

Rob Basjes' Bouwkundig ontwerp- en adviesburo

HAALBAARHEID | ONTWERP | VERGUNNING | REALISATIE | BOUWMANAGEMENT

TEL: 0255 707850 - www.robbasjes.nl - info@robbasjes.nl - Kennemerlaan 46A - 1972 EP IJmuiden

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING INZAKE: Alexander Bellstraat 2 te IJMUIDEN

Opdrachtgever:

De heer Hans-Johan Visser
Alexander Bellstraat 2
1972 RC IJMUIDEN
Email: hansencollette@quicknet.nl

Datum: 26 september 2012
Gewijzigd: 21 maart 2013

B.J. Basjes

Inhoudsopgave:

Onderwerp	Pagina

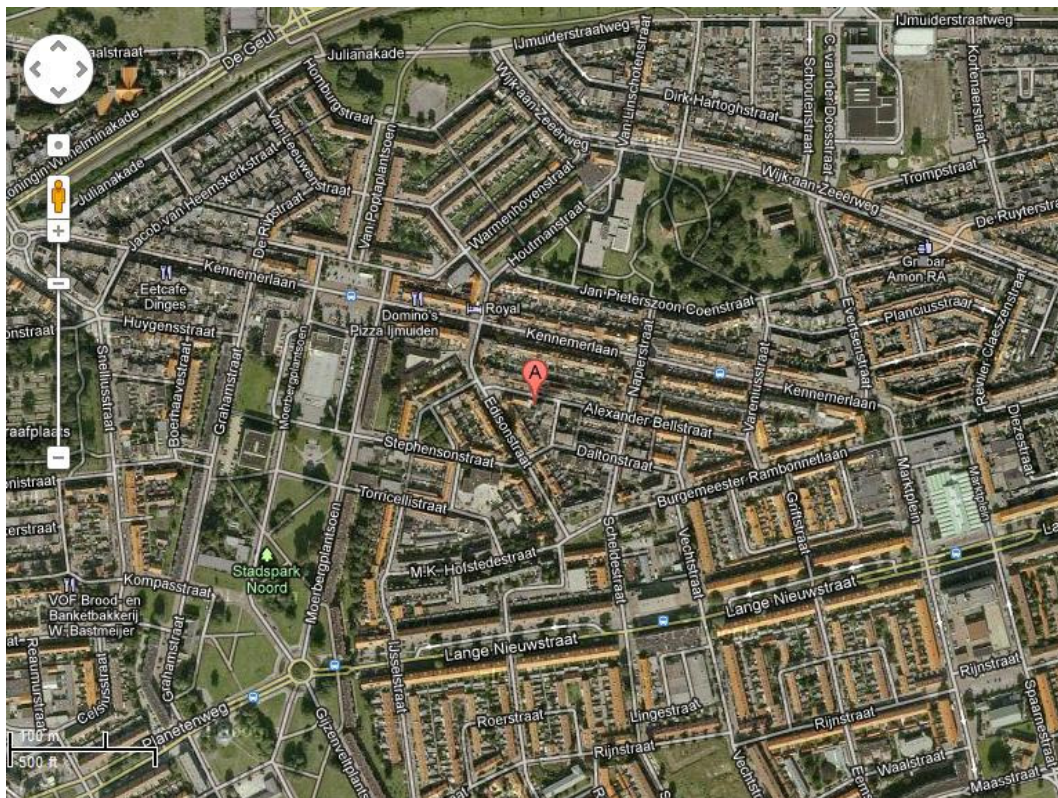
Inhoud:

1. Omschrijving project:	- 3 -
Bestaande situatie:	- 3 -
Historie IJmuiden:	- 4 -
Nieuwe situatie:	- 5 -
Relatie met geldend beleid	- 5 -
2. Relatie met toekomstig beleid	- 6 -
3. Milieuparagraaf	- 7 -
Bodem:	- 7 -
Luchtkwaliteit:	- 7 -
Geluid (wegverkeer, spoorweg, industrie en luchtvaart):	- 8 -
Milieuvergunning / melding:	- 8 -
Watertoets:	- 8 -
Flora & Fauna:	- 9 -
Externe veiligheid:	- 9 -
Milieuzonering:	- 10 -
Slopen:	- 12 -
Verkeersanalyse:	- 12 -
4. Economische haalbaarheid:	- 13 -
5. Conclusie:	- 13 -

