

Ory Projectontwikkeling B.V.
Laan van Frans 10
1851 SH Heiloo

Ons kenmerk: D707611
Zaaknummer: Z23 153201
Uw brief van: 28 november 2023
Uw kenmerk: OLO-nr. 8224937
Verzenddatum: 5 december 2023
Bijlage(n): 27

Onderwerp: Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 8 woningen (2[^]1-kap (stolp), vrijstaand, beneden/boven en hoekwoning; De Wasserij) op het adres Kennemerstraatweg 436-436a, 1851BL in Heiloo. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

U moet nog even wachten voordat u de vergunning kunt gebruiken

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn om in beroep te gaan is verstreken¹ en als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan. De termijn om in beroep te gaan is 6 weken en vangt aan de dag nadat het definitieve besluit ter inzage is gelegd. U mag nog niet beginnen als er binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank². U kunt dan pas beginnen nadat op dat verzoek is beslist. Ook als iemand in beroep is gegaan zonder een verzoek om voorlopige voorziening te doen, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. Dit is het moment waarop over het beroep uitspraak is gedaan en de termijn om daartegen in hoger beroep te gaan is verlopen. Meer informatie over beroep en de voorlopige voorziening leest u onder het kopje "Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u in beroep gaan".

Wij raden u aan om binnen een half jaar te starten met de werkzaamheden. Als dit niet lukt vragen wij u om contact met ons op te nemen. Anders kunnen wij de vergunning intrekken.

Wij verzoeken u de start van de (ontgravings-)werkzaamheden minimaal twee werkdagen van tevoren bij ons te melden³. Meld ons ook direct wanneer de werkzaamheden zijn voltooid. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl⁴.

Wij verbinden voorschriften aan de vergunning

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Er mag niet met de bouwwerkzaamheden worden begonnen voordat de gemeente de rooilijnen, bebouwingsgrenzen en/of het straatpeil heeft gecontroleerd (artikel 1.24 a en b Bouwbesluit 2012);

¹ artikel 6.1 van de Wabo

² onder het kopje 'Bent u het niet eens met deze beslissing?' staat meer informatie.

³ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

⁴ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

- Tijdig voor start bouw dienen de beeldbepalende materialen worden voorgelegd. Met name wat betreft de steenkeuzes is bemonstering nodig (zie advies Welstand);
- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dienen maatregelen getroffen te worden ter voorkoming van letsels van personen die op een aangrenzend perceel aanwezig zijn of onbevoegd het werkterrein kunnen betreden. Daarnaast ook ter voorkoming van schade aan roerende zaken op een aangrenzend perceel (bijvoorbeeld brandkranen of leidingen).
- Minimaal 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden moet er ter goedkeuring bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid (administratieVTH@debuch.nl) een veiligheidsplan (conform artikel 8.7 Bouwbesluit) ingediend worden, bij voorkeur via het Omgevingsloket;
- Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk moeten minimaal 3 weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk ter beoordeling worden ingediend, bij voorkeur via het Omgevingsloket. Met de (samenhangende) onderdelen waar nog geen goedkeuring voor is verleend mag nog niet worden gestart;
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden op de bouwplaats dient er een startbespreking plaats te vinden met onze toezichthouder.
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de grondwerkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met onze beleidsmedewerker archeologie via archeologie@debuch.nl. Wij adviseren een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Het proefsleuvenonderzoek kan bestaan uit één proefsleuf. Er is een precieze locatie voor een proefsleuf voorgesteld door bureau Archol in het rapport 'verkennend booronderzoek' van 30 november 2023 en NMF Erfgoed is hiermee akkoord. Het staat op de afbeelding op pagina 18 van het rapport. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat voorafgaand aan het veldwerk door de bevoegde overheid (gemeente Heiloo) moet zijn goedgekeurd. Een eventuele doorstart naar een opgraving, wanneer bij het proefsleuvenonderzoek een behoudenswaardige vindplaats wordt aangetroffen, behoort wat ons betreft tot de mogelijkheden. Er dient daarvoor wel een tussentijds evaluatiemoment opgenomen te worden, waarbij doel van de opgraving en aanvullende onderzoeksvragen worden geformuleerd. De archeologisch uitvoerder moet deze optie dan in het PvE verwerken;
- Het hemelwater moet, mede in verband met de capaciteit van het bestaande gemengd riool, worden geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein (40 liter per m² dakvlak). Het is belangrijk om ook het onderhoud en een nooduitlaat bij piekbuien mee te nemen bij de uitwerking hiervan. Vragen kunt u stellen aan de heer Edwin Verbeek van Domein Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Heiloo. Edwin Verbeek is bereikbaar op telefoonnummer 088-9097659;
- Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient er een vooropname van de openbare ruimte (fietspad, voetpad, weg) gemaakt te worden. U kunt hierover minimaal 3 weken voorafgaand aan de werkzaamheden contact opnemen met onze toezichthouder/werkvoorbereider de heer Wouter Ettema, bereikbaar op telefoonnummer 088-9097850;

