balkons en galerijen, hetgeen logische onderdelen zijn van appartementen als typologie. Indien de galerijen (of andere wijze van ontsluiten) en balkons binnen het bouwvlak opgelost zouden moeten worden, ontstaat een niet nuttige diepte van het bouwvlak, waardoor het ontwikkelen van kwalitatief goede plattegronden schier onmogelijk wordt. Het totaal bebouwde oppervlak, inclusief de verticale projectie van de galerijen en de balkons, blijft ruim onder het toegestane bebouwde oppervlak. Dat maakt dat de ruimtelijk impact nihil is, mede vanwege de transparantie van de uitstekende delen.

Artikel 11, lid 2.1, sub c onder 2: de hoofdgebouwen, voor wat betreft goothoogte, dakhelling en hoogte, dienen te voldoen aan hetgeen in de bijgaande "bebouwings- en inrichtingstabel" per bestemmingsvlak / bebouwingsklasse is bepaald; Appartementencomplex Type G, Afwijking mbt maximale bouwhoogte Binnen het bestemmingsplan mag 50% van dit bebouwingsvlak een maximale hoogte hebben van 10m, oftewel 287,5m². Vanaf de tweede verdiepingvloer begint de kap van het gebouw, door de helling van de kap is het oppervlak van het gebouwdeel dat een hoogte heeft van meer dan 7 meter 282,4 m². Volgens het bestemmingsplan mag 50% van het bebouwingsvlak een hoogte hebben van max 10m. Deze hoogte bedraagt nu 10,65m.

Van de 282,4 m² is slechts een klein deel hoger dan 10 meter, omdat het een nok en aan weerszijden daarvan hellend dakvlak betreft. Onder de snijlijn van 10 meter voldoet het grootste deel van dit bouwdeel. De hoogte-overschrijding vindt plaats in

de lengte-as van de massa, waardoor het geen effect heeft op de beleving vanuit het openbaar gebied. De afstanden tot overige bebouwing is zodanig dat hierop ook geen negatief effect plaatsheeft.

Gezien het bovenstaande vinden wij het stedenbouwkundig verantwoord om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

U betaalt kosten voor deze vergunning

De vergunning kost € 331.100,00. Dit heet leges. U krijgt hiervoor een aparte brief van ons met een rekening.

U kunt bezwaar maken

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hier tegen binnen 6 weken na de datum van deze brief bezwaar maken. U leest in de bijlage hoe u dat doet.

Heeft u vragen?

Neem dan contact met de medewerker die deze aanvraag heeft behandeld. De naam staat bovenin deze brief.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Beverwijk,
namens hen,
teammanager Leefomgeving,



S. Sperling

Bijlagen:

1. Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning nr. 2021WB0267
2. bijlagen
3. rechtsmiddelenclausule

BIJLAGE 1. Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning nr. 2021WB0267

Flora en fauna wet

“Dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

Monumentenwet 1988 en archeologie

“Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister.”

Op grond van het bovenstaande wijzen wij u op het volgende:

Het is verboden de werkzaamheden te starten zonder dit kenbaar te maken via de website van de gemeente (www.beverwijk.nl). Hier kunt u de start van de bouwwerkzaamheden melden via de knop “start bouw melden”.

Tenminste vier weken vóór de aanvang van de werkzaamheden dienen te worden overlegd:

- a) Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk zelf;
- b) De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
- c) Het geheel moet nog definitief worden uitgewerkt dat geldt voor alle drie de hoofdtypes
 - prefab beton
 - houtskeletbouw
 - i.h.w.g. beton (appartementen)
 - Er kan worden vergund onder voorwaarde,
- d) de volgende stukken worden later ingediend conform de MOR
 - definitieve gewicht en stabiliteitsberekening
 - definitief geotechnisch advies
 - definitief palenplan
 - dimensionering prefab of stalen onderdelen
 - tekening en berekening wapening fundering
 - tekening en berekening in het werk gestorte betonconstructies
 - sterkte berekening en detailtekeningen van alle constructieve onderdelen die door derden worden uitgevoerd

Er mag pas worden gestart met de werkzaamheden wanneer deze constructieberekeningen en constructietekeningen zijn goedgekeurd.

Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bouwverordening van de gemeente Beverwijk en het bouwbesluit.

Indien voorafgaande aan, dan wel tijdens de bouw, wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten (formulier openbaar register), constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende

berekening, dan moeten deze wijzigingen schriftelijk aan het bouw- en woningtoezicht ter goedkeuring worden voorgelegd.

Indien aan de bouwwerkzaamheden sloopactiviteiten vooraf gaan of daarmee gepaard gaan, dan moet worden voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening omtrent veiligheid, bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend sloopafval.

Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereedgemeld via de website van de gemeente (www.beverwijk.nl) via de knop "kennisgeving-voltooiing-bouw" en is geschouwd door bouw- en woningtoezicht of niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning laat eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derden schade berokkent, dan is hij hiervoor ten volle aansprakelijk.

BIJLAGE Rechtsmiddelenclausule

Niet eens met het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u een brief schrijven. Zo'n brief heet een bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet u binnen 6 weken naar de gemeente sturen, gerekend vanaf één dag nadat het besluit is verstuurd of overhandigd. U richt het bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beverwijk, Postbus 450, 1940 AL Beverwijk. U kunt alleen een bezwaarschrift schrijven als het besluit gevolgen voor u heeft.

Wat schrijft u in ieder geval in het bezwaarschrift?

- Uw naam
- Uw adres
- De datum
- Uw handtekening
- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- Een uitleg waarom u bezwaar maakt.

Voorlopige voorziening aanvragen

Als u bezwaar maakt, blijft het besluit geldig. Kunt u aantonen dat het besluit meteen grote gevolgen voor u heeft? Dan kunt u de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter kan dan beslissen dat het besluit nog niet mag ingaan. Dit mag alleen als u al bezwaar hebt gemaakt. Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Zo'n brief heet een verzoekschrift.

Wat schrijft u in ieder geval in het verzoekschrift?

- Uw naam
- Uw adres
- De datum
- Uw handtekening
- Een uitleg waarom u verzoekt om een voorlopige voorziening
- Bij het verzoekschrift moet u ook een kopie van het bezwaarschrift meesturen.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening is niet gratis. U moet griffierecht betalen. Wilt u hier meer over weten? De griffier van de rechtbank kan u meer informatie geven.