

Raadsvoorstel

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen project Wijkerstraatweg 178-180 te Velsen-Noord

Datum raadsvergadering	5 juli 2012	Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs12.00528	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel	-	Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.	R12.061	E-mailadres	abraams@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor,

1. de zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet over te nemen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van bestemmingsplan Velsen-Noord voor de verbouw van een bestaand horecapand met twee bovenwoningen tot een kleiner horecadeel en 11 appartementen gelegen aan de Wijkerstraatweg 178 - 180 te Velsen-Noord.

Samenvatting

Voor de verbouw van een bestaand horecapand met twee bovenwoningen tot een kleiner horecadeel en 11 appartementen gelegen aan de Wijkerstraatweg 178 - 180 te Velsen-Noord is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Er zijn zienswijzen ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het college stelt de raad voor de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aanleiding

Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de verbouw van een bestaand horecapand met twee bovenwoningen tot een kleiner horecadeel en 11 appartementen gelegen aan de Wijkerstraatweg 178 - 180 te Velsen-Noord. Dit is in afwijking van het geldend bestemmingsplan Velsen-Noord. Alvorens daartoe te kunnen overgaan, dient de raad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad kan de verklaring slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Programma

Dit is opgenomen in programma 9.

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
 Besluit omgevingsrecht
 Algemene wet bestuursrecht
 Notitie "Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)"
 Bestemmingsplan Velsen-Noord
 Woonvisie 2015

Beoogd doel en effect van het besluit

Het realiseren van 11 appartementen en een (kleiner) horecadeel, waardoor een meer passend gebruik in een woonomgeving wordt gerealiseerd.



Directe maatschappelijke consequenties

Er komen 11 appartementen voor de vrije sector bij. Het horecadeel wordt aanzienlijk kleiner. Leegstand en verpaupering wordt tegengegaan. Het perceel krijgt een meer passend gebruik in de bestaande woonomgeving.

Argumenten

Voorgeschiedenis

De totstandkoming van deze aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "strijdig planologisch gebruik" heeft een voorgeschiedenis.

Sinds 2006 zijn twee eerder ingediende verbouwplannen niet verder ontwikkeld. De eerste aanvraag voor jongerenhuisvesting, is na het starten van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO ingetrokken wegens grote weerstand uit de buurt. De tweede aanvraag voor zorgwoningen is geweigerd. Daar lag aan ten grondslag dat de plannen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar waren vanwege de enorme massavergroting op het binnenterrein (3 bouwlagen) en daardoor het ontbreken van aansluiting op de omliggende bebouwing en tuinen.

Het huidige project

Om voorgaande reden heeft aanvrager voor onderhavig verbouwplan een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit "strijdig planologisch gebruik". Eerst nadat hier medewerking aan wordt verleend wordt het verbouwplan verder bouwtechnisch uitgewerkt en zal daartoe een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen bouwwerk" worden aangevraagd.

De verbouw tot 11 appartementen en een kleinere horecazaak is strijdig met het bestemmingsplan voor wat de functie Wonen betreft en de toegestane bouwhoogte. De bestaande kap van het rechterdeel van de panden wordt gewijzigd in een langskap die qua maat en schaal overeenkomt met de kap op het linker deel van de bebouwing. De appartementen aan de achterzijde van het complex (het binnenterrein) worden binnen het bestaande bouwvolume gerealiseerd. De enige uitzondering hierop vormt een overdekte trap die dient ter ontsluiting van het appartement op de tweede verdieping.

De gemiddelde oppervlakte van de appartementen van 65 m² is echter minder dan het in de Woonvisie 2015 (vastgesteld in 2004) opgenomen streven om bij herontwikkeling te komen tot een gemiddelde woonoppervlakte van 80 m².

De keuze van aanvrager voor deze relatief kleine oppervlakte heeft vooral te maken met de problematiek van de huidige stagnerende woningmarkt. Aanvrager meent dat deze situatie meer dan ooit vraagt om het realiseren van betaalbare starterswoningen. Het onderhavige plan speelt hier nadrukkelijk op in. Overigens hoeft niet te worden uitgesloten dat ook alleenstaande ouderen er gebruik van zullen maken. In de ruimtelijke onderbouw heeft aanvrager aangedragen dat met deze ontwikkeling wel wordt voldaan aan het de in de Woonvisie 2015 opgenomen streven te komen tot opwaardering van het kwaliteitsniveau van de woonomgeving (immers de voormalige grootschalige horeca verdwijnt en er komen meer woonkeuzemogelijkheden, ook voor de specifieke doelgroepen).

