



DOMEIN FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Uw kenmerk
OLO 6795027

Zaaknummer
0453185001 /
29710-2022

Voor informatie
T14 0255
[Redacted]

Bijlagen
diversen

Datum
21 januari 2025

Onderwerp: Omgevingsvergunning

VERZONDEN 21 JAN. 2025

Geachte [Redacted]

Op 7 maart 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project bouwen winkel, bergingen en 2 woningen (Kleine Visscherij) op het perceel hoek Sluisplein en Amstelstraat te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0453185001.

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

Op deze aanvraag is de voorbereidingsprocedure van toepassing (§3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ligt het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen van 14 november 2024 tot en met 27 december 2024. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Besluit

Op grond van artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen voor het project bouwen winkel, bergingen en 2 woningen (Kleine Visscherij) op het perceel hoek Sluisplein en Amstelstraat te IJmuiden, voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan Oud IJmuiden West en hiervan af te wijken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.



Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier
- Formulier Veilig Onderhoud (220216)
- Ruimtelijke onderbouwing (GRO...10032024)
- Verslag participatie
- Situatietekening (SI-01...240930)
- Plattegronden (BA-01...240515)
- Gevels en doorsneden (BA-02...240515)
- Details (DE-01...2410515)
- Details (DE-02...240304)
- Details (DE-03...231026)
- Bouwbesluitberekeningen (230207)
- BENG en MPG (PR22-01246b...26-04-3023)
- Akoestisch onderzoek (v1.3)
- Geluidwering gevel (KV...240516)
- Notitie galm (25-05-2023)
- Verkennend bodemonderzoek en asbest (R22-B157 versie 2...)
- Memo Aeries (231109)
- Aeries bouwfase (20231109100928...)
- Aeries gebruiksfase (20231109101013...)

Uitgestelde inwerkingtreding vanwege saneringsplan

Volgens artikel 6.2c Wabo treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking voordat de Omgevingsdienst IJmond volgens artikel 39 lid 2 van de Wet bodembescherming heeft ingestemd met het saneringsplan (of BUS-melding).

Voorschriften

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

- Er moet een saneringsplan (of BUS-melding) ingediend worden bij de Omgevingsdienst IJmond.
- Grondinstabiliteit moet voorkomen of gemitigeerd worden. Dit risico moet vooraf uitgewerkt en ter toetsing aan Rijkswaterstaat aangeboden te worden. Het is mogelijk dat bij de bouwwerkzaamheden en het funderingswerk groot materieel ingezet gaat worden dat trillingen veroorzaakt.
- De in het rapport Geluidwering Gevel (blz. 6) aangegeven maatregelen dienen toegepast te worden.
- Het gebruik van de begane grond is, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing (GRO...10032024), uitsluitend ten behoeve van een lichte horecafunctie zoals automatiek; broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij de toezichthouder van gemeente Velsen (via wabotoezicht@velsen.nl) de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de gegevens en/of stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
 - Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf.
 - Detailinformatie en -tekeningen van de ventilatievoorzieningen.

- Toetsing aan het Bouwbesluit 2012. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de toezichthouder hiervoor toestemming heeft gegeven. Het gaat om:
 - Het (bouw)veiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
- Grondverzet moet u melden bij de Omgevingsdienst IJmond.
- De rooilijnen moeten worden uitgezet door het team Informatie. Neemt u hiervoor contact op via ri@velsen.nl. Het door hen vastgestelde matenplan is leidend voor de juiste situering en maatvoering. U moet rekening houden met een doorlooptijd van 10 dagen na schriftelijke opdrachtverstrekking.
- De kadastrale grenzen moeten door het Kadaster worden aangegeven.
- U mag niet beginnen met de uitvoering van het project voordat het bouwkundig peil ten opzichte van het N.A.P. is vastgesteld. Neemt u hiervoor contact op met de toezichthouder via wabotoezicht@velsen.nl.
- In de bijlage van deze vergunning staan uitvoeringsvoorschriften. Hier moet u zich aan houden.



Nadere aanwijzing

Wij wijzen u op het volgende:

- De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is van toepassing. Uit onderzoek kan blijken dat er een ontheffing nodig kan zijn als er werkzaamheden worden uitgevoerd. Als deze werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten, moet daarvoor bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een ontheffing worden aangevraagd.

Namens burgemeester en wethouders van Velsen,



Margreet de Graaf

Manager Vergunningen Toezicht Handhaving

Domein Fysieke Leefomgeving

Gemeente Velsen

Beroepsclausule

Op grond van artikel 8:1 en 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit binnen 6 weken na verzending een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Bij verzending van het beroepschrift per post moet u het beroepschrift voor het einde van deze termijn ter post bezorgen. Het is dan bovendien noodzakelijk dat het niet later dan een week na afloop van de termijn bij de rechtbank is ontvangen. Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. de omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (zo mogelijk dient u een afschrift van dit besluit bij uw beroepschrift te voegen);
- d. de gronden van het beroep.

