



De heer H.A.N. Spoelstra
Hofgeesterweg 6
1991 AD VELSERBROEK

VERZONDEN 27 FEB. 2013

CORRESPONDENTIEADRES

POSTBUS 465

1970 AL IJMUIDEN



Uw kenmerk
OLO 411177
w12.000196

Ons kenmerk
u13.002063

Voor informatie
H. Witvoet
Tel. 140255

Bijlagen
diverse

Datum
27 februari 2013

Onderwerp: omgevingsvergunning

Geachte heer Spoelstra,

Op 24 april 2012 hebt u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning en garage op het perceel Hofgeesterweg 8 te Velsersbroek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer w12.000196. In deze brief besluiten wij over uw aanvraag om een omgevingsvergunning.

De aanvraag om een omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De raad van Velsen heeft op 7 februari 2013 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht gegeven voor voornoemd project.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij voor voornoemd project:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Hofgeest en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- aanvraagformulier
- tekening 1188N-BT 22-08-2012, d.d. 23-08-2012
- tekening 1188-BT_gar, d.d. 23-04-2012
- tekeningen principedetails, 1188-PD, d.d. 23-04-2012
- traptekening 1188-TR, d.d. 23-04-2012
- technische tekening vloeren, 1188-TT, d.d. 23-04-2012
- technische tekening vloeren garage, 1188-TT_gar, d.d. 23-04-2012
- ruimtelijke onderbouwing2, d.d. 26-03-2012
- toetsing bouwbesluit 1188-BB, d.d. 23-04-2012
- toetsing bouwbesluit BB_ventilatie_22-08-2012, d.d. 23-08-2012
- EP woonfuncties, 1188-EPC, d.d. 23-04-2012
- Bouwveiligheidsplan 1188, d.d. 23-04-2012
- Sloopveiligheidsplan 1188, d.d. 25-04-2012
- Verkennend bodemonderzoek 1188, d.d. 25-04-2012
- Watervergunning Rijnland 1188, d.d. 25-04-2012
- Werkplan uitvoering asbestverwijdering 1188, d.d. 25-04-2012
- Asbestinventarisatie 1188, d.d. 25-04-2012
- Akoestisch-rapport 1188, d.d. 23-08-2012
- 1188-RC_vloer_bg-zie-pag-8, d.d. 23-08-2012
- 1188-RC_waarden, d.d. 23-08-2012
- 1188-U-waarden, d.d. 23-08-2012
- 1188-funderingsbalken, d.d. 07-09-2012
- 1188-funderingsberekening, d.d. 07-09-2012
- 1188-funderingstekening, d.d. 07-09-2012
- 1188-sonderingsrapport, d.d. 07-09-2012
- 1188-statistische_berekening-bovenbouw, d.d. 07-09-2012
- 1188-funderingsadvies, d.d. 07-09-2012

VOORWAARDEN

Aan dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden. Wij raden u aan om deze zorgvuldig door te nemen.

- **Voorafgaand aan de werkzaamheden** dient het definitieve peil te worden vastgesteld. Dit in verband met de inspectie op aanwezigheid van archeologische resten. Zie hiervoor de nadere aanwijzingen.
- **Uiterlijk drie weken voor aanvang** van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u bij de afdeling Publiekszaken de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat respectievelijk deze tekeningen; berekeningen; gegevens en/of stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
 - belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf;
- de aansluiting van de riolering op de hoofdriolering moet geschieden in overleg met de eigenaar hiervan;
- de bij deze omgevingsvergunning in de bijlagen gevoegde uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen moeten in acht worden genomen;
- Het uitzetten van de rooilijnen moet door openbare werken geschieden; voor de juiste situering en maatvoering is de laatste uitgave van het door openbare werken vastgesteld matenplan maatgevend;

- Met de uitvoering van het plan mag geen uitvoering worden gemaakt voordat het bouwkundig peil ten opzichte van het N.A.P. is vastgesteld door de afdeling Publiekszaken van Velsen. Voor het opvragen van deze gegevens dient u contact op te nemen met de heer P. van Tongeren (tel. 0255-567200);
- Alvorens tot uitvoering mag worden overgegaan moeten eerst alle in de grond voorkomende kabels en leidingen bij Klic-Lijn worden nagegaan (tel. 0800-0080 of www.klic.nl).

