



g e m e e n t e B E R G E N

Bot Bouw
Postbus 15
1700 AA Heerhugowaard

Ons kenmerk: D364544
Zaaknummer: Z22 070995
Uw brief van: 10 mei 2022
Uw kenmerk: OLO-nr. 6695463
Verzenddatum: 12 Augustus 2022
Bijlage(n): 65

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 20 woningen, een winkel, 4 horeca ruimtes en een ondergrondse parkeergarage en het kappen van 6 bomen op het adres Plein 1, 1861JX in Bergen (NH). De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

Wanneer kan ik starten?

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden 6 weken na verzenddatum van dit besluit¹ als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan. Dit mag niet als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank². De beschikking treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Ook als er een bezwaarschrift is ingediend zonder dat er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is.

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 (minimaal twee werkdagen van tevoren) en voltooiing van de werkzaamheden te melden bij het team Toezicht, Handhaving en Veiligheid. U kunt dit doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl³.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bomen

De 6 bomen die worden gekapt ten behoeve van het project, moeten worden gecompenseerd. Deze compensatie is bij voorkeur in de directe omgeving van de nieuwbouw. Indien dit niet past in het (integrale) plan voor de openbare inrichting, dan zal deze compensatie elders plaatsvinden.

Voor de compensatie van de te kappen bomen is een vaststellingsovereenkomst d.d. 29 juli 2022 tussen initiatiefnemer en de gemeente opgesteld en ondertekend.

¹ artikel 6.1 van de Wabo

² onder het kopje 'Bent u het niet eens met dit besluit?' staat meer informatie.

³ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

Het eventueel verplaatsen van de dubbelbloemige paardenkastanje op het Plein komt voor verantwoordelijkheid van initiatiefnemer en komt voor rekening van de stelpost woonrijp maken, zoals opgenomen in de Anterieure Overeenkomst d.d. 15 oktober 2021.

Bouwveiligheidsplan

Ten minste 14 dagen vóór aanvang van de werkzaamheden moet er ter goedkeuring bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid (administratieVTH@debuch.nl) een bouwveiligheidsplan ingediend worden.

Constructie

Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk dienen ten minste drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk ter beoordeling te worden overlegd. Met de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn beoordeeld.

- *De hoofdropzet van de verticale bouwput afscheiding en de bouwputbodem*
- *De uitgangspunten voor een bemalingsplan*
- *De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken*

De “hoofdropzet” en “uitgangspunten” bevatten minimaal de volgende gegevens:

- *Grondmechanisch advies, inclusief sonderingen en grondboringen ter plaatse van de te maken bouwput;*
- *Gegevens (berekening en tekening) van de te maken bouwputafschiding, indien van toepassing inclusief stempelraam en / of verankering;*
- *Inschatting van de Invloed van het onttrekken van grondwater op de omgeving;*
- *Invloed van inbrengen en eventueel verwijderen (trillingen, verplaatsingen, enz.) van de bouwputafschiding op belendende panden;*
- *Inventarisatie van de funderingen en van de bouwwerken in de nabije omgeving;*
- *Plaatsing van peilbuizen, trillingsmeters en/of hoogteboutjes in de nabije omgeving.*

Daaropvolgend hebben we een Bouwput advies ontvangen (Tjaden S 21.133-BP1/AAO, 15 juni 2021). Hierop heb ik destijds de volgende vragen/opmerkingen gesteld/gemaakt: *Ik heb het bouwput- / bemalingsadvies dat is ingediend bij deze concept aanvraag ook even door een deskundige laten bekijken. Hier is vooral gekeken naar de veiligheid van de bestaande omliggende bebouwing in het kader van Bouwbesluit 2012 hoofdstuk 8. Voorlopige conclusie is dat er nog wel wat open eindjes aan het verhaal zitten. Onderstaand de voorlopige opmerkingen waar een antwoord, wijziging of een verdere uitwerking op zou moeten komen. Wil jij dit delen met de aanvrager. Als er naar aanleiding van de opmerkingen overleg gewenst is dan is dat natuurlijk mogelijk.*



