

[REDACTED]
[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

Uw kenmerk
6205577

Zaaknummer
79891-2021

Voor informatie
[REDACTED]
Tel. 140255

Bijlagen
diversen

Datum

Onderwerp: ONTWERPBESLUIT Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Op 30 juni 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en uitbreiden van het Missiehuis naar 41 appartementen, het verbouwen van de kapel naar 3 woningen, het verbouwen van het paviljoen naar woning, het bouwen (inclusief opties) van 35 woningen waarvan 6 met kangoeroewoning (totaal 80 woningen), het kappen van 126 bomen en het inrichten van de buitenruimte op het perceel Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis NH. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 79891-2021.

Op 5 januari 2022 is boomnummer 253 uit de lijst te kappen bomen gehaald (Copijn bomenlijst v2).

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

Procedure

Op dit besluit is de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. De raad heeft op 29 oktober 2020 besloten om voor het project Missiehuis op grond van artikel 3.30 van de Wro een coördinatiebesluit vast te stellen. Hiermee is het mogelijk gemaakt om de verschillende besluiten die nodig zijn voor herontwikkeling van de locatie gelijktijdig voor te bereiden en vast te stellen. Het besluit is vanwege het toepassen van de coördinatieregeling volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.31 van de Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 14 januari 2022 tot en met 24 februari ter inzage gelegen. *Tijdens de periode van terinzagelegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend. We hebben de zienswijzen bij het besluit betrokken.*

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

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk.
- Het wijzigen van een gemeentelijk monument.
- Het aanleggen of veranderen van een weg.
- Het maken of veranderen van een uitweg.
- Het vellen van een houtopstand.

Vergunningvrij

Het plan is gedeeltelijk vergunningvrij.

Uitweg

Voor het maken of veranderen van een uitweg moet u een melding doen. Dit staat in artikel 2:5 van de Algemene Plaatselijke Verordening Velsen 2019. U kunt hiervoor contact opnemen met Beheer en onderhoud Openbare ruimte, telefoon 14 0255. Een omgevingsvergunning voor een uitweg is daarom niet nodig.

Besluit

Op grond van artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en gelet op artikel 1:7, 2:4 en 4:7 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Velsen 2019 besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen en uitbreiden van het Missiehuis naar 41 appartementen, het verbouwen van de kapel naar 3 woningen, het verbouwen van het paviljoen naar woning, het bouwen (inclusief opties) van 35 woningen waarvan 6 met kangoeroewoning (totaal 80 woningen), het kappen van 126 bomen en het inrichten van de buitenruimte op het perceel Driehuizerkerkweg 123 te Driehuis NH, voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk
- Het uitvoeren van een werk.
- Het wijzigen van een gemeentelijk monument.
- Het aanleggen of veranderen van een weg.
- Het vellen van een houtopstand.

Bijlagen

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier
- Aanvraagformulier vellen houtopstand (DVP aanvraag OMVG kap bomen)
- Aanvraagformulier uitvoeren werk (DVP aanvraag OMVG archeologie)
- Bouwkosten (DVP kosten uitsplitsing OMVG aanvraag)
- Tekening DO inrichtingsplan openbare ruimte (VlugP DO rapport landschap EQMHDH)

Bouwkundig / architect

- Ingerependocument (vOA ingerependocument)
- Afwerk- en materiaalstaat (vOA afwerk- en materiaalstaat)
- Tekeningen situatie (vOA situatie DO v2)
- Tekeningen A. Nieuwbouw (vOA A nieuwbouw DO v2a)
- Tekeningen A. Nieuwbouw details (vOA A nieuwbouw DO details)
- Tekeningen B. Hoofdgebouw (vOA B hoofdgebouw DO v3)

- Tekeningen B. Hoofdgebouw details (vOA B hoofdgebouw DO details)
- Tekeningen C. Kapel (vOA C kapel DO)
- Tekeningen C. Kapel details (vOA C kapel DO details)
- Tekeningen D. Paviljoen (vOA D paviljoen DO)
- Tekeningen D. Paviljoen details (vOA D paviljoen DO details)
- Notitie balkons Missiehuis (vOA notitie balkons missiehuis)
- Oppervlaktestaat (vOA oppervlaktestaat)
- Parkeerbalans (vOA parkeerbalans)
- Checklist veilig onderhoud (DVP checklist-veilig-onderhoud)

