

Xie Xie Group Holding B.V.
t.a.v. de heer R.Z. Xie
Neptunusstraat 33RD
1975 CE IJMUIDEN



DOMEIN
FYSIEKE
LEEFOMGEVIN
G

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 7128261

Zaaknummer
0453195931

Voor informatie
T14 0255
J. Kooij

Bijlagen
diversen

Datum
30 juli 2024

Onderwerp: Omgevingsvergunning

VERZONDEN 30 JULI 2024

Geachte heer Xie,

Op 18 juli 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken bestemmingsplan voor hotel (incl. optoppen en het naastgelegen parkeerterrein) op het perceel Kanaalstraat 257 te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 85855-2022.

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 7 juni 2024 tot en met 19 juli 2024.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn wel/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 bestemmingsplan voor hotel (incl. optoppen en het naastgelegen parkeerterrein) op het perceel Kanaalstraat 257 te IJmuiden, voor de volgende activiteit(en):

- Strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan 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
- Aanvraagtekening (V0-3D-77-HB)
- Ruimtelijke onderbouwing (ON01-DEF)
- Bijlagen ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 3 aanvulling Aeries-berekening
- Laddertoets (ev4)
- QuickScan externe veiligheid (RAP-EV_1.0)
- Nader vleermuis onderzoek (20220930)
- Vvgb, d.d. 24 november 2022
- Overeenkomst planschadeverhaal

Voorschriften

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 voorheen de Wet natuurbescherming, thans de Omgevingswet 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.
- De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels (in de periode van 15 maart tot 15 oktober) uitgevoerd te worden. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden. Tijdens de werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht en dient er maatregelen te worden genomen om het doden van dieren te voorkomen;

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 berekening t.b.v. de Wnb (SR220130, 14 februari 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 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.

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan IJmuiden West. De bestemmingen zijn Cultuur en Ontspanning, Groen en Waarde-Archeologie en de aanduiding Geluidzone-industrie en 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 functiewijziging van het Witte Theater ten behoeve van de realisatie van een hotel met 80 kamers (met een 3 sterrenwaardering), een restaurant met een bruto vloer oppervlak (BVO) van 396 m2 en een café van 228 m2. Het perceel ligt in de zone Schil centrum.

Voor de functie 3 sterren hotel geldt een norm van 2,7 parkeerplaatsen per 10 kamers, voor de functie restaurant een norm van 8,3 per 100 m2 en voor de functie café een norm van 4,3 per 100 m2. De aanvraag zorgt voor een parkeerbehoefte van 64 parkeerplaatsen.

Daarnaast is er inpandig een congresruimte voorzien met een BVO van 471m² en een norm van 4,4 parkeerplaatsen per 100m2 BVO. Deze functie genereert een parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen.

Aangezien de parkeerbehoefte voor de functie congresruimte vooral (doordeweeks) overdag optreedt en voor de voornoemde functies (hotel, restaurant & café) de parkeerbehoefte er vooral 's avonds/'s nachts is, is dubbelgebruik van de te realiseren parkeerplaatsen mogelijk. Op het perceel



ten westen van het gebouw wordt ten behoeve van het hotel een parkeerterrein met 64 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerbalans is dus sluitend.

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

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.



Bestemmingsplan

De aanvraag betreft het afwijken bestemmingsplan voor hotel (incl. optoppen en het naastgelegen parkeerterrein). Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan IJmuiden West. De bestemmingen zijn Cultuur en Ontspanning, Groen en Waarde-Archeologie en de aanduiding Geluidzone-industrie en Waterkering. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. De gevraagde bouwhoogte van de optopping voor het hotel is circa 19,35 meter. De liftschacht komt tot 22,3 meter. Dit is een overschrijding van respectievelijk 9,35 meter en 12,3 meter. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

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 een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing met bijlagen - en het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het project is onderbouwd met een bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing en onderliggende onderzoeken. In de GRO is de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit en de toets aan rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven.

De aanvraag betreft het ombouwen van het Witte theater naar een hotel met aanverwante publieke voorzieningen zoals een restaurant en rooftopbar. Het totaal aantal hotels in Velsen ligt onder het landelijk gemiddelde. In Velsen zijn er 3 hotels per 10.000 inwoners, terwijl het Nederlands gemiddelde uitkomt op 4 hotels per 10.000 inwoners (Bron: locatiescan CBS/KvK o.b.v. hoofdactiviteit, peildatum: 01-01-2022). Ook in verhouding tot andere kustgemeenten is het hotelaanbod een stuk kleiner. In de horecanota en economisch beleid is het uitbreiden van de overnachtingsmogelijkheden in Velsen een belangrijke doelstelling. Om goed op de groei in de Metropoolregio Amsterdam in te kunnen spelen en meer toeristen naar Velsen te halen, is toename en verbreding van het aanbod van verblijfsaccommodaties nodig.

Toeristen zijn vaak op zoek naar bijzondere verblijfsaccommodaties. Het voormalig Witte theater is gezien de plek en het gebouw een locatie waar een dergelijk uniek concept kan worden gerealiseerd. Het initiatief haakt met congresfaciliteiten ook in op de ambitie van de gemeente om

het zakelijk toerisme in onze gemeente verder te bevorderen. Dit initiatief is ook positief getoetst aan het regionaal ontwikkelkader verblijfsaccommodaties MRA. Hieruit blijkt dat het initiatief/bedrijfsconcept waarde toevoegt aan de omgeving en de bestaande markt en zo aansluit bij de toeristische spreidingsdoelstellingen van de MRA.

