

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 12 NOV. 2019

Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
		Tel. 140255	diversen	12 november 2019

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer

Op 8 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van kamergewijze verhuur op het perceel Uitweg 1 te Velsen-Noord. 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.

Vergunningvrij

Bouwen bouwwerk

Het plan is gedeeltelijk vergunningvrij. Het plan gaat over kamergewijze verhuur van 4 kamers. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is daarom niet aan de orde.

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 legaliseren van kamergewijze verhuur op het perceel Uitweg 1 te Velsen-Noord, voor de volgende activiteit(en):

- Strijdig planologisch gebruik van het voorbereidingsbesluit Woongebruik en hiervan af te wijken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder d Wabo.

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier
- Toelichting
- Tekeningen (OLO Uitweg 1)

Voorschriften

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

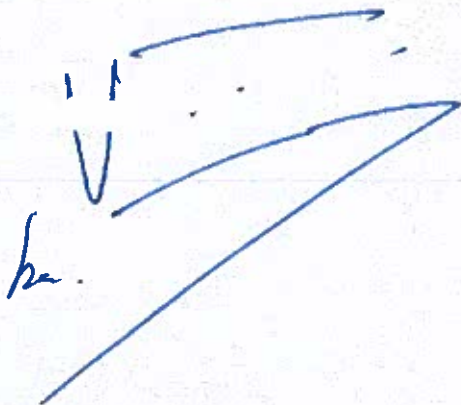
- De afwijking van de regels (voor kamerverhuur) mag niet leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft.
- Wanneer er geen hoofdbewoner in de woning aanwezig is, dient de verhuurder zorg te dragen voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden.
- 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 *46*



h.

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:

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 Velsen-Noord. De bestemming is Wonen en Waarde-archeologie en de aanduiding is geluidzone-Industrie-1. De aanvraag is hiermee niet in strijd.

Vóór de dag van ontvangst van de aanvraag is het voorbereidingsbesluit Woongebruik in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit verbiedt het dat een object kamergewijs wordt verhuurd. De aanvraag gaat over kamergewijze verhuur. De aanvraag is in strijd met het voorbereidingsbesluit.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder d Wabo 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 en wordt voldaan aan de Beleidsregel gebruik onzelfstandige woonruimte Velsen 2016.

Voor het gebruiken van een woning voor kamergewijze verhuur moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de Beleidsregel gebruik onzelfstandige woonruimte Velsen 2016. Wij hebben de aanvraag getoetst aan de weigeringsgronden van deze beleidsregel:

- 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 aangevraagd voor woningen 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 (GO) wonen beschikbaar is. In het plan bedraagt de gebruikersoppervlakte per persoon meer dan 18 m² (159 m² GO voor maximaal 4 personen).
- 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 of deel van een pand waarop de aanvraag betrekking heeft: aandachtspunt.
Vastgesteld is dat daar geen sprake van is. Deze aspecten worden conform het beleid in de vergunning meegenomen als voorschrift.

- 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 geldende bestemmingsplan. Dergelijke belemmeringen zullen niet ontstaan.
- De afwijking niet past binnen het geldende parkeernormenbeleid en paragraaf 3.3 van dit beleid biedt geen mogelijkheid tot ontheffing. Het project voldoet aan het Parkeernormenbeleid 2015 (zie ook verderop).

Parkeren

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

De aanvraag gaat over kamerverhuur met 4 kamers.

Volgens het parkeerbeleid geldt een norm van 0,9 parkeerplaatsen (kamer; 4 stuks). De oorspronkelijk situatie betreft een zeer grote gestapelde woning met een norm van 1,7 parkeerplaats. De nieuwe en de oude parkeerbehoefte mag verrekend worden omdat het maatgevend piekmoment beide de nachtperiode betreft.

De aanvraag zorgt voor een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen ($4 \times 0,9 - 1,7 = 1,9$). 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 2. Dit voldoet aan de voorwaarde van een tekort van maximaal 5 parkeerplaatsen. Tijdens de nachtperiode (maatgevend piekmoment kamerverhuur) is in de directe omgeving de parkeerbezetting 59 van 67 parkeerplaatsen (ofwel 88%). Door het project neemt de parkeerbezetting met 2 toe tot 61 van 67 parkeerplaatsen (ofwel 91%). 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.

Ingediende reactie(s)

Omwonenden van de Uitweg en Wijkerstraatweg hebben reacties ingediend.

Samenvatting en beantwoording reacties

Hieronder hebben wij de reacties samengevat en beantwoord. Wij hebben de reacties mee laten wegen bij het nemen van het besluit:

- De aanvrager woont er niet zelf hoewel hij dat eerst wel aangaf.
- Er is sprake van een air bnb zonder vergunning. Dit past niet in een woonwijk.
- Er is sprake van diverse overlast (geluid, parkeren, huisvuil, drankmisbruik, blowen).
- Er wonen ook tijdelijke werknemers.
- Omwonenden ervaren dezelfde overlast.

De aanvraag betreft kamergewijze verhuur. Van kamergewijze verhuur is sprake als personen zich inschrijven in de Basisregistratie Personen. Wij hebben de aanvraag getoetst aan ons beleid voor kamerverhuur Beleidsregel gebruik onzelfstandige woonruimte Velsen 2016 (beleid kamerverhuur). Wij hebben vastgesteld dat geen sprake is van strijd met het beleid kamerverhuur. Op grond van het beleid kamerverhuur verbinden wij aan de vergunning een

voorschrift met betrekking tot (samengevat) openbare orde en het woon- en leefmilieu en wat betreft een vast aanspreekpunt.

Conclusie

Op basis van het voorafgaande hebben wij een afweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, omwonenden, indieners van de reacties, een goede ruimtelijke ordening en het algemeen belang. Ons oordeel is dat de belangen van de omwonenden en indieners van de reacties niet onevenredig worden geschaad door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het voorbereidingsbesluit. Er zijn, gelet op de betrokken belangen en de gestelde voorschriften, geen redenen om vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen medewerking te verlenen aan de afwijking van het voorbereidingsbesluit. Wij werken daarom mee aan het tijdelijk afwijken van het voorbereidingsbesluit.

De indieners van de reacties ontvangen een afschrift van dit besluit.

Voorschriften

- De uitvoering van het plan 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 plan, in elk geval over:
 - Het melden van voltooiing van het plan 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 rechtsmiddelen.