- Voor het aansluiten van de vuilwaterriolering op het gemeenteriool moet er minimaal 3 weken voorafgaand aan de aansluiting overleg plaats vinden met de heer Edwin Verbeek van Domein Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Heiloo. Edwin Verbeek is bereikbaar op telefoonnummer 088-9097659. Bouwnummers 1 t/m 3 kunnen het vuilwater afvoeren richting hoofdriool aan de Kennemerstraatweg. De bestaande aansluitingen dienen waar mogelijk te worden benut. Bouwnummer 4 t/m 8 kunnen het vuilwater afvoeren naar hoofdriool aan de Melkrijdersweg. De kosten zijn voor uw rekening;
- Certificaten van de brandwerende wanden, deuren tijdens of na het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden ingediend bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid (administratieVTH@debuch.nl);
- Het logboek van de brandwerende afdichtingen/ -doorvoeren dienen maximaal 5 werkdagen na uitvoeren van de werkzaamheden te worden ingediend bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid (administratieVTH@debuch.nl);
- De voorgestelde voorzieningen in het akoestisch onderzoeksrapport 'rapportage gevelgeluidweringsberekening' van 17 november 2023 dienen in de uitvoering in acht te worden genomen. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform hetgeen beschreven is in het genoemde rapport;
- De toegang tot de parkeerkoffer voor hulpdiensten dient te allen tijde geborgd/mogelijk te zijn;
- Het BIBOB-onderzoek is nog niet afgerond. Wij willen u erop wijzen dat er nog niet met de werkzaamheden kan worden begonnen indien er nog geen akkoord is voor de ingediende BIBOB-stukken.

Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u kosten

Dit staat in de legesverordening. Voor het betalen van de kosten ontvangt u binnenkort een rekening van Cocensus. Cocensus is het bedrijf die de rekening namens de gemeente stuurt.

Wij maken dit ontwerpbesluit bekend

Dit komt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast plaatsen we dit op de gemeentepagina van een lokaal huis-aan-huis blad.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer Z23 153201.

Onderbouwing Omgevingsvergunning

Hieronder leest u de toelichting over de gevoerde procedure en de beoordeling en onderbouwing van de afzonderlijke activiteiten. Ook worden nog een aantal aandachtspunten genoemd. Neem hier goed kennis van.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 28 november 2023.

Gebiedsbescherming

Stikstof

Het projectgebied ligt op ongeveer 3,7 kilometer van het Natura 2000-gebied “Noord-Hollands Duinreservaat” overige Natura 2000-gebieden liggen verder weg. Externe negatieve effecten door geluid, licht, trillingen, optische verstoring en overige effecten op de instandhoudingsdoelen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten.

Op 14 november 2023 zijn stikstofberekeningen uitgevoerd, deze zijn beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er door de stikstofdepositie geen negatief effect optreedt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de doorgang van het project.