gemeente BERGEN

- *Uitgangspunt is dat er een waterdichte kelder wordt gemaakt (alleen in de bouwfase een polderprincipe); ik ben er niet zeker van dat er toch permanente drainage wordt toegepast en er wel een permanente polder wordt gemaakt. Dat zou ik verbieden.*
- *Dan is voor corrosie een levensduur van 50 jaar te weinig. Er moet m.i. tenminste op 100 jaar worden gedimensioneerd om ook lekkage door gaatjes als gevolg van put-corrosie te voorkomen. Lekkage leidt tot gws-verlagingen.*
- *In mijn beleving zijn de damwanden op 1 m afstand tot op staal gefundeerde bebouwing niet in te drukken tot NAP -11,5 m. Tjaden wil voorboren, maar dat kan niet op 1 m afstand van op staal gefundeerde belendingen. Met die te lange, niet te plaatsen damwanden, worden te geringe verlagingen in de omgeving berekend.*
- *Het zelfde geldt voor de damwanden op korte afstand tot de op (korte) palen gefundeerde bebouwing.*
- *Het ziet er ook onredelijk uit dat je in zeer vast zand met een ontgraving van maximaal 4 m damwanden gaat toepassen van ruim 12 m lengte, en dat vlak naast op staal gefundeerde bebouwing. Dat moet m.i. goed gemotiveerd worden. Ook de uitvoerbaarheid moet beter uitgewerkt worden.*
- *In de berekening van vrijstaande damwanden is gerekend met een te lage gws (NAP – 0,8 m);*
- *In de praktijk zien we heel vaak problemen bij het waterdicht aansluiten van nieuwe vloeren op bestaande vloeren. Daar moet een apart onderzoek en plan van aanpak voor komen. Chemische injectie wordt genoemd, maar kan alleen voor tijdelijke afdichtingen (in de bouwfase dus).*
- *Voor de rest moet juist het beoordelen van het maken van de bouwput (installeren damwanden en ontgraving) op de omgeving nog worden beoordeeld. Er is nu alleen gekeken naar de effecten van de bemaling op de omgeving. Dat moet ook maar is niet genoeg.*
- *Er moet ook gekeken worden naar sonderingen in de omgeving van de bouwput. Als daar ook geen slappe lagen zijn, zoals bij de gemaakte sondering, hebben we een probleem minder; dat helpt ook als we korte damwanden gaan gebruiken in plaats van die lange damwanden.*
- *Het zou goed kunnen zijn dat de gemeente het toepassen van vrijstaande damwanden langs openbaar gebied niet moet toestaan ivm schade aan infrastructuur. Ik zou het niet gek vinden als een stempeling (met korte damwanden) wordt verlangd. Een onderzoek naar mogelijke schade aan infra moet worden toegevoegd.*

Archeologie

Het rapport toont duidelijk de te verwachten archeologische waarden. Het booronderzoek laat zien dat de archeologische bodems intact zijn en geeft dus aan dat de verwachting stand houdt. De geplande werkzaamheden zullen mogelijk aanwezige archeologische waarden verstoren, waardoor vervolgonderzoek verstandig wordt geacht. Wij kunnen ons vinden in het advies om vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

U treedt uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden in overleg met onze adviseur van Archeologie, om te beoordelen welk vervolgonderzoek het best kan worden uitgevoerd om zo eventuele archeologische waardevolle resten te kunnen conserveren en beschermen.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer Z22 070995.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 10 mei 2022.

Op 1 juli 2022 is besloten de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken te verlengen (artikel 3.9 lid 2 van de Wabo).

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure⁴ en geldt voor de volgende activiteit(en):

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

Het is voldoende aannemelijk dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit als voldaan wordt aan de genoemde voorschriften.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de regels uit de bouwverordening.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 18 juli 2022 een positief advies uitgebracht over dit bouwplan, mits de opmerkingen welke tijdens de vergadering van 18 juli zijn gemaakt worden verwerkt en opnieuw worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Dat deze verdere uitwerking op detail niveau is en dus ondergeschikt is aan het totaal advies van de welstandscommissie. Wij nemen dit advies over. Het plan voldoet hiermee aan de redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Voor het parkeren is het bestemmingsplan "Parkeren" van toepassing. De aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan omdat het bouwplan voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte door de aan te brengen parkeerkelder.

⁴ artikel 3.7 van de Wabo

Ter plaatse is verder het bestemmingsplan "Bergen Centrum" van toepassing, met de bestemmingen Detailhandel (met de nadere aanduiding dd = dag winkels), Horeca (met de nadere aanduiding b = bar), Openbare doeleinden, Tuin (met de nadere aanduiding n = verharding toegestaan) en verkeer (met de nadere aanduiding v = voetgangersgebied (artikelen 9, 12, 13, 14 en 20). De activiteit is in strijd met deze voorschriften. De te realiseren 20 woningen, 1 detailhandel (110 m² commercieel, geen supermarkt) met horeca (460 m² categorie 1a, geen restaurant) en een ondergrondse parkeergarage met 46 parkeerplekken is voor wat betreft alle hierboven genoemde bestemmingen in strijd met de gebruiks- en bouwvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Er wordt buiten de verschillende bouwvlakken gebouwd en tevens worden de op plankaart aangegeven goot- en bouwhoogten overschreden hieronder staan de strijdigheden omschreven:

Dd 4/4 (4/4 = goot- en bouwhoogte) detailhandel dd in dag winkels, artikel 9 lid 1 gebruik horeca wonen parkeren lid 2 onder a buiten het bouwvlak en b overschrijding goot- en bouwhoogte;

Hb 4/4 (4/4 = goot en bouwhoogte) horeca bedrijven b = bar artikel 12 lid 1 gebruik restaurant wonen parkeren lid 2 onder a buiten bouwvlak en onder d overschrijding goot en bouwhoogte;

O 4/4 (4/4 = goot en bouwhoogte) openbare doeleinden artikel 13 lid 1 gebruik restaurant wonen parkeren lid 2 onder a overschrijden bouwgrens en onder d overschrijding goot en bouwhoogte;

T (n) tuin (n) verharding toegestaan artikel 14 lid 1 gebruik parkeren horeca detailhandel wonen lid 2 alleen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gerealiseerd welke voldoen aan de gestelde aanwijzingen;

Vv verkeer vv voetgangersgebied artikel 20 lid 1 gebruik parkeren horeca /detailhandel wonen lid 2 enkel bouwwerken toegestaan zoals luifels en overkappingen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 april 2022 besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw met bestemming daarvan tot 20 woningen, 1 detailhandel (110 m² commercieel, geen supermarkt) met horeca (460 m² categorie 1a, geen restaurant) en een ondergrondse parkeergarage met 46 parkeerplekken op het adres Plein (sectie C 2309) in Bergen (NH) onder zaaknummer Z051840 (oln^r 6455189).

Het bouwplan komt overeen met hetgeen waarvoor deze afwijkingsvergunning is verleend en is daarmee passend.

ACTIVITEIT VOOR HET VELLEN VAN HOUTOPSTANDEN (KAPPEN)

(Wabo artikel 2.2, lid 1, onderdeel g)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.18 van de Wabo en hoofdstuk 4, afdeling 3, van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het plan voldoet aan de regels uit de APV, omdat:

De 6 te kappen bomen niet gespaard kunnen blijven en zullen worden gecompenseerd op locatie of elders (conform de vaststellingsovereenkomst d.d. 29 juli 2022).

De dubbelbloemige paardenkastanje zal indien mogelijk blijven staan, of anders enkele meters worden verplaatst.

Wij komen daarom tot de conclusie dat de 6 bomen gekapt en vervangen kunnen worden.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Bergen



J. Tompot
Medewerker vergunningen (WABO)

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. Wij nemen dan samen met u het besluit door.

Wilt u na dit gesprek alsnog bezwaar maken? Dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een bezwaarschrift indienen.

Hoe maakt u bezwaar?

Stuur uw bezwaarschrift aan het college.

In uw bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum;
- uw handtekening.

Voorlopige voorziening

Is er spoed en kunt u een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen. Daarmee vraagt u de rechter om de werking van het besluit van de gemeente uit te stellen. Een voorlopige voorziening aanvragen kan alleen als u een bezwaarschrift heeft ingediend. Voor de behandeling van uw aanvraag moet u griffierecht betalen aan de rechtbank.

U vraagt een voorlopige voorziening schriftelijk aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Aandachtspunten en overige voorschriften

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. Bomen kunnen veel schade oplopen door bouwwerkzaamheden. In de bijlage "Bomenposter werken rond bomen" kunt u lezen hoe u er voor kunt zorgen dat tijdens de bouwwerkzaamheden bomen gezond blijven. Laat dit ook lezen aan degene die uw bouwplan gaat uitvoeren.
6. 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).
7. Met de sloop of met andere bodemverstorende activiteiten, zoals grondwaterverlaging, ontgravingen enzovoorts mag pas worden gestart als het gebied archeologisch is vrijgegeven door het bevoegd gezag. Gelet hierop is het noodzakelijk dat er voorafgaand aan de grondwerkzaamheden contact opgenomen wordt met onze beleidsmedewerker monumenten en archeologie. Op dat moment wordt bekeken of het noodzakelijk is dat ook de sloopwerkzaamheden begeleid dienen te worden door een archeoloog;
8. Containers, direct bereikbaar vanaf de openbare weg, moeten met hekken of zeil beschermd worden tegen afval uit de buurt en verspreiding van afval vanuit de container;
9. 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;
10. 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.