

Fam. S. Toen
Biallosterskilaan 22a
2071 SH Santpoort-Noord

College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Velsen
Ter attentie van : de heer M. Welp
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Gemeente Velsen

Betreft : Vergunningen

06 NOV 2013

W13.000456

Edelachtbaar College,

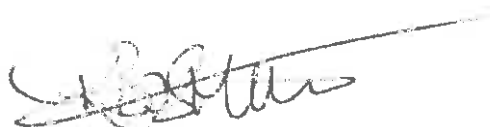
Volgens artikel 7 van de Huisvestingswet moet ik U vergunning vragen om onze huizen Biallosterskilaan 22 (beneden) en Biallosterskilaan 22a (boven) samen te voegen tot 1 woonruimte.

Wij (Sander, Renie en Stefan Toen) zijn met 3 personen momenteel woonachtig op nr. 22a (boven).

Van verhuizing zullen wij opgave doen bij de afdeling Burgerzaken van de gemeente zodra de woning verleend is.

Voor de werkzaamheden van bouwkundige aard treft U ook de verbeterde versies aan.

Hoogachtend,



Renie Toen-Bosman
06-14128970
toen@telfort.nl

Biallosterskilaan 22-22a Te Santpoort-Noord

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het samenvoegen van
twee appartementen tot één woonhuis op perceel Biallosterskilaan 22
te Santpoort-Noord.**

**Sander Toen & Renie Toen-Bosman
Biallosterskilaan 22 O
2071 SH Santpoort-Noord
tel. 0235388705
e-mail: toen@telfort.nl**

Santpoort, 8 oktober 2013

Inhoud:

1. Omschrijving project	3
2. Huidige situatie	4
3. Nieuwe situatie	5
4. Relatie met het geldend beleid	6
5. Relatie met het toekomstig beleid	8
6. Ruimtelijke onderbouwing project	10
7. Milieuaspecten	11
8. Economische uitvoerbaarheid	13
9. Conclusie	14

Omschrijving project

Het bestaande perceel ligt in de bebouwde kom van Santpoort Noord en is een woonlocatie.

Aanleiding tot dit bouwplan is dat beide appartementen al jaren in het bezit zijn van Sander & Renie en er boven slechts ruimte is voor 1 zeer kleine slaapkamer voor Stefan, onze zoon. Daar kan alleen een bed in en aangezien hij op de middelbare school zit nu, zou een grotere kamer wenselijk zijn. Daarbij komt dat Renie gezondheidsklachten heeft, zij kampt al ruim twintig jaar met rugklachten, waarbij vorig jaar een frozen shoulder is bijgekomen, reden te over om de alles liever niet meer de trap op te hoeven sjouwen. Een ander huis kopen, is financieel gezien geen optie, dus dit is een goede oplossing.

De huidige bebouwing bestaat uit twee gestapelde appartementen, waarbij het onderste, nog kleinere appartement leeg staat. Deze appartementen zijn gebouwd direct na de oorlog en voldoen niet meer aan de eisen die in deze huidige tijd gesteld worden, waardoor tijdens deze verbouwing e.e.a. kan worden aangepast. De riolering zal worden vervangen, zo ook alle elektra, de waterleidingen en de gasleidingen.

De doelstelling is om binnen het huidige volume te komen tot een volwaardige eengezinswoning.





Huidige situatie

**Er wordt geparkeerd
in de daarvoor
bestemde vakken in de
laan.**



“Nieuwe” situatie

Dit is wat wij ook voornemens zijn te doen, de (onderste) gevel gelijk trekken met het balkon. Verder betreft het een inpandige verbouwing. Deze foto is van één van de woningen die de appartementen al heeft samengevoegd. Hiernaar wordt verderop nog verwezen.

Na de verbouwing zal het parkeren hetzelfde blijven, er wordt dus feitelijk ruimte mee gecreëerd want de auto's van de bewoners beneden verdwijnen.