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat u ook beroep heeft 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).



Inhoudsopgave

De onderstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

- Overwegingen
- Uitvoeringsvoorschriften
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Wet natuurbescherming

Stikstof

Volgens artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een activiteit of project geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Uit de Memo Aerius blijkt dat daarvan geen sprake is. Wij hebben geoordeeld dat er geen sprake is van strijd met de in artikel 2.7 Wnb genoemde belangen. Er is dan ook geen vergunningplicht volgens de Wnb.

Flora en fauna

Volgens artikel 3 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het (onder andere) verboden om bepaalde diersoorten te verstoren, te vangen of te doden. Ook is het verboden om hun rust-, verblijf- en nestplaatsen uit te halen, te verwijderen of te vernielen. Wilde planten mogen niet worden uitgestoken.

De zorgplicht van de Wnb is van toepassing. Uit onderzoek kan blijken dat er een ontheffing nodig kan zijn als er werkzaamheden worden uitgevoerd. Als deze werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten, moet daarvoor bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een ontheffing worden aangevraagd.

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

In artikel 2.10 van de Wabo is in een dwingende opsomming gegeven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Als daar geen sprake van is, wordt de vergunning voor deze activiteit verleend.

Bouwbesluit en Bouwverordening

De aanvraag maakt het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Velsen 2012. De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening - bodem

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

In 2022 is een verkennend bodemonderzoek en asbest in grond uitgevoerd (R22-B157 versie 2, apr 22).

Er is gebleken dat de bodem ter plaatse sterk verontreinigd is met zink. Er moet een saneringsplan (of BUS-melding) ingediend worden bij de Omgevingsdienst IJmond.



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

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Oud IJmuiden West. De bestemming is Tuin, Waterkering. De aanvraag is hiermee in strijd. Daarom is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo (Strijdig gebruik).

Parkeren

Volgens het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen moet de aanvraag voldoen aan de Nota parkeernormen 2022 (parkeernormen).

De aanvraag gaat over een winkel (lichte horeca) en 2 woningen.

Het perceel ligt in de zone Rest bebouwde kom & Buitengebied.

Voor de functie lichte horeca geldt een norm van 5,3 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlakte (BVO). Het BVO is 66,4 m2.

Er geldt een norm van 1,6 parkeerplaatsen (gestapelde woning koop groot > 90 m2 BVO; 2 stuks; bezoekersdeel 0,3).

De aanvraag zorgt voor een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen ($3,52 + 3,2 = 6,72$).

De maatgevende tijdstippen voor de woonfunctie en de winkelfunctie zijn verschillend. Er is sprake van dubbelgebruik. Volgens de parkeernormen worden voor de bepaling van de parkeerbehoefte de aanwezigheidspercentages van bijlage 3 parkeernormen toegepast: woningen bewoners 80%, woningen bezoekers 70%, commerciële dienstverlening (of detailhandel) 75%.

Het toepassen van de aanwezigheidspercentages geeft een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen ($2,64 + 2,08 + 0,84 = 5,56$).

Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de overkant van de Amstelstraat worden 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Dit komt neer op de realisatie van 6 parkeerplaatsen.

De aanvraag voldoet aan de parkeernormen en is daarom niet in strijd met het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen.

Welstand

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota 2015 van de gemeente Velsen, zijn welstandscriteria gesteld, waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst. De commissie Stedelijk Schoon baseert haar advies op de in de Welstandsnota 2015 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.

Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven in welke gevallen de omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Oud IJmuiden West. De bestemming is Tuin, Waterkering. Er is ter plaatse geen bouwvlak die het gevraagde gebouw en functies toestaat. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.



Afwijken van bestemmingsplan

Volgens artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kunnen wij met een zogenaamd project-afwijkingbesluit medewerking verlenen aan het plan. Wij kunnen van deze afwijkmogelijkheid gebruik maken als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat - verwezen wordt hiervoor met name naar de als bijlage bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (GRO) met bijlagen - en het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

In verband met het feit dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo is in principe een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist (artikel 2.27 van de Wabo). In artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht is echter bepaald dat een vvgb niet vereist is voor daartoe door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen.

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen vastgesteld, waarin is bepaald in welke gevallen een vvgb niet vereist is. Dit project valt onder de reikwijdte van dit besluit. Een vvgb is dan ook niet noodzakelijk.

Ruimtelijke onderbouwing

De gemeente heeft een woningbouwopgave. Het groen moet daarbij zoveel mogelijk behouden blijven. Dit willen we op een verantwoorde manier doen. We willen, met andere woorden, 'verantwoord verdichten'. Met deze ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie in IJmuiden aanzienlijk vergroot. Verdichting is daarmee op grond van de locatie acceptabel.

