

Smit's Bouwbedrijf BV
t.a.v. de heer W.J. Schoenmaker
Postbus 456
1940 AL BEVERWIJK

CORRESPONDENTIEADRES
POSTBUS 465
1970 AL IJMUIDEN

Uw kenmerk I10.008696	Ons kenmerk U12.00	Voor informatie M. Welp 14 0255	Bijlagen diverse	Datum
--------------------------	-----------------------	---------------------------------------	---------------------	----------------

Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer Schoenmaker,

Inleiding

U hebt op 22 december 2010 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen op het perceel Roos en Beeklaan ongenummerd te Santpoort-Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer i10.008696. 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, of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Het eerste ingediende projectplan (van 22 december 2010) voldeed niet in de gestelde parkeerbehoefte qua aantal en maatvoering, waardoor er geen sprake was van een goede ruimtelijke ordening en strijd met de Bouwverordening Velsen 2010. Ons college was daarom voornemens deze aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren. Het voornemen tot weigering heeft met ingang van 14 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen (aangepast plan)

Op grond van de voorgenomen weigering van de omgevingsvergunning heeft u een zienswijze met een aangepast plan ingediend. Het aangepaste projectplan voldoet aan het gemeentelijk beleid. Door de aanpassingen in het project is de reden tot weigering van de omgevingsvergunning weggenomen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure tot vergunningverlening is voortgezet. Omdat hiermee aan de strekking van uw zienswijze tegemoet is gekomen, kan de inhoudelijke beantwoording van uw zienswijze in het kader van dit besluit achterwege blijven.

In dat kader heeft het ontwerpbesluit tot verlening omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. Bij dit besluit hebben wij de naar voren gebrachte zienswijzen op het aangepaste plan betrokken.

Besluit

Gelet op de artikelen 2.10 jo 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij voor voornoemd project:

- de zienswijzen niet over te nemen en;
- de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 1. Bouwen bouwwerken en op grond van artikel 2.5.30, vierde lid af te wijken van het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening Velsen 2010;
 2. Strijdig planologisch gebruik en daartoe krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo af te wijken van het bepaalde in geldende bestemmingsplan Santpoort-Noord;

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier.
- Tekening R01, d.d. 23-11-2011.
- Aanvullend bodemonderzoek, d.d. 25-6-2003.
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 10-4-2003.
- Tekening C01, d.d. 17-12-2010.
- Detailboekje, d.d. 17-12-2010.
- Kleuren- en materialenlijst, d.d. 20-6-2011.
- GPR-gebouw berekening.
- Bouwfysisch rapport geluidwering gevel, d.d. 22-3-2011.
- Bouwfysisch rapport nagalmtijd, d.d. 22-3-2011.
- Bouwfysisch rapport t.b.v. de bouwaanvraag, d.d. 22-3-2011.
- Tekening M01, d.d. 01-12-2011
- Tekening M02, d.d. 14-3-2011.
- Tekening M03, d.d. 14-3-2011.
- Tekening M04, d.d. 14-3-2011.
- Tekening M05, d.d. 14-3-2011.
- Tekening M10, d.d. 14-3-2011.
- Tekening S00, d.d. 24-1-2011.
- Tekening S01, d.d. 13-01-2012.
- Afwerkstaat, d.d. 14-3-2011.
- Artist impression, d.d. 11-3-2011.
- Bouwbesluit berekeningen, d.d. 14-3-2011.
- Constructieve omschrijving, d.d. 17-3-2011.
- Tekening B01, d.d. 17-6-2011.
- Tekening B02, d.d. 14-3-2011.
- Tekening G01, d.d. 01-12-2011.
- Tekening G02, d.d. 30-11-2011.
- Tekening G03, d.d. 30-11-2011.
- Tekening G04, d.d. 14-3-2011.
- Akoestisch onderzoek wegverkeer, d.d. 1-11-2010.
- Analyse luchtkwaliteit en externe veiligheid, d.d. 30-1-2010.
- Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, d.d. 23-9-2011.
- Berekening bouwkosten, d.d. 28-3-2011.
- Historisch onderzoek, d.d. 8-9-2010.
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 31-3-2011.
- Uitgangspunten technische installaties, d.d. 28-3-2011.
- Vleermuizeninventarisatie, d.d. 7-12-2010.
- Bijlage beplanting, d.d. 22-6-2001.
- Checklisten woonkeur, d.d. 20-11-2009.

