

Startdocument

Velserend

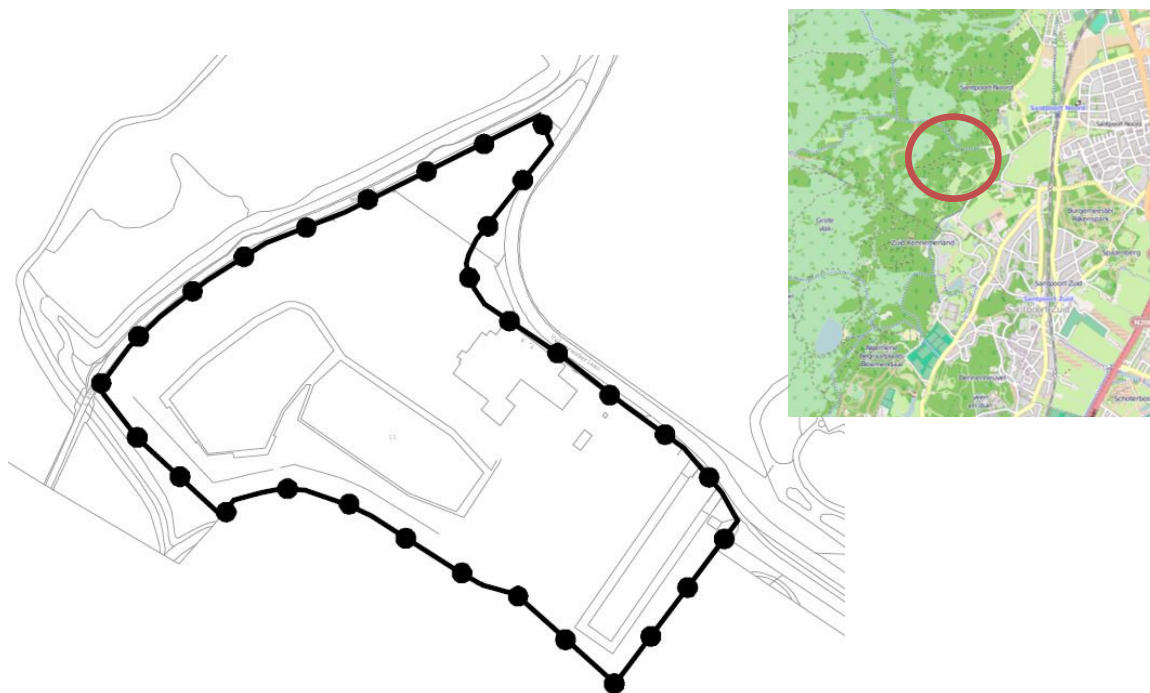
Inhoudsopgave

Inhoud

| | | |
|----------------|--|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding..... | 3 |
| 1.1 | Aanleiding..... | 3 |
| Hoofdstuk 2 | Uitgangspunten..... | 5 |
| 2.1 | Bestaande situatie | 5 |
| 2.2 | Ruimtelijk Functioneel Kader | 5 |
| 2.3 | Omgeving..... | 5 |
| Hoofdstuk 3 | Beleid en voorwaarden..... | 7 |
| Conclusie..... | | 12 |
| Bijlagen..... | | 14 |
| 1. | Kadastrale indeling plangebied en omgeving | |
| 2. | Overleg met belangengroepen | |
| 3. | Voorwaarden uit RFK 2005 | |
| 4. | Nulmeting vergunningen | |

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het gebied Velserend is gelegen aan de westzijde van Santpoort-Zuid.



1.1 Aanleiding

De concrete aanleiding om een startdocument op te stellen voor de locatie Velserend is dat de nieuwe eigenaar van het perceel bij de gemeente de wens heeft neergelegd om dit perceel te ontwikkelen.

Geschiedenis

Vanaf 1995 wordt met de (verschillende) grondeigenaren van voormalig natuurbad Velserend gesproken over ontwikkeling van de locatie. In 1996 hebben het college en de gemeenteraad ingestemd met een ontwikkelingsscenario van villabebouwing. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is door de provincie van goedkeuring onthouden en vernietigd door de Raad van State omdat er onvoldoende onderzoek was gedaan. De toenmalige grondeigenaren hebben vervolgens een zogenaamde herbeschouwing (2003) van de locatie gemaakt, waarbij is ingezet op drie woongebouwen met ondergronds parkeren, een parkeergarage ten behoeve van het naastgelegen saunacomplex en een natuurlijke buitenruimte. In 2005 is hiertoe door het college een Ruimtelijk Functioneel Kader vastgesteld en in 2007 een Beeldkwaliteitplan. De voorwaarden uit dit Ruimtelijk Functioneel Kader zijn opgenomen in de bijlage.

In 2008 is door grondeigenaar Bokx Vastgoed een aanvraag gedaan voor vrijstelling (artikel 19) ten behoeve van het realiseren van appartementen. In oktober 2009 presenteerde Bokx een gewijzigd ontwerp voor de woongebouwen (wijziging in de derde laag/kap, optimalisatie aantal woningen). Het gewijzigde ontwerp voldeed niet aan de gestelde uitgangspunten in het beeldkwaliteitplan. De vrijstellingsprocedure is niet verder gevoerd. Uiteindelijk is dit plan niet doorgegaan en zijn alle gronden in eigendom gekomen van BMG Vastgoed. In de bijlage is de exacte perceelsindeling terug te vinden.

Zonder toestemming van de gemeente heeft BMG Vastgoed in 2013 een aantal ingrepen gedaan aan het gebied. Hieruit is een juridisch conflict ontstaan (zie ook het bijgevoegde nulmeting). Zowel de gemeente, bewoners, belangengroepen en andere overheidsinstanties zijn het erover eens dat dit gebied nodig opgeknapt moet worden. De planvorming moet tot stand komen met in overleg alle betrokken partijen, zodat een definitieve invulling gevonden kan worden voor dit gebied.



BMG Vastgoed heeft BK Ingenieurs gemachtigd om namens hen op te treden in dit proces. De gemeente heeft een exploitatieovereenkomst eerste fase afgesloten met BMG Vastgoed waarbij de gemeentelijke kosten voor het opstellen van dit stuk worden verhaald op de ontwikkelaar.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten

2.1 Bestaande situatie

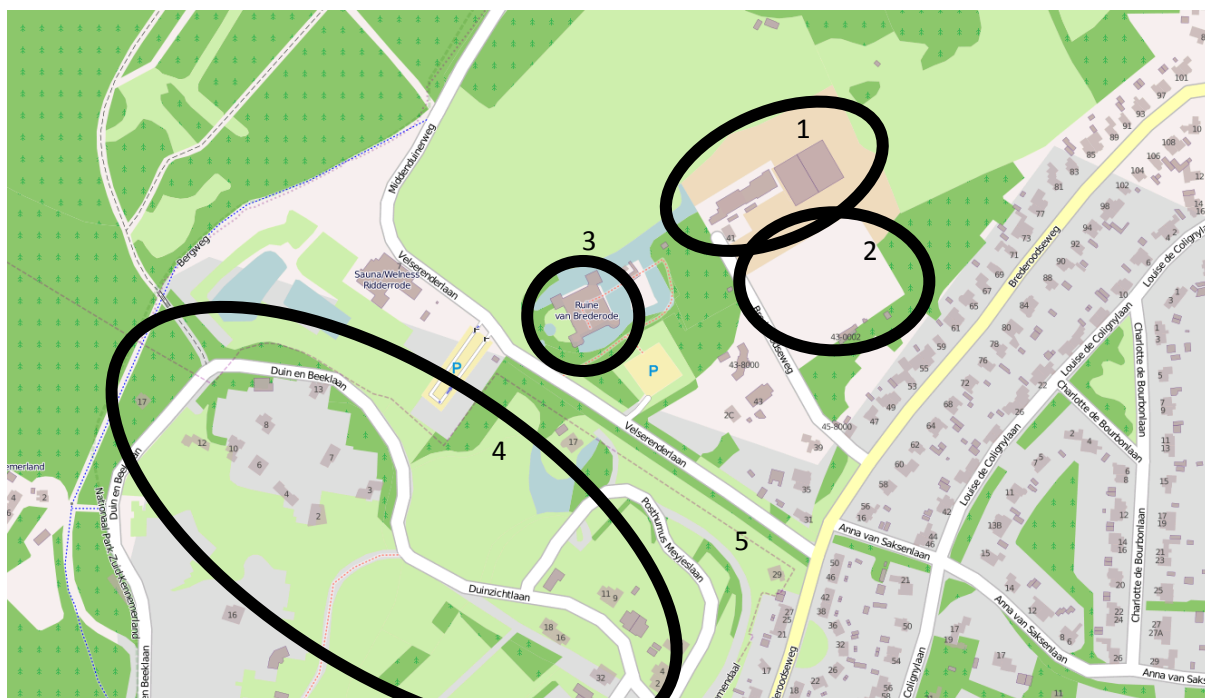
In de afgelopen jaren zijn veel verschillende werkzaamheden uitgevoerd aan dit perceel. Sommige vergund. Sommige niet vergund, andere vergunningsvrij. In de bijlage is een rapportage gevoegd met daarin een nulmeting. Hierin wordt per object omschreven of hiervoor vergunning is verleend en wanneer deze vergunning is verleend.

