

VERZONDEN 25 JUNI 2013

De heer H.J. Visser  
Eyndenhoeflaan 1  
2071 AM SANTPOORT-NOORD



DUDOKPLEIN 1  
1971 EN IJMUIDEN  
TEL. : 140255  
FAX : 0255-567760  
INTERNET: WWW.VELSEN.NL

POSTBUS 465  
1970 AL IJMUIDEN



Uw kenmerk  
OLO 377953  
w12.000161

Ons kenmerk  
U13.005866

Voor informatie  
R. Boon  
Tel. 140255

Bijlagen  
diverse

Datum  
25 juni 2013

## Onderwerp: omgevingsvergunning

Geachte heer Visser,

Op 28 maart 2012 hebt u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden van de eerste verdieping en deels begane grond (garage/berging) van het pand gelegen aan de Alexander Bellstraat 2 te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer w12.000161.

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 geen zienswijzen naar voren gebracht.

De raad van Velsen heeft op 20 juni 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 een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk en op grond van artikel 2.5.30, vierde lid af te wijken van het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening Velsen 2012;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan IJmuiden-Noord en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier
- Tekening VO.01.01, met stempeldatum 28 maart 2012
- Diverse foto's, met stempeldatum 28 maart 2012
- Ruimtelijke onderbouwing versie 21 maart 2013
- Verklaring van geen bedenkingen

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.**

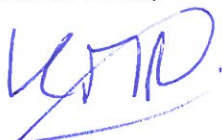
- De bij deze omgevingsvergunning in de bijlagen gevoegde uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen moeten in acht worden genomen.

## **Procedure**

Het besluit is voorbereid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 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.

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 Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Tevens kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie 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 gebruikmaking van de mogelijkheid tot afwijking als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid van het bepaalde in artikel 2.5.30 eerste lid, van de Bouwverordening Velsen 2012. Er wordt op een andere wijze in de parkeerbehoefte voorzien.

#### *Planologie*

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan IJmuiden Noord van kracht is.

De betreffende gronden hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B).

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)***

#### *Bestemmingsplan IJmuiden Noord*

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan IJmuiden Noord en de gronden hebben de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Deze gronden ter plaatse zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1



en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende “Staat van bedrijfsactiviteiten”, dit met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en voor bedrijven behorende tot de categorie 3 en 4 van de van deze voorschriften deel uitmakende “Staat van bedrijfsactiviteiten”, met dien verstande dat deze bedrijven slechts zijn toegestaan voor zover deze, ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van dit plan, reeds ter plaatse waren gevestigd. Het gebruik van deze gronden voor “Woondoeleinden” is derhalve in strijd met de bestemming. Het bestemmingsplan voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” te wijzigen in “Woondoeleinden”.

De aanvraag betreft een wijziging van het gebruik naar wonen op de eerste verdieping en deels begane grond (garage/berging) van het pand gelegen aan de Alexander Bellstraat 2 te IJmuiden. Het gebouw is een bedrijfspand dat nu in gebruik is als opslag in combinatie met kantoordoeleinden.

#### *Argumenten voor medewerking aan het project in afwijking van het bestemmingsplan*

- Het perceel maakt deel uit van een bouwblok met alleen maar woningen. Het exterieur wordt minimaal gewijzigd. Gezien de woonomgeving past deze kleinschalige ontwikkeling van één woning (appartement) in het straatbeeld.
- Er wordt voorzien in één inpandige parkeerplaats. Door de wijziging gebruik zal de parkeerdruk in de openbare ruimte nagenoeg gelijk blijven (parkeernorm 1,7 voor één woning ten opzichte van bedrijf 2,2 parkeernorm per 100m<sup>2</sup> bvo). Met gebruikmaking van de mogelijkheid tot afwijking als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid van het bepaalde in artikel 2.5.30 eerste lid, van de Bouwverordening Velsen 2012 kan medewerking aan dit project worden verleend. Door het realiseren van één inpandige parkeerplaats is er sprake van een verbetering van de parkeerdruk op de openbare weg en is afwijking van het bepaalde in de Bouwverordening aanvaardbaar;
- het gebruiksoppervlak van de woning (appartement) van 65 m<sup>2</sup> is echter minder dan het in de Woonvisie 2015 opgenomen streven van 80 m<sup>2</sup>. Hier is echter sprake van herontwikkeling in een bestaande ruimte in een woonomgeving. Voor inkomens boven de 34-duizend euro grens is de sociale huurvoorraad niet meer bereikbaar door regelgeving vanuit Europa. Voor deze groep kan de particuliere markt uitkomst bieden.
- Bij de eerstvolgende bestemmingsplanwijziging zal het gebruik overeenkomstig worden bestemd en voor de onderliggende bedrijfsruimte zullen bedrijven worden toegelaten met een milieubelasting passend in een woonomgeving.
- Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer en is getoetst aan provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarnaast is het o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering.

Er zijn geen planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing van 21 maart 2013 wordt opgemerkt dat inmiddels de Woonvisie 2025 op 6 juni 2013 is vastgesteld. Het project is daarmee niet in strijd.

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

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben daartoe het ontwerpbesluit en ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Gezien de ruimtelijke onderbouwing die aan het verzoek ten grondslag ligt en hiervan deel uitmaakt en overwogen het voorgaande zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het project verzetten.

De raad van Velsen heeft op 20 juni 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.

Gelet op het voorgaande zijn wij bereid voor voornoemd project af te wijken van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan IJmuiden Noord 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 L. de Waard. 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 vernieuwen of in voldoende staat van onderhoud brengen van alle bestaande delen van het bouwwerk die verband houden met de uitvoering van het bouwplan;
  - het uitvoeren van sloopwerkzaamheden;
  - het uitvoeren van constructies;
  - het uitvoeren van voorzieningen waardoor geluidsoverlast voor omwonende of overigens voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;
  - de ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, te weten op maandag t/m vrijdag voor 07:00 en na 19:00 uur en op zaterdag en zondag (zo'n ontheffing wordt slechts in enkele gevallen verleend);
  - het melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde toezichthouder mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.
- Bij uitvoering van het bouwplan moet worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening Velsen 2012 en de krachtens dit besluit c.q. verordening vastgestelde nadere regelen.

## NADERE AANWIJZINGEN

- Wij kunnen de omgevingsvergunning 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](http://www.velsen.nl).)

Brochure een omgevingsvergunning ontvangen

Brochure aandachtspunten (ver)bouwen

Brochure rechtsmiddelen