

GEMEENTE VELSEN

PUBLIEKSZAKEN
VERGUNNINGEN



VERZONDEN 21 JUNI 2019

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	Bijlagen	Datum
		Tel. 140255	diversen	21 juni 2019

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte

Op 1 maart 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van een bakkerij/winkel in vier appartementen en het bouwen van een dakopbouw met twee appartementen en zes bergingen op het perceel aan de Kompasstraat 74 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.

Vergunningvrij

Bij de beoordeling van de aanvraag hebben wij vastgesteld dat u voor een gedeelte van de werkzaamheden geen omgevingsvergunning nodig heeft. Uw aanvraag bestaat naast het veranderen van een bakkerij/winkel in vier appartementen en het bouwen van een dakopbouw met twee appartementen ook in het bouwen van zes bergingen.

De zes bergingen betreffen bijbehorende bouwwerken. Deze bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een plat dak en voldoen aan de voorwaarden betreffende hoogte en oppervlakte van artikel 2 onderdeel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

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 bakkerij/winkel in vier appartementen en het bouwen van een dakopbouw met twee appartementen op het perceel aan de Kompasstraat 74 te IJmuiden, voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk;
- strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan IJmuiden West en hiertoe af te wijken van artikel 7.1 op grond van artikel 25 onder d en artikel 29 onder a van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo) en af te wijken van het bestemmingsplan 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 | d.d. 4 maart 2019 |
| • Begeleidende brief werkzaamheden | d.d. 4 maart 2019 |
| • Hoofdopzet constructie | d.d. 3 juni 2019 |
| • Nieuwe bergingen | d.d. 3 juni 2019 |
| • 1838KOMP DO102 best. gevels | d.d. 4 juni 2019 |
| • 1838KOMP DO201 new plattegrond | d.d. 4 juni 2019 |
| • 1838KOMP DO202 new gevels | d.d. 4 juni 2019 |
| • 1838KOMP DO302 new details | d.d. 7 juni 2019 |
| • 1838KOMP Bouwbesluitberekening | d.d. 7 juni 2019 |
| • Toelichting overschrijding bouwhoogte | d.d. 3 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 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:

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-West. De bestemming is Gemengd-1. 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 voldoen aan het Parkeernormenbeleid 2015 (parkeerbeleid).

Aangezien het maatgevend piekmoment voor parkeren voor een winkel overdag is en voor wonen 's nachts is saldering van de parkeerbehoeften niet mogelijk. De appartementen krijgen de volgende bruto vloeroppervlakten met bijbehorende parkeernormen (zoals omschreven in Parkeernormenbeleid 2015):

- Begane grond (voormalige bakkerij/winkel/woning), 119,7 m²: grote gestapelde woning: 1,5 parkeerplaats (pp).
- Begane grond (voormalige bakkerij/winkel/woning), 75,2 m²: middelgrote gestapelde woning: 1,3 pp.
- Tweede verdieping (dakopbouw), 76,2 m², middelgrote gestapelde woning: 1,3 pp.
- Tweede verdieping (dakopbouw), 75,9 m², middelgrote gestapelde woning: 1,3 pp.

De totale parkeerbehoefte als gevolg van de aanvraag is (afgerond) vijf parkeerplaatsen.

Er bevinden zich echter twee openbare laad/losplaatsen ten behoeve van de bakkerij die komen te vervallen waardoor er twee parkeerplaatsen in openbare ruimte bij komen.

Die mogen in mindering te worden gebracht van de parkeerbehoefte als gevolg van de aanvraag.

Dat geldt ook voor de te vervallen kleine woonruimte op de begane grond met een parkeernorm van 1 parkeerplaats. De resterende parkeerbehoefte is dus $(5,4 - 3 = \text{afgerond } 2)$ parkeerplaatsen.

De aanvraag zorgt voor een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. 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 wonen) is in de directe omgeving de parkeerbezetting 79 van 90 parkeerplaatsen (ofwel 88%). Door het project neemt de parkeerbezetting met 2 toe tot 81 van 90 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 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. 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-West. De toegelaten maximale bouwhoogte van 9 meter wordt met 0,40 meter overschreden. De bestemming laat het gebruik als appartementen niet toe. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Bouwhoogte

Voor de overschrijding van de bouwhoogte merken we het volgende op. Op grond van artikel 29 onder a kan van het bestemmingsplan IJmuiden-West kan worden afgeweken voor het overschrijden van de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan akkoord. De overschrijding van de bouwhoogte is beperkt en technisch noodzakelijk. Er zijn verder geen ruimtelijke bezwaren.

Woningen

Voor het gebruik van de gronden voor wonen merken wij het volgende op.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4 lid 4 onderdeel 9 (gebruik bouwwerken) van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij medewerking verlenen aan deze aanvraag.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan akkoord. De woningen zijn gezien onze Woonvisie voldoende qua omvang. Vanuit economisch beleid wordt er niet vastgehouden aan het behoud van een economische functie op deze locatie die in een woonwijk ligt. De omzetting naar een woonfunctie is dan ook niet bezwaarlijk. 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.

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.
- 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.
- Toetsing aan de Bouwverordening Velsen 2012. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de toezichthouder hiervoor toestemming heeft gegeven. Het gaat om:
 - Het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
- 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.

Verduurzamen woning

Het Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl) van de gemeente Velsen kan u helpen om de juiste keuzes te maken bij het verduurzamen van de woning.

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.