1. Omschrijving project:

Bestaande situatie:

Het onderhavige gebouw is gelegen aan de Alexanderbellstraat 2 te IJmuiden. Aan de Noordzijde wordt de straat begrensd door eengezinswoningen met nog noordelijker de Winkelstraat de Kennemerlaan het zogenaamde watertorenpark. De wijk wordt overwegend gebruikt voor woondoeleinden, met incidenteel een afwijkende functie.



(born Google maps 2011)

De wijk waar dit gebouw deel van uit maakt is overwegend seriële bouw. Deze wijken hebben een beperkte samenhangende karakteristiek tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur. De bebouwingsclusters vertonen onderling een geringe samenhang en de individuele panden zijn repeterend, geformeerd in een rij, hetzij vrijstaand of als twee onder één kap. De verscheidenheid tussen de bouwblokken of clusters wordt bepaald door specifiek kleur en materiaalgebruik en door toevoegingen aan de gevel of de bouwmassa. Naast deze zich repeterende panden komen ook bijzondere bebouwingselementen voor. Deze hebben een lichte architectonische verwantschap met de seriële bebouwing, maar zijn individueel en functie gerelateerd vormgegeven.

Het huidige gebouw kenmerkt zich door een individuele architectuur. Kadastraal bekend onder sectie L nummers 2690. De frontbreedte bedraagt 17,633 m¹ en een absolute bouwdiepte van 10,7 m¹. De goothoogte aan de straatzijde bedraagt 5.5 m¹ en de bouwhoogte bedraagt 7,9 m¹. Het geheel is (zonder erf) ingeklemd tussen overige bebouwing. Het gebouw is traditioneel opgebouwd door middel van metselwerk en een houten kap gedekt met Tuile du Nord pannen. De vormgeving typeert zich door sterke horizontale lijnen beëindigd met aan elke zijde een fors metselwerk vlak. De tussenliggende zone is overwegend functioneel en enigszins symmetrisch ingedeeld. De begane grond is in gebruik als garage/ opslag ten behoeve van een Stukadoorsbedrijf. Op de eerste verdieping wordt kantoor gehouden ter ondersteuning van het Stukadoorsbedrijf.



Historie IJmuiden:

IJmuiden heeft een jonge maar turbulente geschiedenis. Als geen ander gemeentedeel ondervond het de gevolgen van twee gebeurtenissen die het huidige Velsen gestalte gaven. Te weten de aanleg van het Noordzee kanaal en de Tweede Wereldoorlog. IJmuiden dankt zijn ontstaan door de aanleg van het kanaal tussen 1865 en 1876, terwijl de ligging van IJmuiden aan dit kanaal IJmuiden midden in de oorlog plaatste.

Beide gebeurtenissen hebben een stempel gedrukt op IJmuiden. De vooroorlogse bebouwing getuigt van de explosieve groei die volgde op de aanleg van het Noordzeekanaal, de prominent aanwezige architectuur van de wederopbouw herinnert aan de gevolgen van de Tweede wereldoorlog.

Onderhavige bebouwing heeft de Tweede Wereldoorlog overleefd. Hetgeen niet gezegd kan worden van heel veel andere bebouwing rondom dit gebied.

