

A.J.D. Ontwikkeling B.V.  
De heer A.J. Donker  
Marktplaats 30  
1972 GB IJMUIDEN

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**  
7428921

**Zaaknummer**  
132441-2022

**Voor informatie**  
J. Kooij

**Bijlagen**  
diversen

**Datum**  
19 oktober 2023

**ONTWERP** 19 OKT. 2023

**Onderwerp:** Omgevingsvergunning

Geachte heer Donker,

Op 29 november 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen en vergroten van drie bedrijfsruimtes naar drie woningen op het perceel De Rijpstraat 15b, c en d en het wijzigen van de gevel op het perceel De Rijpstraat 15a te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 132441-2022.

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 31 augustus tot en met 12 oktober 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.
- strijdig planologisch gebruik (van rechtswege)

## 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 wijzigen en vergroten van drie bedrijfsruimtes naar drie woningen op het perceel De Rijpstraat 15b, c en d en het wijzigen van de gevel op het perceel De Rijpstraat 15a te IJmuiden, voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan IJmuiden Oost 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;
- Bestaande plattegronden (DO1.01A);
- Nieuwe plattegronden (DO2.01B);
- Geveltekeningen bestaand (DO1.02);
- Geveltekeningen nieuw (DO2.02C);
- Doorsnede A (DO3.02C);
- Doorsnede B (DO3.03C);
- Gevelaanzicht welstand 1 (DO4.01C);
- Gevelaanzicht welstand 2 (DO4.02B);
- Stikstofberekening;
- Bouwbesluit berekeningen;
- Uitgangspunten statische berekening;
- Verkennend bodemonderzoek;
- Quicksan;
- Aanvullend onderzoek Flora en Fauna;
- Rapportage parkeren;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Planschade overeenkomst;
- Begeleidingsbrief;
- Fotobijlage bestaand;
- Onderbouwing van de bouwkosten;
- Besluit hoger waarden Wet geluidhinder

### **Voorschriften**

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

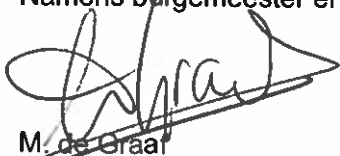
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij de toezichthouder van gemeente Velsen (via [wabotoezicht@velsen.nl](mailto:wabotoezicht@velsen.nl)) de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de gegevens en/of stukken zijn 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.
- 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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. de Graaf', written over a horizontal line.

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:

Het project betreft het wijzigen en vergroten van drie bedrijfsruimtes naar drie woningen op het perceel De Rijpstraat 15b, c en d te IJmuiden. Daarnaast wordt de gevel op het perceel De Rijpstraat 15a te IJmuiden gewijzigd, ter plaatse van een raam wordt nu een entree gemaakt.

### **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 Stikstofberekening (2150RIJP, 28 november 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.

#### *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.

### **Geluid**

De woningen liggen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein IJmond. Een woning is een geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. In verband met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is een besluit hogere grenswaarden noodzakelijk. Op 16 augustus 2023 (kenmerk HBA-ODIJ-Z-23-127994) is voor het project een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren.

### **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 november 2022 is een bodemonderzoek uitgevoerd door APS-Milieu B.V. Hieruit blijkt dat de bodem maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte componenten. Deze lichte verontreiniging geeft geen milieu hygiënische belemmering voor het toekomstig gebruik.

#### *Planologie*

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan IJmuiden Oost. De bestemmingen zijn Bedrijf Waarde-Archeologie Geluidzone- industrie functieaanduiding : Wonen. 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 is voor het wijzigen van drie bedrijfsruimtes naar drie zeer grote appartementen. Er geldt een norm van 1,1 parkeerplaatsen (woning groter dan 90 m<sup>2</sup> BVO). De aanvraag zorgt voor een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten volgens het parkeerbeleid op eigen terrein gemaakt worden. Saldering van de parkeerbehoefte vanuit de bestaande bedrijfsruimtes is niet mogelijk omdat die behoefte overdag optreedt (wanneer de parkeerdruk hier relatief laag is) en de behoefte voor de voorziene woningen 's avonds / 's nachts optreedt.

