



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



VERZONDEN 07 FEB. 2023

Uw kenmerk
6597193

Zaaknummer
150531-2021

Voor informatie

Bijlagen
diversen

Datum
7 februari 2023

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte

Op 17 december 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor 93 appartementen, commerciële ruimte en parkeergarage op het perceel Kanaalstraat ong. tegenover 2 (Dok 1) te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 150531-2021.

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 vrijdag 9 december 2022 tot en met 23 januari 2023.
Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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

- 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 afwijken van het bestemmingsplan voor 93 appartementen, commerciële ruimte en parkeergarage op het perceel Kanaalstraat ong. tegenover 2 (Dok 1) te IJmuiden, voor de volgende activiteit(en):

- 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
- Ruimtelijke onderbouwing Toelichting
- Ruimtelijke onderbouwing Bijlagenboek
- Natuuronderzoek
- Tekeningen
 - Situatietekening (BA-90)
 - Begane grond (BA-00)
 - 1e Verdieping (BA-01)
 - 2e Verdieping (BA-02)
 - 3e Verdieping (BA-03)
 - 4e Verdieping (BA-04)
 - 5e Verdieping (BA-05)
 - 6e Verdieping (BA-06)
 - 7e Verdieping (BA-07)
 - 8e Verdieping (BA-08)
 - 9e Verdieping (BA-09)
 - 10e Verdieping (BA-10)
 - Dakverdieping (BA-11)
 - Gevelaanzicht Sluisplein (BA-20)
 - Gevelaanzichten Ericssonstraat en Dek (BA-21)
 - Gevelaanzicht Kanaalstraat (BA-22)
 - Langsdoorsnede A (BA-30-01)
 - Langsdoorsnede B (BA-30-02)
 - Dwarsdoorsnede C D E en F (BA-30-03)
 - Deeldoorsneden (BA-30-04)



Voorschriften

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

Archeologie

- Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek dient er allereerst voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden een inventariserend booronderzoek uitgevoerd te worden. Op een totale oppervlakte van 1.700 m² dienen 5 boringen gezet te worden tot 5,5m-mv.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moeten alle noodzakelijke stappen van de archeologische monumentenzorg (AMZ) doorlopen zijn. De stappen die nu nog genomen moeten worden zijn het inventariserende veldonderzoek door middel van boringen en, als er sprake is van een of meer behoudenswaardige vindplaatsen, het nemen van maatregelen waardoor deze in situ (of ex situ) behouden kunnen blijven.
- Na het inventariserend booronderzoek neemt de gemeente Velsen, op basis van de bevindingen en advies van het archeologische uitvoerende bedrijf zoals verwoord in de bijbehorende rapportage, een selectiebesluit. De uitkomst daarvan kan zijn dat er een proefsleuvenonderzoek en / of opgraving nodig is, of dat er beschermingsmaatregelen dienen te worden getroffen, zoals het ontzien van de vindplaats door planaanpassing of archeologievriendelijke bouwmethoden. Er kan ook besloten worden dat verdere maatregelen niet meer nodig zijn.
- Alle onderzoeken worden gedaan door een daartoe gespecialiseerd archeologisch bedrijf.

GEMEENTE VELSEN

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,



M. 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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat er bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn:

- a. de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen;
- b. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- c. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Vermeld in het beroep dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Wet natuurbescherming

Stikstof

Op 19 augustus 2021 is een aanvraag voor een vergunning Wet natuurbescherming ingediend en op 6 december 2021 is het ontwerpbesluit gepubliceerd.

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 en een ecologisch onderzoek gemaakt. Deze onderzoeken zijn 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 blijft altijd van kracht. Als werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten, moet daarvoor bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een ontheffing worden aangevraagd.

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 Gemengd. De aanduiding is Parkeren. Het gevraagde gebouw met appartementen en parkeergarage is niet toegestaan. Het gevraagde gebouw staat deels buiten het bouwvlak. Het gebouw overschrijdt op diverse plaatsen de toegestane goot- en/of bouwhoogte. De parkeergarage komt (gedeeltelijk) boven het maaiveld. 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 van Rho adviseurs van 21 april 2022 - 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 een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist (artikel 2.27 van de Wabo).

