



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 14 februari 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer W.T. van der Pijlt, Zonnenburg 10, 2135 BS Hoofddorp voor:

- Project: toestaan van 4 al aanwezige woningen in een voormalig bedrijfspand
- Locatie: Glipperweg 33 t/m 39
- Zaaknummer: 10252

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder c, artikel 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning NL.IMRO 0397.OVglipperweg37-0201 te verlenen. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- Afwijken van het bestemmingsplan om 4 woningen te hebben in een deel van een bestaand bedrijfspand.

Een en ander zoals opgenomen in de op 14 februari 2014 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 en volgende van de Wabo. Het betreft hier de uitgebreide procedure omdat artikel 4 onder 9 van het Bor aangeeft dat het wijzigen van de functie van een gebouw in de bebouwde kom kleiner dan 1.500 m2 weliswaar een zogenaamd "kruimelgeval" is, maar artikel 5 lid 1 van hetzelfde besluit bepaalt dat het aantal woningen gelijk dient te blijven. Onderhavige vergunning ziet op het uitbreiden van het aantal woningen. Op grond van artikel 3.10 lid 1 Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Dit betekent onder meer dat in het onderhavige geval het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage moet worden gelegd voor een termijn van zes weken (ex artikel 3:16 Awb). Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen met betrekking tot deze (voorgenomen) omgevingsvergunning in te brengen.

Overwegingen

Afwijken bestemmingsplan

Juridische grondslag

In artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag met bijlagen is achter dit besluit gevoegd en maakt deel uit van dit besluit. Uit deze stukken en hetgeen in dit besluit wordt gesteld blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

De locatie Glipperweg 33 t/m 39 valt in het vigerende bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" en heeft de bestemming Bedrijf-2 (B-2). Het gebruik van het perceel ten behoeve van het wonen is strijdig met het bestemmingsplan.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Beleid Rijk

Vanuit het rijk is geen beleid bekend dat invloed heeft op het wijzigen van de bedrijfsbestemming van het kantoorgedeelte van een bedrijfspand in een woonbestemming.

Beleid provincie Noord-Holland

De gehele projectlocatie is in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (artikel 9) als bestaand bebouwd gebied aangewezen, omdat het geldende bestemmingsplan bedrijfsbebouwing toestaat. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. De locatie is gelegen in het door de provincie aangewezen aardkundig waardevol gebied. Omdat het om een bestaand gebouw gaat heeft dit verder geen consequenties en kan volstaan worden met melding daarvan in deze omgevingsvergunning.

Het is op grond van het beleid van de provincie Noord-Holland mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de 4 woningen.

Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

Aan het Hoogheemraadschap Rijnland is door aanvrager gevraagd een advies te geven ten aanzien van het plan. Op 16 januari 2014 heeft het hoogheemraadschap een positief advies gegeven.

In de paragraaf water wordt verder op dit onderwerp ingegaan.

Stedenbouw

Het initiatief betreft een functieverandering van een bestaand kantoorgebouw van een groter bedrijfsgebouw in een woonfunctie. Het gebouw ligt in een gebied met naast enkele bedrijfsgebouwen voornamelijk woningen van diverse omvang. Het initiatief voor een kleinschalig appartementengebouw past goed in de omgeving.

Bodem

De lokatie is en blijft in gebruik als verblijfsruimte (van kantoor naar wonen). Het betreft uitsluitend een inpandige verbouwing. Er is, op basis van de bij de Milieudienst IJmond aanwezige gegevens, geen vermoeden van een aanwezige bodemverontreiniging ter plaatse. Er is derhalve geen aanleiding om een bodemonderzoek te verlangen.

De bodemsituatie vorm geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

Milieu

Zaken als bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en groepsrisico zijn niet aan de orde. Ook de milieuzonering vormt geen probleem.