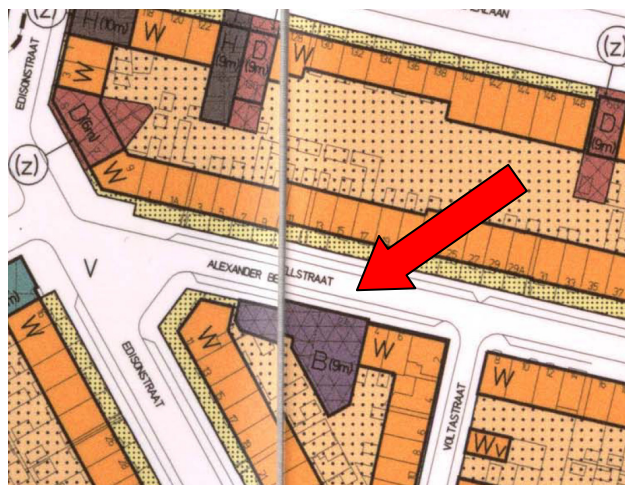
In 1931 is de bouwvergunning verkregen voor de bouw van een pakhuis op dit perceel. Het gebouw is nadien nauwelijks gewijzigd.

Nieuwe situatie:

Het bouwkundig geheel van het gebouw is in redelijke staat, echter licht verouderd. De bouwkundige opzet van het casco geeft veel mogelijkheden om in pandig vrij in te delen.

De buitenzijde is door de vorm niet kwetsbaar en kan bij regulier onderhoud perfect en eenvoudig behouden blijven. Voor de benodigde afwijking van het bestemmingplan is deze Ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

De voorgevel wordt op de verdieping gewijzigd. De dubbele deuren zullen worden verwijderd voor nieuwe openslaande deuren met een zogenaamd Frans balkon. Het Frans balkon dient te voorkomen van het vallen van de vloer (e.e.a. verplicht vanuit het Bouwbesluit 2012) De sparing zal niet worden vergroot of verkleind. Het interieur zal door middel van wanden worden ingedeeld om een functionele scheiding te verkrijgen tussen de verschillende functies. Het object heeft geen monumentale status.



Relatie met geldend beleid

Gemeentelijk planologisch kader

Ter plaatse van het perceel is het bestemmingsplan "IJmuiden-Noord" van kracht. Het bestemmingsplan is op 24 september 1999 vastgesteld door de Gemeenteraad van Velsen en is door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland op 11 mei 1999 goedgekeurd, waarna het op 1 juni 2001 na uitspraak van de Raad van State op 26 februari 2001 in werking is getreden.

De wijziging van het pakhuis (bedrijfsdoeleinden) naar woondoeleinden is niet in overeenstemming met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "IJmuiden-Noord". De strijdigheid is de volgende:

Artikel 22 eerste lid:

De gronden op de kaart aangewezen voor bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de van de voorschriften uitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten. Wonen valt hier niet onder.

19	KD	Kantoordoeleinden en Dienstverlening
20	WKD	Woon-, Kantoordoeleinden en Dienstverlening
21	M	Maatschappelijke doeleinden en nutsvoorzieningen
22	B	Bedrijfsdoeleinden
23	WB	Woon- en Bedrijfsdoeleinden
24	G	Groen- en recreatie

Woonvisie:

De woonvisie (2004) dient onder andere als input voor de structuurvisie. Afhankelijk van keuzes die in deze structuurvisie gemaakt worden, kunnen er bouwlocaties vrijkomen waar nog geen inzichten zijn. Met het oog op de beperkte mogelijkheden die er nog zijn voor uitbreiding van de woningvoorraad, is wijziging van het gebruik hier aannemelijk. Uit het concept streekplan Noord-Holland Zuid van de provincie komt namelijk een bouwopgave naar voren van 3100 woningen boven op de bestaande voorraad. De structuurvisie (afgeleide van het Provinciale streekplan) signaleert een woningbehoefte voor de Gemeente Velsen.

Voor de bouwlocatie Watertorenpark, rond het Rijksmonument de Watertoren, is de uitgesproken wens inmiddels vervuld. 12 tot 16 woningen in de vrije sector koopsfeer. De metamorfose van de watertoren zelf en de nieuwbouwprojecten in de directe omgeving (Vissershavenstraat / hoek Wijk aan Zeeërweg en Trompstraat / IJmuidenstraatweg) Gezien de woonomgeving is dit een juiste ontwikkeling. Daarnaast zijn maatschappelijke voorzieningen in de bestaande bebouwing van het Watertorenpark ondergebracht.