Deze documenten worden meegezonden met dit besluit.

Aan dit besluit zijn de hierna te noemen voorwaarden verbonden.

VOORWAARDEN

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

- De bij deze omgevingsvergunning in de bijlagen gevoegde uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen moeten in acht worden genomen.
- **Uiterlijk drie weken voor aanvang** van het desbetreffende onderdeel **van het werk** moet u bij de afdeling Vergunningen en Uitvoering 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 toe te passen installaties.
 - Programma van eisen brandmeldinstallatie.
- Toetsing aan de Bouwverordening Velsen. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de toezichthouder hiervoor toestemming heeft gegeven. Het gaat om:
 - het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
 - een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein met de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorziening en opstelplaatsen van brandweervoertuigen.

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. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet. *De raad van Velsen heeft op2012 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht gegeven voor voornoemd project.*

IJmuiden,
Burgemeester en Wethouder van Velsen,
Namens dezen,
Teamleider werkeenheden Vergunningen,

Mr. S. Duin

Beroep

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 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 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). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

ONTWERP

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

Voorgeschiedenis

Het eerste ingediende projectplan (22 december 2010) voldeed niet in de gestelde parkeerbehoefte qua aantal en maatvoering, waardoor er geen sprake was van een goede ruimtelijke ordening en strijd met de Bouwverordening Velsen 2010. Het college heeft daartoe een voornemen tot een weigering van deze aanvraag om omgevingsvergunning ter inzage gelegd..

Op grond van de voorgenomen weigering van de omgevingsvergunning heeft de aanvrager een aangepast plan ingediend. Het aangepaste projectplan voorziet nu in voldoende parkeerplaatsen met de minimale maatvoering van een breedte van 2,30 meter.

Aan het besluit op het aangepaste projectplan 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. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand.

- ***Planologie***

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan "Santpoort-Noord" van kracht is.

De betreffende gronden hebben de bestemming "Maatschappelijke doeleinden".

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.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken van de regels. Dit betekent dat onderzoek dient te worden of medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. Hierna wordt deze beoordeling gemaakt.

- ***Bouwverordening***

In het onderhavige geval voldoet het project voor wat betreft het voorzien in voldoende parkeerplaatsen aan het gemeentelijk beleid. De berekening en maatvoering ten aanzien van de parkeerplaatsen is gedaan op basis van Parkeernormen Velsen 2009 in samenhang met aanbevelingen in het ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) 2004 van het CROW (Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

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 2010, met gebruikmaking van de mogelijkheid tot afwijking als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid van het bepaalde in artikel 2.5.30 eerste lid, van de Bouwverordening Velsen 2010. Er wordt voor een deel op een andere wijze in de parkeerbehoefte voorzien. Hiertoe is een financiële compensatie opgelegd.

- *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 2003, met inachtneming van eventueel verleende ontheffingen en opgenomen voorschriften. De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003.

- *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 en 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)

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken; het gebruiken van gronden of bouwwerken, of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan. De aanvraag betreft het oprichten van seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen op het perceel Roos en Beeklaan ongenummerd te Santpoort-Noord. Het initiatief is onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken.

In het vigerende bestemmingsplan "Santpoort-Noord" hebben de betreffende gronden bestemming "Maatschappelijke doeleinden". De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft is in strijd met het bestemmingsplan.

Het project is niet aan te merken als het afwijken van het bestemmingsplan middels de categorie gevallen voor planologische gebruikactiviteiten als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2 Wabo jo bijlage II Bor. Krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik. Bezien dient te worden of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het project is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarnaast is het o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna en milieuzonering. Er zijn geen belemmeringen van dien aard tegen de uitvoering van het project.