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad voor onder andere dit project een verklaring van geen bedenkingen vastgesteld.

Ruimtelijke afweging

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van 93 woningen, een parkeergarage en ca. 400 m² commerciële ruimte. De locatie wordt aangeduid als "blok 1" en ligt ten noorden van de Kanaalstraat. Bij de planontwikkeling is conform het woonbeleid ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod. Er wordt een breed type aan woningen gerealiseerd in de vorm van kleinere/goedkopere en grotere duurdere appartementen. De kleinste woning heeft een oppervlak van circa 60 m², de grootste van circa 170 m². Het woonprogramma is in lijn met de Woonvisie Velsen 2040.



Ter plaatse geldt het bestemmingplan Oud IJmuiden West, vastgesteld op 13 november 2008. Voor het projectgebied gelden de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen'. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming Gemengd te wijzigen in de bestemming Wonen. Hiervoor gelden verschillende randvoorwaarden waaraan bij de voorgenomen ontwikkeling nagenoeg volledig wordt voldaan:

- 5.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden zonder de aanduiding (w) te wijzigen ten behoeve van het wonen, met dien verstande dat:
 - a. wijziging niet eerder dan 1 januari 2010 mag plaatsvinden;
 - b. wijziging uitsluitend mag plaatsvinden indien is aangetoond dat exploitatie van bedrijfsmatige functies niet kan worden gegarandeerd;
 - c. het totaal aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 125;
 - d. ter plaatse van de in figuur 1vs opgenomen aanduidingen dove gevel (dg 1t/m5) geldt dat de betreffende gevels van gebouwen dienen te worden voorzien van dove gevels, volgens de onderstaande tabel: (...)
 - e. van het in sub d bepaalde kan worden afgeweken indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai en wegverkeerslawaaï op de gevel ten hoogste de wettelijke voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarde (bijvoorbeeld als gevolg van het realiseren van vliesgevels)
 - f. de bouwvoorschriften zoals bepaald in dit artikel onverkort van kracht blijven;

Alleen aan de laatst genoemde randvoorwaarde wordt niet voldaan. Er zijn per gebouw specifieke hoogtematen opgenomen. Op verschillende plaatsen worden de maximale goot- en bouwhoogten overschreden. Dit vooral omdat er sprake is van een enigszins andere differentiatie in goot- en bouwhoogten dan in het huidige bestemmingsplan is voorzien. Het plan past op dat onderdeel weliswaar niet volledig binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid maar de in het bestemmingsplan opgenomen hoogste maximum bouwhoogte wordt niet overschreden.

Verder wordt bij de toetsing van de bouwhoogte rekening gehouden met een afwijkend peil. Dit heeft te maken met het feit dat de Kanaalstraat schuin omhoog loopt. Om duidelijk te maken welk peil gehanteerd wordt, is op de verbeelding een specifieke aanduiding opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding "afwijkend peil (ap)" dient – in afwijking van het bepaalde in artikel 1 lid 42 – als peil de hoogte van de aangrenzende kruin van de Ericsonsstraat te worden aangehouden. De overschrijding van de verschillende goot- en bouwhoogten is stedenbouwkundig beoordeeld en is aanvaardbaar omdat het ontwerp aansluit op de bestaande korrelgrootte van de overige nieuwe bebouwing in Oud-IJmuiden. Massieve bouwvolumes zijn opgebroken in kleinere deelgebouwen. Op deze manier is het bouwblok gedetailleerder en past het beter bij het ensemble van Oud-IJmuiden. De afwijkingen zijn door de gemeente tijdens het ontwerpproces begeleid en geaccordeerd. Het plan sluit tevens aan bij het eerdere stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan uit 2006. De differentiatie in bouwvolumes en bouwhoogten zorgt voor dynamiek in het straatbeeld en dit brengt een meer ontspannen sfeer. Hieraan wordt tevens bijgedragen door de verschillende balkons en het groen op de binnenplaats.