Provinciaal planologisch kader

De structuurvisie Noord-Holland 2040 is een planologisch toekomst kader opgesteld door de Provincie Noord-Holland. Na de twee laatste streekplannen, één voor Noord-Holland Noord en één voor Noord-Holland Zuid, heeft heel Noord-Holland nu één structuurvisie. Een structuurvisie die voldoet aan alle eisen en bedoelingen van de Wet ruimtelijke ordening. De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven wat haar belangen zijn, en hoe die worden uitgevoerd. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Die hoofdbelangen zijn onderverdeeld in twaalf deelbelangen. Voorop staat dat Noord-Holland een provincie is waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Dat is nu al zo, maar moet in de toekomst ook zo blijven. Deze structuurvisie legt het zwaartepunt op de huidige kracht van Noord-Holland. Een sterke internationale concurrentiepositie, veel afwisselende, prachtige landschappen die vaak zijn ontstaan door onze omgang met het water. Dat betekent versterking van de metropoolregio Amsterdam en van de metropolitane landschappen en ruimte voor de landbouw en de opwekking van duurzame energie in het Noorden. Daarom is in deze structuurvisie veel aandacht voor de relatie tussen de steden en dorpen en het landschap waar ze in liggen

2. Relatie met toekomstig beleid

Het huidige bestemmingsplan is inmiddels meer als 10 jaar van kracht. Volgens de Wet op de Ruimtelijke ordening dient de gemeente haar bestemmingsplannen minstens elke 10 jaar te herzien / actualiseren. De gemeente kan er voor kiezen prioriteiten te geven aan andere bestemmingsplannen. Het gebied van IJmuiden-Noord is relatief conserverend van karakter en zal zodoende een niet al te

hoge prioriteit hebben. De verwachting is dat bij de actualisatie de huidige bestemming wordt herzien naar woondoeleinden.

3. Milieuparagraaf

Bodem:

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om deze rede moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn. Een bodemonderzoek start met een verkennend onderzoek, dit bestaat uit een historisch onderzoek (conform de NEN 5725) en veldwerk (conform de NEN 5740). De resultaten van dit onderzoek worden getoetst aan de wet bodembescherming. Deze wet stelt dat de kwaliteit van de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik van de locatie / het gebied. De mate waarin de bodem verontreinigd mag zijn, is hiervan afhankelijk. Als uit de resultaten blijkt dat er mogelijk wel een belemmering is wordt nader bodemonderzoek geadviseerd. In een nader bodemonderzoek wordt de ernst van de verontreiniging beoordeeld en de saneringsurgentie bepaald. De WABO vergunning wordt afgegeven als de bodem, eventueel na sanerende maatregelen geschikt is voor beoogde gebruik.

Bodemkwaliteitskaart:

Medio 2007 is in opdracht van de milieudienst IJmond de bodemkwaliteitskaart opgesteld. Betreffend project is gelegen binnen de woonbebouwing en wordt getypeerd als "Schoon MVG"

Uit een historisch overzicht van de gemeente Velsen blijkt welke fysieke ingrepen op het pand gedaan zijn, alsmede het gebruik (zie hiervoor bijlage II). Zie tevens de Omgevingsrapportage met betrekking tot de bodemkwaliteit (zie bijlage I)

Uit de gegevens van bijlage I blijkt dat, geen gegevens over de bodemkwaliteit bekend zijn voor dit perceel. Het gebouw is vanaf de oprichting van een zware betonvloer met een dikte van ca 350mm. Verder heeft het pand geen buitenruimte. Ten behoeve van de wijziging van functie zal de vloer geheel in tact blijven. Er vinden geen breek werkzaamheden plaats of werkzaamheden in de grond. De te wijzigen bouwlaag bevindt zich niet op de begane grond en raakt de grond niet.

