



VERZONDEN 21 DEC. 2018

Uw kenmerk
3330049

Ons kenmerk
31335-2017

Voor informatie
L. Golverdingen
Tel. 140255

Bijlagen
diverse

Datum
21 december 2018

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Op 1 december 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning op het perceel Anna van Burenlaan 8 te Santpoort-Zuid. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 31335-2017.

Op de aanvraag om omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. In deze brief besluiten wij over uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Houtopstand te vellen of te doen vellen.

Vergunningvrij

Bij de beoordeling van de aanvraag hebben wij vastgesteld dat u voor de vrijstaande garage geen omgevingsvergunning nodig heeft. Deze garage betreft een bijbehorend bouwwerk. Het bijbehorende bouwwerk voldoet betreffende plaatsing en hoogte aan de voorwaarden van artikel 3 onderdeel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Gedeeltelijk intrekken aanvraag

Op 19 september 2018 heeft u de aanvraag gedeeltelijk ingetrokken. De intrekking betreft de activiteit houtopstand te vellen of te doen vellen. U heeft op 31 juli 2018 een aanvraag ingediend voor het vellen van 12 bomen. In die aanvraag zijn de eerder gevraagde 5 bomen ook opgenomen. Op 26 september 2018 (kenmerk 10704-2018) hebben wij de omgevingsvergunning voor het vellen van 12 bomen verleend (11 bomen verleend en 1 boom geweigerd; 5 bomen vallen onder 11 verleende bomen).

De raad van Velsen heeft op 20 december 2018 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

Op grond van artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een woning op het perceel Anna van Burenlaan 8 te Santpoort-Zuid, voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan Santpoort-Zuid en hiertoe af te wijken krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo.

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Verklaring van geen bedenkingen
- Aanvraagformulier
- Brief intrekken activiteit vellen houtopstand
- Tekening 3D tuinzijde d.d. 1 december 2017
- Tekening 3D noord-west d.d. 1 december 2017
- Tekening 3D 'exterior' d.d. 1 december 2017
- Tekening B-BA-01-00 Situatie d.d. 1 december 2017
- Tekening B-BA-00 wijziging garage d.d. 12 januari 2018
- Tekening B-BA-02-1 wijziging souterrain d.d. 12 januari 2018
- Tekening B-BA-02-00 begane grond d.d. 12 januari 2018
- Tekening B-BA-02-01 verdieping d.d. 12 januari 2018
- Tekening B-BA-02-03 dak d.d. 12 januari 2018
- Tekening B-BA-03-00 noord- en oostgevel d.d. 12 januari 2018
- Tekening B-BA-03-01 west- en zuidgevel d.d. 12 januari 2018
- Tekening B-BA-04-00 doorsneden d.d. 12 januari 2018
- Tekening B-BA-08-00 details d.d. 12 januari 2018
- Tekening B-DO-06 gebruiksfuncties d.d. 1 december 2017
- Rapport EPC berekening d.d. 12 januari 2018
- Boekje bijlagen (o.a. impressies, ventilatie, daglicht) d.d. 19 januari 2018
- Berekening BR0001 Ventilatie d.d. 19 januari 2018
- Berekening BR 0002 HWA en VWA hemelwater d.d. 19 januari 2018
- Tekening IS TE OV 01 souterrain d.d. 19 januari 2018
- Tekening IS TE OV 00 begane grond d.d. 19 januari 2018
- Tekening IS TE OV 02 dak d.d. 19 januari 2018
- Tekening IS TE OV 03 garage d.d. 19 januari 2018
- Rapport vbo bodemonderzoek d.d. 12 februari 2018
- Rapport ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 maart 2018
- Constructieberekening d.d. 22 december 2017
- Constructief ontwerp d.d. 22 december 2017

Voorwaarden

Aan dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden. Wij raden u aan om deze goed te lezen.

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij de afdeling Publiekszaken de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de 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.
- Het uitzetten van de rooilijnen moet door de Werkenheid Ruimtelijke Informatie van de afdeling Informatiemanagement geschieden; voor de juiste situering en maatvoering is de laatste uitgave van het door deze afdeling vastgesteld matenplan maatgevend. U dient rekening te houden met een doorlooptijd van 10 dagen na schriftelijke opdrachtverstrekking.
- De kadastrale grenzen moeten door het kadaster van Amsterdam worden aangegeven.
- Na bepaling van de kadastrale grenzen is de uitvoerder verantwoordelijk voor de borging van de rooilijn.
- 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 Werkenheid Vergunningen. Voor het opvragen van deze gegevens dient u contact op te nemen met de heer M. Rink (tel. 14 0255).
- In de bijlage van deze vergunning staan uitvoeringsvoorschriften. Hier moet u zich aan houden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris



K.M. Radstake

De burgemeester



F.C. Dales

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning 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 Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Tevens kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie 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.