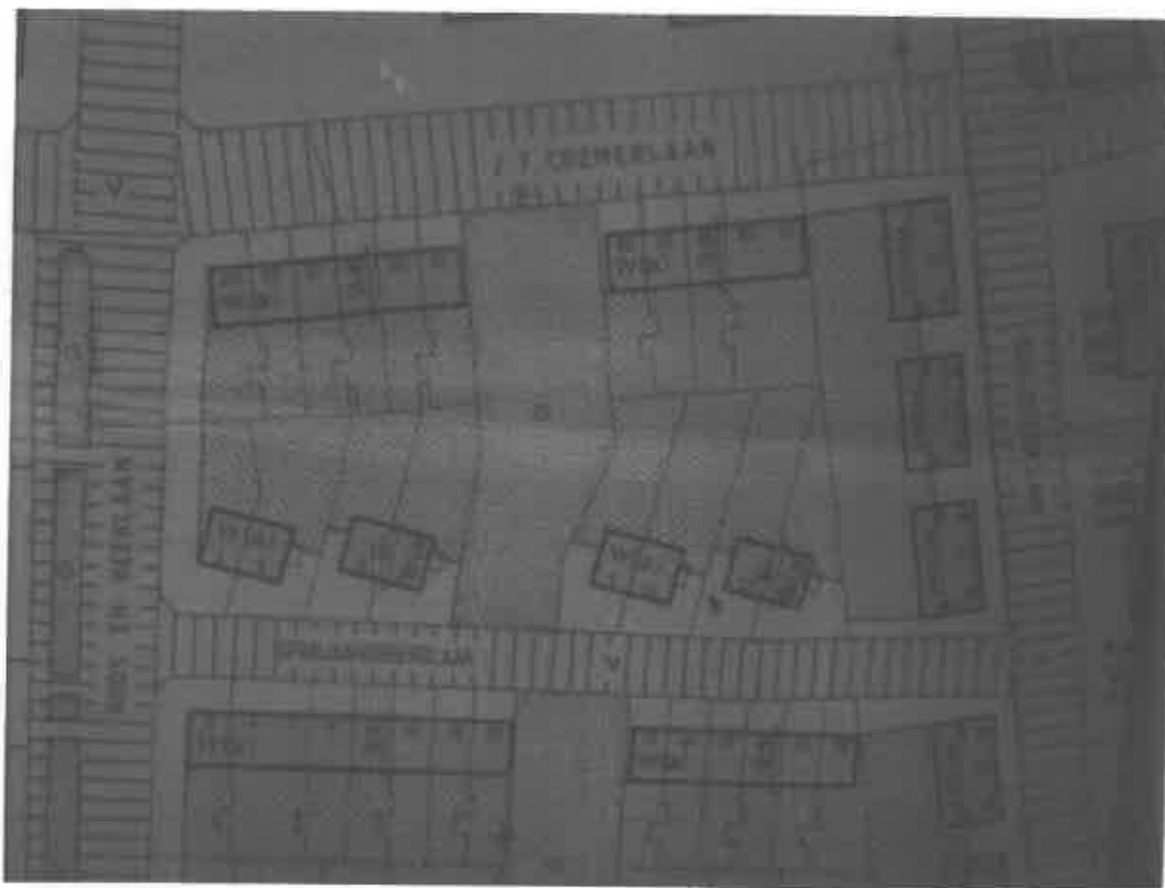
Relatie met het geldend beleid

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Santpoort-Noord.

Dit plan is op 25 juni 1988 door de gemeenteraad vastgesteld en op 9 februari 1999 door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd. Vervolgens is het plan op 16 oktober 2000 door de raad van State goedgekeurd.

Op de onderhavige locatie rust de bestemming "woondoeleinden" - aaneengeschakeld, waaraan niets zal veranderen.

Voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing zou de afwijking in het bestemmingsplan van twee appartementen naar een woning zijn.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan Santpoort-Noord

Het bouwvlak voor de eengezinswoning zal het bouwvlak van de bestaande situatie niet overschrijden, met uitzondering van de kleine aanpassing aan de straatzijde (voorzijde) aan de gevel.

Voor het realiseren van de samenvoeging tot één woning. Dient er een uitgebreide vergunning procedure te worden doorlopen. Het samenveogen van de woningen is een strijdig planologisch gebruik waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing is.

Voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, ziet deze toe op de implicaties van de met afwijking van het bestemmingsplan te wijzigen gebruik naar één woning in plaats van twee appartementen.



De woning aan de linkerkzijde met de twee dakkappellen is nummer 22

Relatie met het toekomstig beleid

Met de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening richt het rijk zich meer op nationale belangen en niet zo zeer op stedelijk ruimtelijk beleid. De samenvoeging bevindt zich binnen een bestaand bebouwd gebied, waar de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid heeft. Het omvat ook slechts het vervallen van één woning. Binnen het bestaand bouwgebied ziet de Provinciale Structuurvisie 2040 toe op voldoende, en op de behoefte aansluitende huisvesting.

Het samenvoegen van twee appartementen tot een huis is niet strijdig met het Rijks- en Provinciaal beleid.

De gemeente Velsen heeft met de structuurvisie een actueel ruimtelijk kader dat richting geeft aan, en samenhang brengt in, diverse ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie geeft de gemeente haar ruimtelijke beleid weer tot circa 2015 en kijkt door naar 2020.

Zoals in de structuurvisie Velsen vermeld, is de kernopgave het afwegen en op elkaar afstemmen van de sectorale aanspraken op de beschikbare ruimte. Deze afweging wordt gemaakt zowel met betrekking tot de gemeente als totaal, als met betrekking tot de verschillende kernen. De kernen dienen elk in hun eigenheid herkenbaar te blijven.

De grondslag van de Structuurvisie Velsen ligt in het vinden van oplossingen van ruimtevragen die leven binnen de gemeente. De zoektocht spitst zich toe naar ruimte om te werken, om te wonen en om te recreëren. De woningbouwopgave wordt ingevuld door primair in te zetten op intensiveren, combineren en transformeren (ICT) met handhaving van de losse kernenstructuur.

In de Structuurvisie wordt niet expliciet gesproken over een kleinschalige ontwikkeling als het samenvoegen van twee appartementen. Als zodanig is de wijziging niet in strijd met de structuurvisie.

Woonvisie 2015

Santpoort-Noord, de letterlijke tekst uit de woonvisie

“Beoogd kwaliteitsniveau

Het algemene kwaliteitsniveau in Santpoort-Noord is goed. Dit dient verder bestendig te worden.

Dit houdt allereerst in dat duplexwoningen bij vrijkomen worden verheeld (verticaal samenvoegen) dan wel afhankelijk van de kwaliteit worden vervangen door nieuwbouw.

Verder dient er voldoende dure huur gerealiseerd te worden om ook voldoende alternatieven te kunnen bieden aan het hoge aandeel eigenaar/bewoners”

In de woonvisie wordt dus gepleit voor het samenvoegen van onder- en bovenwoningen, iets wat al meerdere keren is gebeurd in deze Biallosterskilaan, nl nr. 8 en 10, nummer 14 en 16, nummer 38 en 40, nummer 42 en 42a en nummer 48 en 50 alleen aan de even kant. Voor het laatst is hiervoor vergunning verleend op 6 juli 2010, dus nog voor de WABO.

Ruimtelijke onderbouwing project

Planologisch

Het bouwplan omvat het samenvoegen van twee appartementen tot een eengezinswoning die globaal gerealiseerd wordt binnen het bestaande bouwvlak van de huidige bebouwing.

Impact van het project op de omgeving

De samenvoeging van de appartementen heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.