Conclusie:

Voor de wijziging van functie is het noodzakelijk dat de kwaliteit bekend is. Zodoende dient gebruikelijk een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Echter de bouwlaag waar zich de functiewijziging plaats vindt raakt de grond niet. Gezien de grond niet wordt geraakt, is het leveren van een bodemrapportage niet nodig.

Luchtkwaliteit:

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in

betekenende ' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 500 woningen of 33.000m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie:

Bij onderhavig plan is sprake van een gedeeltelijke wijziging van de bestemming van bedrijven naar wonen. Er is géén sprake van industriële emissies. Gezien het gegeven dat in totaal 1 woning wordt

gerealiseerd en sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat het project NIET in betekenende mate bijdraagt. Er hoeft niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve voor de realisatie van dit project geen belemmering.

Geluid (wegverkeer, spoorweg, industrie en luchtvaart):

Woningen zijn in het kader van de Wet Geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. Zodoende dient onderzocht te worden of er beperkingen zijn ten aanzien van dit project van wijziging naar wonen.

Wegverkeerslawaaai

In het kader van de wet geluidhinder liggen er zones rond wegen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/ uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel, is het mogelijk met een hogere waarde-procedure een ontheffing aan te vragen.

Bij een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde moet bij de WABOaanvraag met akoestisch onderzoek worden aangegeven, welke maatregelen aan de gevels worden genomen, om het door het Bouwbesluit voorgeschreven maximale binnengeluidsniveau van 33 dB niet te overschrijden.

Railverkeerslawaaai

Het plan is gelegen buiten een zone van spoorlijn. Nader onderzoek niet nodig.

Industrielawaai

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zone van het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein IJmond.

De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is 50 dB(A). Bij een geluidsbelasting van 51 dB(A) of hoger is het mogelijk een hogere waarde aan te vragen. De maximale grenswaarde waarvoor ontheffing mogelijk is bedraagt 55 dB(A).

Luchtvaartlawaaai

Het plangebied ligt niet binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol.

Conclusie:

Het plan is gelegen in een geluidzone, te weten vanwege de Kennemerlaan en industrieterrein IJmond. Ter plaatse van de nieuwe woning worden door de geluidsafscherming van de omliggende woningen de voorkeursgrenswaarden voor weg- en industrielawaai niet overschreden. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevel is zodoende niet nodig.

Milieuvergunning / melding:

n.v.t.

Watertoets:

De waterhuishouding wordt door dit plan niet beïnvloed. Verdere toelichting niet aan de orde.

Flora & Fauna:

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming)

Gebiedsbescherming:

In deze regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk twee onderwerpen van belang: De natuurbeschermingswet (met daarin de Habitatrichtlijnen geïncorporeerd) en de PEHS. Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat de ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van Beschermde Natuurmonumenten (inclusief Habitatrichtlijnen) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe effecten). Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmering ondervinden. De provincie is hiervoor bevoegd gezag. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd dient te worden.

Soortbescherming:

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en Faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen.

Beoordeling / conclusie

Het plan betreft de wijziging van maatschappelijke functie naar wonen. De locatie betreft een geheel verhard en bebouwd terrein. Zodoende wordt geen beschermde flora- en fauna verwacht. Er wordt ook niet gesloopt. Er is geen sprake van externe effecten.

Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg,

water, spoor en buisleiding). Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