Het aangepaste projectplan voorziet nu in voldoende parkeerplaatsen met de minimale maatvoering van een breedte van 2,30 meter en voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid. De berekening ten aanzien van de parkeerplaatsen is gedaan op basis van Parkeernormen Velsen 2009 in samenhang met aanbevelingen in het ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) 2004 van het CROW (Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). De weigeringsgronden zijn nu weggenomen.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het startdocument Roos en Beeklaan dat de raad heeft vastgesteld op 1 juli 2010. Overeenkomstig dit startdocument kan van het daarin gestelde uitgangspunt dat parkeren wordt opgelost binnen het plangebied worden afgeweken, mits de aanvrager het gebruik van het openbaar gebied compenseert. Hieraan wordt voldaan. Voor het parkeren wordt deels gebruik gemaakt van het openbaar gebied en is de aanvrager een financiële compensatie opgelegd (collegebesluit B10.0529 d.d. 19-10-2010). Met gebruikmaking van de mogelijkheid tot afwijking als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid van het bepaalde in artikel 2.5.30 eerste lid, van de Bouwverordening Velsen 2010 kan de omgevingsvergunning worden verleend. Er is nu sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de artikelen 2.12 Wabo juncto 5.20 Bor. Tevens is wettelijk advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. Het project is niet in strijd met het door hen voorgestane beleid.

Procedure

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben daartoe het ontwerpbesluit en ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter visie gelegen. *Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend.* Deze worden hieronder overwogen.

Zienswijzen

Tegen de bovengenoemde aanvraag om omgevingsvergunning zijn drie zienswijzen ingekomen van:

1. Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V. , de heer P.H. Revermann, Koninginneweg 245, 1075 CT Amsterdam, namens:
 - o het Buurtcomité Santpoort-Noord en tevens namens:
 - o A.A. Zwart, Biallosterskilaan 2, Santpoort-Noord
 - o R.J. Kooij, Huis te Wissenlaan 8, Santpoort-Noord
 - o S. Wesselius, Roos en Beeklaan 35, Santpoort-Noord
 - o H. van Lieshout, Roos en Beeklaan 8, Santpoort-Noord
 - o J.Kooyman, J.T. Cremerlaan 99, Santpoort-Noord
 - o W. Cox , Dreefplantsoen , Santpoort-Noord
 - o H. De Cocq van Delwijnen , Roos en Beeklaan 37A, Santpoort-Noord

2. Buurtcomité Santpoort-Noord, de heer R.J. Kooij, Huis te Wissenlaan 8, 2071 SV Santpoort-Noord;

3. Stichting Santpoort, mevrouw L. Baron-Verhulst, Postbus 21, 2080 AA Santpoort-Zuid

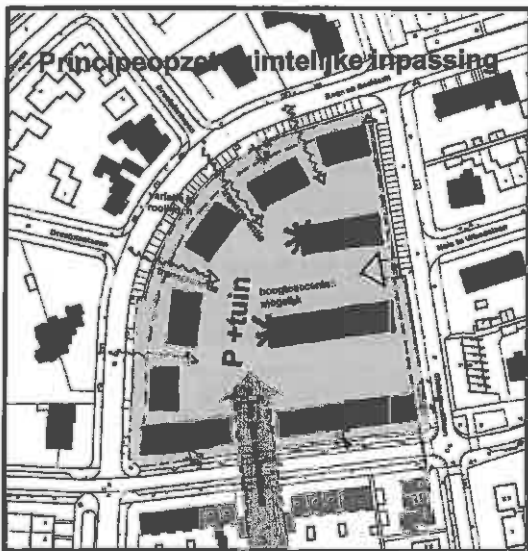
De aanvrager heeft een reactie gegeven op de zienswijzen.

