

Rorest BV h/o McDonald's Santpoort-Noord
T.a.v. de heer R. de Gruyter
Franz Schubertlaan 73
2102 EK HEEMSTEDE



VERZONDEN 13 MAART 2013

CORRESPONDENTIEADRES

POSTBUS 465

1970 AL IJMUIDEN



Uw kenmerk
OLO 274013
w11.000758

Ons kenmerk
u13.002664

Voor informatie
M. Welp
Tel. 140255

Bijlagen
diverse

Datum
13 maart 2013

Onderwerp: omgevingsvergunning

Geachte heer De Gruyter,

Op 14 december 2011 hebt u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een aanduidingsmast t.b.v. een horecagelegenheid aan de Vlietweg 16 te Santpoort-Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer w11.000758.

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.

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht.

De raad van Velsen heeft op 7 maart 2013 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht gegeven voor voornoemd project.

Besluit

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

- de zienswijzen van reclamanten, met uitzondering van reclamant 4, ontvankelijk te verklaren;
- de Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen en de zienswijzen niet over te nemen;
- een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Velserbroek 1^e herziening en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, onder 3, Wabo.

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier
- 1 Tekeningenboekje, met stempeldatum 14-12-2011, bevattende respectievelijk 7 bladzijden
- Situatietekening
- Ruimtelijke onderbouwing
- Verklaring van geen bedenkingen
- Nota Beantwoording zienswijzen

Deze documenten worden meegezonden met dit besluit.

VOORWAARDEN

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

- **Uiterlijk drie weken voor aanvang** van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u bij de afdeling Publiekszaken 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 bij deze omgevingsvergunning in de bijlagen gevoegde uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen moeten in acht worden genomen.

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.

IJmuiden,
Burgemeester en wethouders van Velsen
Namens dezen,

K.M. Radstake

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij dat daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, tegen dit besluit binnen een termijn van 6 weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Tevens kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat ook beroep is ingesteld. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Opschortende werking vergunning

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

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

Aan het besluit 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. In het geval daar geen sprake van is, wordt de vergunning voor deze activiteiten verleend. De activiteiten worden als volgt getoetst.

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 2012, met inachtneming van eventueel verleende ontheffingen en opgenomen voorschriften.

De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

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 2012, met inachtneming van de eventuele krachtens deze verordening verleende ontheffingen en opgenomen voorschriften.

Planologie

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 1^e herziening Bestemmingsplan Velsbroek van kracht is. De betreffende gronden hebben de bestemming Horeca.

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.

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)

Projectplan

McDonald's heeft in 2011 haar restaurant in Santpoort geheel verbouwd en aangepast aan haar nieuwe huisstijl. McDonald's wil, zoals gebruikelijk bij haar restaurants, een aanduidingsmast plaatsen bij dit restaurant. Deze aanduidingsmast van 18 meter hoog sluit aan op de nieuwe huisstijl.

De gronden van deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan 'Velsbroek 1e herziening' aangewezen voor een horecabedrijf met de daarbij behorende gebouwen, parkeer- en groenvoorzieningen en open terreinen. De mast is in strijd met het bestemmingsplan.

Toetsing aan toekomstig beleid

Het initiatief is onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Het project is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er zijn geen beleidsmatige, stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

Argumenten voor medewerking aan het project

In dit gebied zijn twee vrijliggende gebouwen met een commerciële functie gesitueerd, namelijk Bastionhotel en McDonald's. Daarvan heeft het Bastionhotel onlangs uitgebreid met hoogbouw waardoor het zicht op McDonald's grotendeels is weggefallen. De wens tot meer zichtbaarheid is daarom aannemelijk. De gewenste mast wordt uitgevoerd in de nieuwe huisstijl van McDonald's en is in verhouding met de reeds aanwezige aanduidingsmast van het Bastionhotel.

Uitgangspunt voor de locatie van de mast is geweest dat deze op eigen terrein geplaatst wordt en zoveel mogelijk landschappelijk ingepast. Daarbij was de zichtbaarheid vanaf de N208 belangrijk. Door middel van het ophijzen van een referentieobject is vervolgens de optimale plek bepaald.

Er is wat plaatsing betreft gekozen voor een locatie dicht bij het Delftplein en niet dicht bij de N208, omdat dit past bij de stedelijke uitstraling van dit verkeersknooppunt en om het dorpsgezicht van Santpoort te ontzien. Bovendien was op deze plaats een hoogte van 18 meter nog redelijk zichtbaar, terwijl op andere plaatsen een mast van 22 tot 25 meter nodig geweest zou zijn om voldoende zichtbaar te zijn.

De oostzijde van de N208 maakt onderdeel uit van het Delftplein, een overgangsgebied tussen Haarlem en Velsen en een belangrijk verkeersknooppunt. In de Structuurvisie Velsen 2015 is de betreffende locatie als specifiek ontwikkelknooppunt benoemd. Rond deze vervoersknooppunten wordt uitgegaan van verdichting en intensivering van grondgebruik. Het betreft dan grotere infrastructurele knooppunten waar meerdere verkeersstromen samenkomen.

Hoogbouw zoals het Bastionhotel, maar ook diverse bebouwing op Haarlems grondgebied maakt onderdeel uit van deze intensivering en gezien de commerciële invulling past een aanduidingsmast daar ook bij.

Precedentwerking

De duidelijke koppeling met de intensivering van deze verkeersknooppunten zoals benoemd in de Structuurvisie houdt in dat dergelijke aanduidingsmasten in de toekomst niet overal langs doorgaande wegen geplaatst kunnen worden.

Zienswijzen

Tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan twee buiten de daarvoor gestelde wettelijke termijn van zes weken. Eén daarvan is later weer ingetrokken, de andere dient daarom niet-ontvankelijk verklaard te worden. Toch is er voor gekozen de niet-ontvankelijke zienswijze in de Nota beantwoording zienswijzen mee te nemen, opdat de aan de besluitvorming ten grondslag liggende argumenten worden verduidelijkt.

De Nota beantwoording zienswijzen is als bijlage bij dit besluit toegevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het plan. Gelet op de betrokken belangen is overwogen de zienswijzen niet over te nemen.

De raad van Velsen heeft op 7 maart 2013 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht gegeven voor voornoemd project.

Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.12 Wabo juncto 5.20 Bor is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

De initiatiefnemer zal het project voor eigen rekening en risico realiseren.

Gelet op het voorgaande zijn wij bereid voor voornoemd project af te wijken van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan 1^e herziening Velsbroek 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 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 melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde toezichthouder mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.

NADERE AANWIJZINGEN

Wij kunnen de omgevingsvergunning wijzigen en intrekken in de gevallen genoemd in paragraaf 2.6 Wabo.

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 een vergunningaanvraag leges verschuldigd. Voor de betaling van de leges ontvangt u een aanslag van de afdeling Belasting en Invordering. Bij de aanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges.

Publicatie

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

BIJLAGEN

Document start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden

Ter nadere informatie zijn de volgende brochures in te zien op de website van gemeente Velsen (www.velsen.nl.)

Brochure een omgevingsvergunning ontvangen

Brochure aandachtspunten (ver)bouwen

Brochure rechtsmiddelen