Soortenbescherming

De Quickscan van Els & Linde B.V. is van 18 september 2020, deze is beoordeeld. Op 27 augustus 2020 is het plangebied bezocht. De Quickscan bevat voldoende foto's van het plangebied om een goede indruk te krijgen en de soortgroepen zijn op een juiste wijze beschreven. Op basis van de eerdere uitkomsten van bovengenoemde Quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd op 6 september 2021 door Els & Linde BV. Op basis van het nader onderzoek zijn geen verblijfplaatsen/nesten van vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen binnen het plangebied waargenomen. Wel is in een nabijgelegen pand, buiten het plangebied (op nummers 434 en 438) een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen.

Er is op 11 oktober 2023 een aanvullende memo opgesteld met een nadere onderbouwing van marterachtigen, amfibieën en insecten en met een onderbouwing waarom het plangebied ongeschikt is voor deze soorten en niet aanwezig zijn.

Deze memo is na beoordeling aangevuld met een addendum waarin het onderzoeksgebied is weergegeven en aangegeven is dat de openbare groenstructuur behouden blijft in de huidige vorm en omvang. Dit addendum is beoordeeld en geconcludeerd is dat met deze aanvulling voldoende geborgd wordt dat er geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden worden.

Coördinatiebesluit

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling opgenomen.

Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van projecten, in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de benodigde omgevingsvergunning, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. De gemeenteraad van Heiloo heeft op 25 september 2023 besloten de coördinatieregeling artikel 3.30 Wro van toepassing te verklaren op de procedure project Kennemerstraatweg 436 te Heiloo. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de ontwerpbesluiten gezamenlijk ter inzage worden gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle twee de gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingediend. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.3, eerste lid, van de Wro worden de besluiten straks voor de mogelijkheid van beroep als één besluit aangemerkt.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁵ en geldt voor de volgende activiteit:

ACTIVITEIT VOOR HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder a)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.10, lid 1 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Volgens de Wabo mogen wij een vergunning weigeren als niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat aan het Bouwbesluit wordt voldaan. In dit geval is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het plan hieraan voldoet, mits ook wordt voldaan aan de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden. De aannemelijkheid is beoordeeld op basis van het gemeentelijke VTH-beleid omgevingsrecht.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de regels uit de bouwverordening, omdat uit gegevens over de bodemgesteldheid naar voren komt dat geen bodemverontreiniging aanwezig is waardoor schade of gevaar voor gebruikers te verwachten is.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 4 december 2023 een advies uitgebracht. Uit het advies is gebleken dat de welstandscommissie akkoord gaat met het plan, onder voorwaarde dat tijdig voor start bouw de beeldbepalende materialen worden voorgelegd. Met name wat betreft de steenkeuzes is bemonstering nodig. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen, bevat een begrijpelijke redenering en de getrokken conclusie sluit daarop aan. Daarom nemen wij dit advies over en voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand, mits ook wordt voldaan aan het voorschrift die aan de omgevingsvergunning is verbonden.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Kennemerstraatweg 436" is van toepassing, met de bestemmingen "Gemengd", "Wonen", "Waarde-Archeologie 2", de functieaanduidingen "specifieke bouwaanduiding – berging" en "specifieke bouwaanduiding -stolp" (artikel 3, 6 en 7). Het plan voldoet aan de doeleindenomschrijvingen en de overige regels van het bestemmingsplan.

Archeologie

De bebouwing heeft een oppervlakte van meer dan 75 m² waarbij dieper dan 50 cm in de grond wordt gegraven. Daarom is archeologisch onderzoek nodig. Uit het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennend

⁵ artikel 3.10 van de Wabo

booronderzoek) blijkt dat een proefsleuvenonderzoek in het westelijk deel van nodig is. Hiervoor is een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

Voor het parkeren is de nota parkeernormen Heiloo 2022 van toepassing. De aanvraag voldoet hieraan.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken liggen vanaf 21 december 2023 voor 6 weken voor een ieder ter inzage.