De zienswijzen zijn veelal gelijkloidend. Er is daarom voor gekozen de zienswijzen samen te vatten. De samengevatte zienswijzen zijn hieronder in cursief weergegeven. Reclamanten geven in algemene zin aan dat het voorliggende bouwplan op essentiële onderdelen afwijkt van de stedenbouwkundige en planologische opzet zoals die in het Startdocument bouwlocatie Roos en Beeklaan d.d 1 juli 2010 (hierna genoemd: startdocument) is vastgelegd en voorgeschreven. Wij geven per aspect/onderdeel onze reactie, daarbij is tevens de reactie van de aanvrager meegenomen.

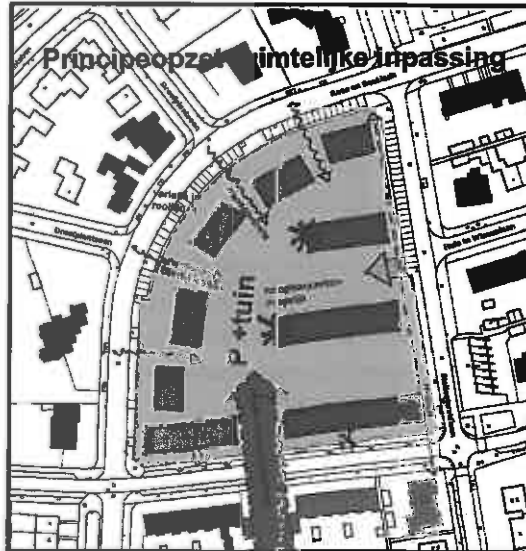
1. De tekeningen sluiten niet aan. De bebouwingsdichtheid ligt ruim boven de 70%, het Startdocument gaat uit van 35 tot 40 %. 111 woningen en bijkomende voorzieningen staan haaks op het open karakter. Verwezen wordt naar de tekening op bladzijde 4 van het startdocument.

Het startdocument veronderstelt een grote mate van binnenterrein en binnentuin. Het bouwplan geeft een versteende weergave. De aanleg van een ondergrondse stallingsgarage, geeft meer ruimte voor een groene invulling van het binnenterrein

Reclamanten verwijzen naar een tekening die niet is opgenomen in het vastgestelde startdocument. De tekening van de reclamanten is afkomstig uit het inspraakstartdocument. Op basis van de inspraak is de kleurstelling van deze tekening aangepast en aangegeven dat de tekening gezien moet worden in combinatie met de tekst uit het startdocument. Hieronder staat links de tekening uit het inspraakstartdocument (januari 2010) weergegeven en rechts de tekening uit het vastgestelde startdocument (juli 2010). De rode blokken geven aan hoe in hoofdlijnen ingespeeld wordt op het karakter van de omgeving. Tussen de rode blokken, in het oranje vlak, is dan ook wel degelijk bebouwing mogelijk. Dit staat ook duidelijk beschreven in de verklarende tekst in het startdocument. In het startdocument zijn geen percentages genoemd voor wat betreft de bebouwingsdichtheid. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.



Tekening uit inspraakstartdocument



Tekening uit vastgesteld startdocument

2. De hoofdvorm van de bebouwing komt niet overeen met het startdocument. Er ontbreken transparanties (zichtlijnen en doorzichten). De woningdichtheid met 111 woningen en bijkomende voorzieningen in dit woningbouwplan staat haaks op het open karakter dat in het startdocument wordt nagestreefd.