2.2 Ruimtelijk Functioneel Kader

Op 15 november 2005 is door het college van burgemeester en wethouders een Ruimtelijk Functioneel Kader vastgesteld. Door het vaststellen van dit startdocument komt deze te vervallen. In het ruimtelijk functioneel kader zijn uitgangspunten geformuleerd. Sommige van deze uitgangspunten zijn niet inhoudelijk van aard maar hebben meer betrekking op de omgeving en de wetgeving hieromtrent. Deze zullen gehandhaafd blijven (in groen weergegeven). In de bijlage is dit RFK opgenomen.

2.3 Omgeving

Nabij Velsarend is de Ruïne van Brederode gelegen. Deze neemt, terecht, een zeer prominente plek in dit deel van Santpoort-Zuid. De Ruïne definieert het gebied, maakt het gebied en geeft het gebied de kwaliteit waar het in de wijde omtrek om bekend staat. Dit is ook iets wat vaak genoemd is door de verschillende belangengroepen. In de omgeving spelen meerdere initiatieven die hierna beschreven worden.



In bijlage 1 is een kadastrale kaart opgenomen. <In deze kaart nog plangebied weergegeven>

Locatie 1 – Brederoodseweg

In het voorontwerpbestemmingsplan Duingebied wordt het met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om hier maximaal drie woningen toe te staan met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. De bestaande bebouwing dient dan te worden gesloopt. In de wijzigingsbevoegdheid wordt er ook rekening mee gehouden dat deze nieuwe woningen op een passende wijze worden ingepast in de omgeving.

Locatie 2 – Tennispark Brederode

Het tennispark heeft een verzoek ingediend voor het plaatsen van lichtmasten op de achterste velden. Deze is in eerste instantie door de gemeente geweigerd. Er loopt hiervoor nog een juridische procedure.

Locatie 3 – Ruïne van Brederode

De Ruïne van Brederode is momenteel in eigendom van De Staat en wordt beheerd door Heerlijkheid Brederode. De Staat wil de Ruïne uiteindelijk afstoten. Er is nu nog geen concrete interesse van partijen bekend.

Locatie 4 – Park Brederode

De afgelopen jaren heeft de gemeente Bloemendaal het park Brederode ontwikkeld. Dit project is nog niet afgerond. Het gaat hierbij om een fors aantal vrijstaande woningen en dichterbij de kern Bloemendaal aan geclusterde woningen.

Locatie 5 – Velsenderlaan

De Velsenderlaan is onlangs heringericht. Het gaat hierbij om het deel tussen de Ruïne van Brederode en de Brederoodseweg. Qua materialisering en profiel zou het mooi zijn hierop aan te sluiten.

Hoofdstuk 3 Beleid en voorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsaspecten genoemd die van toepassing zijn op deze locatie. Per beleidsveld wordt ook aangegeven of hierover tijdens de participatie wensen of belangen naar voren zijn gebracht. Vervolgens vertaald zich dit in voorwaarden die gesteld worden aan de toekomstige ontwikkeling.

Archeologie

Dit gebied kent een hoge archeologisch verwachtingswaarde. Onderstaand kaartbeeld geeft dit weer.



Participatie

Bijzondere aandacht voor de te verwachten archeologische waarden in dit gebied. Tevens is verzocht rekening te houden met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Voorwaarden

- Er dient bureauonderzoek gedaan te worden naar de archeologische waarden. Wanneer blijkt dat meer onderzoek noodzakelijk is dient dit ook te worden uitgevoerd.

Economie

In de economische agenda is niets specifiek voor deze locatie opgenomen. Wel is opgenomen dat ondernemers de ruimte gegeven wordt om te kunnen ondernemen door o.a. globaler te bestemmen en verminderde regelgeving te realiseren.

Participatie

De belangengroepen hebben aangegeven dat men bang is dat het plan niet economisch uitvoerbaar is. Dit zowel voor de korte als lange termijn. Men wil niet dat het snel leeg komt te staan of dat het weer doorverkocht wordt.

Voorwaarden

- Aangetoond dient te worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Horeca

In het horecabeleid staat voor Santpoort-Zuid opgenomen dat het lokaal verzorgende aanbod in het buurtwinkelcentrum gehandhaafd moet worden en voor zover mogelijk ruimte te bieden aan de uitbreiding van de horeca ter ondersteuning van de toeristisch/recreatieve functie. De initiatiefnemer heeft de wens om, net als vroeger, hier een hotel/restaurant te realiseren.

Voorwaarden

Het aantal sterren van een hotel en het aantal vierkante meters restaurant heeft invloed op het benodigd aantal parkeerplaatsen en de verkeersstromen. De gemeente wil dit graag beperkt houden. Het aantal sterren van het hotel is daarom afhankelijk van het aantal te realiseren

parkeerplaatsen.

- Maximaal 10 kamers
- Maximaal bvo 450m² restaurant (inpandig)

Groen/Landschap

De Velserenderlaan heeft een groene monumentenstatus. Het gaat hierbij om het gedeelte tussen de Ruïne en de Brederoodseweg. In het Landschapsbeleidsplan is opgenomen dat het de voorkeur heeft het gebied aan de zuidzijde van het plangebied te omringen met een kruidenzoom. Ook is opgenomen dat de oude Velserenderlaan hersteld dient te worden er dat er een zichtlijn ontstaat tussen de Ruïne en het duingebied.



Participatie

Aan de Velserenderlaan wordt veel waarde gehecht. Men is zeer te spreken over het deel van de Velserenderlaan wat onlangs heringericht is en verzoekt hiermee rekening te houden. Tevens verzoekt men de in het Landschapsbeleidsplan genoemde zichtlijnen te herstellen.

Voorwaarden

- Qua inrichting dient aangesloten te worden op het deel wat onlangs is heringericht tussen de Brederoodseweg en de Ruïne van Brederode.
- Er dient een zichtlijn aangebracht te worden vanaf de Hoge Duinen naar de Ruïne.

Verkeer/Parkeren

In de verschillende gemeentelijke beleidsplannen op het vlak van verkeer wordt niets specifiek gezegd over de Velserenderlaan. De gemeente hecht er wel waarde aan dat bij nieuwe ontwikkelingen gewaarborgd is dat dit verkeerstechnisch mogelijk is. Gezien de beperkte omvang van het plangebied is er geen reden hieraan te twijfelen. Elk initiatief dient te voldoen aan het parkeernormenbeleid zoals die op het moment van vergunningaanvraag vigerend is.

Participatie

Men heeft verzocht het parkeren uit het zicht te halen door bijvoorbeeld verdiept of half-verdiept parkeren toe te passen. Verzocht is om te zorgen voor een goede doorstroming. Ook is verzocht geen parkeren toe te staan langs de Velserenderlaan. Tevens is verzocht het aantal uitritten niet te laten toenemen. Nu zijn er 3 ontsluitingen.

Voorwaarden

Status: Concept

- Er dient voldaan te worden aan het parkeernormenbeleid zoals het vigerend is ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunning.
- Aan de Velsenderlaan wordt geen langsparkeren toegestaan (hier geldt momenteel al een parkeerverbod aan beide zijden).
- Het aantal ontsluitingen is maximaal 2.

Structuurvisie

In de Structuurvisie uit 2005-2015 is de locatie Velsarend opgenomen als een ontwikkellocatie ('lopende ontwikkeling'). "Aan de uiterste westrand van Santpoort-Zuid aan de Velsenderlaan is, aansluitend aan de ontwikkelingen op het terrein van het voormalig Provinciaal Ziekenhuis en de uitbreiding van de aanwezige sauna, aanvullende woningbouw voorzien in enkele losse woonobjecten." Er wordt uitgegaan van circa 40 woningen.

Deze ambitie is niet langer reëel. Daarom is in de nieuwe concept structuurvisie enkel nog opgenomen dat deze locatie aangewezen is als ontwikkellocatie.

Welstand

In de welstandsnota is dit gebied aangegeven als een gebied met basis niveau. Daarover staat het volgende geschreven. "Verspreid over de kernen komen groene gebieden voor met weinig/geen samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur. De gebieden zijn planmatig aangelegd. De gebieden hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied."

"Voor de gebieden met getypeerd als groene gebieden met weinig/geen samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur in de gemeente Velsen is het BASIS niveau van welstand van toepassing".

Participatie

Over de stijl van de nieuw te realiseren bebouwing bestaan verschillende ideeën. Hier is geen eenduidige opvatting over. Wel is verzocht het aanzicht van de bestaande sauna te verbeteren en de neonreclame te verwijderen.

Voorwaarden

- De sauna dient voorzien te worden van een nieuwe voorgevel waarmee de welstandscommissie kan instemmen.
- De neonreclame dient verwijderd te worden.

Wonen

De locatie Velsarend staat niet specifiek benoemd in de Woonvisie 2025. Santpoort-Zuid wordt gekenmerkt als een landelijk/dorpse woonmilieu. Bij ontwikkelingen ligt hier de nadruk op het 'afronden' van de kern. Het gaat dan om invullen van bouwlocaties naar het dorpse karakter, niet over verstedelijking en grootschalige uitbreiding. De bouw mogelijkheden in Santpoort-Zuid beperkt.

