

GEMEENTE VELSEN

Willemsbeekweg 66
1971 GX IJMUIDEN



PUBLIEKSZAKEN
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 05 JULI 2019

Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
		Tel. 140255	diversen	5 juli 2019

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer

Op 14 mei 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van een winkelpand naar winkel en 2 woningen op het perceel Willemsbeekweg 64 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 wijzigen van een winkelpand naar winkel en 2 woningen op het perceel Willemsbeekweg 64 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 5.3 van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo).

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier
- Fotobijlage, met datum 14 mei 2019
- Project toelichting, met datum 14 mei 2019
- Bestektekening, met datum 5 juni 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 onverwijld 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:

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 Oost. De bestemming is Detailhandel en Waarde-archeologie 2 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 artikel 30.1 van het geldende bestemmingsplan moet de aanvraag voldoen aan het Parkeernormenbeleid 2015 (parkeerbeleid).

De aanvraag gaat over een winkel en 2 woningen. Aangezien voor de detailhandelsfunctie het maatgevend piekmoment voor de parkeerbehoefte overdag is en voor wonen 's nachts, is saldering van de parkeerbehoeften voor de twee appartementen niet mogelijk.

Volgens het parkeerbeleid geldt een norm van 1,3 parkeerplaatsen (woning 61 tot 90 m² BVO). De aanvraag zorgt voor een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen (2 x 1,3 = 2,6; afgerond 3). Deze parkeerplaatsen moeten volgens het parkeerbeleid op eigen terrein gemaakt worden.

De vereiste parkeerplaatsen worden niet op eigen terrein gemaakt. De parkeerbalans is negatief. Volgens het parkeerbeleid 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 3. Dit voldoet aan de voorwaarde van een tekort van maximaal 5 parkeerplaatsen. Tijdens de nachtperiode (maatgevend piekmoment wonen) is in de directe omgeving de parkeerbezetting 101 van 116 parkeerplaatsen (ofwel 87%). Door het project neemt de parkeerbezetting met 3 toe tot 104 van 116 parkeerplaatsen (ofwel 90%). 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 30.1 van het geldende bestemmingsplan.

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 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 bestemmingen zijn Detailhandel en Waarde-archeologie 2. De aanduiding is. Geluidzone-industrie. Het wonen is uitsluitend op de verdieping toegestaan en het aantal woningen mag hierbij niet toenemen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5.3 kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Het bestemmingsplan bepaalt in artikel 5.3 dat wij bevoegd zijn om af te wijken van het bestemmingsplan voor:

- het toestaan van extra woningen (op verdiepingsniveau en/of grond) onder de volgende voorwaarden:
 1. aangetoond is dat het kernwinkelgebied hier niet door onderbroken wordt;
 2. de woninggrootte in overeenstemming is met de Woonvisie;
 3. voldaan wordt aan het Parkeernormenbeleid zoals vigerend op het moment van het indienen van de aanvraag;
 4. Indien nodig zal tevens een besluit hogere waarden moeten worden genomen.

Het bestemmingsplan staat wonen uitsluitend op de verdieping toe en het aantal woningen mag niet toenemen. De aanvraag betreft het toevoegen van twee woningen op de begane grond. Het pand ligt buiten de kansrijke winkelcentra uit het detailhandelsbeleid, daarom is behoud van de winkelfunctie niet vereist vanuit economisch oogpunt. De begane grond blijft gedeeltelijk in gebruik als fotostudio en dit is vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk. Vanuit het beleidsaspect Wonen (Woonvisie Velsen 2025) is er geen bezwaar tegen deze functiewijziging. De woningen die worden toegevoegd hebben gemiddeld 68 m² gebruiksoppervlak (GO). De woonvisie zet in op gemiddeld 80 m² GO. Het betreft hier echter een bestaand pand waarbij de mogelijkheden beperkt zijn. Het GO is voldoende groot om hier positief op te kunnen adviseren. Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. Voor het plan is een besluit Hogere waarden genomen. Er zijn verder geen ruimtelijke bezwaren.

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.

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.
 - 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 werkeenhed Belastingen en Invordering. Bij de aanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges.

U heeft binnen twee jaar na de positieve beoordeling van uw principeaanvraag een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend. U kunt aanspraak maken op teruggaaf van de voor de principeaanvraag geheven leges. U moet daar zelf om verzoeken.

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.