Binnenstedelijke ontwikkelingen als deze dragen daarmee bij aan de herstructurering en revitalisering van IJmuiden. Het project is onderbouwd met een bij de aanvraag behorende GRO en onderliggende onderzoeken. In de GRO is de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit en de toets aan rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven. Tevens komt daarin de toets aan de milieuzonering en archeologie aan de orde. Ten aanzien van deze GRO merken wij nog het volgende op.

Stedenbouw

Het beeldkwaliteitsplan 2006 voor Oud IJmuiden beoogt een ontwikkeling die past bij het karakter van de vissers- en havenstad, met invulling voor eigentijds wonen. Diversiteit in architectuur wordt gevraagd, die hoogwaardig, duurzaam, locatiespecifiek en onderscheidend is. Dit bouwplan sluit aan bij deze ambities uit het beeldkwaliteitsplan voor Oud IJmuiden. Ook is in het ontwerp geïnspireerd door andere gebouwen in de omgeving en het havengebied. Een voorbeeld hiervan zijn de gerenoveerde havenpanden op de Halkade in IJmuiden. Qua dakvorm en bouwhoogte sluit het goed aan op naastgelegen bebouwing en sluit het mooi deze rij af aan het Sluisplein. Het huidige bouwplan is zodoende een mooie inpassing op deze plek, en zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren.

Groen

Bij besluit van 4 juli 2019 heeft de raad het Groenstructuurplan (GSP) vastgesteld. Hierbij is onder meer bepaald dat in geval van een gebiedsontwikkeling met geraamde bouwkosten hoger dan €100.000,-, in ieder geval 15% van het totale projectgebied moet worden uitgevoerd als (openbaar) groen. Dit geldt ook voor de verbouw van bestaande panden. In het ontwerp is rekening gehouden met dit beleid.





Gezien de totaal versteende ruimte die het terrein op dit moment is, zien wij elke toevoeging van groen als een goede verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd met halfverharding (TTE)-tegels. Aan dit besluit is een voorschrift verbonden om dit te waarborgen. Verder zal er sprake zijn van 7 stuks geveltuintjes. Deze zijn passend binnen de gemeentelijke regels die hiervoor gelden. Verder wordt de achtergevel uitgevoerd met groen. Grotendeels vinden de groene toevoegingen plaats in de openbare ruimte, maar is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Mede gelet hierop wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten van de GSP.

Toevoeging horeca op deze locatie

Winkelruimte / lichte horeca-Invulling met lichte daghoreca (koffie/ijs) is in dit uitzonderlijke geval in afwijking van het horecabeleid mogelijk. Het horecabeleid is gericht op verdere concentratie van horeca in concentratiegebied Halkade/Havenkwartier. De markt (voor horeca/detailhandel) ontwikkelt zich namelijk niet in de richting van uitbreiding. We willen daarom clusteren in verblijfsgebieden en versnippering en leegstand zoveel mogelijk voorkomen. Desondanks is hier sprake van een zeer kleinschalige horeca (50 m2 kiosk, uitgiftepunt) met een lichte daghorecafunctie. Hierbij kan gedacht worden aan een: broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar; tearoom; traiteur). Door de aard en omvang heeft de voorziening weinig invloed op de algehele horecastructuur, en wordt gezien de ligging nabij de fietsroute een mooie aanvulling kan zijn op het huidige horeca-aanbod in het gebied en versterking voor toerisme/recreatie.

Conclusie

Gelet op de betrokken belangen en gelet op het bovenstaande menen wij dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verlenen wij medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Bibob-toetsing (artikel 3 Wet Bibob)

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

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

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

Uitvoeringsvoorschriften

- De uitvoering van het (bouw)plan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen. Uiterlijk **vier werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken over de uitvoering van het (bouw)plan maken via wabotoezicht@velsen.nl.
 - De start van de werkzaamheden.
 - Het uitvoeren van constructies.
 - Het melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde toezichthouder mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.

Nadere aanwijzingen

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

Informatie

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5 titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.



Betaling leges

Op grond van de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag leges verschuldigd. Voor de betaling van de leges ontvangt u een aparte legesaanslag. Bij de legesaanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges. Als in de legesaanslag 'strijdig gebr' is opgenomen heeft dat te maken met het afwijken van het bestemmingsplan. In dit besluit vindt u dit dan terug onder de kop 'Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)'.

Publicatie

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

Bijlagen

Document start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden.

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

Brochure een omgevingsvergunning ontvangen.

Brochure aandachtspunten (ver)bouwen.

Brochure rechtsmiddelen.