Bouwfysica

- Brandveiligheidsrapport transformatie hoofdgebouw (Nieman brandveiligheid hoofdgebouw)
- Brandveiligheidsrapport transformatie kapel (Nieman brandveiligheid kapel)
- Brandveiligheidsrapport transformatie paviljoen (Nieman brandveiligheid paviljoen)
- Rapport bouwfysica transformatie hoofdgebouw (Nieman bouwbesluitrapport hoofdgebouw)
- Rapport bouwfysica transformatie kapel (Nieman bouwbesluitrapport kapel)
- Rapport Bouwbesluit nieuwbouw (Nieman GGW bouwbesluitrapport woningen)
- MPG berekening kangoeroewoning (Nieman MPG ber. kangoeroewoning)
- Onderbouwing BENG berekening kangoeroewoning (Nieman BENG ber. kangoeroewoning)
- Akoestisch onderzoek (M+P V001 tb4 akoestisch onderzoek)

Installaties

- Elek. en werkt. en transport installaties (IBL 1865 E-_W-_T-_installaties)
- Bijlage I ventilatie berekeningen alle woningen (IBL Bijlage I Ber.Ventilatie)
- Bijlage II verdunningsfactor berekeningen alle woningen (IBL Bijlage II Ber.Verdunningsfactor)
- Bijlage III indicatie invoerpunten nutstracés (IBL Bijlage III Indicatie nutsinvoer)
- Werkt. en elek. installaties nieuwbouw (IBL Installaties grondgeb.woningen)
- Werkt. en elek. installaties Missiehuis, kapel en paviljoen (IBL Installaties koopapp._MH_KP_PV)
- Werkt. en elek. installaties sociale huur (IBL Installaties soc.huurapp.)
- Ventilatieberekening kangoeroe (IBL kangoeroe Ber.Ventilatie)
- Ventilatieinstallatie kangoeroe (IBL kangoeroe ventilatie install. v2)
- CV installatie kangoeroe (IBL kangoeroe CV installatie v2)

Constructie

- Constructie nieuwbouw (PBT constructie DO-001 nieuwbouw)
- Constructie Missiehuis (PBT constructie DO-002 Missiehuis)
- Constructie kapel (PBT constructie DO-003 kapel)
- Constructie paviljoen (PBT constructie DO-004 paviljoen)

Archeologie

- Bureauonderzoek archeologie (Hama bureauonderzoek archeologie)
- Oplegnotitie advies archeologie (Hama oplegnotitie archeologie)
- Archeologisch booronderzoek en controle boringen (MUG archeologisch booronderzoek)
- Aanvullend verkennend booronderzoek t.b.v. archeologie (ADC inventariserend veldonderzoek)

- Oplegger bij verkennend booronderzoek t.b.v. archeologie (ADC oplegrapport bij veldonderzoek)

Natuur en bomen

- Bomen effect analyse (Copijn bomen effect analyse v3)
- Bomenlijst (Copijn bomenlijst v2)
- Tekening te kappen bomen (Boot K20-1078-005 te kappen bomen v2)
- Stikstofdepositie berekening (Mees V001 tb3 ber. Stikstofdepositie)
- Aerius berekening gebruiksfase (Mees Aerius berekening gebruiksfase)
- Vleermuizen en gierwaluwen onderzoek (Mertens V001 tb2 vleermuizen onderzoek)
- Ontheffing Wnb 1 (OD-NHN 190371 Ontheffing I)
- Ontheffing Wnb 2 (OD-NHN 210216 Ontheffing II)

Bodem/ondergronds

- Tekening kabels en leidingen tracé (Boot K20-1078-001 KL trace v3)
- Actualisatie en nader bodemonderzoek (Grondslag V001 tb1 nader bodemonderzoek)
- Geohydrologisch onderzoek (Boot P20-1078-017 geohydrologisch)
- Waterhuishoudingsplan (Boot P20-1078-024 waterhuishouding)

