

Number 9 Grondontwikkeling B.V.
De heer M.D.T. Hagen
De Genestetlaan 9
1985 GE DRIEHUIS NH

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 - 9 MEI 2023

Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
6418277	119963-2021	J. Kooij	diversen	9 mei 2023

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer Hagen,

Op 5 oktober 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 woningen op het perceel aan de Diezestraat achter Dinkelstraat 16 – 22 te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 119963-2021.

In deze brief besluiten wij over uw aanvraag om 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 februari 2023 tot en met 24 maart 2023. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 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 het bouwen van 2 woningen op het perceel aan de Diezestraat achter Dinkelstraat 16 – 22 te IJmuiden, voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan IJmuiden Centrum 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
- Toelichting aanvraag, met datum 5 oktober 2021
- Bouwbesluit berekeningen, met datum 5 oktober 2021
- Verkennend bodemonderzoek, met datum 5 oktober 2021
- Ecologische QuickScan, met datum 5 oktober 2021
- Fotobijlage, met datum 5 oktober 2021
- Constructieberekening, met datum 12 oktober 2021
- Isolatieberekening gevel, met datum 9 november 2022
- Isolatieberekening dak, met datum 9 november 2022
- Onderzoek stikstofdepositie, met datum 29 november 2022
- Bijlage stikstofdepositie, met datum 29 november 2022
- Aanvraagtekening, met datum 1 december 2022
- Ruimtelijke onderbouwing, met datum 11 januari 2023



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:*
 - Het veiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012).
 - Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf.
- 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,

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.

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 Onderzoek Stikstofdepositie (AERIUS-DIEZE-Ong, 29-11-2022) 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.

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 IJmuiden Centrum. De bestemmingen zijn Centrum Waarde-Archeologie en de aanduiding Geluidzone-industrie. 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 het bouwen van twee kleine grondgebonden starterswoningen. Ten tijde van de indiening van de aanvraag was het Parkeernormenbeleid 2015 nog vigerend. Er geldt een norm van 1,2 parkeerplaatsen (woning kleiner dan 80 m² BVO; 2 stuks). Deze twee parkeerplaatsen zouden volgens het meest recente parkeerbeleid 2022 in beginsel op eigen terrein gemaakt moeten worden. Dat is nu niet het geval. De parkeerbalans is negatief. Volgens het ten tijde van de indiening van de aanvraag geldende parkeerbeleid 2015 kan bij een negatieve parkeerbalans onder voorwaarden toch medewerking worden verleend. De voorwaarden zijn dat het tekort maximaal 5 parkeerplaatsen is en dat na uitvoering van het project de parkeerdruk in de directe omgeving op het maatgevend tijdstip niet hoger is dan 100%.

Het tekort aan parkeerplaatsen is 2. Dit voldoet aan de voorwaarde van een tekort van maximaal 5 parkeerplaatsen. Tijdens nachtperiode (maatgevend piekmoment wonen) is in de directe omgeving de parkeerbezetting 88 van 116 parkeerplaatsen (ofwel 76%). Door het project neemt de parkeerbezetting met 2 toe tot 90 van 116 parkeerplaatsen (ofwel 78%). De parkeerdruk is niet hoger dan 100% en voldoet aan de voorwaarden.

Normaliter wordt de aanvraag getoetst aan het meest recente beleid. Het voldoen aan deze bepalingen stuit echter ten gevolge van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren, als bedoeld in artikel 3.3 Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen, en is voor aanvrager onredelijk bezwarend gelet op het bijzonder lange voortraject bij deze aanvraag. Verder gaat het om een overschrijding met slechts één parkeerplaats t.o.v. de in het nieuwe beleid gehanteerde ontheffingsmogelijkheid voor kleinschalige ontwikkelingen. De parkeerdruk neemt met maar twee procent toe en het tekort aan parkeerplaatsen is ondergeschikt te achten aan de meerwaarde die realisatie van de ontwikkeling voor de samenleving vertegenwoordigt. Om deze redenen is het billijk in dit geval een uitzondering te maken en de aanvraag te (blijven) toetsen aan het beleid ten tijde van de indiening van de aanvraag.



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:

“De uitwerking is passend met uitzondering van de ventilatieroosters in de ramen die afbreuk doen aan de kwalitatieve ontwikkeling. Deze moeten verdekt gedetailleerd worden. Het bouwplan voldoet, naar de mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij de ventilatieroosters verdekt worden gedetailleerd”.

Wij nemen dat advies over. Op 1 december 2022 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 Wabo)

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

Bestemmingsplan

De aanvraag betreft het realiseren van twee starterswoningen. Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan IJmuiden Centrum. De bestemmingen zijn Centrum en Waarde-Archeologie en de aanduiding Geluidzone-industrie. Het bestemmingsplan staat uitsluitend wonen toe op de verdiepingen. Gevraagd is het realiseren van twee woningen op straatniveau. Tevens geldt er een maximaal toegestane bouwhoogte van 3 meter. De gevraagde bouwhoogte is 3,2 meter. Het plan is op deze onderdelen 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

Voor IJmuiden zetten we op grond van de Woonvisie Velsen 2040 in op verantwoord verdichten. Verdichten is mogelijk, maar mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit in de wijken. Deze ontwikkeling kan onder deze noemer geschaard worden. Het kan een impuls geven aan een 'achterafstraat'. Het plan voldoet aan de wens om tot meer differentiatie in de woningvoorraad te komen. Er ontstaan woningen die voldoen aan de eis van minimaal 60 m2 gebruiksoppervlakte op projectniveau wanneer de oorspronkelijk bij de aanvraag behorende uitbreiding van de bovenwoningen wordt meegenomen. Het plan voldoet aan ons woonbeleid.

Stedenbouwkundige aspecten

De winkelstrook van de Lange Nieuwstraat, tussen het Velserduinplein en het Velserhof, wordt in het midden doorbroken door de Dinkelstraat. Daarachter ligt de Diezestraat, die benut wordt voor de bevoorrading van de winkels. Het merendeel van dit gebied is volledig dichtgebouwd en voorzien van dichte achterkanten. Een deel van het gebied, op de hoek Dinkelstraat-Diezestraat en thans onderdeel van het terrein achter Bunch, is nog onbebouwd.

Met het plan wordt voorgesteld om dit te bebouwen. De voorgestelde wijze van uitvoering met twee appartementen, aan de Diezestraat voorzien van voorgevels met entree en raampartijen, levert een uitnodigend gevelbeeld op en komt ten goede aan de uitstraling van deze straat. Stedenbouwkundig is de voorgestelde ontwikkeling daarmee verbetering. Tevens zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van de leefbaarheid van dit gebied. Verder leidt deze aanvraag verkeerskundig niet tot problemen en zijn er voor het overige ook geen ruimtelijke bezwaren.

Ingediende reactie

Na de publicatie van de aanvraag hebben omwonenden van de Dinkelstraat reacties ingediend. Wij hebben de reacties ontvangen op 13 maart 2023. Deze zijn beoordeeld in bijgaande Nota van Zienswijzen (**bijlage**) en vormen onvoldoende aanleiding voor weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Wij hebben de betrokken belangen van de aanvrager, omwonenden, indieners van de reacties, een goede ruimtelijke ordening en het algemeen belang afgewogen. Wij zijn van mening dat de belangen van omwonenden en indieners van de reacties niet onevenredig worden geschaad door de afwijking van het bestemmingsplan en dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen andere redenen om geen medewerking te verlenen. Daarom

werken wij mee aan het afwijken van het bestemmingsplan en verlenen wij de omgevingsvergunning.

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.