Parkeerplaats en buitenruimte

Om de vergroting van het gebouw mogelijk te maken, is extra parkeergelegenheid nodig. Daarvoor is het grasveld ten westen van het theater aangewezen door de gemeente. Dit veld werd in het verleden bij grotere evenementen al gebruikt als tijdelijke parkeerplaats. Om aan de parkeervraag van het hotel te voldoen wordt een gedeelte van dit veld als parkeerterrein ingericht. Het groen heeft geen beschermde status en hoeft ook niet gecompenseerd te worden (zie het kopje groen hieronder). Door het te gebruiken als parkeerterrein voldoet het plan aan de parkeernormen, en wordt de gewenste functie en uitbreiding mogelijk gemaakt.



Om het gebouw en de parkeerplaatsen goed in te passen in de omgeving wordt er rondom de parkeerplaats groen toegevoegd. Ook langs het gebouw wordt een groene strook toegevoegd. De vormgeving van de buitenruimte zal hierdoor kwalitatief verbeteren, en sluit daarmee goed aan bij de nieuwe functies van het gebouw en de status als 'landmark'. Hoewel de hoofdontsluiting van het gebouw aan de achterkant ligt, is het gebouw ook ontsloten via de oude hoofdentree aan de voorkant. Dit draagt bij aan een actieve functie voor de voorgevel wat goed aansluit bij de maatschappelijke functies binnen het gebouw.

Overschrijding toegestane bouwhoogte

De maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan is 10 meter, dat is in lijn met het bestaande gebouw. Het gebouw in de aanvraag is 19,35 meter hoog. De liftschacht komt tot een bouwhoogte van 22,3 meter. De in de verkoopprocedure heeft de gemeente aangegeven positief te staan tegenover de toevoeging van twee bouwlagen op het Witte theater. Daar wordt in dit initiatief gehoor aan gegeven. Het gebouw sluit aan bij de ruimtelijke kaders die eerder door stedenbouw en welstand zijn meegegeven. Stedenbouwkundig is het voorstel akkoord.

Groen

Bij besluit van 4 juli 2019 heeft de raad het Groenstructuurplan (GSP) vastgesteld. De gemeente heeft in de loop der tijd meerdere beleidskaders ontwikkeld voor de groene ruimte. Sommige van deze beleidskaders geven richting aan de lange termijn ontwikkeling van het landschap, andere gaan over het dagelijks beheer van het binnenstedelijk groen. Met voorliggend GSP, worden de bestaande beleidskaders gebundeld en geeft de gemeente Velsen richting aan de gewenste en noodzakelijke ontwikkeling van het landschap en de groene ruimte binnen haar grondgebied.

Huidige aanvragen en ontwikkelingen moeten aan de uitgangspunten van het GSP worden getoetst. Echter bevat het GSP ook een overgangsregeling. Deze stelt:

"Met het vaststellen van het 'Groenstructuurplan' wordt een overgangsregeling in acht genomen. Als voor het moment van vaststelling ten behoeve van een ontwikkeling al een stedenbouwkundig plan, RFK of startnotitie met afwijkende spelregels voor groencompensatie, dan wel groennorm is vastgesteld door de gemeenteraad, dan gelden voor die ontwikkeling de eerder overeengekomen spelregels als kader voor de beoordeling van een omgevingsvergunning. Ook als het college zich voor lopende ontwikkelingen reeds heeft verbonden met derden middels een privaatrechtelijke (ontwikkel)overeenkomst gelden de eerder overeengekomen spelregels."

Conform de overgangsregeling zijn de spelregels van het GSP niet van toepassing. Daarbij zijn eerdere afspraken geldig, waarin geconcludeerd is dat er geen groen gecompenseerd hoeft te worden.

Provinciale omgevingsverordening Noord-Holland (NH2022)

De provincie wil met de omgevingsverordening NH 2022 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. In de verordeningen zijn werkingsgebieden benoemd waar uitgebreid omschreven staat welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke condities.



Deze locatie valt binnen de volgende werkingsgebieden:

- Werkingsgebied Bodemsanering
- Werkingsgebied Herstructureringsgebied windturbines binnen de MRA
- Werkingsgebied industrieterrein van provinciaal belang

Bodemsanering

Dit werkingsgebied gaat over meldingsplichten en vereisten indien de bodem wordt gesaneerd. Daar is hier geen sprake van. Dit werkingsgebied is niet van toepassing.

Herstructureringsgebied windturbines binnen de MRA

Dit werkingsgebied stelt voorwaarden voor de bouw van windturbines in de metropool regio Amsterdam. Ook dat is hier niet van toepassing.

Industrieterrein van provinciaal belang

Een ruimtelijke plan ter plaatse van dit werkingsgebied mag enkel voorzien in een nieuwe of wijziging van een bestaande functie:

- indien er geen beperkingen optreden voor de bestaande milieugebruiksruimte voor geluid, geur of omgevingsveiligheid voor bedrijven op het industrieterrein van provinciaal belang; en
- indien in het geval van woningen of andere milieugevoelige objecten rekening wordt gehouden met de milieubelasting van het industrieterrein van provinciaal belang op de desbetreffende locatie.

Er treden geen beperkingen op voor industrieterreinen in de omgeving als gevolg van deze aanvraag. Ook dit werkingsgebied is verder niet van toepassing.

De aanvraag is niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

Beoordeling

Regie en Ontwikkeling adviseert positief. Deze aanvraag betreft een afronding van een ruimtelijke samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer. In de afgelopen jaren zijn er veel gesprekken gevoerd over de uitwerking van de plannen om het Witte theater uit te breiden en te voorzien van een hotelfunctie en maatschappelijke en publieke voorzieningen. De uitwerking sluit goed aan bij de ambities van de gemeente terwijl tegelijkertijd het gebouw zijn karakteristieke uitstraling houdt.

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 owtoezicht@velsen.nl.
 - 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 rechtsmiddelen.