De gebruiksfunctie blijft "woondoeleinden". Gelet op het feit dat wonen reeds is toegestaan op deze locatie en het voornamelijk een interne verbouwing betreft, ondergaat de omgeving geen milieuhinder.

Stedenbouwkundig

De bestaande bouwmassa blijft in hoofdzaak gehandhaafd. Door aanpassing van de gevel krijgt het gebouw een karakter van een woning, zoals die meer voorkomt in de Biallosterskilaan.

Cultuurhistorisch, ecologisch en archeologisch

De ontwikkeling betreft voornamelijk een interne verbouwing. Dit geeft geen belemmering betreffende de aspecten cultuurhistorie, ecologie en archeologie.

Milieuaspecten

Geluid (wegverkeer, spoorweg, industrie en luchtvaart)

Het pand ligt aan een niet doorgaande, autoluwe straat. In rapport 2011.0616.00.R001 Rapportage ten behoeve van de EU-richtlijn omgevingslawaai bijlage 6.1 is te zien dat het gebouw dusdanig ver van drukke wegen ligt, zoals De Santpoortse Dreef, dat de geluidsbelasting nog beduidend onder de 48dB ligt.

Railverkeerlawaai

Het pand ligt buiten een zone van een spoorlijn. Conform rapport 2011.0616.00.R001 Rapportage ten behoeve van de EU-richtlijn omgevingslawaai bijlage 6.2

Industrielawaai Geluid (wegverkeer, spoorweg, industrie en luchtvaart)

Het pand ligt aan een niet doorgaande, autoluwe straat.

Luchtvaart

Van luchtvaartlawaai is op deze locatie geen sprake.

Luchtkwaliteit

Aangezien de ontwikkeling de afname van één woning betekent, wordt geconcludeerd dat het project niet in betekende mate bijdraagt. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de ontwikkeling.

Externe veiligheid

De ontwikkeling ligt buiten het bereik van mogelijke externe veiligheidsvoorwaarden.

Bodem

Aangezien er tijdens de uitvoering nauwelijks breekwerkzaamheden t.p.v. de vloer plaatsvinden en de fundering niet wordt uitgebreid, is het leveren van bodemrapportage niet nodig.

Water

Bij de ontwikkeling vinden voornamelijk in pandige bouwwerkzaamheden plaats. Er zijn geen belemmeringen betreft het aspect water. Het verhard oppervlak wordt ook nauwelijks uitgebreid t.o.v. de bestaande situatie zodat een vergunning van het Hoogheemraadschap Rijnland niet nodig is.

Verkeerskundig

Het beleid van de gemeente Velsen is er op gericht om bij nieuwbouwontwikkelingen het parkeren op eigen terrein op te lossen. In dit geval is er al een woonfunctie en wordt er door 2 gezinnen geparkeerd op de Openbare weg. Na deze verbouwing zal het meer parkeerruimte opleveren omdat er een gezin minder zal parkeren.

Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn geen aanwijzingen om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen. De initiatiefnemer en eigenaar gaat er immers zelf wonen.

Aangezien er niets verandert in de huidige stedenbouwkundig structuur en bovendien nauwelijks iets in de vorm, is de kans op eventuele planschadeclaims erg klein.

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden geïnformeerd. Het is wenselijk om bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden in een bestaande omgeving maatregelen te nemen om schade aan bestaande gebouwen te voorkomen en/of middels waarmerken vast te stellen of eventuele schade zich voordoet en zo ja deze vervolgens te doen herstellen. Overigens heeft de aannemer een Constructie Allrisk (CAR) verzekering, dus is dit gedekt.

Conclusie

Het bouwplan zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, voorkomt leegstand en voorziet in een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in de gemeente Velsen.

De samenvoeging heeft geen nadelige gevolgen op de uitstraling van het pand en de omgeving.

Door de samenvoeging zal de kwaliteit van de woningen binnen Santpoort-Noord gewaarborgd blijven.