Daarnaast is een uitgangspunt om het woningbouwprogramma in de dorpskernen af te stemmen op de behoefte van ouderen om doorstroming te bewerkstelligen vanuit de eengezinswoningen waarin zij veelal woonachtig zijn. Hierbij past levensloopbestendig bouwen. Gezinnen zijn namelijk een belangrijke doelgroep voor Velsen. De dorpen hebben voldoende aanbod, echter niet direct vrij beschikbaar (bewoond). Doorstroming is dan ook van belang. Vanuit 'Wonen en Zorg' wordt ingezet



op 'langer zelfstandig functioneren'. De huidige woningvoorraad in Santpoort-Zuid biedt mogelijkheden voor aanpassing om hier invulling aan te kunnen geven.

Gezien de locatie is er op deze locatie een beperkt woningbouwprogramma mogelijk wat is gericht op senioren of op gezinnen. Het oorspronkelijke plan voor de locatie Velserend betrof 36 appartementen. Gezien de locatie betreft het hier een vorm van 'exclusief wonen' in het dure segment. De markt zal hier voor het woonprogramma meer bepalend zijn dan beleidsdoelstellingen. Zodoende is de eis van 36 appartementen uit de RFK niet langer actueel.

Participatie

Verzocht is slechts beperkte woonbebouwing toe te staan met beperkte hoogte.

Voorwaarden

- Er worden maximaal 4 woningen toegestaan.

Ondergrond/water

Voor het gebied is geen specifiek beleid op het gebied van de ondergrond en de geomorfologie. Vanwege de ondergrond en de verbinding met de gracht bij de Ruïne van Brederode vraagt de gemeente hier wel extra aandacht voor.

Participatie

Men verzoekt de Amoreuze beek te herstellen en deze in de toekomst ook te onderhouden. Tevens verzoekt men rekening te houden met de geomorfologische gevolgen van eventuele nieuwbouw.

Voorwaarden

- Er moet overeenstemming zijn met het waterschap over nieuwe bebouwing en inrichting.
- De amoreuze beek dient hersteld te worden en daarna onderhouden te worden.

Stedebouwkundig

Het projectgebied ligt op een zeer markante locatie in de binnenduinrand. Aan de zuidzijde grenst het aan Park Brederode, een voormalig landgoed later psychiatrisch ziekenhuis, dat tot een hoogwaardig woongebied wordt getransformeerd. Aan de westzijde grenst het aan de Kennemerduinen en aan de noordzijde het open weidegebied. Bij de inpassing dient samenhang gezocht te worden bij deze drie verschillende landschapstypen. De relatie tussen plangebied en omgeving moet versterkt worden door zichtrelaties en door een specifieke aansluiting met beplanting, reliëf enzovoort.

Zo dient aan de westzijde de overgang vorm gegeven te worden als een natuurlijke verlenging van de Kennemerduinen. Dit betekent natuurlijke hoogteverschillen, gebiedseigen beplanting en hekwerken die op afstand van de Bergweg geplaatst worden. Hierdoor moet het gevoel worden je niet langs het duingebied te begeven maar erdoorheen.

Aan de zuidzijde wordt de locatie begeleid door de Amoreuze beek. De beek dient in een meer natuurlijke situatie ingebed te worden met natuurlijke oevers en verwijdering van de betonnen beschoeiingen.

De inrichting van de noordzijde van het plangebied dient aan te sluiten op het weidse landschap. Dit betekent een aantal maatregelen:

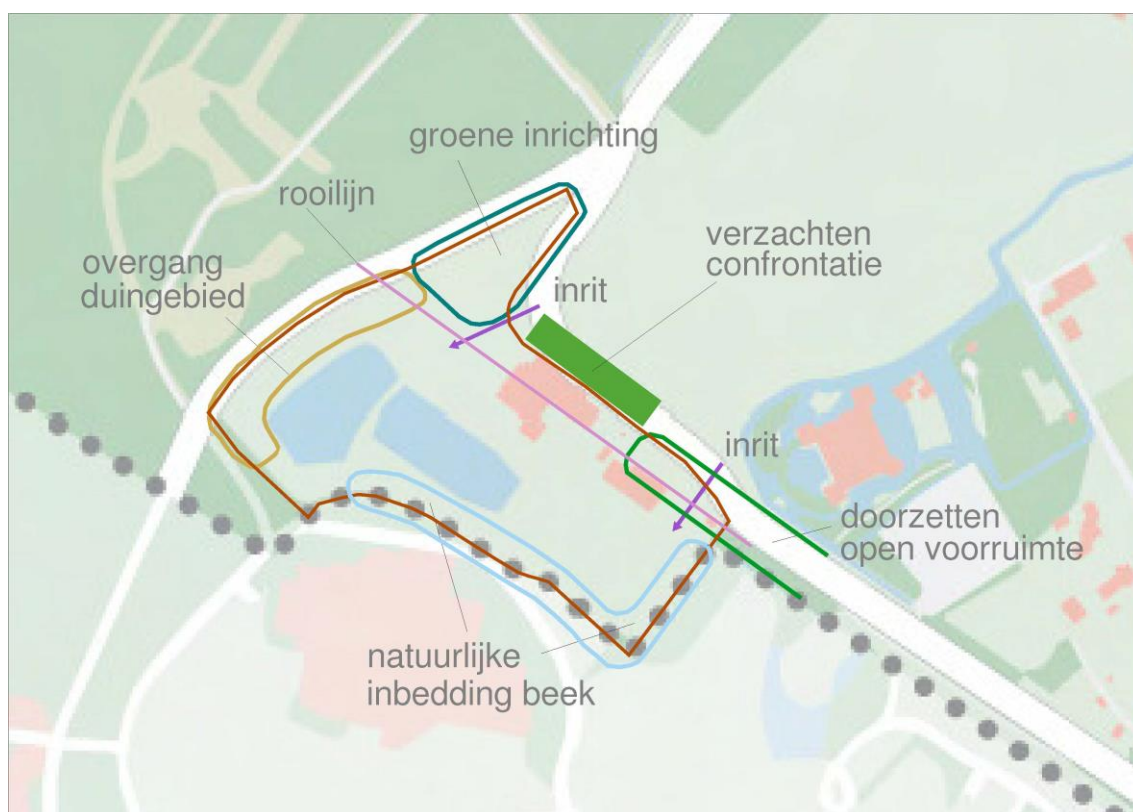
- Nieuwe bebouwing wordt op afstand geplaatst van de Velserenderlaan. Hier geldt een voorgevelrooilijn die in het verlengde ligt van de beukenhaag die oostelijk van het plangebied de Velserenderlaan aan de zuidzijde begeleidt. Voor de bebouwing geldt dat deze compact dient te zijn, dat de bouwhoogte beperkt is en dat het niet te volumineus is.
- Het profiel van de Velserenderlaan wordt als open voorruimte met gras en solitairbomen tot de sauna doorgezet.
- Voor de huidige sauna wordt de parkeerhavens verwijderd en wordt de ruimte tussen weg en sauna van groen en bomen voorzien om het zicht op de sauna te verzachten.
- Het aantal ontsluitingen vanaf de Velserenderlaan blijft beperkt tot de huidige twee.

- Benodigde hekwerken worden op ruime afstand van de weg geplaatst. In de bocht van de Velsereenderlaan wordt tussen het hek en de weg beplanting aangebracht, waardoor het hek niet meer ervaren wordt.
- Het parkeren dient buiten het zicht plaats te vinden. Half verdiept of geheel verdiept heeft mogelijk te veel consequenties voor de waterhuishouding. Dit dient wel bekeken te worden.

Resumerend worden derhalve de volgende stedenbouwkundige voorwaarden gesteld.