Procedure

Het besluit is voorbereid overeenkomstig het bepaalde in §3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld overeenkomstig het bepaalde in §2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

IJmuiden,
Burgemeester en wethouders van Velsen
Namens dezen,
Directeur



K.M. Radstake

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij dat daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, tegen dit besluit binnen een termijn van 6 weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Tevens kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat ook beroep is ingesteld. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Opschortende werking vergunning

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

- Overwegingen
- Voorschriften
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

Wij raden u aan om dit besluit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

In artikel 2.10 van de Wabo is in een dwingende opsomming voorgeschreven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. In het geval daar geen sprake van is, wordt de vergunning voor deze activiteiten verleend. De activiteiten worden als volgt getoetst.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, met inachtneming van eventueel opgenomen voorschriften. De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening Velsen 2012, met inachtneming van de eventuele krachtens deze verordening verleende ontheffingen en opgenomen voorschriften.

Planologie

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan Hofgeest van kracht is.

De betreffende gronden hebben de bestemmingen Tuin, Erf en Woondoeleinden.

Het project is hiermee in strijd. Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo is de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo.

Welstand

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moeten zodanig zijn, dat het bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota van de gemeente Velsen, zijn welstandscriteria gesteld, waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst. De commissie Stedelijk schoon baseert haar advies op de in de Welstandsnota genoemde criteria.

De commissie Stedelijk schoon heeft het bouwplan beoordeeld. Voor dit gebied geldt het plusniveau van welstand gericht op het handhaven van bestaande karakteristieken en kwaliteiten. De omgeving van het project laat een polderlint zien. Het beeld van een landelijk polderlint wordt in dit geval gekenmerkt door woningen met een zadeldak (haaks op de weg), waardoor ruimte ontstaat voor doorkijkjes. Door het vrijstaande volume en de gevelopbouw van het bouwwerk wordt het polderkarakter versterkt en is een evenwichtige compositie ontstaan in relatie tot de bestaande omgeving. Het project past door de zorgvuldige inpassing tussen de bestaande omgeving, qua situering, hoofdvorm en gevelaanzichten. De commissie Stedelijk heeft geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dat advies over.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

Projectplan

De huidige bebouwing bestaat uit een woning met aan- en bijgebouwen, een grote loods die grotendeels geplaatst is op de erfafscheiding met Hofgeesterweg nummer 10 en een hooiberg. Het huidige perceel heeft een totale oppervlakte van ca. 2010 m² (lengte ca. 100 m x breedte ca. 20 m) waarvan ruim 500 m² is bebouwd. Van de huidige bebouwing zal alles gesloopt worden, behalve de hooiberg op het achterste deel van het perceel. Om de nieuwbouw op grotere afstand van de naastliggende woning nummer 10 te kunnen plaatsen is door grondruil het perceel verkaveld tot een oppervlakte van ca. 2010 m² (lengte ca 67 m x breedte 30 m). Hiervan zal ca 230 m² worden bebouwd, waardoor het bebouwingspercentage met ruim 50% is gedaald.

De woning en het bijgebouw bestaan uit een bouwlaag en een grote kap. De voorgevel van het nieuwe woonhuis sluit aan op de rooilijn van de naastgelegen woning van nummer 10. De architectuur past in het gemengde karakter van de omgeving van de Hofgeesterweg. De woning wordt in traditionele materialen gebouwd met traditioneel metselwerk. Het bijgebouw wordt achter de woning geplaatst en gebouwd in dezelfde stijl als het woonhuis.

Planologie

De gronden van deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan Hofgeest aangewezen voor Woondoeleinden, Tuin en Erf. Het project is in strijd met het bestemmingsplan wegens bouwen buiten het bouwvlak en overschrijding van de toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 2,5 en 4,5 meter naar een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,02 en 8,30 meter.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Initiatiefnemer heeft in februari 2012 een principeaanvraag voor de nieuwbouw ingediend in het kader van het vooroverleg omgevingsvergunning waarop een positieve reactie is gegeven met betrekking tot de stedenbouwkundige aspecten voor de omgeving en de welstandseisen.

