

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DOMEIN
FYSIEKE LEEFOMGEVING



Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



VERSTREKT - 4 MEI 2021

Uw kenmerk
4969247

Zaaknummer
20582-2020

Voor informatie
[REDACTED]
Tel. 140255

Bijlagen
-

Datum
4 mei 2021

Onderwerp: Omgevingsvergunning

[REDACTED]

Op 20 februari 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van bestaande opstallen en bouwen van twee nieuwe woningen op het perceel Voorplaats 4 te Santpoort-Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20582-2020.

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

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen van 12 maart 2021 tot en met 23 april 2021. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn wel/geen zienswijzen naar voren gebracht.

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.

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 slopen van bestaande opstallen en bouwen van twee nieuwe woningen op het perceel Voorplaats 4 te Santpoort-Noord, voor de volgende activiteit(en):

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

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier
- Fotobijlage, met datum 20 februari 2020
- Onderbouwing bouwkosten, met datum 18 maart 2020
- Bouwbesluit 2012 berekening woning A, met datum 30 april 2020
- Bouwbesluit 2012 berekening woning B, met datum 30 april 2020
- EPG-berekening woning A, met datum 30 april 2020
- EPG-berekening woning B, met datum 30 april 2020
- MPG-berekening woning A, met datum 30 april 2020
- MPG-berekening woning B, met datum 30 april 2020
- Verkennend bodemonderzoek, met datum 28 mei 2020
- Archeologisch onderzoek, met datum 28 mei 2020
- Stikstofdepositie, met datum 14 juli 2020
- Aerius bijlage aanlegfase, met datum 14 juli 2020
- Aerius bijlage gebruikfase, met datum 14 juli 2020
- Quicksan ecologie, met datum 22 september 2020
- Bestektekening, met datum 28 januari 2021
- Ruimtelijke onderbouwing, met datum 4 februari 2021



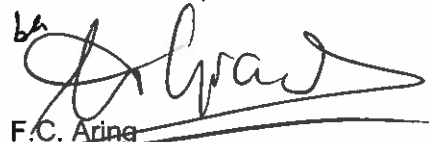
Voorschriften

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften 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.
- Grondverzet dient gemeld te worden bij de Omgevingsdienst IJmond.
- De rooilijnen moeten worden uitgezet door het team Informatie. Neemt u hiervoor contact op via ri@velsen.nl. Het door hen vastgestelde matenplan is leidend voor de juiste situering en maatvoering. U moet rekening houden met een doorlooptijd van 10 dagen na schriftelijke opdrachtverstrekking.
- De kadastrale grenzen moeten door het Kadaster worden aangegeven.
- U mag niet beginnen met de uitvoering van het project voordat het bouwkundig peil ten opzichte van het N.A.P. is vastgesteld. Neemt u hiervoor contact op met de toezichthouder de heer [REDACTED] (telefoon 140255).
- In de omgevingsvergunning 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,


F.C. Aring

Manager Team Vergunningen Toezicht Handhaving
Domein Fysieke Leefomgeving
Gemeente Velsen

Beroepsclausule

Op grond van artikel 8:1 en 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit binnen 6 weken na verzending een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Bij verzending van het beroepschrift per post moet u het beroepschrift voor het einde van deze termijn ter post bezorgen. Het is dan bovendien noodzakelijk dat het niet later dan een week na afloop van de termijn bij de rechtbank is ontvangen. Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. de omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (zo mogelijk dient u een afschrift van dit besluit bij uw beroepschrift te voegen);
- d. de gronden van het beroep.



Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat u ook beroep heeft 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).

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:

Wet natuurbescherming

Stikstof

Op grond van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een activiteit of project geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Uit het Onderzoek stikstofdepositie versie 2 (projectnr. 19.5012, 14 juli 2020) blijkt dat daarvan geen sprake is. Wij hebben geoordeeld dat er geen sprake is van strijd met de in artikel 2.7 Wnb genoemde belangen. Er is dan ook geen vergunningsplicht in het kader van de Wnb.

Flora en fauna

Volgens artikel 3 van de Wnb is het (onder andere) verboden om bepaalde diersoorten te verstoren, te vangen of te doden. Ook is het verboden om hun rust-, verblijf- en nestplaatsen uit te halen, te verwijderen of te vernielen. Wilde planten mogen niet worden uitgestoken.

Uit het Vleermuisonderzoek (kenmerk N2020.114 van 7 september 2020) blijkt dat daarvan geen sprake is. Er is geen ontheffing in het kader van de Wnb nodig.

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.

Bodem

In 2020 is door IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (IDDS, 30 april 2020).

Tijdens het bodemonderzoek is er geen sprake van een redelijk vermoeden van ernstige verontreiniging. In de bodem is maximaal een licht verhoogd gehalte 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 twee vrijstaande woningen.

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Santpoort-Noord. De bestemmingen zijn Wonen, Tuin 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 (Strijdig gebruik).



Parkeren

Volgens artikel 3.1 van het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen moet de aanvraag voldoen aan het Parkeernormenbeleid 2015 (parkeerbeleid).