De vereiste parkeerplaatsen worden niet op eigen terrein gemaakt. Doordat aan de zijde van de Warmenhovenstraat de huidige inritten naar de bedrijfsruimtes zullen vervallen, ontstaat hier ruimte om 3 auto's te parkeren. In de tekening bij de aanvraag wordt aangegeven dat van een deel van de huidige openbare stoep een parkeerstrook met 3 vakken wordt gemaakt. Dit is acceptabel om dat zodoende een stoep ter breedte van 1,9 meter overblijft hetgeen toereikend is voor voetgangers.

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)**

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 IJmuiden Oost. De bestemmingen zijn Waarde-Archeologie en geluidzone- industrie met de functieaanduiding Wonen. Ter plaatse van de aanduiding wonen, is wonen toegestaan, met een maximum van 1 woning. Gevraagd is het wijzigen en vergroten van 3 bedrijfsunits naar 3 woningen. Er geldt ook een

maximale bouw- en goothoogte van 5 meter en 3 meter. Gevraagd is een bouw- en goothoogte van respectievelijk 8,8 meter en 5,6 meter. Dit is een overschrijding van 4,8 meter en 2,6 meter. 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.

#### *Stedenbouwkundige inpassing*

Gezien de positionering op een hoek is de gevraagde bouwhoogte van 8,8 meter en goothoogte van 5,6 meter aanvaardbaar. De belendende rijwoning op De Rijpstraat heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 6 meter. De woningen aan de overkant van De Rijpstraat hebben een maximale bouwhoogte van 6 meter, maar hebben op een aantal panden al een dakopbouw. De overkant aan de Warmenhovenstraat heeft een maximum bouwhoogte van 9 meter. De woningen passen daarmee in het straatbeeld. Er wordt direct een uitbouw voorgesteld waardoor de diepte van de begane grond op 8,7 meter komt. Aangezien de huidige situatie volledig uitgebouwd is en de bovenverdieping een diepte van 7,7 meter heeft zien wij dit niet als probleem. De bestaande situatie wordt verbeterd.

#### *Opheffen economische functie*

Er is geen bezwaar tegen een functiewijziging naar wonen. Gezien de locatie in de woonwijk, het gedateerde bedrijfspand en de wens om woningen toe te voegen ligt een woonfunctie hier voor de hand.

#### *Woonvisie Velsen 2040*

Vanuit de Woonvisie wordt ingezet op een gedifferentieerde woningvoorraad. Een element daarin is de woninggrootte. We willen verantwoord verdichten. Dat betekent dat we niet willen dat er alleen kleine woningen worden toegevoegd. De woningen hebben een oppervlak van respectievelijk 83,8, 66,1 en 66,0 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt voldaan aan de eis van een minimaal gemiddeld vloeroppervlak van 60 m<sup>2</sup> op projectniveau.

#### *Conclusie*

Het plan voldoet – zoals mede omschreven in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing – aan een goede ruimtelijke ordening. Gezien de wijziging (vernieuwing) van het gedateerde bedrijfspand, de ligging in een woongebied en de bijdrage aan de groeiende vraag naar woningen is dit een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is het bouwplan,

gezien de voorgenomen goot- en bouwhoogte ten opzichte van zijn omgeving, stedenbouwkundig aanvaardbaar.

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 als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

## **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](mailto: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.

## **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.

## **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.

### **Verduurzamen woning**

Het Duurzaam Bouwloket ([www.duurzaambouwloket.nl](http://www.duurzaambouwloket.nl)) van de gemeente Velsen kan u helpen om de juiste keuzes te maken bij het verduurzamen van de woning.

### **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](http://www.omgevingsloket.nl). Meer informatie over de verwijdering van asbest kunt u vinden op [www.odijmond.nl/thema's/asbest/](http://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.