Bijbehorende documenten

1. Het publiceerbare aanvraagformulier, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
2. Een boekje met constructieve uitgangspunten blok A, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
3. Een boekje met overzichtstekening A-DO-01, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
4. Een boekje met principedetails A-DO-61, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
5. Een tekeningenlijst A-DO-TL, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
6. Een boekje met overzichtstekening B-DO-01, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
7. Een boekje met principedetails B-DO-61, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
8. Een tekeningenlijst B-DO-TL, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
9. Een boekje met overzichtstekening C-DO-01, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
10. Een boekje met principedetails C-DO-61, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
11. Een tekeningenlijst C-DO-TL, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
12. Een boekje met constructieve uitgangspunten blok B, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
13. Een boekje met constructieve uitgangspunten blok C, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
14. Een boekje met bouwbesluittoetsing, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
15. Een boekje met archeologisch onderzoeksrapport, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
16. Een boekje met foto's van de bestaande situatie, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
17. Een tekening DO-B00 van de bestaande situatie, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
18. Een tekening, DO-01 van de bergingen, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
19. Een tekening DO-00 van de nieuwe situatie, met indieningsdatum d.d. 30 november 2023;

20. Een boekje met checklist veilig onderhoud bouwwerken, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
21. Een boekje met berekeningen interngeluid, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
22. Een boekje met impressies, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
23. Een boekje met gevelgeluidsweringsonderzoek, met indieningsdatum d.d. 28 november 2023;
24. Een rioleringstekening A-DO-31, met indieningsdatum d.d. 4 december 2023;
25. Een rioleringstekening B-DO-31, met indieningsdatum d.d. 4 december 2023;
26. Een rioleringstekening C-DO-31, met indieningsdatum d.d. 4 december 2023;
27. Een tekening met te plaatsen leidingen DO-31, met indieningsdatum d.d. 4 december 2023.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Heiloo



R. Turkmen
Medewerker vergunningen (WABO)
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

Wilt u een reactie geven op het ontwerpbesluit?

Dan kunt u een zienswijze indienen. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het ontwerpbesluit door.

Wilt u na dit gesprek alsnog een zienswijze indienen? Dan kunt u gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij het college. Uw schriftelijke zienswijze kan worden gericht aan het college van Heiloo en stuurt u per e-mail naar administratieVTH@debuch.nl, met vermelding van het zaaknummer WABO2301808.

Wij verzoeken u als onderwerp te vermelden 'zienswijze op ontwerpbesluit Kennemerstraatweg 436 in Heiloo'. Voor een eventuele mondelinge zienswijze kunt u contact met mij opnemen. Voor de mondelinge en schriftelijke zienswijzen geldt, dat gemotiveerd moet worden aangegeven op welke onderdelen van het ontwerpbesluit de reactie betrekking heeft.

Aandachtspunten

1. Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u kosten. Dit staat in de legesverordening. Voor het betalen van de kosten ontvangt u binnenkort een rekening van Cocensus. Cocensus is het bedrijf dat de rekening namens de gemeente stuurt.
2. Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook een andere toestemming (bijvoorbeeld een [sloopmelding](#)) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het [Burgerlijk wetboek](#) of de [Wet natuurbescherming](#)) op uw activiteit van toepassing zijn.
3. Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.
4. Bouwmaterialen, bouwtoestellen en -werktuigen plaatst u bij voorkeur op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk is, vraagt u de gemeente om toestemming. Kijk voor meer informatie over dit [onderwerp](#) op onze website.
5. Ter voorkoming van schade en ongelukken adviseren wij vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie op te vragen over de ligging van (aansluit)kabels en -leidingen (www.klicmelding.nl).
6. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidsniveau veroorzaken van tenminste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel worden op werkdagen tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Als hier niet aan voldaan kan worden kan er op grond van artikel 8.3 van het Bouwbesluit ontheffing aangevraagd worden.
7. Als er tijdens de werkzaamheden meer dan 10 m³ slooppafval vrijkomt of asbest verwijderd wordt dan is er op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 een sloopmelding noodzakelijk. Minimaal 4 weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden moet via www.omgevingsloket.nl een compleet ingediende sloopmelding ontvangen zijn.
8. Voor bodemenergiesystemen bij individuele woningen van particulieren is een melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi) noodzakelijk. Minimaal 4 weken voor aanvang van installatie van het bodemenergiesysteem moet via www.omgevingsloket.nl een compleet ingediende melding ontvangen zijn.