Voorschriften

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

Vellen houtopstand

- De bomen (onder andere waardevol en monumentaal) waarvoor een kapvergunning wordt verleend mogen niet eerder worden gekapt dan na het moment dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de locatie Missiehuis onherroepelijk zijn geworden.
- De 84 nieuwe bomen die worden geplant (VlugP DO rapport landschap) ter compensatie dienen uiterlijk op 1 juni 2024 te zijn aangeplant.
- De monumentale bomen op de locatie, waaronder ook de lindebomen aan de zuidzijde van de locatie, moeten één-op-één worden gecompenseerd door jong volwassen exemplaren met een stamdiameter 35/40. Dit in overeenstemming met artikel 7.5 van de anterieure exploitatieovereenkomst Missiehuis Park Driehuis fase II (juni 2021).
- Zowel bij de aanplant van nieuwe bomen als bij het werken rondom bestaande bomen dient te worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in het Handboek Bomen 2018 van het Norminstituut Bomen en de daartoe behorende boomposters Dit in overeenstemming met artikel 7.4 van de anterieure exploitatieovereenkomst Missiehuis Park Driehuis fase II (juni 2021).
- De herplanting dient in overleg te gebeuren met de gemeente.
- De te behouden bomen mogen uitsluitend in overleg met de gemeente en zonder vergunning tot maximaal 20 % van de kroonvolume gesnoeid worden.

Monument

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u, ter bescherming van het bestaande tableau boven het altaar in de kapel, de detaillering van de aansluiting van de voorzetwand en eventuele andere wanden die hier weer op aansluiten indienen ter goedkeuring van de commissie Stedelijk Schoon. Dit om te borgen dat het wandkunstwerk niet beschadigd raakt. Het bestaande tableau boven het altaar blijft behouden maar wordt afgedekt met een voorzetwand. Echter sluit hier ook een woningscheidende wand op aan.

- De gevels (delen van) mogen alleen gereinigd worden op de plekken waar dat nodig is (vooral daar waar de gevel begroeid is geweest), alleen in overleg met en met goedkeuring van de commissie Stedelijk Schoon, en uitsluitend op lage druk en op lage temperatuur.
- Indien de natuurstenen beelden bij de ingang worden gereinigd dan mag dat alleen in overleg met en met goedkeuring van de commissie Stedelijk Schoon.
- Het metselwerk en voegwerk is in redelijke tot goede staat en herstel is maar beperkt noodzakelijk. Er zijn in het verleden herstelwerkzaamheden aan het metselwerk geweest waarbij een cementvoeg is toegepast. Er is nu echter geen technische noodzaak om dit te vervangen en dit is dan ook niet toegestaan. Daar waar dit wel nodig is dient gebruik te worden gemaakt van een kalkvoeg.

Archeologie

- Voordat er werkzaamheden in de bodem plaatsvinden moet er een beperkt proefsleuven onderzoek uitgevoerd worden op de locaties waar sprake is van een vegetatieniveau in de bodem en waar de ingrepen dieper reiken dan 0,6 meter onder huidig maaiveld. Het proefsleuvenonderzoek heeft een dekkingsgraad van circa 4%.
- De exacte invulling van een proefsleuvenonderzoek (en eventuele opgraving) dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de gemeente Velsen goedgekeurd Programma van Eisen.
- Na het proefsleuvenonderzoek neemt de gemeente Velsen, op basis van de bevindingen en advies van het archeologische uitvoerende bedrijf, een archeologisch selectiebesluit. De uitkomst daarvan kan zijn dat er een opgraving nodig is of dat er beschermingsmaatregelen dienen te worden getroffen, zoals het ontzien van de vindplaats door planaanpassing of archeologievriendelijke bouwmethoden. Er kan ook besloten worden dat verdere maatregelen niet meer nodig zijn.
- Alle onderzoeken en werkzaamheden moeten door een daartoe bevoegd archeologisch bedrijf worden uitgevoerd.
- Door de werkzaamheden mag geen onevenredige afbreuk gedaan worden aan het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Als archeologische waarden gevonden worden moet u direct contact opnemen met de toezichthouder. Er worden mogelijk voorschriften en beperkingen verbonden aan de werkzaamheden, gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem, het uitvoeren van opgravingen of het begeleiden van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Algemeen/bouwkundig

- De brandveiligheidsvoorzieningen zoals deze genoemd zijn in de brandveiligheidsrapportages van Nieman met kenmerk 20181677/23781 en in de bouwbesluitrapportage van Nieman met kenmerk 20181677/23540 moeten worden verwerkt op de definitieve werktekeningen.
- Van het hoofdgebouw moeten op de begane grond de buitendeur op stramien 1 en de binnendeuren op stramien 3 en 4 zelfsluitend zijn en van buitenaf niet zonder sleutel te kunnen worden geopend (conform afdeling 6.11 Bouwbesluit 2012).
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij de toezichthouder van gemeente Velsen (via wabotoezicht@velsen.nl) 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:
 - Revisietekening met daarop per nieuwbouwwoning aangegeven de opties welke uitgevoerd worden.
 - Het veiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012).

- Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf.
- Bemonstering van de materialen en proefmetselwerken ter goedkeuring door de commissie Stedelijk Schoon (bij voorkeur op de locatie).
- Detailgegevens en leidingverloop ventilatievoorzieningen.
- Grondverzet moet u melden bij de Omgevingsdienst IJmond.
- Voorafgaand aan het verwijderen van de bodemverontreinigingen moet de Omgevingsdienst IJmond goedkeuring geven op het plan van aanpak.
- 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 via wabotoezicht@velsen.nl.
- In de bijlage van deze vergunning staan uitvoeringsvoorschriften. Hier moet u zich aan houden.

Nadere aanwijzing

Wij wijzen u op het volgende:

- De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is van toepassing. Als de werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten, moet daarvoor bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een ontheffing worden aangevraagd.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Namens burgemeester en wethouders van Velsen

L.M Nijman
 Manager Team Vergunningen Toezicht Handhaving
 Domein Fysieke Leefomgeving
 Gemeente Velsen

Beroepsclausule

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij 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 Raad van State. Hiervoor is een griffierecht verschuldigd. Het beroepschrift dient in tweevoud te worden gezonden aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat er bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn:

- a. de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen;
- b. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- c. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Vermeld in het beroep dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Het besluit treedt in werking daags na afloop van de genoemde beroepstermijn. Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Belanghebbenden die beroep hebben ingesteld kunnen verzoeken om een voorlopige voorziening. Indien binnen de termijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

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

Volgens artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een activiteit of project geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Uit de Stikstofdepositie berekening (project Missiehuis, 10-05-2021) 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 vergunningplicht volgens de Wnb.

Flora en fauna

Volgens artikel 3 van de Wet natuurbescherming (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.

Er is een ecologisch onderzoek (rapportnummer 2018-2867, 11-2018) uitgevoerd. Dit onderzoek is door een erkend ecooloog uitgevoerd volgens de geldende onderzoeksprotocollen. Er zijn beschermde vogels aangetroffen. Er is dan ook een ontheffingsplicht volgens de Wnb.

Op 31 juli 2019 en op 16 februari 2021 is een ontheffing volgens de Wnb verleend.

De zorgplicht van de Wnb blijft van toepassing. Als de werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten, moet daarvoor bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een ontheffing worden aangevraagd.

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.

Bouwverordening - bodem

Volgens artikel 2.4.1 van de Bouwverordening Velsen 2012 geldt er een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Dat verbod geldt voor het bouwen van een bouwwerk waarin voortdurend mensen verblijven en dat de grond raakt.

In 2016 is een actualisatie en nader bodemonderzoek (project 15465, 07-12-2016) uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en de NEN 5707. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem over het algemeen licht verontreinigd is met diverse componenten. Plaatselijk zijn sterke verontreinigingen aangetroffen (verontreinigingen I, II en III). Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (de aanwezige sterke verontreinigingen zijn elk minder dan 25 m3).

In de toelichting van het bestemmingsplan is weergegeven dat de aanwezige verontreinigingen worden verwijderd zodat de bodem geschikt zal zijn voor de functie wonen. Omdat de aanwezige verontreinigingen worden verwijderd, voorafgaande aan de bouw, is er geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Na de goedkeuring van het plan van aanpak door de Omgevingsdienst IJmond kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Gelet op de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Missiehuis Park. De bestemming is Wonen, Tuin, Groen, Verkeer, Waarde-archeologie. De aanduiding is Wooncomplex, Generatiewonen, Zorgwoning, Gestapeld, Bijgebouwen, Balkon, Klokkentoren. De aanvraag is hiermee niet in strijd.

Bestemmingsplan - archeologie

Volgens de bestemming Waarde-archeologie is een archeologisch onderzoek nodig.

In 2021 is een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een aanvullend booronderzoek (ADC rapport 5585, 03-11-2021) uitgevoerd. De in het rapport verwoorde archeologische verwachting is voldoende onderbouwd.

