

# GEMEENTE VELSEN

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 08 APR. 2020

|                   |                   |                        |                 |              |
|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------|--------------|
| <b>Uw kenmerk</b> | <b>Zaaknummer</b> | <b>Voor informatie</b> | <b>Bijlagen</b> | <b>Datum</b> |
|                   |                   | Tel. 140255            | diversen        | 8 april 2020 |

**Onderwerp:** Omgevingsvergunning

Geachte heer

Op 7 december 2019 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een dakopbouw en het wijzigen in 4 appartementen op het perceel Ruysdaelstraat 7, 7a, 7b en Gerard Doustraat 1 te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 108237-2019.

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 activiteiten:

- 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 plaatsen van een dakopbouw en het wijzigen in 4 appartementen op het perceel Ruysdaelstraat 7, 7a, 7b en Gerard Doustraat 1 te IJmuiden, voor de volgende activiteiten:

- 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 9 en lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- aanvraagformulier
- bouwkundige tekeningen, 195134-wabo-07-02-2020\_pdf
- gewijzigde gevels 195134-wabo-01--gevels-04-02-202...
- onderbouwing parkeren\_07-12-2019\_pdf
- productinformatie Rabat
- foto-bijlage195134
- constructie 3460\_01\_berekening\_2020-01-10
- 195134-AERIUS berekening-24-01-2020

### **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.

### **Nadere aanwijzing**

Wij wijzen u op het volgende:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) een ecologische quickscan uitgevoerd worden. Mogelijk bevinden zich hier verblijfplaatsen van vleermuis, huismus of gierzwaluw. U dient dit rapport ter goedkeuring voor te leggen aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Uit dit onderzoek zal blijken of een ontheffing op grond van de Wnb noodzakelijk is.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Velsen,

Namens dezen,

Afdelingsmanager Beleid Vergunningen Toezicht Handhaving



## **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](http://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:

### **Wet natuurbescherming**

Op 24 maart 2020 is een aanvraag voor een vergunning Wet natuurbescherming (Wnb) ingediend. Er wordt een aparte vergunning Wnb verleend.

### **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.

### *Planologie*

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan IJmuiden Oost. De bestemming is Bedrijf. 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 3.1 van het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen moet de aanvraag voldoende aan het Parkeernormenbeleid 2015 (parkeerbeleid).

De aanvraag gaat over een transformatie van een wasserij met bovenliggende woning in 4 appartementen. Aangezien voor de wasserijfunctie het maatgevend piekmoment voor de parkeerbehoefte overdag is en voor wonen 's nachts is saldering van de daaraan toegerekende parkeerbehoefte niet mogelijk. De bestaande woning op de eerste verdieping blijft intact. In de plaats van de wasserij op de begane grond komen twee nieuwe woningen en in een nieuw te plaatsen dakopbouw op de tweede verdieping wordt nog een woning gerealiseerd. Per saldo komen er dus 3 woningen bij met de volgende bruto vloeroppervlaktes en bijpassende parkeermomen:

- Appartement 1 (begane grond): 59 m<sup>2</sup>: 1 parkeerplaats (norm voor kleine gestapelde woning);
- Appartement 2 (begane grond): 87 m<sup>2</sup>: 1,3 parkeerplaats (norm voor middelgrote gestapelde woning);
- Appartement 3 (tweede verdieping): 84 m<sup>2</sup>: 1,3 parkeerplaats (norm voor middelgrote gestapelde woning);

- Totale parkeerbehoefte als gevolg van de aanvraag:  $1+1,3+1,3 =$  (afgerond) 4 parkeerplaatsen.