Toetsing aan toekomstig beleid

Ruimtelijk beleid

Het project is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarnaast is het o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna en milieuzonering. Het initiatief is onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouw.

Er zijn geen belemmeringen van dien aard tegen de uitvoering van het project. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht is het plan inpasbaar in zijn omgeving, aangezien de massa ten opzichte van de voorgaande projectplannen dusdanig is teruggebracht dat er voor de omwonenden een betere situatie is ontstaan en het probleem met de schaduwverping (van de voorgaande projectplannen) is opgelost. Het plan voldoet aan de parkeernorm.

Tevens is wettelijk advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het project is niet in strijd met het door hen voorgestane beleid.

Woonvisie 2015

Vanuit het beleidsveld Wonen is het plan niet akkoord. De Woonvisie 2015 is de leidraad bij de beoordeling. Het plan biedt in de huidige vorm onvoldoende woonkwaliteit en draagt niet bij aan een opwaardering van de woningvoorraad noch aan de gewenste differentiatie van de woningmarkt in Velsen-Noord. Er is al een aanzienlijk aanbod goedkope woningen en het voldoet niet aan het gemiddelde woningoppervlak van 80 m² zoals gesteld in de Woonvisie.



Argumenten vóór medewerking aan een omgevingsvergunning

- Het pand heeft thans een horecabestemming en staat geruime tijd leeg. Herontwikkeling is zeer gewenst. Door overlast van het laatstelijk horecagebruik is tevens een gebruiks- of functiewijziging gewenst.
- Dit plan is al geruime tijd in ontwikkeling. Sinds 2006 is het met enige regelmaat langsgeslagen, waarbij het initiatief zowel in functioneel opzicht (van jongerenhuisvesting; van zorg naar regulier wonen) als in bouwkundig opzicht (nu een kleinere bouwmassa in verband met schaduwwerping) is gewijzigd.
- Er is altijd wel vraag naar dergelijke kleine woningen op de particuliere markt, voor een starter, inkomens meer dan 33 duizend (corporatiegrens) of als noodoplossing. Van dit type woning is in Velsen-Noord ruim voldoende aanbod in de bestaande huurvoorraad. Het toevoegen van 11 appartementen van circa 65 m2 draagt in die zin niet bij aan de differentiatie op de woningmarkt. Echter voor inkomens boven de 33-duizend euro grens is deze huurvoorraad niet meer bereikbaar door regelgeving vanuit Europa. Voor deze groep kan de particuliere markt uitkomst bieden.
- De onderhavige aanvraag om vergunning betreft de planologische inpassing. De bouwtechnische toetsing (aan het Bouwbesluit en Bouwverordening Velsen) van het verbouwplan vindt met de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bouwwerk plaats. Ongeacht het woningoppervlak dient een reguliere woning te voldoen aan de bouwtechnische eisen die de wet stelt.
- Het oppervlak van de woonruimten is in de eerdere aanvragen voor dit perceel, geen onderdeel geweest van een negatief bestuurlijk standpunt (in 2007 is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO gestart voor jongerenhuisvesting).

Zienswijzen

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning voor een ieder ter visie gelegen.

Hiertegen zijn zienswijzen ingekomen van:

- Tanger Advocaten, H.J.van der Hauw, Postbus 397, 1970 AJ IJmuiden, namens de heer J.P.W. van der Graaf en mevrouw C.H. van der Graaf van Soest te Velsen-Noord;
- F.E.J. Geldermans en A.M. Knaap, Ladderbeekstraat 94 , 1951 BP Velsen-Noord.

De aanvrager heeft een reactie gegeven op de zienswijzen en heeft het verbouwplan op enkele punten aangepast.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en zijn als zodanig in cursief samengevat. Wij geven per onderdeel onze reactie, daarbij is tevens de reactie van de aanvrager meegenomen.