Voorwaarden

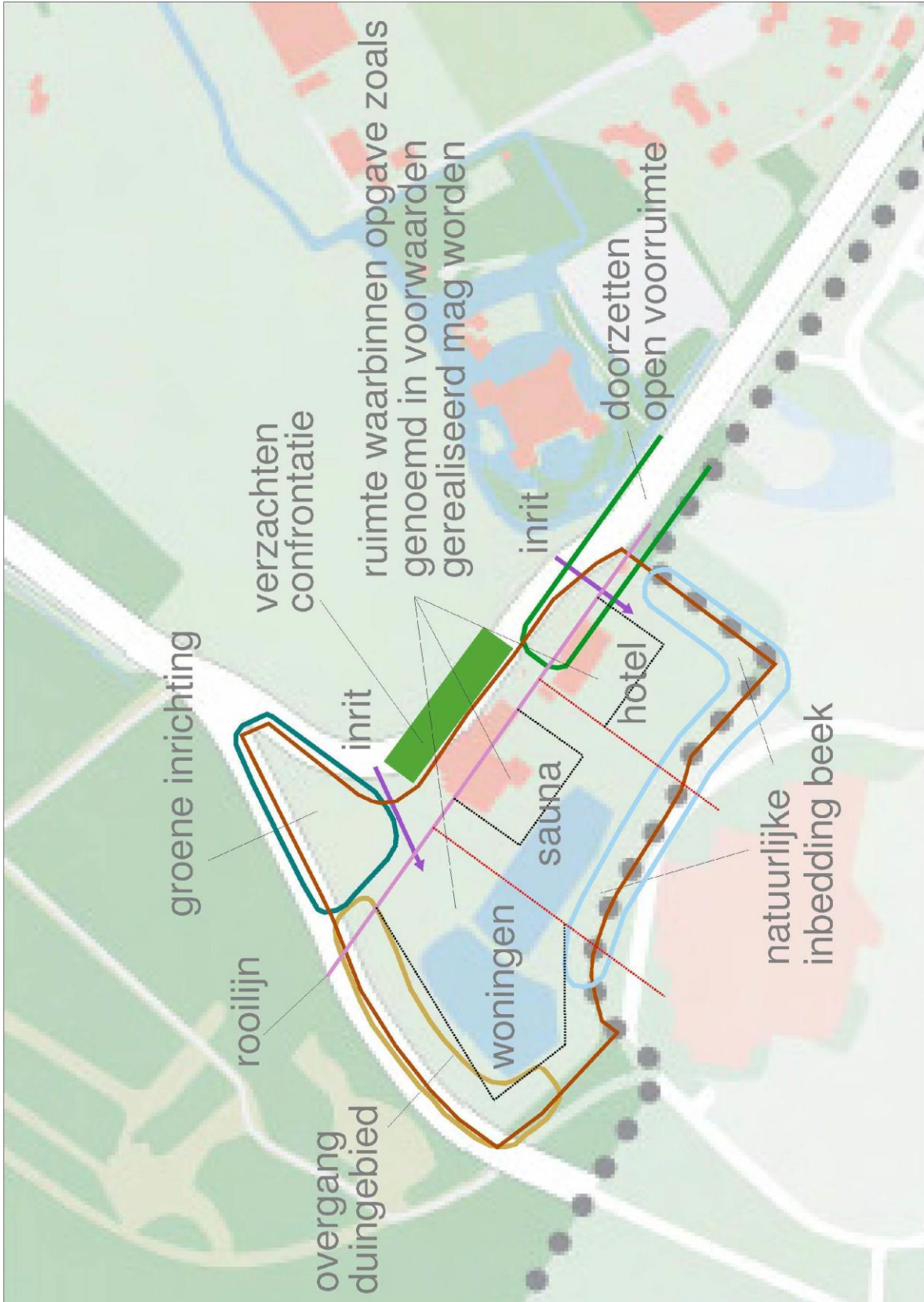
- Bebouwing: Niet voor de lijn van de doorgetrokken haag
- Hoogte woningen: 5 meter
- Hoogte hotel: Zoals vigerend (11 meter)
- Sauna: Nieuwe voorgevel, groene voorruimte
- Wallen: omvormen tot natuurlijk reliëf
- Velsereenderlaan: Het profiel van de Velsereenderlaan wordt als open voorruimte met gras en solitairbomen tot de sauna doorgezet. Parkeerhavens worden verwijderd.
- Parkeren: Buiten het zicht.
- Hekken: Hekken verder van de bergweg



Conclusie

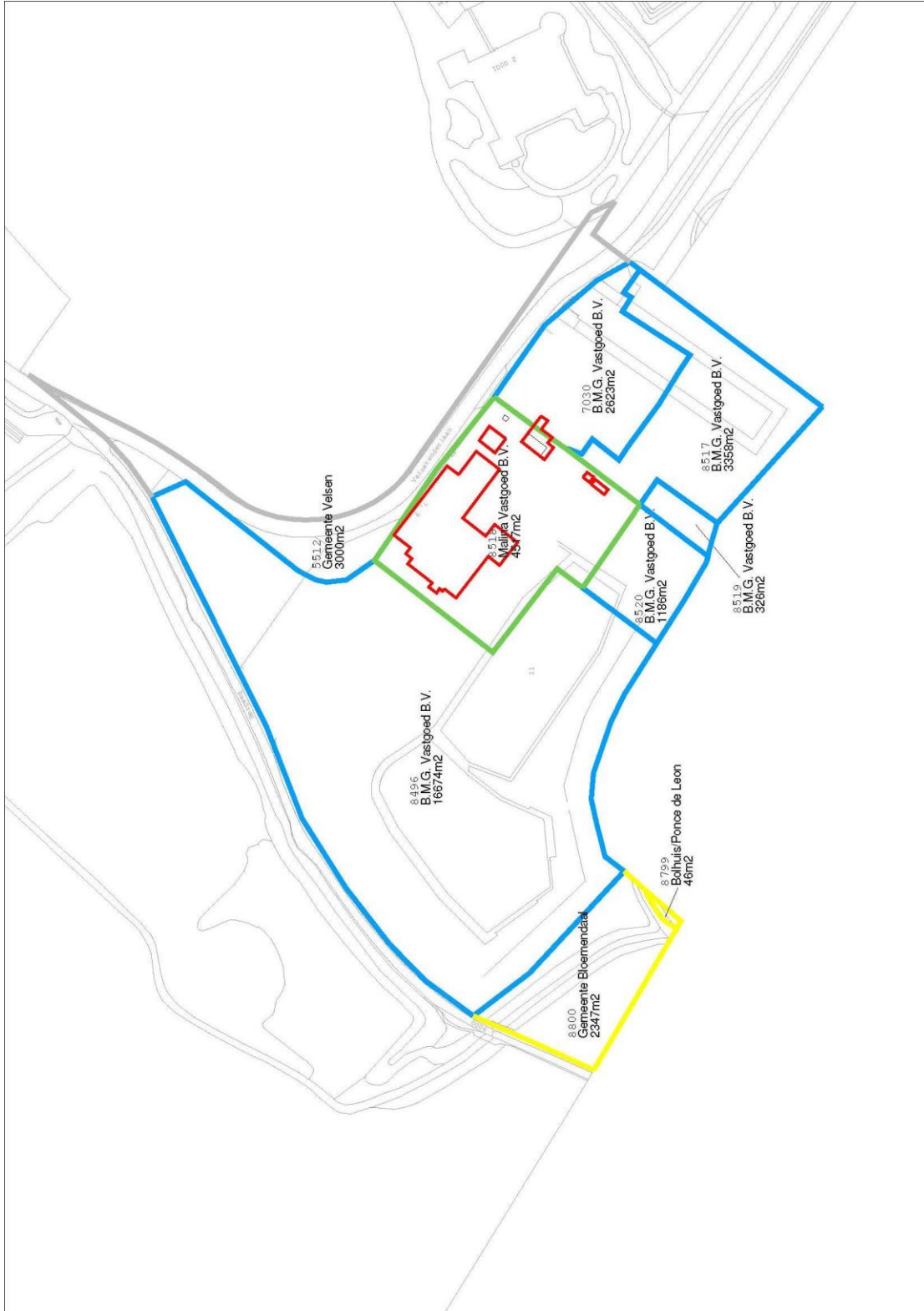
Gelet op al het voorgaande worden de volgende voorwaarden gesteld.

| | |
|------------------------|--|
| Programma | |
| Woningen | Aantal (maximaal): 4 meter Hoogte: 5 meter |
| Sauna uitbreiding | Nieuwe voorgevel Verwijderen neon reclame Uitbreiding 100m ² aan gebouw enkel aan achterzijde Hoogte: 5 meter |
| Hotel | Kamers (maximaal): 10 Hoogte: 11 Oppervlak: 650m ² |
| Restaurant | Terras aan achterzijde Oppervlak: 450m ² (in gebouw hotel) |
| Parkeren | Parkeernormen zoals geldend ten tijde van indienen omgevingsvergunning. |
| Ontsluitingen | Aantal (maximaal): 2 |
| | |
| Onderzoek | |
| Geohydrologie | Onderzoek doen. Voorkomen negatieve gevolgen door nieuwbouw. |
| Archeologie | Onderzoek doen. |
| Flora en fauna | Onderzoek doen. |
| | |
| Stedebouwkundig | <p>Wallen: Reliëf aanbrengen</p> <p>Velserenderlaan: Het profiel van de Velsereindelaan wordt als open voorruimte met gras en solitairbomen tot de sauna doorgezet. Rooilijn heg doorzetten Parkeerhavens worden verwijderd.</p> <p>Hekken: Hekken verder van de weg</p> <p>Parkeren: Buiten het zicht</p> <p>Amoreuze beek: Overeenstemming met waterschap Op natuurlijke wijze inbedden</p> <p>Overig: Natuurlijke overgangen Verzachten confrontatie weilanden-sauna Groene inrichting noord-westelijk deel</p> <p>+ kaart volgende pagina.</p> |



Bijlagen

1. Kadastrale indeling plangebied en omgeving



2. Overleg met belangengroepen



ingenieurs

Memo

Aan : Geadresseerden (zie hieronder)

Cc : Gerben Kalkman, Bert Zijl

Van : René Arisz

Betreft : Algemene samenvatting Kick-off gesprekken locatie Velsarend (versie 2.0)

Datum : 30 april 2015

Inleiding

BMG Vastgoed is eigenaar van het complex Velsarend (voormalig zwembad, huidige sauna, voormalige hotel/restaurant en parkeerplaats). Omdat het terrein al geruime tijd grotendeels braakliggend is, heeft BK Ingenieurs (verder BK) het initiatief genomen om het proces tot ontwikkeling van de locatie ter hand te nemen. Doelstelling van BMG Vastgoed is:

- het realiseren van beperkte woningbouw op het terrein;
- aanpassen van het huidige saunacomplex incl. het vergroten van de saunatuin (denk hierbij aan het aanbrengen van een 'nieuwe schil' rond het huidige complex, weghalen neonreclame en vervangen door bijvoorbeeld een historisch gerelateerd uithangteken);
- herbouwen van een hotel/restaurant.