De aanvraag gaat over het slopen van een middelgrote grondgebonden woning en aanliggende bergingen en het daarvoor in de plaats bouwen van twee nieuwe grote grondgebonden woningen. Volgens het parkeerbeleid geldt een norm van 1,7 parkeerplaatsen (woning van 111 tot 140 m² BVO; 2 stuks). Omdat de parkeerbehoefte van de bestaande woning (woning van 81 tot 110 m² BVO; 1 stuks) in mindering mag worden gebracht is er sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 2 parkeerplaatsen.

De aanvraag zorgt voor een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten volgens het parkeerbeleid op eigen terrein gemaakt worden. De vereiste parkeerplaatsen worden op eigen terrein gemaakt. De aanvraag voldoet aan het parkeerbeleid en is daarom niet in strijd met artikel 3.1 van het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen.

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 het volgende geadviseerd:

“Het plan is duidelijk verbeterd, maar het lange verticale raam in de kopgevel onder de kap dat doorloopt tegen de dakrand, past niet bij de architectuur van de woning.

Het bouwplan voldoet, naar de mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij het hoge raam in de kopgevel rechthoekig is en los van de dakrand zoals de andere ramen”.

Wij nemen dat advies over. Op 28 januari 2021 is een aangepast plan ingediend waarin de gemaakte opmerkingen voldoende zijn verwerkt en aangepast aan het advies. De aanvraag voldoet naar onze mening aan redelijke eisen van welstand.

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.

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Santpoort-Noord. De bestemmingen zijn Wonen, Tuin en Waarde-Archeologie. Ter plaatse is wonen toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bestaande woningen ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding. Gevraagd is het bouwen van 2 woningen. Het plan ligt gedeeltelijk in de bestemming Tuin. Er mogen geen gebouwen opgericht worden in deze bestemming. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden. De maximale bouw- en goothoogte is respectievelijk 6 meter en 3 meter. De gevraagde bouwhoogte is 8,5 meter. De gevraagde goothoogte is 3,28 meter. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan deze aanvraag. Wij kunnen van deze bevoegdheid gebruik maken als het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



GEMEENTE VELSEN

Verklaring van geen bedenkingen:

In verband met het feit dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo is in principe een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist (artikel 2.27 van de Wabo). In artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht is echter bepaald dat een vvgb niet vereist is voor daartoe door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen.

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen vastgesteld, waarin is bepaald in welke gevallen een vvgb niet vereist is. Dit project valt onder de reikwijdte van dit besluit. Een vvgb is dan ook niet noodzakelijk.

Ruimtelijke afweging

Aanvraag betreft het slopen van een woning met erfbouwing ten behoeve van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen in Santpoort Noord. Eerder is voor dit initiatief het principeverzoek positief bevonden. Bij het principeverzoek is als suggestie meegegeven om de woningen te voorzien van een verschillende kapvorm.

In het eerdere advies is aangegeven dat de locatie in een rommelig gebied ligt waar de transformatie naar een woonfunctie en het toevoegen van woningen, in combinatie met een ruimtelijke verbeterslag wenselijk is voor dit gebied. Het voorgestelde ontwerp gaat uit van twee woningen met berging, waarbij tevens twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gecreëerd. De ene woning oriënteert zich op de Voorplaats, de andere woning oriënteert zich op de Crocusstraat. Het realiseren van meer begeleidende bebouwing aan de Crocusstraat leidt tot een verbetering van het straatbeeld op deze locatie.

De woningen zijn in relatie tot de directe omgeving vormgegeven, de voorgestelde goot- en nokhoogtes zijn niet hoger dan de aangrenzende bebouwing en passen bij de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Daardoor is er ook geen bezwaar tegen het overschrijden van de bouwhoogte en het bouwen in een tuinbestemming. Gezien het feit dat het hier om een nieuwe invulling van het perceel gaat waardoor de context van de bestemming veranderd wordt met deze overschrijding ingestemd. Daarnaast zijn de woningen in overeenstemming met de Woonvisie 2040, waarin gesteld wordt dat nieuwe woningen een minimaal GBO hebben van 60 vierkante meter op projectniveau. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Op verzoek van de welstandcommissie is het ontwerp aangepast met aan de Crocusstraat een andere woning met een hogere goot en de voordeur aan de straat. Het zadeldak loopt evenwijdig aan de straat. Stedenbouw is akkoord met het volume en de oriëntatie van de woning. Voor de verdere vormgeving sluit stedenbouw zich aan bij het advies van de commissie. Er zijn verder geen ruimtelijke bezwaren.

Gelet op de betrokken belangen en omdat 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.



Voorschriften

- De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen, **omgevingsloket**. 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 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. 140255). 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.

Verduurzamen woning

Het Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl) van de gemeente Velsen kan u helpen om de juiste keuzes te maken bij het verduurzamen van de woning.

Sloop / asbest

Volgens artikel 3 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 moet voor bouwwerken, waarvan de bouw voor 1 januari 1994 gestart is, voor de start van de werkzaamheden een asbest-inventarisatieonderzoek te worden gemaakt. Volgens artikel 4 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 geldt er voor een particuliere eigenaar een beperkte uitzondering. Een sloopmelding moet ingediend worden via www.omgevingsloket.nl. Meer informatie over de verwijdering van asbest kunt u vinden op www.odijmond.nl/thema's/asbest/.

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.

GEMEENTE VELSEN

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.

