



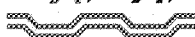
## Collegebesluit

Registratienummer : 2012/27625

Afdeling : Wijkzaken

Onderwerp : Omgevingsvergunning Kloosterstraat 17

---



Burgemeester en wethouders van Beverwijk;

gezien de aanvraag van: M. Heilygers  
wonende: Patersweg 36  
in de gemeente: Beverwijk  
ontvangstdatum: 7 juni 2011

Waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening':

Voor het project: **Wijzigen van het gebruik van de begane grond van winkelruimte in woonruimte.**

Op het perceel: **Plaatselijk bekend Kloosterstraat 17  
Kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A 10058.**

### Overwegende:

De aanvraag omgevingsvergunning, geregistreerd onder nummer 20110188, is ontvankelijk, aangezien aanvrager heeft voldaan aan de indieningvereisten zoals vermeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Naar het oordeel van ons college zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waardoor aannemelijk is gemaakt de aanvraag voldoet aan de daarvoor geldende eisen.

De aanvraag ziet op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening en betreft de functiewijziging van de begane grond van een winkelruimte in een woonruimte (appartement).

Op grond van artikel 2.1. lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project

uit te voeren, voorzover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

De aanvraag is getoetst aan de in artikel 2.10 van de Wabo genoemde beoordelingscriteria voor de activiteit 'bouwen'.

Aan deze criteria wordt voldaan gezien het onderstaande, uitgezonderd de bepaling omtrent het voldoen aan het bestemmingsplan.

Het perceel Kloosterstraat 17 is gelegen in het bestemmingsplan 'Breestraat e.o.' en heeft hierin de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden 1", met nadere aanduiding 'archeologisch waardevol gebied'. Nu er nog geen uitwerkingsplan voor het gebied is vastgesteld, is onderhavige aanvraag in strijd met het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrechts is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo verleend worden indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan;

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels in zake afwijking, of
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen, die van toepassing kunnen zijn op onderhavige aanvraag. Een uitwerkingsplan voor onderhavig gebied is nog niet opgesteld en vastgesteld. Onderhavige aanvraag betreft slechts een klein perceel in het gebied waarvoor de uitwerkingsplicht geldt. Ons college acht het derhalve niet wenselijk om voor onderhavige aanvraag een uitwerkingsplan op te stellen.

Het is niet mogelijk om middels een 'kruimelgeval' als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II bij het Bor af te wijken van het bestemmingsplan omdat op grond van artikel 5 van Bijlage II van het Bor het aantal woningen gelijk dient te blijven

Om het plan mogelijk te maken kan ons college slechts medewerking verlenen aan onderhavige aanvraag middel artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wabo. Dit artikel bepaalt dat de aanvraag slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een ruimtelijk kader voor de functiewijziging van winkelruimte in woonruimte op de begane grond van het pand aan de Kloosterstraat 17 te Beverwijk, kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A 10058, overeenkomstig de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning en zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing en opgenomen op de verbeelding behorend bij deze omgevingsvergunning;

Bovengenoemde functiewijziging is passend binnen het gemeentelijke beleid. Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de functiewijziging;

Op het perceel Kloosterstraat 17 rust de nadere aanduiding 'archeologisch waardevol gebied'. In artikel 29 lid 4 van de bestemmingsplanvoorschriften is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarin (samengevat) is bepaald dat het verboden is om zonder een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders werkzaamheden uit te voeren die dieper dan 0,35 meter in de bodem gaan. Onderhavig project betreft echter niet de bouw van een gebouw, maar de verbouw van een bestaand pand. Een vrijstelling van het bestemmingsplan op dit punt is derhalve voor onderhavig project niet nodig. Omdat er geen werkzaamheden in de bodem hoeven te worden uitgevoerd is er ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitvoeren van werk of werkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht benodigd.

Er is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening opgesteld, aangezien er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Er is met aanvrager wel een planschadeverhaalsovereenkomst op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening gesloten worden waardoor de eventuele uit de onderhavige omgevingsvergunning voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor rekening van aanvrager is;

De gemeenteraad van de gemeente Beverwijk heeft bij besluit van 2 december 2010 met dossiernummer 2010/53460 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist indien er sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan of beheersverordening;

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing, middels welke de uitgebreide procedure van toepassing is.

