

GEMEENTE VELSEN

IJMUIDEN

BVTH
VERGUNNINGEN

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 11 FEB. 2020

Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
		Tel. 140255	Diversen	11 februari 2020

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte

Op 30 april 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van een bedrijfspand met 2 bovenwoningen en 1 garage naar 5 woningen en 1 garage op het perceel aan de Wijk aan Zeeërweg 194 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 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 voor het veranderen van een bedrijfspand met 2 bovenwoningen naar 5 woningen en een garage op het perceel aan de Wijk aan Zeeërweg 194 te IJmuiden, voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk;
- strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan en hiervan af te wijken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 4 en lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier, met datum 2 mei 2019
- 1902WIJK DO1.01.A, met datum 20 mei 2019
- 1902WIJK DO1.02.A, met datum 20 mei 2019
- 1902WIJK DO2.01 C, met datum 24 juli 2019
- Ontwerp voorgevel, met datum 27 juni 2019
- 1902WIJK DO2.02.D, met datum 24 juli 2019
- 1902WIJK DO2.03.C, met datum 24 juli 2019
- 1902WIJK DO3.01.D, met datum 17 december 2019
- 1902WIJK DO3.02.C, met datum 24 juli 2019
- Statische berekening, met datum 17 december 2019
- Bouwbesluit berekeningen, met datum 2 mei 2019
- Stikstofberekening 1902WIJK, met datum 25 oktober 2019
- Bodemonderzoek R19-B567, met datum 6 januari 2020

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 afdeling Publiekszaken 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.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Velsen,

Namens dezen,

Afdelingsmanager Beleid Vergunningen Toezicht Handhaving 4/0



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:

Wet natuurbescherming

Op grond van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een activiteit of project geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Uit de stikstofdepositieberekeningen (1902WIJK, 25 oktober 2019) 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 vergunningsplicht in het kader van 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.

Bodem

Door APS - Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnr. R19-B567 d.d. januari 2020).

Tijdens het bodemonderzoek zijn in de bovengrond plaatselijk lichte verontreinigingen aangetroffen met lood, zink en minerale olie. In de ondergrond zijn geen verontreiniging aangetroffen. In de grond is geen asbest aangetroffen. Het grondwater is niet onderzocht omdat de grondwaterstand dieper is dan 5 meter onder maaiveld.

Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op basis van het bovengenoemde rapport en de huidige regelgeving bestaat er geen bezwaar tegen de afgifte van een omgevingsvergunning voor de herindeling en uitbreiding van het bestaande bedrijfspand naar woongebouw.

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan IJmuiden Oost. De bestemming is Bedrijf en Waarde Archeologie 2 met de aanduiding geluidszone 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.

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 commissie stelt voor in lijn met de ingezette architectuur de kozijnen in een witte kleur RAL 1013 uit te voeren en de hekwerken in een zwarte kleur. De aanvrager en architect kunnen zich hierin vinden. Uitgaande van deze aanpassing gaat de commissie akkoord met de aanvraag."

Wij nemen dat advies over. Op 24 juli 2019 is een aangepast plan ingediend waarin de gemaakte opmerking over de kleuren voldoende is verwerkt en aangepast aan het advies.

De aanvraag voldoet naar onze mening aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren

Volgens artikel 3.1 van het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen moet de aanvraag voldoen aan het Parkeernormenbeleid 2015 (parkeerbeleid).

De aanvraag gaat over het transformeren van een bedrijfspand met 2 bovenwoningen naar 5 woningen en een garage. Er worden 3 extra woningen gerealiseerd. Volgens het parkeerbeleid moet enkel in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen voorzien worden.

Volgens het parkeernormenbeleid geldt een norm van 1,3 parkeerplaatsen per middelgrote gestapelde woning. In de nieuwe situatie is er sprake van een parkeerbehoefte van $1,3 \times 5 = 6,5$ (afgerond 7) parkeerplaatsen. Eén van deze parkeerplaatsen kan worden gevonden in de nieuw te realiseren garage, waarmee de parkeerbehoefte op 5,5 parkeerplaatsen komt. Volgens het parkeerbeleid mag de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie gesaldeerd worden met de oude situatie. Om onderschatting te voorkomen is de norm voor de kleinste gestapelde woning van toepassing. Hierbij past een norm van 1,0 parkeerplaats per woning. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte kunnen er twee parkeerplaatsen in mindering worden gebracht. De parkeerbehoefte neemt af van 5,5 naar 3,5 parkeerplaatsen. De aanvraag zorgt voor een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen moeten volgens het parkeerbeleid op eigen terrein gemaakt worden. De vereiste parkeerplaatsen worden niet op het eigen terrein gemaakt. De parkeerbalans is negatief.

Bij een negatieve parkeerbalans kan het project alsnog passend worden geacht binnen het parkeernormenbeleid als voldaan is aan de gestelde voorwaarden 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%.

Uit parkeeronderzoek blijkt dat tijdens de nachtperiode (maatgevend piekmoment wonen) in een straal van 100 meter in de directe omgeving de parkeerbezetting 126 van 167 parkeerplaatsen (ofwel 75%) is. Door het project neemt de parkeerbezetting met 4 toe tot 130 van de 167 parkeerplaatsen (ofwel 78%). De parkeerdruk is niet hoger dan 100% en voldoet aan de voorwaarden.

De aanvraag voldoet aan het parkeerbeleid en is daarom niet in strijd met artikel 3.1 van 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.

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan IJmuiden Oost. De bestemming is Bedrijf en Waarde Archeologie 2. De aanduiding is Geluidzone industrie.

De toegelaten maximale goothoogte van 6 meter wordt door de twee dakopbouwen aan de achterzijde deels overschreden.

De bestemming laat het gebruik als appartementen niet toe. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4 lid 4 (dakopbouw) en 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.

De overschrijding van de goothoogte is beperkt en technisch noodzakelijk. Vanuit economisch beleid wordt er niet vastgehouden aan het behoud van een economische functie op deze locatie in de woonwijk. De omzetting naar een woonfunctie is niet bezwaarlijk. Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en het realiseren van appartementen komt er een passende nieuwe functie in deze woonomgeving. De kap wordt voorzien van dakuitbouwen maar aangezien in de omgeving ook dakopbouwen met recht opgetrokken achtergevels zijn vergund is dit uit oogpunt van stedenbouw niet bezwaarlijk.

Er ontstaan vijf woningen van gemiddeld 74 m² GO. De Woonvisie 2025 zet in op gemiddeld 80 m² GO. Het betreft een bestaand pand waarbij de mogelijkheden beperkt zijn. Het GO is voldoende groot op passend te worden geacht binnen de woonvisie

Er zijn verder geen stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren.

Geluid

De herindeling en uitbreiding van het bestaande bedrijfspand naar woongebouw ligt binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein IJmond. Een woning is een geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidshinder. In verband met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is een besluit hogere grenswaarden noodzakelijk.

Op 24 januari 2020 (kenmerk RWE-ODIJ-Z-20-072543-348928) is voor het project een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren.

Conclusie

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

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:
 - De start van de werkzaamheden.

- De start van de werkzaamheden nadat het bodemsignalering voor eventuele bodemverontreiniging en de uitvoering van de saneringswerkzaamheden zijn goedgekeurd.
- Het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk.
- 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 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.