Communicatie tussen BMG Vastgoed en BK geschiedt via Ruimtemakers Architecten BNA (BMG Vastgoed laat zich vertegenwoordigen door Ruimtemakers Architecten).

Vanwege de bijzondere ligging van de locatie dient zeer zorgvuldig met herontwikkeling te worden omgegaan. Er moet rekening gehouden worden met bijzondere waarden zoals de cultuurhistorie van het gebied, de natuur, de Ruïne van Brederode inclusief omgeving. Dit vraagt om afstemming en overleg met de (direct) omwonenden / belanghebbenden.

Initiatief

BK heeft het initiatief genomen en is gestart met een oriënterend gesprek met gemeente Velsen. In samenspraak met de gemeente (de heer Michiel Pijpers) is contact gezocht met de verschillende belangengroepen (stichtingen, verenigingen en comités) die direct/indirect bij het project betrokken zouden kunnen zijn. Dit heeft geleid tot het volgende willekeurige overzicht:

Tabel 1: overzicht betrokken partijen

| Naam | Contactpersoon | e-mailadres |
|--|---|---|
| 1) Vereniging Behoud Landgoed Meer en Berg | De heer Schrijver | bertschrijver@fiscal.nl |
| 2) Buurtvereniging Bloemendaal-Noord | De heer Smakman | Jeroen.smakman@gmail.com |
| 3) Vrienden van Duinzicht | De heer R. Storm | Vriendenvanduinzicht@gmail.com |
| 4) Woongemeenschap Santpoort-Zuid | De heer Reus | bestuur@woongemeenschapsantpoortzuid.nl |
| 5) Stichting Heerlijkheid-Brederode | De heer Sutel | info@heerlijkheid-brederode.nl |
| 6) Comité Te Wapen voor Brederode | De heer Paree | Pjm.paree@quicknet.nl |
| 7) Stichting Santpoort | Mevrouw Baron | stichtingsantpoort@gmail.com |
| 8) Historische Kring Velsen | Mevrouw Van den Outenaar | secretariaat@historischekringvelsen.nl |
| 9) Natuurmonumenten ¹ | De heer A. Pander | a.pander@natuurmonumenten.nl |
| 10) Hoogheemraadschap Rijnland | De heer R. Severijnse Mevr. W. Aangeenbrug | rob.severijnse@rijnland.net |
| 11) Overige partijen (complex Park Brederode, JRS makelaars) | @ | @ |
| 12) Stichting Duinbehoud | De heer M. Janssen | |

@ = nog niet bekend

¹ = Natuurmonumenten zijn in overleg over het eigenaarschap van de Ruïne (nog niet zeker)

Zover ons bekend, zijn alle direct betrokken partijen benaderd. Mogelijk dat in een later stadium er nog andere partijen benaderd moeten worden, deze optie blijft te allen tijde open..

In overleg met BMG Vastgoed is besloten dat **alle eerdere plannen over de herontwikkeling van het gebied zijn komen te vervallen** (als voorbeeld worden de plannen van projectontwikkelaar Bokx genoemd. Er is een nieuwe procedure/planning opgezet (zie hieronder).

Proces

In overleg met de gemeente Velsen is de volgende procedure voorgesteld:

1. Gemeente Velsen zal een exploitatie-overeenkomst opstellen en versturen naar BMG Vastgoed.
2. BMG Vastgoed dient de exploitatie-overeenkomst te ondertekenen en te retourneren. De exploitatie-overeenkomst is inmiddels ondertekend en als bijlage 1 toegevoegd aan de samenvatting.
3. BK initieert in overleg met gemeente Velsen een bijeenkomst voor de belangrijkste stakeholders. Doelstelling is om te vernemen wat de wensen zijn vanuit de verschillende stakeholders. De uitkomst van deze gesprekken worden vastgelegd in notulen. Deze notulen worden ter controle voorgelegd aan alle betrokken partijen. Eventuele opmerkingen zullen worden verwerkt in een definitieve versie, welke naar alle partijen zal worden verzonden.
4. De gemeente Velsen zal mede naar aanleiding van de verkregen informatie een startnotitie opstellen (de startnotitie bevat kaders waarbinnen het initiatief moet worden gerealiseerd). De startnotitie zal worden ingebracht in de gemeenteraad. De gemeenteraad zal de startnotitie vaststellen. Onderdeel van de startnotitie is het vaststellen van de nulsituatie. Ook zal een passage worden opgenomen in de startnotitie ter voorkoming dat het landgoed in de toekomst mogelijk wordt opgedeeld waardoor het landgoed niet meer als één geheel kan worden gezien. Doel is om ongewenste initiatieven (extra schuren, garages, etc.) te voorkomen.
5. Gemeente Velsen zal een overleg plannen met de gemeente Bloemendaal om de voorgenomen ontwikkelingen te bespreken.
6. Op basis van de startnotitie (inclusief de inbreng vanuit de verschillende partijen) zal de architect met de stakeholders aan de hand van een zogenaamde ateliersessie een schetsontwerp maken. Hierbij zal ook de landschapsarchitect en cultuurhistorische adviseur worden betrokken. Het schetsontwerp wordt eerst gepresenteerd aan de verschillende partijen. Het is mogelijk om feedback te geven binnen gestelde kaders, daarna zal een bijeenkomst worden georganiseerd voor alle direct betrokkenen bij het project. Waar mogelijk, zal de informatie vanuit deze bijeenkomsten worden verwerkt in het ontwerp.

7. Zodra bovengenoemd proces doorlopen is, zal het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend voor de ter inzage legging.
8. Voorlopige doelstelling is dat voor het eind van het jaar het herziene bestemmingsplan wordt vastgesteld, bij geen bezwaren.

Na vaststelling van het herziene bestemmingsplan kunnen alle benodigde vergunningen worden aangevraagd ten behoeve van de realisatie van de plannen.

Bevindingen

In de periode maart - april hebben de gesprekken met de verschillende partijen plaatsgevonden. Het doel van de gesprekken was om elkaar in een zeer vroeg stadium te informeren en bij het proces te betrekken. Na een algemene introductie is aan alle partijen de vraag gesteld waar BK rekening mee moet houden in het ontwerp en het proces. Dit heeft geleid tot de onderstaande opmerkingen:

1. De partijen willen graag de nulsituatie goed vastgelegd hebben (opnemen in de startnotitie). Denk hierbij aan een goede definitie van het plangebied (de locatie bevindt zich op het grensvlak van twee gemeentes, ook de provincie Noord-Holland bezit een strook grond aan de noordwestzijde van de Bergweg), vaststellen wat in het verleden legaal – niet legaal is aangelegd en aandacht voor de natuur (cultuurhistorische dijklichaam ter plaatse van de Bergweg, herstel van de Amoureuze Beek). **Op basis van de kadastrale gegevens blijkt het hek deels op gemeentegrond geplaatst staat.** Graag ook aandacht voor de grondlichamen op het terrein van Velserend.
2. De zichtlijnen van/naar de Ruïne van Brederode zijn door de bouw van het saunacomplex en de aarden wal onderbroken. De oorspronkelijke zichtlijnen zullen tijdens de ateliersessie worden vastgesteld. De partijen zouden de oorspronkelijke zichtlijnen (zoveel mogelijk) hersteld willen zien. Als het saunagebouw de zichtlijnen mocht verstoren, dan zal het niet mogelijk zijn om de zichtlijn te herstellen (sloop van de sauna is niet bespreekbaar). Mogelijk heeft volgens één van de partijen de hoge aarden wal zelfs een negatief effect op de economische waarde van de te ontwikkelen woningen (ontneemt het zicht op het duingebied). Met betrekking tot de zichtlijnen dient ook rekening gehouden te worden bij de herbouw van het restaurant/hotel (plaats en hoogte).
3. Rndom het gehele terrein staan camera's gemonteerd. Mag dit en waarom staan deze op de weg gericht? Men zou dit graag anders zien.
4. De bewoners die grenzen aan de sauna (Park Brederode) zouden het liefst niets willen merken van de voorgenomen ontwikkelingen.
5. Alle partijen spreken zich uit tegen hoogbouw: het huidige saunacomplex zal geen hogere goot- en nokhoogte krijgen dan nu het geval is. Vanuit het verzoek tot het herstel van de zichtlijnen zal maximaal rekening worden gehouden met bouwhoogten van de nieuwbouw (de te ontwikkelen woningen en hotel/restaurant). Partijen spreken zich uit voor zo weinig mogelijk nieuwbouw, nieuwbouw bij voorkeur met geringe hoogte en bouwvolume. Het gebied dient zeker geen verstedelijkte uitstraling te krijgen. Dit kan mogelijk worden bereikt door ca. 40% van de ruimte ter plaatse van de woningen als natuurlijk groen te handhaven.
6. De nieuwbouw van woningen en hotel/restaurant moet passen in het landschap (aandacht voor zowel de cultuurhistorische context van het gebied als een goede landschappelijke inpassing). Nieuwbouw dient een hoge kwaliteit / statuur uit te stralen, ongeacht de keuze voor klassiek of modern. Het ontwerp zou het historische landschap rondom de Ruïne moeten versterken. Een goede materiaalkeuze is hierbij essentieel. Ook kan door een juiste keuze van groenstructuren het saunagebouw beter worden ingepast in de omgeving.
7. De herontwikkeling zal zeer waarschijnlijk een verkeersaantrekkende werking hebben op het gebied (in het algemeen maar ook bij evenementen). Dit wordt als niet wenselijk beschouwd, temeer omdat de huidige toegangswegen (Velserenderlaan en Brederoodseweg) niet kunnen worden uitgebreid. Een vlotte verkeersafwikkeling voor bezoekers van de sauna / evenementen is wenselijk
8. De partijen zouden graag het aanzicht van de huidige sauna willen aanpassen zodat het beter past in de omgeving (geen neonreclame, andere soort steen, meer groen).
9. **Op de Velserenderlaan wordt regelmatig een chloor- en eucalyptusgeur geroken, afkomstig van de sauna. Het zou wenselijk zijn als deze hinder wordt voorkomen in de nieuwe situatie.**

