

ABN AMRO Bank N.V.
T.a.v. de heer R. Kuipers
Postbus 283
1000 EA AMSTERDAM



Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN



VERZONDEN 03 JULI 2019

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Voor informatie	Bijlagen	Datum
OLO 3198019	24538-2017	M. Gemser Tel. 140255	Diversen	3 juli 2019

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer Kuipers,

Op 14 september 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor wijzigen van de gebruiksfunctie van het Koetshuis en bijbehorende gronden op het perceel Duin- en Kruidbergerweg 52, 54 en 56 te Santpoort-Noord (rijksmonument). Het gewijzigde gebruik betreft een horecafunctie in de vorm van verhuur van zalen ten behoeve van vergaderingen, trainingen en conferenties, dan wel ten behoeve van feesten en partijen en opslag. De aanvraag is ter legalisatie van het reeds bestaande gebruik en is geregistreerd onder nummer 24538-2017.

In deze brief besluiten wij over uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

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. Hierbij hebben we de ingediende zienswijzen betrokken.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het wijzigen van een rijksmonument.

Besluit

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

- de ingediende zienswijzen niet over te nemen en

- een omgevingsvergunning te verlenen voor wijzigen van de gebruiksfunctie van het Koetshuis op het perceel Duin- en Kruidbergerweg 52, 54 en 56 te Santpoort-Noord, voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk.
 - strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan Duingebied en hiervan af te wijken op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo
 - het wijzigen van een rijksmonument.

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier
- Aanvraagformulier activiteit Bouwen, met datum 20 april 2018
- Ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0375.OVDuinkrd5258-ON01, 33 blz.), met datum 5 juni 2018
- 1 tekening verbeelding, met datum 20 april 2018
- 1 tekeningenboekje (13 blz.), met datum 7 mei 2018
- 1 bijlage parkeren, met datum 20 april 2018
- 1 bijlage Stikstofdepositieonderzoek (35 blz.), met datum 20 april 2018
- 1 ventilatieberekening, met datum 20 april 2018
- 1 melding activiteitenbesluit, met datum 28 mei 2018 (behoort niet tot besluit)
- 1 fotoreportage interieur (10 blz.), met datum 20 april 2018
- Begeleidend schrijven (2 blz.), met datum 20 april 2018
- Zienswijzen resp. d.d. 22 november (ontv. 23 november), 7 december en 12 december (ontv. 14 december) 2018
- Verklaring van geen bedenkingen d.d. 22 mei 2019.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

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 pas in werking nadat de rechter daarover heeft beslist.

Voorschriften

In de bijlage van deze vergunning staan uitvoeringsvoorschriften. Hier moet u zich aan houden.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Velsen,
namens dezen,
Teamleider Vergunningen



A. Braams

Beroep

De omgevingsvergunning met de verklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 11 juli 2019 gedurende zes weken ter inzage bij de afdeling Publiekszaken (bezoekadres Dudokplein 1 te IJmuiden) en via www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0453.OM0035DUINKOETSHU1-R001.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen 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.

Inhoudsopgave

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

- Overwegingen
- Voorschriften
- Nadere aanwijzingen
- 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 en Bouwverordening

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

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan 'Duingebied'. De bestemmingen zijn 'Wonen', 'Tuin' en 'Bos'. De aanvraag is met deze bestemmingen 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 (strijdig planologisch gebruik).

Welstand

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota 2015 van de gemeente Velsen, zijn welstandscriteria gesteld, waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst. De commissie Stedelijk Schoon baseert haar advies op de in de Welstandsnota 2015 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 'Duingebied'. Het pand heeft de bestemming 'Wonen'. Het terrein eromheen, dat gebruikt wordt als terras, heeft gedeeltelijke de bestemmingen 'Tuin' en 'Bos'. De aanvraag voldoet niet aan het gestelde in het bestemmingsplan, omdat:

- Een bijeenkomstfunctie niet passend is binnen de bestemming 'Wonen'.
- Een terras niet passend is binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Bos'.

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 project onder meer getoetst aan de vereisten van archeologie, ecologie, bodemkwaliteit en het aspect geluid.