Er is een beperkt proefsleuven onderzoek nodig op de locaties waar sprake is van een vegetatieniveau in de bodem en waar de ingrepen dieper reiken dan 0,6 meter onder huidig maaiveld. Het proefsleuvenonderzoek heeft een dekkingsgraad van circa 4%. De exacte invulling van een proefsleuvenonderzoek (en eventuele opgraving) dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de gemeente Velsen goedgekeurd Programma van Eisen.

Concluderend kan worden ingestemd met het onder voorschriften verlenen van de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan - parkeren

Volgens het geldende bestemmingsplan moet het plan voldoen aan het Parkeernormenbeleid 2015 (parkeerbeleid).

Het plan gaat over de verbouw tot en nieuwbouw van in totaal 80 woningen. Het gaat om de volgende aantallen met de parkeernorm volgens het parkeerbeleid:

- 36 zeer grote grondgebonden woningen, waarvan 6 generatiewoningen* (>140m² BVO) met norm van 1,9 parkeerplaatsen (waarvan 0,5 pp bezoekersdeel).
- 13 zeer grote gestapelde woningen (>120 m² BVO) met norm van 1,7 pp (waarvan 0,5 pp bezoekersdeel).

- 6 grote gestapelde woningen (91-120 m² BVO) met norm van 1,5 pp (waarvan 0,4 pp bezoekersdeel).
- 8 middelgrote gestapelde woningen (61-90 m² BVO) met norm van 1,3 pp (waarvan 0,3 pp bezoekersdeel).
- 17 kleine gestapelde woningen (<60 m² BVO) met norm van 1 pp (waarvan 0,3 pp bezoekersdeel).

**Generatiewoningen*

Van de in de aanvraag opgenomen 36 grondgebonden woningen worden 6 generatiewoningen (c.q. kangoeroewoningen) mogelijk gemaakt. Het gaat hier om een type woning dat relatief nieuw is voor de gemeente Velsen. In het Parkeernormenbeleid is dan ook geen norm opgenomen voor dit type woning. Er is voor gekozen om deze woningen niet apart op te nemen in de parkeerbalans, maar aan te merken als onderdeel van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de hoofdwoning op hetzelfde perceel. De reden hiervoor is het specifieke karakter van de generatiewoning, die alleen kan worden bewoond door personen met een familieband met de bewoners van de hoofdwoning. Daarnaast speelt mee dat het bouwvolume waarin het generatiewonen mogelijk wordt gemaakt niet noodzakelijkerwijs in gebruik wordt genomen als generatiewoning (maar als berging).

Het plan zorgt voor een parkeerbehoefte van 127 parkeerplaatsen, waarvan 94 bewonersdeel en 33 bezoekersdeel (rekenom $36 \times 1,9 + 13 \times 1,7 + 6 \times 1,5 + 8 \times 1,3 + 17 \times 1$).

In het projectgebied worden 123 parkeerplaatsen evenredig verspreid aangelegd. Dat aantal voorziet ruimschoots in de parkeerbehoefte voor de bewoners en hun bezoekers die op het piekmoment uitkomt op maximaal 111 parkeerplaatsen. Dat piekmoment volgt uit de aanwezigheidspercentages zoals vermeld in bijlage 2 van het parkeerbeleid. Bijlage 2 geeft dat op de werkdagavond 90% van het bewonersdeel van de parkeerplaatsen bezet zijn en 80% van het bezoekersdeel. Op geen enkel moment zijn namelijk zowel de bewoners als de bezoekers voor 100% aanwezig.

De nacht is het maatgevend piekmoment voor (nieuwe en bestaande) bewoners (die dan voor 100% aanwezig zijn) maar dan zijn er geen (of slechts enkele) bezoekers aanwezig. De resterende 29 parkeerplaatsen (123-94) zijn beschikbaar voor (bijvoorbeeld) omwonenden. Dit is voldoende voor het huidige gebruik van de parkeergelegenheid dat nu al rondom de projectlocatie is (en hetgeen vanwege de ontwikkeling deels anders wordt ingericht):

- Op het westelijke deel van de Wolff en Dekenlaan (over de laatste twee meetmomenten) is 's nachts sprake van een bezettingsgraad van circa 40%. Op het deel van de Wolff en Dekenlaan aanliggend aan de locatie Missiehuis komt dit neer op een bezetting van 4 van de 10 (langs)parkeerplaatsen.
- Op de Nicolaas Beetslaan zijn aan de zijde van de locatie Missiehuis 25 parkeerplaatsen waarvan 's nachts gemiddeld (over de laatste 2 meetmomenten) 1/3 deel (8 parkeerplaatsen) bezet is.
- Op de Driehuizerkerkweg komt parkeergelegenheid aan de zijde van de locatie Missiehuis waar nu nog een parkeerverbod is. Daar is dus nu geen gebruik door omwonenden.