De vereiste parkeerplaatsen worden niet op eigen terrein gemaakt. De parkeerbalans is negatief. Volgens het parkeerbeleid kan bij een negatieve parkeerbalans onder voorwaarde toch medewerking worden verleend. De voorwaarde zijn dat het te kort maximaal 5 parkeerplaatsen is en dat na uitvoering van het project de parkeerdruk in de directe omgeving op het maatgevend piekmoment voor wonen ('s nachts) niet hoger is dan 100%. Het tekort aan parkeerplaatsen is 4. Dit voldoet aan de voorwaarde van een tekort van maximaal 5 parkeerplaatsen. Uit parkeeronderzoek blijkt dat er binnen een acceptabel loopafstand (100m) van het genoemde adres 120 openbare parkeerplaatsen zijn. Tijdens de nachtperiode (maatgevend piekmoment) is in de directe omgeving de parkeerbezetting 80 van 120 parkeerplaatsen (ofwel 67%). Door het project neemt de parkeerbezetting met 4 toe tot 84 van de 120 parkeerplaatsen (ofwel 70%). 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 de artikel 3.1 van het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen.

#### *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 bestemming is Bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding Wonen is maximaal één woning toegestaan. De aanvraag betreft het realiseren van 4 appartementen in een voormalig bedrijfspand met daarbij een dakterras op de eerste verdieping en een dakopbouw met terras op de tweede verdieping. Ter plaatse is 1 woning toegestaan. De goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen. De dakopbouw heeft een goothoogte van circa 9,4 meter. 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 9 (ander gebruik bouwwerken) en lid 4 (dakopbouw, dakterras, balkon) 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.

We hebben de aanvraag getoetst aan het Wabo afwijkingenbeleid Velsen 2019. De dakopbouw en -terras voldoen niet aan dit beleid.

Op grond van artikel 18 van het Wabo afwijkingenbeleid Velsen 2019 zijn wij bevoegd af te wijken van deze regeling indien er sprake is van een bijzondere omstandigheid, indien er geen redelijke alternatieven zijn en als de ruimtelijke consequenties beperkt blijven.

### *Functiewijziging*

Er is geen bezwaar tegen het opheffen van de bedrijfsfunctie. De percelen liggen in een specifieke woonomgeving. Aangezien het geen gemengd of centrumgebied betreft is het invullen van het bedrijfspand lastig. Daarnaast zijn er maar een beperkt aantal (lichte) functies ruimtelijk inpasbaar, welke wij graag zien in centrumgebieden in plaats van in woongebieden. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan kleinere woningen. In de Woonvisie 2040 zijn een aantal speerpunten per kern vastgelegd. In IJmuiden geldt dat de woningen een minimale oppervlakte van 60 vierkante meter moeten hebben waarbij er voornamelijk gericht wordt op jonge gezinnen en ouderen. Gezien de grootte van de appartementen van minimaal 60 vierkante meter en het feit dat de appartementen minimaal twee slaapkamers hebben waardoor ze geschikt zijn voor jonge gezinnen, achten wij deze functiewijziging ruimtelijk akkoord.

### *Dakopbouw*

De dakopbouw is in strijd met het Wabo Afwijkingenbeleid Velsen 2019. Het komt niet overeen met de genoemde uitgangspunten, zoals opgenomen in artikel 12 van het beleid, omdat het plan ziet op een rechte opbouw. Gelet op het feit dat het hier een hoekpand aan de Gerard Doustraat betreft en er op meerdere hoekpanden in deze straat rechte opbouwen gerealiseerd zijn (zie nr. 20 en 27), bestaan er tegen deze dakopbouw geen stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren.

### *Dakterras*

De dakopbouw is in strijd met het Wabo Afwijkingenbeleid Velsen 2019 en komt niet overeen met de hierin genoemde uitgangspunten. Echter, in het verleden is een bouwvergunning verleend voor dit dakterras. Wij achten het dakterras in deze situatie, zowel stedenbouwkundig als ruimtelijke aanvaardbaar. Gelet op deze situatie, vinden wij het gerechtvaardigd om af te wijken van ons beleid.

### *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 afwijkingen 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 storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk.
  - Het uitvoeren van constructies.
- 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](http://www.velsen.nl)):

Brochure een omgevingsvergunning ontvangen.

Brochure aandachtspunten (ver)bouwen.

Brochure rechtsmiddelen.