Het project betreft het wijzigen van de gebruiksfunctie van het voormalig Koetshuis op Duin- en Kruidbergerweg 52, 54 en 56 in Santpoort-Noord. Het maakt onderdeel uit van het complex Duin en Kruidberg.

De aanvraag betreft een functiewijziging van 'wonen' naar 'horeca van categorie 4 / zalencentrum'. Ten gevolge van dit plan worden 3 woningen onttrokken. Het hoofdgebouw van Duin en Kruidberg heeft de in dit plan gevraagde functies al. De gevraagde functie in het Koetshuis stuit hierop aan en is hiermee passend. De woningen die onttrokken worden zijn incurante woningen (vanwege locatie en situatie) en daarom voor de woningmarkt niet relevant. Tegen het onttrekken van deze woningen van de woningmarkt zijn vanuit het oogpunt van het woonbeleid dan ook geen bezwaren tegen.

Vanuit het economisch oogpunt is de functiewijziging wenselijk. De functiewijziging draagt in positieve zin bij aan de ontwikkeling van het toerisme, de recreatie en aan de instandhouding van het landgoed op langere termijn.

Er zijn, gezien de ruimtelijke onderbouwing, voor het overige geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. De raad heeft op 22 mei 2019 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project. Gelet op de betrokken belangen en het feit dat het bouwwerk niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, verlenen wij medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Parkeernormenbeleid 2015

Het project betreft het wijzigen van de gebruiksfunctie van het voormalig Koetshuis op Duin- en Kruidbergerweg 52, 54 en 56 in Santpoort-Noord. Het Koetshuis maakt onderdeel uit van het landgoed 'Duin en Kruidberg'. Artikel 29 van het bestemmingsplan 'Duingebied' bepaalt dat bij het verlenen van een vergunning waarbij dit bestemmingsplan als toetsingsgrond geldt tevens het vigerende parkeernormenbeleid van toepassing is.

De huidige bestemming van het pand is wonen en de gewenste (nieuwe) functie is een bijeenkomstruimte. Voor de nieuwe functie is in het Parkeernormenbeleid 2015 een parkeernorm van 7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak opgenomen (functie 'evenementenhal'). Op eigen terrein zijn al 245 parkeerplaatsen aanwezig. Voor alle op het adres aanwezige functies (zowel de oud als de nu gevraagde) is de parkeerbehoefte omschreven in een tabel zoals opgenomen in de bijbehorende Ruimtelijke onderbouwing. De tabel is als volgt:

Parkeerbalans					
	eenheid	norm	per	aantal	
Te transformeren woningen koetshuis	-3 woningen	1,9	woning	-5,7	
Hotel Duin & Kruidberg	75 kamers	8,8	10 kamers	66,0	
Loungebar Duin & Kruidberg	125 m2	5,5	100 m2 b.v.o.	6,9	
Brasserie Duin & Kruidberg	300 m2	5,5	100 m2 b.v.o.	16,5	
Restaurant Vrienden van Jacob	140 m2	11	100 m2 b.v.o.	15,4	
Klassieke stijlkamers	165 m2	7	100 m2 b.v.o.	11,6	
Conferentiecentrum	650 m2	7	100 m2 b.v.o.	45,5	
Nieuwe horeca Koetshuis	478 m2	7	100 m2 b.v.o.	33,46	+/-
totaal				189,6	

Zoals aangegeven in de tabel herbergt het Koetshuis momenteel 3 zeer grote grondgebonden woningen waarvoor in het Parkeernormenbeleid 2015 per stuk een norm van 1,9 parkeerplaatsen staat omschreven. De parkeerbehoefte die deze 3 woningen genereren (de oude functie) mag van de parkeerbehoefte van de nieuwe functie worden afgetrokken. Dat leidt tot de volgende som voor de nieuwe parkeerbehoefte: $(4,78 * 7) - (3 * 1,9) =$ (afgerond) 28 parkeerplaatsen. Dit komt ook naar voren in de bovenstaande tabel in het geel gearceerde deel.