Het startdocument geeft de ruimtelijke randvoorwaarden. Hierbij wordt niet het aantal woningen voorgeschreven. Met verwijzing naar en in aanvulling op onze reactie onder punt 1, merken wij op dat bij de invulling van het gebied het streven is om de aansluiting op de stedenbouwkundige opzet van de buurt te maken en daarmee een samenhangend geheel te creëren. In het startdocument is aangegeven dat aan de Roos en Beeklaan een losse verkaveling met variatie in voorgevelrooilijn, bouwvolumes en bouwhoogte gerealiseerd wordt. ; aan de J.T. Cremerlaan vindt de aansluiting plaats met langshevels en een vaste rooilijn met volumes van twee bouwlagen met kap; aan de Biallosterskilaan wordt de samenhang gevonden door aan te sluiten met kopgevels. Ook hier zijn de volumes twee bouwlagen met kap, conform de bestaande bebouwing. Deze uitgangspunten zijn in het ingediende bouwplan verwerkt. Op bovengenoemde wijze wordt aan de randen van de kavel aangesloten op de omgeving. In het startdocument wordt niet gesproken over een open groen karakter. Zoals bij punt 1 al is aangegeven, wordt duidelijk gesteld dat in het oranje bouwvlak wel degelijk bebouwing mogelijk is. In het bouwplan is aan de Roos en Beeklaan een losse verkaveling opgenomen van gevarieerde volumes. Deze volumes zijn wel met terugliggende rooilijn op een ondergeschikte manier met elkaar verbonden conform de mogelijkheden van het startdocument. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

3. De bouwhoogtes van de bebouwing komen niet overeen met het startdocument. Volgens het startdocument kan in het middengebied de bebouwing incidenteel maximaal 4 bouwlagen hoog zijn, doch het bouwplan voorziet structureel in 4 bouwlagen voor het middengebied met substantiële verbindings- c.q. tussenbebouwing.

De bouwhoogtes zoals die in het startdocument zijn aangegeven zijn in het bouwplan verwerkt. Dit betekent aan de Roos en Beeklaan een afwisseling van drie bouwlagen en twee bouwlagen met kap; aan de Biallosterskilaan kopgevels van twee bouwlagen met kap en verbindende bebouwing die ondergeschikt is aan deze kopgevels; aan de Cremerlaan twee bouwlagen met kap. In het binnengebied zijn vier bouwlagen beperkt mogelijk. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

4. Van een relatie met het bosplantsoen, de openheid van de bebouwingswand en groene invulling van het gebied is geen sprake. Zo is er schutting van 2,38 meter die het zicht remt. Over de (openbare) buitenruimte wordt in het Startdocument aangegeven dat circa vijf meter tussen rooilijn en rand trottoir wordt aangehouden. In het bouwplan wordt hier op veel plaatsen van afgeweken. Massaliteit en massiviteit en stedelijkheid zijn de kenmerken van het bouwplan.

Onder punt 3.1. van het startdocument is opgenomen dat er langs de Roos en Beeklaan sprake is van een wisselende rooilijn aansluitend bij of vergelijkbaar met de losse opzet en positie van de vrijstaande woningen in deze straat. Deze wisselende rooilijn is gemiddeld vijf meter, doch minimaal drie meter vanuit de rand van het trottoir. Incidenteel kan hierop een uitzondering worden gemaakt mits het wisselende en losse karakter van de bebouwing aan deze zijde herkenbaar blijft. Aan de Biallosterskilaan wordt de uiterste rooilijn bepaald door de rooilijn van de woningen in het aansluitende (zuidelijke) deel van de straat. Aan de zijde van de J.T. Cremerlaan ligt de rooilijn minimaal 5 meter vanuit de rand van het trottoir. Aan al deze uitgangspunten voldoet het ingediende bouwplan. De invulling van de locatie langs de J.T. Cremerlaan benut de mogelijkheid om het plantsoen een visueel vervolg te geven door de beoogde openheid in de bebouwingwand en de groene invulling van het binnenterrein. Het binnenterrein wordt begrensd met een (open) hekwerk. Zie ook onder punt 1 en 2. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

5. Geen waarborg dat woningen huisvesting voor doelgroep senioren en ouderen zal zijn terwijl dat in startdocument is opgenomen.