Met het hierboven omschreven bestaande gebruik erbij opgeteld blijft 's nachts een aantal van 17 parkeerplaatsen (29-12) vrij.

Het plan voldoet aan het parkeerbeleid en is daarom niet in strijd met de parkeerregels van het geldende bestemmingsplan.

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota 2015 zijn daarvoor criteria gesteld. Wij hebben de commissie Stedelijk Schoon om advies gevraagd. De commissie Stedelijk Schoon baseert haar advies op de criteria in de Welstandsnota 2015. Het advies van de commissie Stedelijk Schoon is:

“De vergunningsaanvraag is uitgewerkt conform het eerder op hoofdlijnen goedgekeurde schetsplan. De ontwerpers zijn aanwezig om een toelichting te geven. Bij de nieuwbouw hebben de bergingen een zijraam naast de deur gekregen (‘melkmeisje’). De dakrand van de nieuwbouw is verhoogd om pv-panelen uit het zicht te houden.

De uitwerking is in lijn met de vorige besprekingen. De bemonstering van de materialen en proefmetselwerken vindt nu alleen via foto's plaats. Voor een goede beoordeling zal tijdig voor start bouw bemonstering worden aangeleverd en bij voorkeur op de locatie bekeken, zodat het vergeleken kan worden met de bestaande gebouwen.

Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand onder voorbehoud van de beoordeling van de bemonstering.”

Wij nemen het advies over. Wij verbinden aan de omgevingsvergunning een voorschrift voor het bemonsteren van materialen en proefmetselwerken. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Uitvoeren werk (art. 2.11 Wabo)

In artikel 2.11 van de Wabo is in een dwingende opsomming voorgeschreven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Als daar geen sprake van is, wordt de vergunning voor deze activiteiten verleend.

Planologie

Voor het project geldt het bestemmingplan Missiehuis Park. De bestemming is Wonen, Tuin, Groen, Verkeer, Waarde-archeologie. De aanduiding is Wooncomplex, Generatiewonen, Zorgwoning, Gestapeld, Bijgebouwen, Balkon, Klokkentoren. De aanvraag is hiermee niet in strijd.

Het project betreft onder andere het inrichten van de openbare ruimte rondom de woningen. Op grond van de bestemming Waarde-archeologie is het verboden zonder (aanleg)vergunning (onder andere) de volgende werken en werkzaamheden uit voeren:

- Het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm.
- Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen.

Genoemde (aanleg)vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van de archeologische waarden van de gronden.

In 2021 is een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een aanvullend booronderzoek (ADC rapport 5585, 03-11-2021) uitgevoerd. De in het rapport verwoorde archeologische verwachting is voldoende onderbouwd.

Er is een beperkt proefsleuven onderzoek nodig op de locaties waar sprake is van een vegetatieniveau in de bodem en waar de ingrepen dieper reiken dan 0,6 meter onder huidig maaiveld. Het proefsleuvenonderzoek heeft een dekkingsgraad van circa 4%. De exacte invulling van een proefsleuvenonderzoek (en eventuele opgraving) dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de gemeente Velsen goedgekeurd Programma van Eisen.

Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Wij gaan akkoord met het uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

Wijzigen gemeentelijk monument (artikel 2.2, lid 1, onder b Wabo)

Volgens artikel 14 aanhef en lid 1 van de Erfgoedverordening Velsen 2016 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een gemeentelijk monument:

- a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of
- b. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het ontsierd of in gevaar gebracht wordt.

De omgevingsvergunning kan volgens artikel 15 lid 1 van de Erfgoedverordening Velsen 2016 worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Wij hebben de commissie Stedelijk Schoon om advies gevraagd. Het advies van de commissie Stedelijk Schoon is:

De vergunningsaanvraag is uitgewerkt conform het eerder op hoofdlijnen goedgekeurde schetsplan. De ontwerpers zijn aanwezig om een toelichting te geven.