Daarnaast is in de tabel de parkeerbehoefte van de bestaande functies op het terrein opgenomen. De oude functies en nieuwe gevraagde functie genereren een totale parkeerbehoefte van afgerond 190 parkeerplaatsen, zoals in de tabel correct wordt weergegeven. Gezien de parkeercapaciteit op eigen terrein van 245 parkeerplaatsen is er met de gevraagde functie een overschot van $(245-190 =)$ 55 parkeerplaatsen. De geschatte verkeersaantrekkende werking door de nieuwe functie (647 extra voertuigbewegingen per etmaal) leidt, gezien de relatief lage verkeersintensiteit op de Duin- en Kruidbergerweg, ook niet tot een bezwaar.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de gestelde normen in het Parkeernormenbeleid 2015.

Wijzigen monument (artikel 2.15 Wabo).

In de Wabo is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor de activiteit wijzigen beschermd monument alleen kan worden verleend als het belang van monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Belang monumentenzorg

De aanvraag betreft de legalisering van een functiewijziging en de wijziging van het interieur van het Koetshuis, gelegen op het landgoed Duin- en Kruidberg. De commissie kan niet beoordelen of de eerdere situatie waardevolle elementen bevatte die met de ingreep zijn verdwenen, maar aan de hand van de bijgeleverde tekening van de eerdere toestand schat zij in dat de hoofdstructuur niet is aangetast. De commissie betreurt dat de ingebrachte toiletgroepen qua stijl niet aansluiten bij het karakter van het monument, maar zij realiseert zich dat deze in de toekomst eenvoudig te verwijderen zijn. De commissie is blij dat de genoemde elementen in de redengevende beschrijving behorende bij het rijksmonument onaantast zijn en om die reden gaat zij akkoord met de aanvraag. De commissie Stedelijk Schoon meent dat de functie- en interne wijziging zich niet tegen het belang van monumentenzorg verzet. Wij nemen dit advies over.

Zienswijzen

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wabo hebben zowel het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning als de vvgb van de raad hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 9 november tot en met 20 december 2018. Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben omwonenden van de Duin- en Kruidbergerweg zienswijzen ingediend. Wij hebben de zienswijzen ontvangen op 23 november, 7 en 14 december 2018.

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de zienswijzen merken wij op dat één van de indieners van een zienswijze stelt tegen de omgevingsvergunning voor de legalisering van het gebruik van het Koetshuis (24538-2017) en tegen de omgevingsvergunning het gewijzigd gebruik van het Koetshuis (24538-2018) te zijn. De indiener noemt daarbij dus twee zaaknummers.

Deze zienswijze gaat uit van de veronderstelling dat er twee aanvragen om omgevingsvergunning voor het (legaliseren van) het gebruik voor horecadoeleinden van het Koetshuis zijn ingediend. Er zijn geen twee aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het gebruik voor horecadoeleinden ingediend. Er is maar één zaak waarin één aanvraag voor omgevingsvergunning is ingediend, namelijk het wijzigen van de gebruiksfunctie van het Koetshuis op het perceel Duin- en Kruidbergerweg 52-54-56 te Santpoort-Noord, geregistreerd onder zaaknummer 24538-2017.

Wij hebben de zienswijzen volledig bij het nemen van het besluit overwogen. De inhoud van de zienswijzen is grotendeels gelijklopend. Hieronder zijn de zienswijzen inhoudelijk samengevat (cursief) en beantwoord.

- 1. De uitbreiding van de horecafunctie ten behoeve van feesten en partijen schaadt de rust in het natuurgebied van alle bewoners (mens en dier). Het natura 2000 gebied is absoluut ongeschikt voor feesten waarbij harde muziek en luidruchtige gasten de omgeving overbelasten.*

Het Koetshuis zal betrokken worden bij de hotelfunctie van Landgoed Duin & Kruidberg. De begane grond van het Koetshuis zal hierbij gebruikt worden voor een flankerende horecafunctie in de vorm van verhuur van zalen ten behoeve van vergaderingen, trainingen en conferenties, dan wel ten behoeve van feesten en partijen.

De verdieping van het Koetshuis zal gebruikt worden als extensieve opslag voor de horecafunctie.