1. Men heeft bezwaar tegen het grootschalige plan. Omwonenden hebben voorgaande keren duidelijk aangegeven grootschaligheid af te wijzen.

De totstandkoming van deze aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig planologisch gebruik heeft een voorgeschiedenis. Sinds 2006 zijn twee eerder ingediende verbouwplannen niet verder ontwikkeld. De eerste aanvraag voor jongerenhuisvesting, is na het starten van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO ingetrokken wegens grote weerstand uit de buurt. De tweede aanvraag voor zorgwoningen is geweigerd. Daar lag aan ten grondslag dat de plannen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar waren vanwege de enorme massavergroting op het binnenterrein (3 bouwlagen) en daardoor het ontbreken van aansluiting op de omliggende bebouwing en tuinen. In zoverre heeft de weerstand uit de omgeving wel degelijk een rol gespeeld bij de ontwikkeling van het huidige bouwplan. Dit onderhavige plan wordt grotendeels uitgevoerd binnen het bestaande volume. Als zodanig is er geen sprake van een grootschalig plan.

2. De gemeente heeft zich terughoudend opgesteld in het verstrekken van informatie aan omwonenden.

Aanvrager heeft uit eigen initiatief een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd waarin het huidige plan is toegelicht. In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemeen bepalingen omgevingsrecht heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. In zoverre is er geen sprake van terughoudendheid van de gemeente, maar is de wettelijke procedure toegepast.



3. Er zitten onvolkomenheden aan het plan. Hoe zit het met de brandwerendheid. De nauwe toegang tot 11 appartementen vormt tevens een noodweg. Deze noodweg is onvoldoende. Aan de achterzijde is een nooddeur getekend, maar die komt uit op grond van een andere eigenaar. Bewoners van de Ladderbeekstraat 94 laten dit niet toe. Men heeft geen recht van overpad. Het pand omsluit nagenoeg de hele achtertuin van Laddersbeekstraat 94 en levert een zeer groot brandgevaar op. Hulpverlening zal ook moeilijk toegang hebben.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan aangepast en is de situatie van de nooddeur- en weg gewijzigd. Er wordt geen gebruik gemaakt van de route via de poort van het perceel Ladderbeekstraat 94. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande nooduitgang aan de achterzijde. Deze nooduitgang behoorde bij het poolcentrum dat in eigendom was van Klaverbouw en die zin maakt Klaverbouw gebruik van het recht van overpad dat hij al had. Er wordt gebouwd binnen de bestaande bebouwingscontouren op de erf grenzen, in zoverre verschilt de situatie van het perceel Ladderbeekstraat 94 niet met de voorgaande jaren toen de horecafunctie nog in gebruik was.

De huidige aanvraag betreft een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning, namelijk voor de activiteit "strijdig planologische gebruik". Eerst nadat hier medewerking aan wordt verleend wordt het verbouwplan verder bouwtechnisch uitgewerkt en zal daartoe een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen bouwwerk" worden aangevraagd. Bij laatstgenoemde activiteit wordt o.a. getoetst aan het Bouwbesluit met de brandveiligheidseisen. De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke brandveiligheidseisen, ook ten opzichte van aangrenzende percelen. In het geval het verbouwplan niet aan deze brandveiligheidseisen voldoet zal er geen omgevingsvergunning worden verleend voor deze activiteit en kan het plan uiteindelijk niet ten uitvoer worden gebracht. Met de onderhavige aanvraag wordt de stedenbouwkundige/ruimtelijke inpassing van het verbouwplan beoordeeld.

4. Niet duidelijk is waar er rijwielen geplaatst worden. Waar wordt geparkeerd en huisvuilcontainer geplaatst. Dit zorgt voor overlast.

Bij de woningen wordt een gemeenschappelijke berging gerealiseerd. Bewoners zullen veelal daar hun fietsen stallen. Daarnaast kunnen zij net al een ieder hun fiets stallen in de openbare ruimte. Op voorhand kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat het stallen van fietsen op de openbare weg overlast teweeg zal brengen zodat geen medewerking kan worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige plan.

