

IJMUIDEN

BVTH

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

Zaaknummer

Voor informatie

VERZONDEN 24 OKT 2019
diversen

Datum
24 oktober 2019

Tel. 140255

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte

Op 29 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van een woning naar kamergewijze verhuur op het perceel aan de Vijgenboomhof 7 te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer

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

Op deze aanvraag is de reguliere procedure van toepassing (§3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

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 wijzigen van het gebruik van een woning naar kamergewijze verhuur op het perceel aan de Vijgenboomhof 7 te IJmuiden, voor de volgende activiteit(en):

- Strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan IJmuiden Oost en hiervan af te wijken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

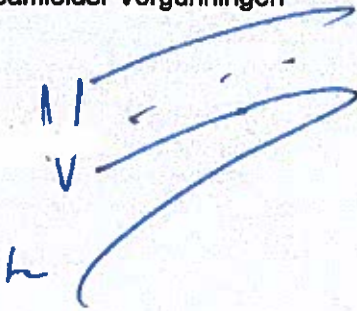
- Aanvraagformulier
- Getekende huurovereenkomst, met datum 17 oktober 2019
- Onderhuurovereenkomst, met datum 17 oktober 2019

Voorschriften

In de bijlage van deze vergunning staan uitvoeringsvoorschriften. Hier moet u zich aan houden.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Velsen,
Namens dezen,
Teamleider Vergunningen



Bezwaarclausule

Op grond van artikel 7:1 en 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit binnen 6 weken na verzending een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit genomen heeft (de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester). Bij verzending van het bezwaarschrift per post moet het bezwaarschrift voor het einde van deze termijn ter post worden bezorgd. Het is dan bovendien noodzakelijk dat het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en voorzien van:

- uw naam en adres;
- de dagtekening;
- een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Bij verzending van het bezwaarschrift langs elektronische weg, kunt u gebruik maken van het hiervoor bestemde elektronische formulier op onze website www.velsen.nl. Dit formulier werkt alleen in combinatie met het inloggen via DigiD. Ook hier geldt dat het bezwaarschrift binnen de termijn van 6 weken moet zijn ontvangen.

Een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet.

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u de president van de rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat u ook bezwaar heeft aangetekend. Op grond van artikel 6.2, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht schorst het verzoek om voorlopige voorziening het besluit totdat op dat verzoek is beslist.

Een verzoekschrift tot voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inhoudsopgave

De onderstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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. Wanneer de activiteit niet in strijd is met het gestelde, wordt de vergunning voor deze activiteit verleend.

De aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan IJmuiden Oost omdat tijdelijke verhuur aan werknemers (kamergewijze verhuur) niet is toegelaten. Om deze reden 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).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4 lid 9 (gebruik bouwwerken) van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij medewerking verlenen aan deze aanvraag. Wij kunnen van deze bevoegdheid gebruik maken als het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het wijzigen van het gebruiken van een woning naar kamergewijze verhuur op het perceel aan de Vijgenboomhof 7 te IJmuiden moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de "Beleidsregel gebruik onzelfstandige woonruimte Velsen 2016"

Een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan voor onzelfstandige woonruimte wordt in ieder geval geweigerd als:

- Op het moment van de aanvraag binnen een straal van 40 meter vanuit het midden van het aangevraagde object meer dan vijf procent van de woningen vergund is voor onzelfstandige woonruimte. Vastgesteld is dat daar geen sprake van is.
- De afwijking wordt gevraagd voor woning die niet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. De aanvraag maakt het aannemelijk dat het project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
- Indien er per bewoner minder dan 18 m² gebruiksoppervlakte wonen beschikbaar is. In het plan bedraagt de gebruiksoppervlakte per persoon meer dan 18 m² (130 m² GO voor maximaal zes personen) en de gemeenschappelijke verblijfsruimten op de begane grond
- Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat medewerking hier niet toe leidt. De situatie bestaat nog niet, deze weigeringsgrond is opgenomen als voorwaarden.
- Blijkt dat de hoofdtoegang tot het pand niet gericht is op de openbare weg. De hoofdtoegang is gericht op de openbare weg.

- Belemmeringen ontstaan voor de (uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het bestaande bestemmingsplan. Dergelijke belemmeringen zullen niet ontstaan.
- De afwijking niet past binnen het geldende parkeernormenbeleid en dit beleid geen mogelijkheid tot ontheffing biedt. Het project voldoet aan de gestelde voorwaarden en dus aan het Parkeernormenbeleid 2015.

Vastgesteld kan worden dat de aanvraag als passend binnen het beleid beoordeeld kan worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan akkoord. Er zijn verder geen ruimtelijke bezwaren.

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

Verkeer

De aanvraag is voor het tijdelijk (t/m 31 augustus 2020) verhuren van drie afzonderlijke kamers in de woning met adres Vijgenboomhof 7 te IJmuiden. In theorie (volgens Parkeernormenbeleid 2015) zou de verhuur van de kamers betekenen dat de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats toeneemt. Echter uit navraag blijkt dat de huurders (drie verpleegkundigen in dienst bij Zorgbalans) geen auto('s) tot hun beschikking hebben. Daardoor neemt de parkeerdruk in de buurt niet toe.

Bovenstaande leidt tot een positief advies onder de voorwaarde dat bij een eventuele wens tot verlenging van het huurcontract vanaf september 2020 een nieuwe aanvraag wordt ingediend zodat toetsing opnieuw kan plaatsvinden.

Voorschriften

- De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen, de heer **Uiterlijk vier werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken met deze toezichthouder maken over de uitvoering van het bouwplan, in elk geval over:
 - Het melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- De afwijking van de regels niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft.
- Wanneer er geen hoofdbewoner in de woning aanwezig is, de verhuurder zorgt voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden.
- 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 aanslag van de afdeling Publiekszaken werkeenheid Belastingen en Invordering. Bij de aanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges.

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.