

Elfi Vastgoed B.V.

Assumburg 2
1081 GC AMSTERDAM

DOMEIN FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Uw kenmerk
6739079

Zaaknummer
20792-2022

Voor informatie

Bijlagen
diversen

Datum
16 januari 2024

Verzenddatum: 16 januari 2024

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Op 15 februari 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 appartementen op het perceel Wijkerstraatweg naast 152 te Velsen-Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20792-2022.

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

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen van 10 november tot en met 21 december 2023.

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.

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 bouwen van 2 appartementen op het perceel Wijkerstraatweg naast 152 te Velsen-Noord, voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan Velsen-Noord 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
- Bestektekening (Co711 DO200 bestaand en nieuw 2023-10-04)
- Detailtekening (Co711 DO201 principedetails 2023-04-24)
- Rapport bouwbesluittoets
- Ruimtelijke onderbouwing (231004 ruimtelijke...2.1)
- Bijlage 1 akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 quickscan flora en fauna
- Bijlage 3 stikstofberekening
- Bijlage brandstofverbruik
- Aeries berekening bouwfase
- Aeries berekening gebruiksfase
- Bijlage 5 wateradvies HHNK
- Bijlage 6 aanmeldnotitie m.e.r.

Voorschriften

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

- 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.
 - Het veiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012).
- 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,



~~Marianne 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 Stikstofrapportage (231336 v1, 15-03-2023) 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.

Er is een quick scan gemaakt. Dit onderzoek is door een erkend ecooloog uitgevoerd volgens de onderzoeksprotocollen. Er zijn geen zwaar beschermde soorten of beschermde vogels aangetroffen. Er is dan ook geen ontheffingsplicht volgens de Wnb.

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.

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Velsen-Noord. De bestemming is Wonen, Waarde-archeologie. De aanduiding is Geluidzone-industrie-1. 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 2 woningen.

Het perceel ligt in de zone Schil centrum.

Er geldt een norm van 1,2 parkeerplaatsen (huurappartement vrije sector, 2 stuks). Medio 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 5 appartementen. Dit betreft feitelijk dezelfde kavel zodat het plan in zijn totaliteit beoordeeld kan worden.

Het totale plan zorgt voor een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen (7 x 1,2).

Aan de noordzijde van het perceel zijn 3 parkeerplaatsen gesitueerd. Op eigen terrein onder de 2 woningen zijn 5 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 het volgende geadviseerd:

"Het bouwplan is een aantal keren als preadvies tussen 2018 en 2020 behandeld en uiteindelijk akkoord bevonden. Het plan is uitgewerkt voor vergunningsaanvraag. De ontwerper is aanwezig om een toelichting te geven. De wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp zijn beperkt. De onderdoorgang is eenduidig gemaakt met de kolommen niet losstaand maar als penant aan de zijmuren.

De uitwerking is conform het voorontwerp. Het vergrijzende hout voor de boeidelen past echter niet bij de andere kleuren en materialen.

Het bouwplan voldoet, naar de mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij er geen vergrijzend hout voor de boeidelen wordt gebruikt, maar deze worden geschilderd in de kleur van de kozijnen.

Overweging ten overvloede om het detail van de zinken goot goed te detailleren waarbij het zink uit één stuk is en geplaatst op ruige houten delen."

Wij nemen dat advies over. Op 5 oktober 2023 is een aangepast plan ingediend waarin de gemaakte opmerkingen voldoende zijn verwerkt en aangepast aan het advies. De aanvraag voldoet naar onze mening aan redelijke eisen van welstand.

Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12)

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.

Bestemmingsplan

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Velsen-Noord. De bestemming is Wonen, Waarde-archeologie. De aanduiding is Geluidzone-industrie-1. Gebouwen zijn slechts in een bouwvlak toegestaan en het aantal woningen mag niet toenemen. Gevraagd is een gebouw buiten het bouwvlak met daarin 2 woningen. 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 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.

Woonbeleid

De druk op de woningmarkt is hoog. Het toevoegen van woningen is daarom gewenst, zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen. Dit willen we op een verantwoorde manier doen. We willen, met andere woorden, 'verantwoord verdichten'.

De locatie ligt in het centrumgebied van Velsen Noord en nabij voorzieningen. Verdichting is daarmee op grond van de locatie voorstelbaar.

Op grond van de Woonvisie Velsen 2040 gaan we uit van een minimaal gemiddeld gebruiksoppervlak van 60 m². Dit om tegemoet te komen aan de trend van kleiner wonen (als gevolg van huishoudenverdunding), zonder alleen kleine woningen aan de voorraad toe te voegen. De aanvraag voldoet hier aan.

Stedenbouwkundig

Het bouwplan gaat er van uit de twee bovenste lagen van het hoekpand door te zetten tot aan de aangrenzende rijwoningen, om het 'gat' te dichten en een eenduidiger gevelwand te creëren. De ruimte er onder blijft open ten behoeve van een onderdoorgang en parkeren. Deze ingreep is een verbetering van de gevelwand en het straatbeeld.

Conclusie

Gelet op de betrokken belangen en omdat wij van mening zijn dat het bouwwerk niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening verlenen wij medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan.

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.

Sloop / asbest

Volgens artikel 3 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 moet voor bouwwerken, waarvan de bouw voor 1 januari 1994 gestart is, voor de start van de werkzaamheden een asbest-inventarisatieonderzoek te worden gemaakt. Volgens artikel 4 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 geldt er voor een particuliere eigenaar een beperkte uitzondering. Een sloopmelding moet ingediend worden via www.omgevingsloket.nl. Meer informatie over de verwijdering van asbest kunt u vinden op www.odijmond.nl/thema's/asbest/.

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.