Aanvullend hierop geldt nog dat er buiten het te wijzigen gebied drie bestaande woningen (bestemming Wonen) gesloopt worden. Op deze gronden is bij blok 1 (een deel van) de parkeergarage gepland. De bouwvoorschriften verzetten zich tegen het realiseren van de parkeergarage en de hoogte daarvan op deze gronden. Door deze gronden bij het project te betrekken wordt het geheel stedenbouwkundig beter afgerond. De hoeveelheid woningen in het bouwblok van Dok 1 maakt het namelijk onmogelijk om een parkeerterrein in de openbare ruimte ruimtelijk kwalitatieve in te passen. Er is onvoldoende ruimte voor alle parkeerplaatsen in de omgeving of op eigen terrein. Door een parkeergarage, zoals nu in het ontwerp opgenomen, is het mogelijk om compacte parkeerruimte te creëren die geïntegreerd is in het bouwvolume en tevens om een groene plek in de buurt te maken die anders niet mogelijk zou zijn.

Samengevat zorgt de ruimtelijke meerwaarde van het ontwerp voor een goede afronding van het blok en is ruimtelijk gewenst.

Parkeren

In de Nota Parkeernormen 2022 is vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen moeten worden aangelegd bij nieuwe bouwplannen. Tevens is daarin een overgangsregeling opgenomen voor gevallen waarin voorafgaand aan de vaststelling van de nota al een stedenbouwkundig plan met afwijkende parkeernormen is vastgesteld door de gemeenteraad. Dan gelden deze eerder overeengekomen parkeernormen als kader. In het vastgestelde 'Stedenbouwkundig Plan Oud-IJmuiden' is de parkeerbalans van het projectgebied opgenomen zodat deze overgangsregeling van toepassing is.

Per woning moet 1 parkeerplaats op het eigen erf en 0,2 parkeerplaats in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Voor de 93 appartementen binnen blok 1 worden 93 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerbehoefte van bezoekers bedraagt 18,6 parkeerplaatsen (0,2 maal 93 appartementen). In de openbare ruimte worden 25 parkeerplaatsen gerealiseerd. De invulling van de commerciële functies wordt de categorie werken, gezondheidszorg of een kleine buurtsupermarkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen die in de openbare ruimte worden aangelegd. Dit is voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen.

Geluid

In het akoestisch onderzoek is het aspect industrielawaai onderzocht. Blok 1 wordt hoofdzakelijk geluidbelast door industrielawaai gerelateerde geluidbronnen. Het bestemmingsplan schrijft voor welke gevels en welke bouwlagen daarvan als dove gevel uitgevoerd moeten worden.

Voor het realiseren van de dove gevels wordt gebruikt gemaakt van twee verschillende toepassingen. De eerste oplossing is de realisatie van een koude buitenserre (serre buiten de thermische schil). De andere mogelijkheid is het realiseren van een glazen gevelscherp met geluidabsorber.

Geluidbelastingen vanwege het industrielawaai overschrijden op een groot deel van het plan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Daarom is bij die gevels sprake van een dove gevel. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Oud-IJmuiden zijn hogere waarden voor industrielawaai verleend. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering.

Hetzelfde geldt voor wegverkeerslawaa. In het kader van het geldende bestemmingsplan Oud IJmuiden West is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van de beoogde gebouwen. Dit onderzoek is voor de nu beoogde woningen geactualiseerd. Op de gevels waar de belasting de voorkeurgrenswaarde overschrijdt, is sprake een dove gevel (als gevolg van de belasting van het industrielawaai). Er hoeft daarom geen nieuwe hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaa te worden aangevraagd.

Andere aspecten

Ook de overige, met het bouwplan samenhangende, aspecten zijn in de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen besproken en gemotiveerd beoordeeld en staan aan vergunningverlening niet in de weg.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is sprake van een ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel plan. Mede gelet op de betrokken belangen en omdat wij van mening zijn dat het gebouw en het voorgenomen gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, verlenen wij medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan.

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

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

Brochure een omgevingsvergunning ontvangen.

Brochure rechtsmiddelen.