Wat betreft het huisvuil aanbieden zijn er meerdere ondergrondse containers in de directe omgeving. Aangezien men appartementen gaat bouwen zal men worden aangewezen op één van deze containers. Het is beleid van de gemeente Velsen en HVC dat appartementen op een ondergrondse container worden aangewezen.

Wat betreft de parkeerdruk is het plan getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Elke type gebruik van ruimten genereert een bepaalde parkeerdruk. De parkeerdruk van het huidige toegestane gebruik voor horecadoeleinden en het toekomstige gebruik voor woondoeleinden en kleinschalige horeca zijn met elkaar te vergelijken. Daarmee treedt er met deze nieuwe invulling geen verslechtering van de parkeerdruk op.

5. In de huidige situaties zijn er geen balkons en terrassen. Men vreest geluidsoverlast voor omwonenden.

De woningen worden gerealiseerd met deels een gezamenlijk binnenplaats en/of kleine terrassen. Het binnenterrein is omsloten door bebouwing, de terrassen op de eerste verdieping zijn ook afgeschermd met privacyschermen. Gebruik van buitenruimten in de directe omgeving vindt ook nu reeds plaats. Op voorhand kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat het gebruik van buitenruimten geluidsoverlast teweeg zal brengen waardoor geen medewerking kan worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan voor onderhavig plan. Deze voorzieningen zijn kleinschalig en niet wezensvreemd bij de realisatie van een appartementencomplex.

6. Appartementen zijn wettelijke gebonden aan bepaalde afmetingen. Er is sprake van kamers en niet van woningen. Men heeft bezwaar tegen dichtzetten poort aan de achterzijde van de



panden. De poort fungeert als brandgang en uitgang voor aanwonenden (=naastgelegen perceel). Men is verplicht recht van overpad te verlenen.

Er is sprake van een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning voor een verbouwplan tot 11 kleine zelfstandige woningen. De huidige aanvraag betreft een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "strijdig planologisch gebruik". Eerst nadat hier medewerking aan wordt verleend wordt het verbouwplan verder bouwtechnisch uitgewerkt en zal daartoe een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen bouwwerk" worden aangevraagd. Bij laatstgenoemde activiteit wordt o.a. getoetst aan het Bouwbesluit met de brandveiligheidseisen. In het geval het verbouwplan bouwtechnisch niet voldoet zal er geen omgevingsvergunning worden verleend voor die activiteit en kan het plan uiteindelijk niet ten uitvoer worden gebracht. Op dit moment wordt de stedenbouwkundige/ruimtelijke inpassing van het verbouwplan beoordeeld.

Recht van overpad is een privaatrechtelijke aspect, dat hier niet als zodanig wordt beoordeeld. In het geval er sprake is van een recht van overpad, dan zal men daar aanspraak op kunnen blijven maken.

7. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan. Het bouwwerk is aproportioneel. Op aangrenzende percelen mag maximaal 40% bebouwd worden. Met vrijstelling tot maximaal 50%. Het geeft geen pas deze ten onrechte gedoogde overschrijdingen te belonen met nieuwe overschrijdingen. De bebouwing is hoger dan de gebruikelijke hoogte. De gemeente moet de fouten herstellen die in het verleden zijn gemaakt. Circa 12 jaar geleden heeft de gemeente immers ook de detailhandelbestemming gewijzigd in horeca. Dit heeft ernstige overlast gegeven. Er wordt veel te weinig aan gedaan. Er ligt een kans om lintbebouwing te herstellen. De extra volume voor het trappenhuis moet worden afgewezen. Er is een groot verloop van het maaiveld. De Wijkerstraatweg ligt hoger dan de Ladderbeekstraat. De hoogte aan de achterzijde is onacceptabel. 100% bebouwing is een fout uit het verleden. Het ligt te midden van kleinschalige bebouwing.

Reclamanten worden niet gevolgd in hun stellingen dat fouten uit het verleden moeten worden hersteld. In zoverre is er geen sprake van ten onrechte gedoogde overschrijdingen. De bebouwing van het achtererf is met bouwvergunningen in de jaren 1934-36 en 1951 ten behoeve van een bakkerij opgericht. Dit bestaande bouwvolume op het achtererf heeft sinds 1934 met vergunning vele functies gehad.