10. Er wordt gevraagd naar een betere oplossing voor de parkerende auto's (bezoekers van de sauna). Bij voorkeur de geparkeerde auto's aan het zicht onttrekken. Er dient niet geparkeerd te worden op de Velserenderlaan.
11. Er dient rekening gehouden te worden met de geohydrologie (geldt zowel voor de Amoureuze Beek, de voeding richting de slotgracht van de Ruïne als de aanwezige watervoerende lagen die zich op enige diepte onder het maaiveld bevinden). Nieuwbouw mag de geohydrologie niet negatief beïnvloeden. Mogelijk kan gebruikgemaakt worden van de voormalige bron die gebruikt werd voor het vullen van het zwembad om de slotgracht van de Ruïne op peil te houden (wordt ook als mogelijke oplossing gegeven door Rijnland).
12. **Er dient onderzocht te worden of de Amoureuze Beek voor de helft onderdeel is van het terrein Velserend. In de notitie van gemeente Bloemendaal staat aangegeven dat de grens in het midden van de beek loopt. Dit is relevant voor het bestemmingsplan.**
13. De Amoureuze Beek moet hersteld worden omdat deze door de aanleg van de aarden wal is onderbroken. De Amoureuze Beek dient ook periodiek schoongemaakt / onderhouden te worden. Mogelijk kan enige beplanting worden verwijderd zodat zonlicht op de oever kan schijnen.
14. De verschillende partijen zijn benieuwd naar de bedoeling van BMG Vastgoed met de locatie op de langere termijn (wat is het economisch belang, wat gebeurt er in de toekomst als blijkt dat het hotel en/of de sauna economisch niet rendabel blijkt te zijn). Men spreekt de vrees uit dat er dan ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden die niet/moelijk beïnvloedbaar zijn. Bovenlokale ontwikkelingen binnen het gebied worden niet aangemoedigd door de verschillende partijen. Er wordt gevraagd naar een visie voor de lange termijn en het opnemen van bepaalde verplichtingen in het bestemmingsplan.
15. Het aantal ontsluitingen op de Velserenderlaan dient geminimaliseerd te worden. Noodzakelijke ontsluitingen dienen zodanig ontworpen te worden dat zij zo min mogelijk opvallen. Aandacht voor het ontwerp uitrit Bergweg, evenals het opnemen in het ontwerp voor de aanleg van het trottoir vanaf de sauna naar de Bergweg (wandelaars moeten nu over de rijbaan lopen). De ontsluiting van de dokterswoning op de Velserenderlaan is waarschijnlijk illegaal en dient te worden opgeheven.
16. Ter plaatse van de Bergweg (en ook ten dele ter plaatse van de Velserenderlaan) is sprake van migratie van dieren tussen de duinen en het grasland tijdens de seizoenen. Dieren worden nu doodgereden. De wens is om diervriendelijke maatregelen te treffen om dit te voorkomen.
17. Het zou wenselijk zijn dat tussen de duinen en de Amoureuze Beek enkele poelen worden aangelegd ten behoeve van migrerende dieren (natuurlijke corridor). In het verleden is aan Natuurmonumenten toegezegd dat er voor compensatie voor amfibieën gezorgd zou worden maar dit is verder niet geëffectueerd. Let op: als er poelen worden aangelegd, dan dienen deze ook beheerd/schoongemaakt moeten worden .
18. Er dient een uitgebreid en zorgvuldig Flora & faunaonderzoek uitgevoerd worden. Het is bekend dat zich op de locatie bijzondere dieren en planten voorkomen zoals hazelworm en tongvaren.
19. Naast de ontwikkeling ter plaatse van Velserend vindt ook een ontwikkeling plaats achter het tennisbaancomplex Brederode (sloop van kassen van Gebr. Willemsen, nieuwbouw, plaatsen lichtmasten). In hoeverre wordt in de plannen van de herontwikkeling van Velserend hier rekening mee gehouden (gaat immers ten koste van de locatie van de Ruïne).
20. Woongemeenschap Santpoort-Zuid heeft in samenwerking met de bewoners een visie voor 2025 ontwikkeld voor Santpoort-Zuid (www.woongemeenschapsantpoortzuid.nl). Hierin staat vermeld hoe de bewoners van Santpoort-Zuid de ontwikkeling van het dorp vorm zouden willen geven.
21. Het ontwikkelen van een hotel/restaurant zou mogelijk kunnen conflicteren met de wens van de Ruïne van Brederode om zelf een gelegenheid te ontwikkelen om op deze manier inkomsten te genereren. Aan de andere kant zou de komst van een hotel/restaurant ook een versterkende werking kunnen hebben op de Ruïne (als trouwlocatie en/of slechtweer locatie). Er bestaat een voorkeur om het hotel/restaurant verder van de weg te plaatsen waardoor de oorspronkelijke beplanting van haagbeuken kan worden doorgetrokken. Er bestaat geen eenduidigheid over de architectuur van het nieuw te bouwen hotel: er is geopperd om zowel een moderne als klassieke (geen kitsch) ontwerp.

Vervolg

BK heeft aangegeven dat alle partijen na afloop van alle gevoerde gesprekken de notulen ontvangen. BK zal tevens de partijen vooraf informeren over het schetsontwerp voordat de presentatie aan alle omwonenden/geïnteresseerden plaatsvindt. Tevens zullen de partijen periodiek worden geïnformeerd over de voortgang. René Arisz kan te allen tijde worden benaderd gedurende het proces.

3. Voorwaarden uit RFK 2005

Dit zijn de voorwaarden zoals deze in het Ruimtelijk Functioneel Kader uit 2005 zijn opgenomen.

| Voorwaarde |
|---|
| De minimale afstand (richtlijn) tussen het saunabedrijf en de woningen bedraagt 30 meter, gemeten tussen de perceelsgrens van het bedrijf (en dus niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de woning. Met aanvullende maatregelen kan de overlast worden beperkt en kan (beargumenteerd) worden afgeweken van de richtlijn. |
| De in deze nota voor duurzaam bouwen geformuleerde ambities dienen zoveel mogelijk nagestreefd te worden. |
| Er zal onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de geschiktheid van de bodem voor de functiewoningbouw. Het bodemonderzoek uit 1996 dient te worden geactualiseerd. |
| Er zal onderzoek gedaan moeten worden naar de hydrologische effecten van de geplande ontwikkelingen op de waterhuishouding van het plangebied en omgeving (o.a. waterstand slotgracht Ruïne van Brederode). |
| Er zal onderzoek gedaan moeten worden naar de externe werking van de geplande ontwikkeling (mogelijk in combinatie met een Strategische Milieubeoordeling). |
| Het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient te worden opgevolgd bij de planvorming. |
| Het gaat om mogelijke wateroverlast tijdens werkzaamheden en de inrichting van de Amoureuze beek, en de eis dat bij transformatie van onverhard naar verhard of gedraineerd oppervlak, er 15% van deze verharding of drainage aan extra water moet worden gerealiseerd. Ruimtelijke uitgangspunten |
| De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke landschappelijke opbouw van het gebied. Dit betekent dat ingespeeld moet worden op het karakter van de jonge duinen en de overgang naar het natte karakter van de strandvlakte. |
| Het bebouwd volume dient geclusterd te worden waardoor er een optimum gekregen wordt in maat en inrichtingsmogelijkheden van de niet bebouwde ruimte. |
| De goot- en nokhoogte van de gebouwen zijn bepaald op 7 en 11 meter. |
| De parkeerbehoefte die gegenereerd wordt door de bebouwing dient ondergronds opgelost te worden. |
| De bebouwing wordt op afstand geplaatst van de Velsenderlaan waardoor zij in de beleving van deze laan geen betekenis heeft. Tevens wordt de bebouwing met de kopse zijde gekeerd naar het open landschap aan de noordzijde van het plangebied. |
| De relatie tussen plangebied en omgeving wordt versterkt door de gebouwen zodanig te situeren dat de zichtlijnen op belangrijke landschappelijke elementen, zoals de Amoureuze beek en het hoge duin, gerespecteerd worden. |
| Tevens wordt het zicht vrijgehouden op de voormalige verlegde oprijlaan naar Jagtlust, een voormalig buiten in de binnenduinstrand. |
| Inritten vanaf de Velsenderlaan naar de appartementengebouwen dienen gebundeld te worden, waardoor er maximaal drie aansluitingen op de laan gerealiseerd worden. |
| De niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als een gemeenschappelijk terrein met hoge natuur- en landschapswaarden. Bij de inrichting dient rekening gehouden te worden met een goede overgang door middel van duinvegetatie met het binnenduinstrand aan de westzijde van de Bergweg. |
| een landschappelijke inpassing van de amoureuze beek Deze beek dient een meer natuurlijke aankleding en profilering te verkrijgen. |
| een goede overgang tussen het oorspronkelijke landschapsplan van L. Zocher en L. Springer op het belendende terrein van Park Brederode. |
| een transparante overgang met de open strandvlakte aan de noordzijde. |
| een goede overgang tussen de gemeenschappelijke tuin en het aanwezige saunaterrein door een natuurlijke gezamenlijke terreininrichting. |