Over onderhavige omgevingsvergunning waarbij geen rijks- of provinciale belangen in het geding zijn, overleg is gevoerd zoals bedoeld in art. 6.18 Bor  
Reacties zijn ontvangen van:

- Milieudienst IJmond die op 19 januari 2012 heeft laten weten dat zij behoudens de volgende twee opmerkingen akkoord zijn met onderhavige aanvraag. In de ruimtelijke onderbouwing was niet ingegaan op de aanwezigheid van een coffeeshop in de nabijheid van het plangebied en er stond niet in de ruimtelijke onderbouwing dat het plangebied niet binnen een PR 10-6 contour is gelegen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.
- Veiligheidsregio Kennemerland die bij brief d.d. 1 februari 2012 heeft laten weten geen bezwaren te hebben tegen onderhavige aanvraag omdat er geen aspecten van externe veiligheid aan het plan zijn verbonden.
- Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier die op 19 december 2011 heeft laten weten geen opmerkingen te hebben op onderhavig plan;

De reacties zijn als bijlage opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing

Het voornemen om met toepassing van artikel 3.12 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht een omgevingsvergunning te verlenen is gepubliceerd in de Staatscourant en Nieuwsblad de Kennemer van woensdag 7 maart 2012;

Een ontwerp-omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van de ontwerpvergunning hebben vanaf vrijdag 9 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen;

Een ontwerp-omgevingsvergunning is conform de wettelijke bepalingen alleen analoog beschikbaar gesteld;

Gedurende deze termijn had een ieder de gelegenheid om schriftelijke en mondelinge zienswijzen in te dienen over het ontwerp. Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht

Het bouwplan is voorts voor wat betreft de activiteit bouwen naar verschillende disciplines verstuurd voor advies;

De milieudienst IJmond is verzocht een advies te geven omtrent onderhavige aanvraag; d.d. 20 juli 2011 heeft de milieudienst positief geadviseerd;

De afdeling verkeer van onze gemeente heeft advies gegeven omtrent onderhavige aanvraag en d.d. 14 april 2011 is onderhavig plan verkeerskundig akkoord bevonden;

De brandweer is verzocht een advies te geven omtrent onderhavige aanvraag voor de activiteit bouwen. Op 14 juni 2011 heeft de brandweer het plan akkoord bevonden voor de aspecten als bedoeld in het Gebruiksbesluit en het Bouwbesluit.

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar het oordeel van ons college aannemelijk dat het bouwen, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de in het Bouwbesluit en de in de Bouwverordening van de gemeente Beverwijk gestelde voorschriften.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving, voldoen aan de redelijke eisen van welstand, gezien het positieve advies van de adviescommissie voor bouwontwerpen d.d. 23 juni 2011;

Er is geen monumentenvergunning vereist;

Het bouwen is niet in strijd met de algemene regels van Rijk of Provincie;

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op de afdoende ruimtelijke onderbouwing, die deel uitmaakt van deze besluitvorming, waarin is aangetoond dat er geen ruimtelijke of juridische belemmeringen zijn ten aanzien van deze ontwikkeling;

b e s l u i t e n :

- a. aan de heer Heilygers voornoemd, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening, voor de functiewijziging van winkelruimte in woonruimte van de begane grond van het pand aan de Kloosterstraat 17 te Beverwijk, zoals vermeld in de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bijlagen en onder de bijgevoegde voorwaarden en nadere eisen, dit overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0375.OVKloosterstr17-VG01
- b. De planschadeovereenkomst nummer 2011/66512 met M. Heilygers te bekrachtigen.

**Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten zenden wij mee met het besluit als gewaarmerkte stukken:

- Ruimtelijke onderbouwing Kloosterstraat 17 te Beverwijk d.d. 6 februari 2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 7 februari 2012
- Plangebied omgevingsvergunning Kloosterstraat 17 d.d. 24 februari 2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 25 februari 2012
- Plattegronden, gevels en doorsneden B01 d.d. 09-03-2011 met aanvullingen 23-05-2011, van Hooff bouwkundig management bureau, met stempeldatum ontvangst d.d. 21 juni 2011
- Tekening bestaande situatie behorend bij besluit van burgemeester en wethouders van Beverwijk van 27 januari 1950, met stempeldatum ontvangst 7 juni 2011
- Parkeren eigen terrein Kloosterstr. 17 B02, d.d. 23 mei 2011, met stempeldatum ontvangst 7 juni 2011
- Foto pand, met stempeldatum ontvangst 7 juni 2011

De uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde vindt uitsluitend plaats conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte omgevingsvergunning, onder de voorschriften en nadere eisen welke aan deze omgevingsvergunning verbonden zijn.

Beverwijk, 19 JUN 2012

burgemeester en wethouders voornoemd,  
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



mw. mr. A.L. Schölvinck



J.F.C. van Leeuwen

## **Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning nr.: 20110188**

**Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van  
het Bouwbesluit en de Bouwverordening**

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

**Het is verboden** de werkzaamheden te starten zonder de bijgeleverde groene kaart "kennisgeving aanvang werkzaamheden" retour te zenden.

**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 bouw- en woningtoezicht ter goedkeuring worden voorgelegd.

**Het bij de** bouwwerkzaamheden vrijgekomen chemisch afval moet worden gescheiden van overig afval en worden verzameld en afgevoerd naar de bewerkings- of verwerkingsinrichting die over de vereiste vergunningen beschikt, dan wel worden overgedragen aan een inzamelaar en/of transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet Chemische Afvalstoffen.

**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 met de bijgevoegde blauwe kaart "kennisgeving gereedmelding bouwwerk" 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.