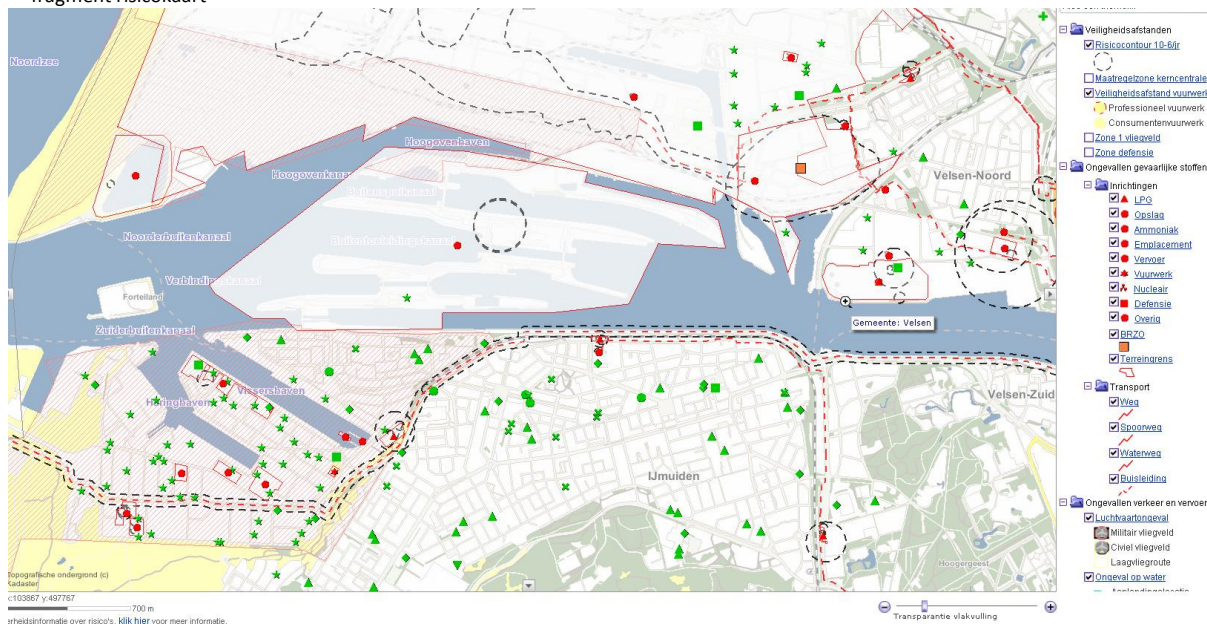
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Nagegaan moet worden of op het gebied van externe veiligheid belemmeringen worden ondervonden voor het te nemen onderliggend besluit. Hierbij dient te worden getoetst aan bronnen die een extern veiligheidsrisico in kunnen houden. Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

fragment risicokaart



Plaatsgebonden risico (10-6/jaar)

De locatie is niet gelegen binnen de risicocontour van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico.

Er is (vooral nog) geen toename van het personen als gevolg van het plan.

Het groepsrisico is kleiner dan $0,1 * OW$

Conclusie:

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Milieuzonering:

Via milieuwetgeving en de ruimtelijke ordening wordt getracht milieubelastende en milieugevoelige functies zo goed mogelijk te scheiden, teneinde overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Dit beïnvloedt de bestemmingstoekenning en de juridische regeling van de bestemmingen.

De in de directe buurt aanwezige bedrijven beschikken over een Wet milieubeheer vergunning of vallen onder de regels van het Activiteitenbesluit. De bedrijven mogen door de toevoeging van andere functies niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Situering van geluidgevoelige bestemmingen in de nabijheid van deze bedrijven is alleen mogelijk op voorwaarde dat deze bedrijven, nu en in de toekomst, kunnen blijven voldoen aan de normen in hun milieuvergunning. Bovendien hebben deze bedrijven een zekere verkeersaantrekkende werking waarmee rekening gehouden moet worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand die in acht zou moeten worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluidgevoelige bestemmingen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNGpublicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke

maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in gemengd gebied zijn:

- Categorie 1: afstand 0 en 10 meter
- Categorie 2: afstand 10 meter
- Categorie 3: afstand van 30 tot 50 meter
- Categorie 4 en 5: afstand van 100 tot 700 meter

De geadviseerde milieuzones in het groene boekje hangen samen met gebiedskenmerken. In de VNG- handreiking wordt gewerkt met twee omgevingstypen, namelijk 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Bij een gemengd gebied zijn kleinere milieuzones van toepassing en mag de afstand van de eerstvolgende lagere categorie worden aangehouden. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is

ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van buurtgerichte voorzieningen, zoals basisscholen komen er vrijwel geen andere functies voor, behalve aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Anders dan rustige woonwijken, zijn er ook gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De aanwezige bedrijven vallen in de categorie 'horeca' (categorie 2) gelegen aan de Kennemerlaan en een sportschool te weten 'Tinca Boxing' (categorie 2) gelegen aan de Edisonstraat 14

De afstanden in de VNG-publicatie betreft de afstand tussen de perceelsgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de geluidgevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden. Het is mogelijk om eventueel met aanvullende maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. Echter hiervan is bij onderhavig geval geen sprake.

Conclusie:

Het gebied kenmerkt zich als "GEMENGD gebied".

De aan het plangebied grenzende bedrijven mogen door de toevoeging van de nieuwe functie niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd. Bij situering van geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied dient een afstand aangehouden te worden van 10 meter van het 'hotel / restaurant' (categorie 2), en 10 meter van de 'sportschool'. De afstand tot beide functies bedraagt meer als de richtafstand.

Slopen:

Er behoeven geen sloopwerkzaamheden te worden uitgevoerd ter realisatie van dit project. Hoogstens regulier renovatiewerk.

Verkeersanalyse:

Volgen het parkeerbeleid "parkeernormen gemeente Velsen 2009", heeft een functie als woningtype I een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per eenheid. De benodigde parkeerbehoefte bedraagt in onderhavig geval (1,7 x 1) 2 parkeerplaatsen.

Uitgangspunt bij het parkeren is volgens artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening dat dit ruimtebeslag moet worden gezocht op het eigen terrein. Hiertoe is bij onderhavig geval geen sprake gezien het terrein voor 100% is bebouwd.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de eis tot het parkeren op eigen terrein indien voldoende eis aangetoond dat de openbare ruimte in de direct nabije omgeving de benodigde parkeerplaatsen kan opvangen.

Onderstaande tabel zet het huidige gebruik en toekomstige gebruik ten over elkaar.

Parkeren huidige situatie:					
bedrijf					
					2 stuks
parkeer belasting buiten het eigen terrein.					NU
functie		aantal		norm	nodig
Bedrijf / opslag		2			
-					
Totaal in gebruik buiten terrein nu					2

parkeer belasting buiten het eigen terrein. NIEUW					NIEUW
functie		aantal		norm	nodig
wonen		1		1,7	1,7
Garage box		2		-0,5	-1
Totaal in gebruik buiten terrein					0,7

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de parkeerlast in de openbare ruimte verbetert.

4. Economische haalbaarheid:

De wijziging van het gebruik aan de Alexander Bellstraat komt uit het feit dat het kantoor niet langer noodzakelijk is ter plaatse. De administratieve werkzaamheden worden op een andere locatie uitgevoerd. Gebruik als woning brengt regelmatige persoonsbewegingen met zich mee, hetgeen de sociale controle op het gebouw vergroot. Het noodzaakt tevens de eigenaar blijvend onderhoud te plegen, hetgeen het behoud van het gebouw ten goede komt.

Artikel 6.1 van Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt dat omwonenden de mogelijkheid hebben een claim in te dienen in het kader van de schade die zij verwachten te lijden als gevolg van een planologische wijziging. Het onderhavige plan betreft een wijziging wat betreft het gebruik en welke geen uiterlijke veranderingen met zich meebrengt in de beleving van omwonenden. Het risico dat dit kleinschalige plan tot een claim om planschade lijdt is te verwaarlozen.

5. Conclusie:

1. Omliggende bedrijven kunnen alsdan blijven voldoen aan de wettelijke normen.
2. Verder geen belemmering voor dit project.

Bijlagen:

- I: Omgevingsrapport (bron: Milieudienst IJmond d.d. 13 februari 2012)
- II: Historisch overzicht (bron: Gemeente Velsen, Afd. Vergunningen & uitvoering)