| |
|---|
| Naast de inrichting dient ook het beheer van de randen aan te sluiten op de belendende natuurgebieden. Hiertoe dient een beheerplan opgesteld te worden. Een gezamenlijk beheer met de burens dient nagestreefd te worden. |
| Bij de herinrichting van het terrein dient aandacht te worden besteed aan het inpassen van het kwalitatieve groen. Door een zorgvuldige inpassing van functies wordt bewerkstelligd dat de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk worden behouden, dan wel dat er maatregelen worden getroffen om de natuurlijke ontwikkeling op nieuwe locaties de ruimte te geven. |
| Het parkeren dient ondergronds opgelost te worden. Bij woongebouwen geldt een parkeernorm van 1,5. |
| Het parkeer- en ontsluitingsprincipe gaat uit van een combinatie van in- en uitritten van zowel de te bouwen woningen als het saunabedrijf tot drie clusters. |
| De parkeernorm voor een saunabedrijf is maatwerk. Deze is afhankelijk van de locatie en de omvang (m2 BVO, personeel, bezoekersaantal). |
| Bij de bouw van appartementen deze bij voorkeur levensloopbestendig bouwen. Het basisniveau voor een levensloopbestendige woning heeft als kenmerk dat de functies wonen, slapen, baden en koken op dezelfde verdieping gelegen zijn. De woning is tevens zonder trappen toegankelijk. |
| Het is gewenst om te bezien of er mogelijkheden zijn op particulier opdrachtgeverschap. |
| Bij ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed de Ruïne van Brederode en de monumentale Velsenderlaan |
| Bij grondverzet dient de gemeentelijk archeoloog aanwezig te zijn. |

4. Nulmeting vergunningen

Op de locatie Velsarend zijn de afgelopen decennia verschillende werkzaamheden verricht. Voor sommige is een vergunning. Voor sommige niet. In deze korte memo is omschreven wat wel verleend is en wat niet.

Hoofdgebouw (Sauna)

Vergunning voor oprichting verleend op 19 oktober 1993. Dit betrof een sauna met daarbij een woning.

Vergunning voor wijzigen 1e verdieping is verleend op 9 maart 1999.

Hotel

Sinds 1932 veel vergunningen verleend voor het hotel met café/restaurant. Hotel is niet meer aanwezig. Geen redenen aan te nemen dat deze op enige wijze strijdig was.


Hekwerk

Een deel van het werk is verleend bij de vergunningverlening van de Sauna. Dit gaat om het gedeelte vanaf de Velsenderlaan naar de Bergweg. Hier is ook een inrit toegestaan.

Voor de hekwerken ten oosten van de sauna is nooit een vergunning verleend. Wanneer de hekwerken op meer dan 1 meter van het openbaar gebied zijn, lager dan 2 meter en achter de voorgevelrooilijn van de sauna zijn ze vergunningvrij. Voor sommige delen geldt dit. Voor de camera's is geen vergunning verleend. Hiervoor is echter enkel een omgevingsvergunning nodig vanwege de constructie. Het is op zich toegestaan camera's op te hangen

Uitspraak LJN: BA9525, Gerechtshof Leeuwarden, 11 juli 2007. Het hof stelt voorop dat het - zichtbaar - plaatsen van een camera of een daarop gelijkend voorwerp met het oogmerk om de eigen woonomgeving te beveiligen, op zich niet onrechtmatig is jegens omwonenden. Het hof verwijst daartoe naar de memorie van toelichting op de Wet heimelijk cameratoezicht (Tweede kamer, Kamerstuk 2000-2001, 27732 nr. 3)

Tuin

Het gedeelte van de tuin tussen de huidige tuin en de Bloemendaalsestraatweg is ingetekend op de bouwtekeningen bij de vergunningverlening van de sauna. Deze is niet uitgevoerd maar hiertoe ligt dus wel een vergunning. 

Parkeerplaats

Het parkeerterrein is in meerdere stukken ingetekend. Onduidelijk is of hier ooit vergunning is verleend of wanneer deze überhaupt gerealiseerd is.

Wallen en beplanting

Tegen de opgeworpen wallen is gehandhaafd. Uit de rechtszaak die hieruit voortgekomen is bleek dat men voor het opwerpen van de wallen wel een omgevingsvergunning nodig had maar voor het planten en verwijderen van beplanting niet.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht zoals dat opgenomen was in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid 1 zorgt ervoor dat alles voor het van kracht worden van dat bestemmingsplan per definitie passend is in dat bestemmingsplan.

Alle genoemde vergunningen zijn digitaal te verkrijgen via ro@velsen.nl

historisch overzicht

Gemeente Velsen (EUR)
velserenderlaan 7

datum 27-07-2015 tijd 09:24:36 blad 1
TopBWT 2009 niveau -> 55

| Velserenderlaan 7 | 2082 LA | Santpoort-Zuid | Bouwjaar: 1994 | Wijk: Santpoort-Zuid | Buurt: Neethofbuurt |
|-------------------|---|----------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| | Status: A | | Kadastraal: F-8518 | | Gemeente: V Ged: J |
| | Woning: | | | Niet won.: * Sauna | |
| Bouwpl. regulier | instelling / Aanvrager | ingekomen | S-besluit | aanvang | voltooid |
| BP-105-1987 | I.I.C. b.v. het oprichten van een terreinafscheiding | 23-02-1987 | G-11-04-1988 | | |
| BP-452-1990 | R. Hulzebosch het oprichten van een woning met sauna c.a | 08-10-1990 | V-17-11-1992 | 15-03-1994 | 20-12-1994 |
| BP-590-1998 | R. Hulzebosch het veranderen van de 1e verdieping | 14-12-1998 | V-09-03-1999 | 01-01-2003 | 01-01-2003 |
| BP-269-2003 | BMG Vastgoed het veranderen van een sauna (inpandig) | 26-08-2003 | V-17-02-2004 | | 05-04-2004 |
| BP-306-2003 | BMG Vastgoed B.V. het veranderen en vergroten van een sauna | 08-10-2003 | V-27-04-2004 | | 12-05-2004 |
| BP-160-2004 | BMG Vastgoed B.V. het veranderen van een sauna | 17-05-2004 | | | |
| Handhav. | Overtreder | start proc. | aanschr. | lastgeving | einde proc. |
| HH-64-2003 | | 21-07-2003 | | | |
| HH-39-2005 | Het gedeeltelijk veranderen van een sauna, waaronder constructieve wijzigingen zonder bouwvergunning B.M.G. Vastgoed / Entius Th.G.M. | | | | 01-08-2008 |
| HH-42-2005 | Ondergrondse "waterbuffer" van circa 8 x 4 meter B.M.G. Vastgoed B.V. / Entius Th.G.M. | | | | 01-08-2008 |
| HH-43-2005 | Het oprichten van een buitensauna B.M.G. Vastgoed B.V. / Entius Th.G.M. | 05-07-2005 | | | 01-08-2008 |
| HH-77-2010 | Het zonder bouwvergunning plaatsen van diverse houten schuttingen met een hoogte van meer dan 2 meter. Sauna Thermen Ridderode / Entius Th. valse brandmelding | 14-04-2009 | | 31-12-2009 | |
| HH-50-2011 | ontbreken certificaat brandmeldinstallatie | 09-06-2011 | 17-04-2013 | | 24-06-2013 |

historisch overzicht

Gemeente Velsen (EUR)