Inwerkingtreding 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.

In het geval er bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek beslist.

Inhoudsopgave

De onderstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Informatie
- Bijlagen

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

In artikel 2.10 van de Wabo is in een dwingende opsomming gegeven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Als daar geen sprake van is, wordt de vergunning voor deze activiteit verleend.

Bouwbesluit

De aanvraag maakt het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening-bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu B.V., kenmerk AM18015, d.d. 9 februari 2018) uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Tijdens het bodemonderzoek zijn in de bovengrond plaatselijk lichte verontreinigingen aangetroffen met koper, lood, zink en PCB. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving bestaat er geen bezwaar tegen de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning.

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Santpoort-Zuid. De bestemming is Wonen en Waarde - archeologie. De aanvraag is hiermee in strijd. Daarom is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo.

Parkeren

Het project wordt getoetst aan het Parkeernormenbeleid 2015. Het project betreft het realiseren van een woning, waarvoor 2 parkeerplaatsen benodigd zijn. De benodigde parkeerplaatsen worden op het eigen terrein gerealiseerd. Het is aannemelijk dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Welstand

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moeten voldoen 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 en geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dat advies over.

Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven in welke gevallen de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wanneer de activiteit niet in strijd is met het gestelde, wordt de vergunning voor deze activiteit verleend.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid en heeft de bestemming Wonen en een dubbelbestemming Waarde - archeologie. Het perceel is voorzien van een bouwvlak welke de contouren van de bestaande woning volgen. De nieuwe woning ligt grotendeels (ruim meer dan 50%) buiten het bouwvlak. Het bestemmingsplan staat binnen het bouwvlak een woning toe met een maximale goothoogte en bouwhoogte van 7 meter respectievelijk 10 meter. De nieuwe woning heeft een goothoogte van circa 5,25 meter en een bouwhoogte van 7,1 meter.

Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De raad dient voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer en is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarnaast is het onder andere getoetst aan de vereisten van archeologie, ecologie, bodemkwaliteit en akoestiek.

Het project bestaat uit de sloop en nieuwbouw van een villa op een perceel aan de Anna van Burenlaan in Santpoort-Zuid. Het betreft een wijk met zeer ruime kavels, zodat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is om hier, afwijkend van het bouwvlak, tot een aanpassing van het volume te komen. Er hebben in deze buurt reeds meerdere initiatieven van (ver)nieuwbouw plaatsgevonden.

De garage is als los bijgebouw vormgegeven en staat terug ten opzichte van het hoofdgebouw dicht bij de straat. Hierdoor ontstaat er voldoende "lucht" op de kavel en wordt in volume aangesloten bij de rest van de wijk. De maximale hoogtemaatvoeringen uit het bestemmingsplan worden aangehouden. Het project sluit qua schaal, hoogte en uitstraling aan bij de typologie van deze wijk. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

Gelet op de betrokken belangen en wij van mening zijn dat het bouwwerk niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening verlenen wij medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Zowel het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning als de vvgb van de raad hebben gedurende zes weken (24 augustus t/m 4 oktober 2018) ter inzage gelegen, zodat een ieder zijn of haar zienswijzen kan inbrengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 20 december 2018 heeft de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Voorschriften

- De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen, de heer M. Rink. 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.
 - Het namens ons aangegeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen.
 - Het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk.
 - Het uitvoeren van constructies.
 - 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.
- Minimaal 4 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden dient er een schouw van de omliggende openbare ruimte eventuele bouwroutes te worden uitgevoerd.
- Na afloop van de werkzaamheden doch maximaal 5 werkdagen na gereedkomen dient er een eindschouw van de omliggende openbare ruimte en eventuele bouwroutes te worden uitgevoerd.
- Dit om de kosten vast te stellen voor het herstel van gebreken veroorzaakt door de werkzaamheden.
- Voor een afspraak voor het uitvoeren van deze schouw kunt u contact opnemen met de toezichthouder van de afdeling Publiekszaken (tel. no. 14 0255).
- Waarna de ploegleider contact met u opneemt.

Nadere aanwijzingen

Wij kunnen de omgevingsvergunning wijzigen en intrekken in de gevallen genoemd in paragraaf 2.6 Wabo.

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

Op grond van de legesverordening 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 Publiekszaken werkeenheid Belastingen 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 rechtsmiddelen.