Ten aanzien van geluid is vanwege het wegverkeerslawaai van de Glipperweg een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd. Dit besluit is op 7 november 2014 verleend door de directeur van de Milieudienst IJmond in mandaat van het college van burgemeester en wethouders van Heemstede. Wij merken hierbij op dat de gevraagde woonbestemming wordt getoetst aan de artikelen bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit kent onder bestaande bouw geen eisen voor industrie-, weg-, of spoorweglawaai. Er kunnen daarom geen eisen worden opgelegd voor geluidwerende maatregelen. De aanvrager is daarom niet gevraagd om een rapport met onderzoek naar de geluidwering van de gevels en de eventueel benodigde geluidwerende maatregelen aan te leveren.

Archeologie

Omdat geen vergunning wordt verleend voor bouwactiviteiten, hoeft op grond van de "Nota Archeologiebeleid Heemstede – Toekomst voor het verleden" (mei 2010) geen onderzoek te worden uitgevoerd en speelt archeologie verder geen rol.

Flora- en fauna

Het plan betreft het omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming van een kantoordeel. Er zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Verkeer

De nieuwe verkeersgeneratie ten gevolge van het initiatief levert geen problemen op voor de verkeerafwikkeling op het onderliggend wegennet.

Parkeren

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor de woningen. Voldaan wordt aan de Nota parkeernormen Heemstede.

Water

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft op 16 januari 2014 aangegeven positief te staan tegenover het initiatief omdat er geen nadelige effecten te verwachten zijn voor het watersysteem.

Economische uitvoerbaarheid

Het project is (op basis van een eerdere tijdelijke toestemming) al uitgevoerd voor risico en rekening van initiatiefnemer. Om het risico op planschade voor de gemeente uit te sluiten is een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin het risico bij hem wordt neergelegd.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bor jo 3.1.1 Bro dient de gemeente in het kader van de voorbereiding van een omgevingsvergunning met betrokken overheden hierover overleg te voeren.

Op basis van het "Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012" hoeft er geen overleg gevoerd te worden met de provincie Noord-Holland. Wel heeft er informeel overleg plaatsgevonden.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft aangegeven positief te staan tegenover het project.

De Nederlandse Gasunie BV meldt geen belangen te hebben waarop deze omgevingsvergunning invloed heeft.

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het plan van donderdag 11 september 2014 tot en met woensdag 22 oktober 2014 ter inzage gelegen. In deze periode hebben belanghebbenden de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Dit is gepubliceerd in "De Heemsteder", op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft bij besluit van 17 december 2014 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Bor bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo.

Geen exploitatieplan

Voor dit initiatief wordt op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro juncto 6.2.1a Bro geen exploitatieplan of anterieure exploitatieovereenkomst verplicht gesteld.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen is van 1 persoon een zienswijze ingekomen.

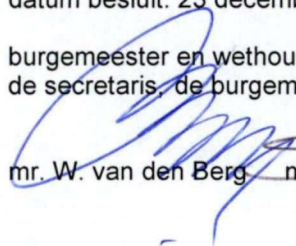
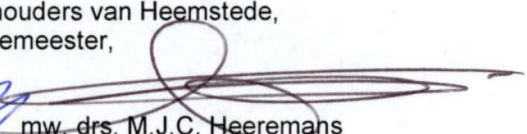
1. Zienswijze:
Er dient op het achterterrein van het perceel te worden geparkeerd. De parkeerplekken op de openbare weg zijn vol.
Reactie:
Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor de 4 woningen. Deze zullen naar verwachting hier gebruik van maken. Niet kan worden voorkomen dat de bewoners of hun bezoekers hun auto op de openbare weg parkeren, daar waar dit is toegestaan.
2. Zienswijze:
Er is (kans op) geluidsoverlast van de bedrijfjes in de bedrijfshal waar ook 's avonds en in het weekeinde wordt gewerkt.
Reactie:
Deze omgevingsvergunning heeft geen betrekking op de bedrijfshal, maar alleen op het toestaan van woningen in het kantoor gedeelte van de bedrijfshal. Van deze functie is geen geluidsoverlast te verwachten.
3. Zienswijze:
De bewoners van de 4 woningen maken mogelijk overlast door het op straat deponeren van zwerfafval.
Reactie:
Door middel van deze omgevingsvergunning wordt enkel toegestaan dat er mensen gaan wonen in het kantoorgedeelte van het aanwezige bedrijfspand. Deze vergunning regelt niet hoe deze personen zich dienen te gedragen op de openbare weg. Het verbod om afval op de openbare weg achter te laten is geregeld in de Afvalstoffenverordening van de gemeente Heemstede. Hieraan dienen ook de bewoners van de 4 woningen zich te houden.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend binnen de termijn voor beroep dan treedt de vergunning in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Heemstede, - 5 JAN. 2015
datum besluit: 23 december 2014