De mogelijkheden voor de constructieve oplossing van de balkons bij het Missiehuis zijn onderzocht. Kleinere balkons hebben een ophangconstructie nodig en ook balken die ingrijpen op het interieur. Het voorstel is om de balkons te ondersteunen met taps toelopende kruisvormige kolommen, zodat er geen constructieve aanpassingen op de interne constructie hoeven te gebeuren. De onderkant van de balkons is schoon beton.

Voor de kleurkeuze (m.n. kozijnen) van het Missiehuis is er een historisch onderzoek geweest. De oorspronkelijke kozijnen zijn niet meer aanwezig, zodat de kleur niet met zekerheid is vast te stellen. De gekozen grijs tint is een aannames gebaseerd op het onderzoek.

De uitwerking is in lijn met de vorige besprekingen. De slanke kolommen zijn voldoende passend. Balkonhekken zijn kwetsbaar in het gebruik als mensen ze vanwege privacy zelf dichtzetten. Dit kan geregeld worden via een beheersreglement, zoals die ook voor de hagen gebeurd, om te zorgen dat het beeld niet verrommeld.

De restauratieve herstelwerkzaamheden zijn, op dit moment, nog niet duidelijk genoeg technisch uitgewerkt en onvoldoende geborgd opdat ze passen bij een monument.

De bemonstering van de materialen en proefmetselwerken vindt nu alleen via foto's plaats. Voor een goede beoordeling zal tijdig voor start bouw bemonstering worden aangeleverd en bij voorkeur op de locatie bekeken, zodat het vergeleken kan worden met de bestaande gebouwen.

Wij nemen het advies over. Wij verbinden aan de omgevingsvergunning een voorschrift voor het bemonsteren van materialen en proefmetselwerken en de goedkeuring van de wijze van restauratieve werkzaamheden. Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning.

Veranderen weg (artikel 2.2, lid 1, onder d Wabo)

Wij hebben de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria in artikel 2:4 en 1:7 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Velsen 2019. Er zijn geen redenen om de vergunning te weigeren.

Met de inrichting van de buitenruimte en de aansluitingen daarvan op de omgeving is er geen reden om op grond van het belang van de openbare veiligheid of de bescherming van het milieu de vergunning te weigeren.

Vellen houtopstand (artikel 2.2, lid 1, onder g Wabo)

Uit de Bomenlijst met beschermingswaardige houtopstanden en overzichtskaarten blijkt dat de bomen in een gebied zijn gelegen dat wordt aangemerkt als bijzonder gebied met stads- en dorpsschoon, cultuurhistorische- en natuurwaarden. Voor dit gebied is voor het vellen of doen vellen van een houtopstand een vergunningplicht opgenomen in de APV.

De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de criteria zoals genoemd in artikel 4:7 APV.

De vergunning kan worden geweigerd op grond van artikel 4:7 lid 3 aanhef en onder

- a. de natuurwaarde van de houtopstand;
- b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- c. de waarde van de houtopstand voor stands- en dorpsschoon;
- d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- f. de waarde van de leefbaarheid van de houtopstand.

Startdocument

Op 27 februari 2020 heeft de gemeenteraad een zogeheten startdocument voor de locatie Missiehuis vastgesteld. Hieruit blijkt de wens om op de locatie woningbouw te ontwikkelen. De bouw van nieuwe woningen die hier mogelijk wordt gemaakt heeft gevolgen voor de bomen op de locatie. Voor een aantal monumentale bomen aan de zuidzijde is in het startdocument vastgelegd dat deze mogen worden gekapt, mits deze op een specifieke locatie worden gecompenseerd in een specifieke maatvoering.