Voor wat betreft vergunningverlening in het verleden en de gebruiksmogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de besluitvorming daaromtrent onherroepelijk is. De gebruiksmogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan Velsen-Noord zijn als volgt. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor "Horecadoeleinden" en "Detailhandelsdoeleinden". Het bouwvlak (10 meter diep) mag volledig worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het aansluitende binnenterrein (circa 30 meter diep) mag volledig worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3,5 meter (= eerste bouwlaag). Onderhavig plan is het gevolg van een door het gemeentebestuur voorgestane herontwikkeling om de overlast van de horecabestemming terug te dringen. De verbouw tot 11 appartementen en een kleinere horecazaak is strijdig met het bestemmingsplan, voor wat de functie Wonen betreft en de toegestane bouwhoogte. Door dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de wens om ter plaatse de grootschalige horecafunctie te wijzigen. De bestaande kap van de panden wordt gewijzigd in een langskap die qua maat en schaal overeenkomt met de kap op het linker deel van de bebouwing.

De appartementen aan de achterzijde van het complex (het binnenterrein) worden grotendeels binnen het bestaande bouwvolume gerealiseerd. In de bestaande situatie is de horecabebouwing op de erfrens 2,80 meter hoog en loopt aansluitend op tot 3,80 meter. In de nieuwe situatie zijn op de erfrens met aangrenzende achterpercelen kleine terrassen gesitueerd waarbij de bouwhoogte van de bebouwing (=erfafscheiding) wordt verlaagd naar 2,40 meter en de woonbebouwing van 3,90 meter hoog op een afstand van ten minste 2 meter uit de erfrens ligt.

In zoverre verschilt het bouwvolume weinig met de bestaande situatie. De enige uitzondering hierop vormt een kleinschalig trappenhuis naar de eerste verdieping en een overdekte trap die dient ter ontsluiting van het appartement op de tweede verdieping. De overdekte trap ligt echter deels nog in het bouwvlak waar een bouwhoogte van 9 meter is toegelaten. Bovendien ligt die trap op respectievelijk 16 en 10 meter afstand van de belendende percelen. Het bouwvolume van het appartement op de eerste verdieping is een bestaande vergunde situatie. De ruimtelijke inpassing van het plan is aanvaardbaar.



8. De panden liggen midden in een woonwijk. De bezonnings situatie en lichttoetreding op aangrenzende erven mag geen nadelige gevolgen hebben.

De bouwhoogte wordt ter plaatse van het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 9,0 meter overschreden met 0,30 meter. Ter plaatse van het achterterrein wordt de maximale toegestane bouwhoogte van 3,50 meter overschreden door het nieuwe trappenhuis, trap en privacyschermen. Het trappenhuis bevindt zich op tenminste 6,50 meter van de meest nabijgelegen belending en de trap naar de tweede verdieping ligt op respectievelijk 16 en 10 meter van de belendende percelen. De bouwhoogte ter plaatse van de appartementen wordt met 0,40 meter overschreden. Het betreft echter een verbouwplan, waar door de bouwtechnische uitvoering (isolatie) het dak 0,10 meter hoger zal zijn dan het nu bestaande dak van 3,80 meter. Daarentegen komt het op een afstand van tenminste 2,00 meter uit de erfgrans met de achtergelegen percelen te liggen. Gelet op deze afstanden is er geen sprake van een benadeling van de bezonnings situatie en lichttoetreding op aangrenzende erven.

9. Kwalitatieve verbetering van het woningbestand moet in beginsel worden gezocht in het vervangen van de huidige bebouwing en niet door binnenterrein vol te bouwen.

Het is een feit dat het verbouwplan niet voldoet aan de Woonvisie 2015 zoals die door gemeente Velsen wordt voorgestaan. Echter elke plan wordt op zijn eigen merites beoordeeld en alle betrokken belangen worden gewogen. In onderhavig geval overwegen wij ook dat herontwikkeling van deze percelen zeer gewenst is en met verwijzing naar hetgeen onder punt 1 is gesteld, is dit plan al lange tijd in ontwikkeling. Daarnaast is er altijd wel vraag naar dergelijke kleine woningen op de particuliere markt. Tot slot zullen de woningen te allen tijde dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen die de wet stelt. In dit geval zijn laatstgenoemde aspecten overwegend en achten wij het verbouwplan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar en kan medewerking worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan voor dit project.