Op het terras achter het Koetshuis zal geen gebruik worden gemaakt van audioapparatuur en er zal geen muziek ten gehore worden gebracht.

Het plangebied ligt in het Natura 2000-gebied. Het plan leidt niet tot een verdergaande verstoring van aanwezige natuurwaarden dan in de huidige situatie het geval is. Dit komt mede door het feit dat het om een bestaand gebouw gaat en het Koetshuis reeds is ingebed in de bestaande infrastructuur van het landgoed.

Een horecafunctie als bedoeld in het Koetshuis kan worden beschouwd als een vorm van bedrijvigheid uit milieucategorie 2. De maatgevende afstand voor geluid in deze categorie in dit gebied bedraagt 30 meter. Binnen deze afstand is er geen sprake van geluidgevoelige functies, omwonenden bevinden zich op ruime afstand (meer dan 150 meter) van het Koetshuis. Het verlenen van de omgevingsvergunning leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Gelet op de afstand tot de woningen moet het bedrijf aan de milieuvoorschriften kunnen voldoen. Bij overlast kunnen omwonenden een klacht indienen bij de Omgevingsdienst IJmond.

Ook de geschatte verkeersaantrekkende werking door de nieuwe functie leidt, gezien de relatief lage verkeersintensiteit op de Duin- en Kruidbergerweg, niet tot een bezwaar. De functiewijziging draagt bij aan het toerisme, recreatie en het bedrijfsleven en aan de instandhouding van het landgoed op langere termijn.

2. *Eén indiener van een zienswijze heeft een persoonlijke visie (tot 2030) op het gebied gegeven. Hij stelt dat "het ontbreken van een duidelijke visie van alle gebruikers staat wellicht een eenduidige inspirerende toekomstige bestemming tegen."*

De functiewijziging draagt bij aan het toerisme, recreatie en het bedrijfsleven en aan de instandhouding van het landgoed op langere termijn. Vanuit economisch, stedenbouwkundig, planologisch en milieuoogpunt zijn er geen bezwaren tegen de gevraagde functiewijziging van het Koetshuis. De persoonlijke visie zoals verwoord in een van de zienswijzen brengt geen wijziging in onze opvattingen hierover.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, gelet op de betrokken belangen zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen dit initiatief verzetten. De raad heeft op 22 mei 2019 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project en maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit.

Daarnaast zijn er geen redenen om het advies van de welstandscommissie niet over te nemen. De functie- en interne wijziging verzet zich niet tegen het belang van monumentenzorg. Wij nemen de zienswijzen niet over en verlenen de omgevingsvergunning.

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 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.

Overige vergunningaanvragen bij gemeente Velsen

Voor uitvoering van de werkzaamheden dan wel gebruik van het bouwwerk zijn (mogelijk) de volgende aanvullende vergunningen nodig. Deze kunt u aanvragen bij de Gemeente Velsen. De aanvraagformulieren en nadere informatie kunt u vinden op www.velsen.nl.

- Horecavergunning: vergunning op grond van artikel 3 van de Drank- en Horecawet verplicht.
- Exploitatievergunning: vergunning op grond van artikel 2.20 (openbare inrichting) van Algemene plaatselijke verordening gemeente Velsen.

- Melding of vergunning brandveilig gebruik: melding op grond van paragraaf 1.5 Bouwbesluit 2012, vergunning op grond van artikel 2.1, lid 1 onder d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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.

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering 22 mei 2019
Datum carrousel n.v.t.
Raadsbesluitnummer R19.023
Registratienummer Rs19.00327



Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor het legaliseren van het gebruik voor horecadoeleinden van het Koetshuis op het landgoed Duin en Kruidberg te Santpoort-Noord

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer Rs19.00327 van 9 april 2019,

Besluit

Voor het legaliseren van het gebruik voor horecadoeleinden van het voormalig Koetshuis en het aansluitende terrein op het landgoed Duin en Kruidberg te Santpoort-Noord:

1. de zienswijzen niet over te nemen en
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan "Duingebied".

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2019.

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

R.B. Palstra

De voorzitter,

F.C. Dales