▪ *stedenbouwkundige argumenten*

De bestaande opstallen beslaan de gehele kavel en staan grotendeels op de erfafscheiding met Hofgeesterweg 10. Door grondruil en wijziging van kavels is een andere opzet van bebouwing mogelijk. De vervangende woning, bestaande uit een bouwlaag en een grote kap, sluit aan op de rooilijn van de naastgelegen genoemde woning. De bebouwing is compacter vormgegeven waardoor er meer open groenruimte ontstaat in het gebied. Het bebouwingspercentage is gedaald met ruim 50% op het betreffende perceel wat de omgeving ten goede komt.

▪ *archeologie*

Op basis van de cultuurhistorische waardekaart van het KICH (Kennisinfrastructuur CultuurHistorie), valt het projectgebied onder de verwachtingswaarde 'middelhoge kans op archeologische sporen. In het onderhavige geval is er sprake van vervangende nieuwbouw. Ondanks een grote archeologische rijkdom van de bodem in een wat ruimere omgeving van het projectgebied, is ter plekke van de (deels vervangende) nieuwbouw een kleine kans op verstoring van archeologische waarden door de werkzaamheden te verwachten. Voorafgaand aan de werkzaamheden ter realisering van het project zal in overleg met een archeoloog inspectie plaatsvinden op de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten. Hiertoe is een voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer en is getoetst aan provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarnaast is het o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, milieuzonering, archeologie en waterhuishouding. Voor het project is een hogere grenswaarden geluidhinder (Wet geluidhinder) vastgesteld. De Milieudienst IJmond heeft namens het gemeentebestuur deze procedure gelijktijdig doorlopen. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben daartoe het ontwerpbesluit en ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Gezien de ruimtelijke onderbouwing die aan het verzoek ten grondslag ligt, zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het project verzetten.

De raad van Velsen heeft op 7 februari 2013 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht gegeven voor voornoemd project.

De initiatiefnemer zal het project voor eigen rekening en risico realiseren.

Gelet op het voorgaande zijn wij bereid voor voornoemd project af te wijken van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan Hofgeest krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo.

VOORSCHRIFTEN

- De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen, de heer P. van Tongeren. Uiterlijk **vier werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken met deze toezichthouder maken over de uitvoering van het bouwplan, in elk geval over:
 - de start van de werkzaamheden;
 - de start van de werkzaamheden nadat het bodemsignalering voor eventuele bodemverontreiniging en de uitvoering van de saneringswerkzaamheden zijn goedgekeurd;
 - het namens ons aangegeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen;
 - het uitvoeren van sloopwerkzaamheden;
 - het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk;
 - het uitvoeren van constructies;
 - het uitvoeren van voorzieningen waardoor geluidsoverlast voor omwonende of overigens voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;
 - het melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde toezichthouder mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.

NADERE AANWIJZINGEN

- Wij kunnen de omgevingsvergunning wijzigen en intrekken in de gevallen genoemd in paragraaf 2.6 Wabo.
- Omdat de (potentieel belangrijke) archeologische laag ter plekke op 0,7 m beneden maaiveld ligt, dan wel dieper, blijft deze zodoende ongeschonden. Hierdoor is er geen nader archeologisch onderzoek nodig, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd met inachtneming van onderstaande:
 - peil = 0,5 m boven maaiveld
 - ontgraving – 1,0 m onder peil
 - fundatievlak = 0,5 m onder maaiveld

INFORMATIE

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5 titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening van de gemeente Velsen bent u voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag leges verschuldigd. Voor de betaling van de leges ontvangt u een aanslag van de afdeling Belasting en Invordering. Bij de aanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Jutter/Hofgeest.

BIJLAGEN

Document start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden

Ter nadere informatie zijn de volgende brochures in te zien op de website van gemeente Velsen (www.velsen.nl.)

Brochure een omgevingsvergunning ontvangen

Brochure aandachtspunten (ver)bouwen

Brochure aandachtspunten slopen

Brochure rechtsmiddelen