Het startdocument schrijft een woonzorgcomplex met zelfstandige woningen voor met als doelgroep senioren (55+) en ouderen (65+). In de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) die de gemeente en de ontwikkelende partij in voorbereiding hebben wordt dit als verplichting en kettingbeding vastgelegd op verbeurte van een boete. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

6. Er is nog steeds een tekort aan 13 parkeerplaatsen. Er is geen zekerheid geboden dat de uitgifte/verkoop van de woning gekoppeld is aan een parkeerplaats op eigen terrein. Het parkeren vindt niet op het eigen terrein plaats. Bewoners zullen dan in het openbare gebied parkeren. Dit geeft parkeeroverlast. Burgemeester en wethouders kunnen geen afwijking verlenen van het parkeerartikel in de bouwverordening. In de Nota Parkeerbeleid wordt voor een project van de huidige omvang een ondergrondse stallingsgarage als norm te hanteren.

Het aangepaste projectplan (met stallingsgarage en deels parkeerplaatsen in openbaar gebied) voorziet nu in voldoende parkeerplaatsen met de minimale maatvoering van een breedte van 2,30 meter en voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid. De berekening ten aanzien van de parkeerplaatsen is gedaan op basis van Parkeernormen Velsen 2009 in samenhang met aanbevelingen in het ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) 2004 van het CROW (Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het vastgestelde startdocument. Onder punt 3.3. is gesteld dat het uitgangspunt is dat parkeren wordt opgelost binnen het plangebied. Bij extra belasting van openbaar gebied voor parkeren wordt een alternatief traject doorlopen waarbij de aanvrager het gebruik van het openbaar gebied dient te compenseren. Dit is nu het geval. Er wordt voor een deel ook in het openbaar gebied geparkeerd en daarvoor vindt compensatie door de aanvrager plaats. 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 2010.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid krachtens artikel 2.5.30, vierde lid Bouwverordening 2010 medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning, in afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.30 eerste lid, van de Bouwverordening Velsen 2010. Daar wordt gebruik van gemaakt.

In het vastgestelde beleid Parkeernormen Velsen 2009 is niet opgenomen dat voor projecten als de onderhavige ondergrondse stallingsgarages de norm zijn. Ook een verplichte koppeling tussen een woning en een parkeerplaats is niet als norm/eis opgenomen en kan dan ook niet zonder meer worden opgelegd.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

7. Rondrijden binnen de garage is niet mogelijk. Er ontstaat een verkeertechnisch onveilige situatie bij de in- en uitrit. Dit is dicht op de kruising Roos en Beeklaan /Biallosterkilaan.

De parkeervakken in de garage worden goed ontsloten. Het gaat hier immers om een stallingsgarage met relatief weinig verkeersbewegingen. De parkeergarage is middels een inritconstructie aangesloten op de Biallosterskilaan. De inritconstructie ligt op een afstand van meer dan 5 meter van de kruising met de Roos-

en Beeklaan. Op de Biallosterskilaan geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur en zijn weinig verkeersbewegingen, waardoor geen verkeersonveilige situaties te verwachten zijn. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

8. Gesteld wordt dat het startdocument gevolgd zou worden door een bestemmingsplan. Nu wordt een Waboprocedure gevolgd.

Het argument om voor een bestemmingsplanprocedure te kiezen volgend op het startdocument was bij het opstellen en vaststellen van het startdocument ingegeven door de wettelijke verplichting dat binnen een jaar na het verlenen van medewerking aan een project middels een afwijking van het bestemmingsplan (projectbesluit) een bestemmingsplan in procedure gebracht moest worden. Deze wettelijke verplichting is in oktober 2010 komen te vervallen (inwerkingtreding Wabo).

Middels onderhavige procedure kan op grond van de Wabo medewerking worden verleend aan een project in afwijking van het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke inpassing van het project is met dezelfde waarborgen omgeven en onderbouwd als het opnemen van een bestemmingsvlak met planregels in een bestemming. Bovendien biedt deze procedure ten opzichte van een bestemmingsplanprocedure een rechtsgang meer, namelijk de mogelijkheid van beroep en hoger beroep. En ook hier dient de raad in te stemmen met het project middels het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

9. In het startdocument is als voorwaarde gesteld dat een exploitatieovereenkomst tussen Gemeente en initiatiefnemer moet worden gesloten. Deze is nog niet gesloten. Hoe kan men op dit punt een zienswijze inbrengen, als relevante informatie ontbreekt. Welke concrete locatie-eisen zijn daarbij gesteld.