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris, de burgemeester,

 
mr. W. van den Berg mw. drs. M.J.C. Heeremans

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende die in de voorfase zienswijzen heeft ingediend dan wel die niet verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingediend, beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Een beroepschrift moet uiterlijk 19 februari 2015 worden ingediend.

Een beroepschrift dient te worden ondertekend en in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- naam en adres indiener;
- dagtekening;
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt;
- de gronden van beroep.

Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft te worden overlegd.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier
- Bouwtekeningen
- Ruimtelijke onderbouwing
- Analoge verbeelding
- Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen;
- Besluit hogere waarde geluidhinder.



Behoort bij beschikking
van Burgemeester en
Wethouders van:

Kenmerk Jgi/msc/2014-13414-12089

Besluit hogere waarde Wet geluidhinder

23 december 2014

Bevoegdheid

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heemstede heeft de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Deze bevoegdheid van het college is gemandateerd aan de directeur van de Milieudienst IJmond.

De directeur van Milieudienst IJmond heeft een hogere waarde vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder voor onderstaand plan.

Omgevingsvergunning 4 Appartementen Glipperweg 33-39 te Heemstede

Aanvrager

Gemeente Heemstede

Omschrijving plan

Op het adres Glipperweg 33-39 zijn vier woningen gerealiseerd in een voormalig bedrijfspand.

De nieuwe woningen liggen in de geluidszone van de Glipperweg. De geluidbelasting bedraagt 61 dB vanwege deze weg.

Hogere waarde

Op de voorgevel van de nieuwe woningen wordt een geluidbelasting van **61 dB** vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï van de Glipperweg.

Procedure

Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd zoals beschreven in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat dit besluit tegelijk met de omgevingsvergunning 4 Appartementen Glipperweg 33-39 te Heemstede ter visie is gelegd.

Het hogere waarde besluit zal na vaststelling worden gepubliceerd en wanneer het besluit onherroepelijk is geworden zal de in het besluit vastgestelde hogere waarde worden ingeschreven in het kadaster.

Overwegende dat

- op grond van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder Burgemeester en wethouders van de gemeente Heemstede de bevoegdheid hebben tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toegestane geluidbelasting
- de bevoegdheid om een hogere waarde besluit in het kader van de Wet geluidhinder te nemen door de gemeente Heemstede gemandateerd is aan de directeur van de Milieudienst IJmond
- overeenkomstig artikel 110a lid 4 de bedoelde vaststelling van de hogere waarde plaatsvindt overeenkomstig de regels zoals gesteld in hoofdstuk 5 van het Besluit geluidhinder
- het akoestische onderzoek bij dit besluit is uitgevoerd volgens de technische en wettelijke bepalingen, zoals bedoeld in artikel 77 van de Wet geluidhinder
- wordt voldaan aan een van de ontheffingsgronden zoals genoemd in artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder, te weten dat maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting voor de gevel van de nieuwe woning, vanwege de weg, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard
- dit besluit voldoende is gemotiveerd en is voorzien van de juiste gegevens behorend bij dit besluit: rapport Wet geluidhinder van Milieudienst IJmond van 12 augustus 2014
- er op het ontwerpbesluit van 21 augustus 2014 geen zienswijzen zijn ingediend is het noodzakelijk om voor de onderhavige omgevingsvergunning een hogere waarde vast te stellen.

Besluit

Op grond van bovenstaande overwegingen is het bevoegde gezag van mening dat er wordt voldaan aan de ontheffingsgronden zoals genoemd in de Wet geluidhinder en stelt de hogere waarde in dit besluit vast.

Milieudienst IJmond,

L.A. Pannekeet
directeur van de Milieudienst IJmond

7 november 2014