Beoordeling

Uit de aanvraag blijkt dat er voor 126 bomen een kapvergunning wordt gevraagd (nr 253 is uit de aanvraag gehaald). In totaal worden er 84 nieuwe bomen aangeplant. Dit betekent dat er per saldo 42 bomen verdwijnen op de locatie. Ondanks deze afname is er sprake van een goede kwalitatieve compensatie van het groen. De meeste waardevolle en monumentale bomen in de randen van de locatie blijven namelijk behouden, waarmee de groene uitstraling van de locatie intact blijft. Daarnaast wordt er aan de binnenkant van het plangebied meer kwalitatief groen teruggebracht, bijvoorbeeld doordat de vervallen boomgaard in ere wordt hersteld. Daarnaast speelt ook het zwaarwegend maatschappelijk belang om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw een rol. Deze wens, die is vastgelegd in het startdocument voor de locatie, maakt het onmogelijk om het aantal bomen op de locatie 'één-op-één' (oftewel met een gesloten bomenbalans) te compenseren.

Monumentale bomen zuidzijde

Specifieke aandacht gaat uit naar de monumentale bomen aan de zuidzijde van de locatie. De kap van deze bomen wordt toegestaan onder de voorwaarde dat deze bomen 'één-op-één' worden gecompenseerd door jong volwassen exemplaren met een stamdiameter 35/40. Op die manier wordt geborgd dat de groene uitstraling van de locatie intact blijft.

Kwaliteitseisen

Vanwege de vele waardevolle en monumentale bomen op de locatie dient er in de uitvoering bijzondere aandacht te worden besteedt aan het ontwikkelen rondom de bestaande bomen. De Bomen Effect Analyse (BEA) die onderdeel uitmaakt van de stukken bij de aanvraag onderbouwt dat dit mogelijk is. Aandachtspunt is dat de BEA op een tweetal punten verkeerde boomsoorten noemt (nr 201 en 202; geen lindes maar *Carpinus betulus* 'Fastigiata'), maar dit heeft verder geen invloed op de beoordeling.

De 84 nieuwe bomen dienen op een juiste wijze te worden aangeplant. Alleen op die manier kan de inboet en het groeipotentieel van de bomen worden verzekerd.

Gezien het vorenstaande wordt de voorwaarde gesteld dat zowel bij de aanplant van nieuwe bomen als bij het werken rondom nieuwe en bestaande bomen wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het Handboek Bomen 2018 van het Norminstituut Bomen en de daartoe behorende boomposters.

Planning

De aanvraag omgevingsvergunning maakt onderdeel uit van een coördinatieprocedure. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor de locatie op het moment van afgifte van de vergunning nog niet onherroepelijk is. Hoewel we de ruimte willen bieden om voorbereidende werkzaamheden (bijvoorbeeld sloop) mogelijk te maken is het wenselijk om de kap van de bomen (onder andere waardevol en monumentaal) op de locatie pas toe te staan als het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden.

Mocht de herontwikkeling daarna ergens in het verdere proces onverhoopt worden stilgelegd, dan blijft het wenselijk dat de 84 nieuwe bomen alsnog worden aangeplant.

Voor beide bovengenoemde situaties is het wenselijk om een voorwaarde aan de vergunning te verbinden.

Conclusie

Concluderend kan worden ingestemd met het onder voorschriften verlenen van de omgevingsvergunning voor het kappen van de betreffende bomen.

Bibob-toetsing (artikel 3 Wet Bibob)

Volgens artikel 2.20 Wabo en artikel 3 lid 1 van de Wet Bibob kan een omgevingsvergunning worden geweigerd als er ernstig gevaar bestaat dat de beschikking mede zal worden gebruikt om:

- a. uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
- b. strafbare feiten te plegen.

De aangeleverde informatie en bescheiden maken het niet aannemelijk dat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 lid 1 Wet Bibob. Wij hebben geoordeeld dat er geen sprake is van ernstig gevaar volgens artikel 3 Wet Bibob.

Ingediende zienswijzen

PM

Uitvoeringsvoorschriften

- De uitvoering van het (bouw)plan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen. Uiterlijk **vier werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken over de uitvoering van het (bouw)plan maken via wabotoezicht@velsen.nl.
 - De start van de werkzaamheden.
 - De start van de werkzaamheden nadat het bodemsignalering voor eventuele bodemverontreiniging en de uitvoering van de saneringswerkzaamheden zijn goedgekeurd.
 - Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden.
 - Het uitvoeren van constructies.
 - 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.
- 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 (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.

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 aparte legesaanslag. Bij de legesaanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges. Als in de legesaanslag 'strijdig gebr' is opgenomen heeft dat te maken met het afwijken van het bestemmingsplan. In dit besluit vindt u dit dan terug onder de kop 'Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)'.

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.

ONTWERP