De gemeente en de ontwikkelende partij hebben een anterieure overeenkomst in voorbereiding. Deze dient te zijn afgerond alvorens de omgevingsvergunning afgegeven wordt. Het college is verplicht het sluiten van deze overeenkomst kenbaar te maken. Het indienen van zienswijzen op deze overeenkomst is niet mogelijk. In de overeenkomst worden geen nieuwe/andere locatie-eisen gesteld anders dan in het startdocument. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

10. De compensatiebedragen die voor de parkeerbehoefte op openbaar gebied worden gehanteerd leiden niet tot herinvestering in de naaste omgeving maar dienen kennelijk om elders bij de herstructurering de huur van huurwoningen met relatief dure parkeeroplossingen (gebouw parkeren) onder de liberalisatiegrens te houden (zie antwoord raadsragen 12 van 2011).

Deze constatering is onjuist. Het betreft verschillende situaties en verschillende geldstromen. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

11. Door meer verharding en bebouwing is 15% wateroppervlakte compensatie vereist.

Rijnland hanteert voor de toename van verharding het zogenaamde compensatiebeginsel. Het beleid is dat 15% van de toename van verharding moet worden gecompenseerd in "functioneel" open water. De nieuwbouw komt op de locatie van de voormalige bebouwing van schoolpanden. De totale verharding neemt met dit project niet toe. Watercompensatie is voor dit project niet aan de orde. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Conclusie

Gezien het voorgaande, overwegende de ruimtelijke onderbouwing die aan de aanvraag ten grondslag ligt, en die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt en gelet op de betrokken belangen, het belang van het realiseren van seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen overwegend, zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten en kan een omgevingsvergunning worden verleend.

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

Gelet op het bovenstaande zijn wij voor voornoemd project voor de activiteit strijdig planologisch gebruik met het bestemmingsplan bereid af te wijken van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan 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 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 leveren van resultaten van beproevingen van materialen en constructies;
 - het indienen van detailtekeningen en materiaalmonsters van toe te passen materialen in gevels en andere delen van het bouwwerk;
 - het uitvoeren van voorzieningen waardoor geluidsoverlast voor omwonende of overigens voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;
 - de ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, te weten op maandag t/m vrijdag voor 07:00 en na 19:00 uur en op zaterdag en zondag (zo'n ontheffing wordt slechts in enkele gevallen verleend),
 - 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.
- De omvang van de parkeergarage is groter dan 1000m². Door middel van de functionele eisen die voor relevante aspecten van brandveiligheid een gelijk beschermingsniveau vereisen, dient te worden aangetoond dat de beoogde voorzieningen van de parkeergarage voldoen aan paragraaf 2.14.1 – beperking uitbreiding van brand.
- De parkeergarage is aangemerkt als natuurlijk geventileerd conform de NEN 2443. Conform artikel 7.3 van de NEN 2443 dient te worden aangetoond dat de natuurlijke geventileerde parkeergarage voldoet aan de randvoorwaarden uit dit artikel.
- De uiterste grenstoestand van een bouwconstructie waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute, wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.
- 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 vergunningen en uitvoering,. (tel. no. 0255-567200) waarna de ploegleider contact met u opneemt.

NADERE AANWIJZINGEN

Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken in de gevallen genoemd in artikel 3.15 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

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

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

Nadere informatie

Informatie over het besluit is te verkrijgen bij M. Koning, telefoonnummer: 140255, mailadres: mkoning@velsen.nl.

BIJLAGEN

Document start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden
Brochure een omgevingsvergunning ontvangen
Brochure aandachtspunten (ver)bouwen
Brochure rechtsmiddelen