velserenderlaan 7

datum 27-07-2015 tijd 09:24:36 blad 2

TopBWT 2009 niveau -> 55

| Velserenderlaan 7 | 2082 LA Santpoort-Zuid | Bouwjaar: 1994 | Wijk: Santpoort-Zuid | Buurt: Neethofbuurt | |
|-------------------|--|--------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| | Status: A | Kadastraal: F-8518 | | Gemeente: V Ged: J | |
| | Woning: | | Niet won.: * Sauna | | |
| HH-2-2013 | B.M.G. Malina Vastgoed B.V. / Entius T.G.M. inspectie laten uitvoeren en rapport op laten stellen mbt de bevestigingselementen en ophangconstructies in zwembaden | | | | |
| HH-132-2013 | het aanleggen van een talud en het beplanten daarvan zonder omgevingsvergunning | | | | |
| HH-180-2013 | Sauna Thermen Ridderode / BMG Vastgoed / dhr Enti | | | | |
| HH-246-2014 | overtreding brandveiligheidsvoorschriften Sauna Thermen Ridderode / Entius overtreding brandveiligheidsvoorschriften | | | | |
| Post | Instelling / Aanvrager | aanv. proc. | stadium | afgerond | adm. nr. |
| PS-421-1994 | R. Hulzebosch bouwen in afwijking van vergunning | 13-12-1994 | | 02-01-1995 | 09485137 |
| PS-426-1994 | Drs. I.S. Doyer-Minderhoud bezwaar tegen bouw sauna (bouwplan 452-1990) | 10-12-1994 | 19-09-1995 | 19-09-1995 | 09485195 |
| PS-115-1997 | J. Koorring klacht betreffende lichtreclame OPGEBORGEN IN LICHTRECLAMES | 15-01-1997 | 03-03-1997 | 03-03-1997 | 97001781 |
| PS-116-1997 | International Immovables Corp. B.V. aanschrijving aanbrenge lichtreclame zonder vergunning | 03-03-1997 | 05-03-1997 | 07-04-1997 | 97001780 |
| PS-182-1997 | Sauna Ridderode verzoek vergunning reeds aangebrachte lichtreclame | 07-04-1997 | 09-04-1997 | 21-10-1997 | 97002899 |
| PS-618-1997 | R. Hulzebosch lastgeving verwijderen neonlichtlijn | 08-12-1997 | 09-12-1997 | | 97010032 |
| PS-21-1998 | Laus c.s. advocaten bezwaar tegen lastgeving weigeren neonlicht | 19-01-1998 | 21-01-1998 | | 98000542 |
| PS-541-1998 | Sauna Ridderode Aanvraag verplaatsing reclamebord | 09-11-1998 | 09-11-1998 | | 00000000 |
| Revisie | Instelling / Aanvrager | ingekomen | S-besluit | bouwplannr. | |

historisch overzicht

Gemeente Velsen (EUR)

velserenderlaan 7

datum 27-07-2015 tijd 09:24:36 blad 3
TopBWT 2009 niveau -> 55

| | | | | | |
|--------------------------|-----------|-----------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| Velserenderlaan 7 | 2082 LA | Santpoort-Zuid | Bouwjaar: 1994 | Wijk: Santpoort-Zuid | Buurt: Neethofbuurt |
| | Status: A | | Kadastraal: F-8518 | | Gemeente: V Ged: J |
| | Woning: | | Niet won.: * Sauna | | |

| | | | | |
|-----------|---------------|------------|--------------|-------------|
| RV-1-1995 | R. Huizebosch | 02-01-1995 | V-14-11-1995 | BP-452-1990 |
|-----------|---------------|------------|--------------|-------------|

het veranderen van de 2e verdieping, het veranderen van een aan-tal
gevelkozijnen en het plaatsen van een hek.

Schetsplan

| | | | | |
|------------|---|------------|--------------|----------|
| SP-56-2003 | Instelling / Aanvrager | ingekomen | S-besluit | bouwplan |
| | BMG Vasigoed B.V. | 13-10-2003 | B-19-04-2004 | |
| | het veranderen en vergroten van een sauna | | | |

einde overzicht

historisch overzicht

Gemeente Velsen (EUR)
velserenderlaan 9

datum 27-07-2015 tijd 09:24:52 blad 1
TopBWT 2009 niveau -> 55

| | | | | | |
|------------------------------|---------|----------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| Velserenderlaan 9 | 2082 LA | Santpoort-Zuid | Bouwjaar: 1995 | Wijk: Santpoort-Zuid | Buurt: Neethofbuurt |
| Status: A | | | Kadastraal: F-8518 | | Gemeente: V Ged: N |
| Woning: won/norm/bovenwoning | | | | Niet won.: | |

Bouwpl. regulier Instelling / Aanvrager

BP-452-1990 R. Hulzebosch
het oprichten van een woning met sauna c.a

| | | | |
|------------------|------------------|----------------|-----------------|
| ingekomen | S-besluit | aanvang | voltooid |
| 08-10-1990 | V-17-11-1992 | 15-03-1994 | 20-12-1994 |

einde overzicht

historisch overzicht

Gemeente Velsen (EUR)

velserenderlaan 11

datum 27-07-2015 tijd 09:25:18 blad 1
TopBWT 2009 niveau -> 55

| | | | | | |
|--------------------|---------|----------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|
| Velserenderlaan 11 | 2082 LA | Santpoort-Zuid | Bouwjaar: 1935 | Wijk: Santpoort-Zuid | Buurt: Neethofbuurt |
| Status: A | | | Kadastraal: F-8368 | | Gemeente: V Ged: J |
| Woning: | | | | Niet won.: nwl-/w/sport/algemeen | |

| Bouwpl. regulier | Instelling / Aanvrager | ingekomen | S-besluit | aanvang | voltooid |
|------------------|--|------------|--------------|---------|------------|
| BP-192-1934 | Kok J.P. het oprichten van een natuurbad | 25-08-1934 | V-02-02-1935 | | 08-08-1935 |
| BP-96-1935 | N.V. Natuurbad Velsereind het veranderen van het plan van het oprichten van een natuurbad | 17-04-1935 | V-26-04-1935 | | |
| BP-154-1935 | Natuurbad Velsereind het oprichten van een verkoopraam en toiletten | 21-06-1935 | V-25-06-1935 | | |
| BP-169-1935 | Natuurbad Velsereind het vergroten van een kleedgebouw | 05-07-1935 | V-16-07-1935 | | 30-08-1935 |
| BP-405-1946 | Minkema J. het oprichten van een rijwielbergplaats | 01-08-1946 | L-13-08-1946 | | |
| BP-64-1960 | Deurzen-Weijers G.D. van het oprichten van een consumptiegebouw | 17-02-1960 | V-22-03-1960 | | |
| BP-493-1963 | Deurzen-Wijers G.D. van het oprichten van 6 kleedcabines | 09-07-1963 | G-28-04-1964 | | |
| BP-370-1968 | Weijers R. het veranderen en vergroten van een kantine | 17-06-1968 | L-30-08-1968 | | |
| BP-701-1968 | Deursen R. van het vergroten van een kantine | 12-11-1968 | I-05-11-1974 | | |
| BP-163-1983 | I.I.C.B.V. Natuurbad het oprichten van een meterkast | 11-04-1983 | V-05-07-1983 | | |
| BP-201-1983 | Natuurbad b.v. het veranderen van een kleed- en toiletruimten GESLOOPT | 02-05-1983 | V-22-05-1984 | | |
| BP-287-1984 | I.I.C.B.V. Natuurbad Velsereind het oprichten van een waterglijbaan | 18-06-1984 | V-15-01-1985 | | |
| BP-105-1987 | I.I.C. b.v. het oprichten van een terreinafscheiding | 23-02-1987 | G-11-04-1988 | | |
| BP-260-1989 | R. Hulzebosch het oprichten van een woning met sauna c.a | 19-06-1989 | G-23-08-1990 | | |



historisch overzicht

Gemeente Velsen (EUR)

velserenderlaan 11

datum 27-07-2015 tijd 09:25:18 blad 2
TopBWT 2009 niveau -> 55

| Velserenderlaan 11 | 2082 LA | Santpoort-Zuid | Bouwjaar: 1935 | Wijk: Santpoort-Zuid | Buurt: Neethofbuurt | |
|--------------------|---|----------------|--------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| | Status: A | | Kadastraal: F-8368 | | Gemeente: V Ged: J | |
| | Woning: | | Niet won.: | nw/-w/sport/algemeen | | |
| BP-452-1990 | R. Hulzebosch | | 08-10-1990 | V-17-11-1992 | 15-03-1994 | 20-12-1994 |
| | het oprichten van een woning met sauna c.a | | | | | |
| Handhav. | Overtreder | | start proc. | aanschr. | lastgeving | einde proc. |
| HH-76-2003 | Staat open erven en terreinen (asbest) | | 22-09-2003 | | | 07-10-2003 |
| HH-94-2013 | het plaatsen van een hekwerk rondom het terrein; | | | | | |
| HH-132-2013 | het aanleggen van een talud en het beplanten daarvan zonder omgevingsvergunning | | 07-05-2013 | | 14-06-2013 | |
| Post | Instelling / Aanvrager | | aanv. proc. | stadium | afgerond | adm. nr. |
| PS-145-1992 | R.Hulzebosch | | 29-06-1992 | | 07-07-1992 | 00000000 |
| | verzoek opmeting drank-en horecawet | | | | | |

einde overzicht