10. In het ontwerpbesluit worden huisnummers Wijkerstraatweg 178-184 genoemd. De huisnummering is onjuist. Men is uitgegaan van een onfeitelijke situatie.

De aanvraag heeft betrekking op diverse panden (een gezamenlijk blok). Deze panden hebben door de jaren heen diverse functies gehad en daarbij zijn ruimten al dan niet opgedeeld in appartementsrechten. Vervolgens zijn daar huisnummers aan gerelateerd, soms is er sprake van appartementsrecht met een dubbele huisnummering nl. 178 -180. Het is juist dat de huisnummering van het totale blok van nummer 178 tot met nummer 182 loopt. Huisnummer 184 bestaat niet.

De aanvraag om omgevingsvergunning omvat bijbehorende tekeningen. Daaruit blijkt dat een aantal ruimten die deel uit maken van het zogenaamde blok, niet worden verbouwd. Twee de appartementenrechten met huisnummer 180 en 182 worden niet verbouwd. De ruimten direct achter, naast en onder deze delen worden wel verbouwd. Als zodanig geeft de aanduiding van het gezamenlijk blok wel aan om welke locatie het gaat. Wij menen dat desalniettemin voldoende duidelijk is (geweest) op welke panden de aanvraag betrekking heeft. Er is daarom niet uitgegaan van een onfeitelijke situatie. De huisnummering is aangepast in het (ontwerp)besluit tot de huisnummers 178-180.

11. De beoogde situatie is volstrekt in strijd met de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Er is sprake van een gebrekkige onderbouwing. Het historische lint moet gehandhaafd blijven. Het pand Wijkerstraatweg 178 is 110 jaar oud en gezichtsbepalend voor de buurt. De gevel wordt uit haar verband getrokken. De schuine kap wordt omhoog getrokken. Het karakteristieke en historische karakter wordt teniet gedaan. De massale bebouwing past hier niet. Het is in strijd met de welstandscriteria voor wat betreft voorgevelaanzichten en hoofdvormen. Er dient een onafhankelijk deskundige ingeschakeld te worden om de plannen te toetsen.

De huidige aanvraag betreft een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "strijdig planologisch gebruik". Eerst nadat hier medewerking aan wordt verleend wordt het verbouwplan verder bouwtechnisch uitgewerkt en zal daartoe een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen bouwwerk" worden aangevraagd. Bij laatstgenoemde activiteit wordt o.a. getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandsc commissie in Velsen bestaat uit drie deskundige onafhankelijke leden. In het geval het verbouwplan niet aan redelijke eisen van welstand voldoet



zal er geen omgevingsvergunning worden verleend en kan het plan uiteindelijk niet ten uitvoer worden gebracht.

Op dit moment wordt echter de stedenbouwkundige/ruimtelijke inpassing van het verbouwplan beoordeeld. Wij overwegen dat het verbouwplan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is waardoor medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan voor dit project.

12. In Besluit omgevingsrecht is opgenomen dat in bijgebouwen geen zelfstandige woningen mogen worden gerealiseerd.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van een reguliere afwijkingsprocedure op grond van het Besluit omgevingsrecht (zgn. kruimelgevallen) zoals reclamant dat bedoelt. In dit geval wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd.

13. Er komen ramen op de erfgrans en er zijn consequenties voor de bestaande rookafvoer van reclamanten. Er wordt een hekwerk geplaatst, reclamanten vrezen geluidsoverlast.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het verbouwplan aangepast. Slechts alle bestaande raamkozijnen (bovenlichten) worden gehandhaafd. Voorts is het raamkozijn in appartement 3 verwijderd.

De rookafvoer met het belendende perceel dient aangepast te worden. Dit is een bouwtechnisch aspect dat (vaker) voorkomt bij verbouwplannen en wordt beoordeeld in het kader van de vergunningaanvraag voor de activiteit "bouwen bouwwerk".

Op voorhand is de vrees van geluidsoverlast niet zodanig aannemelijk dat in alle redelijkheid en billijkheid geen medewerking zou kunnen worden verleend aan dit plan.

Conclusie

Elke aanvraag wordt op zijn eigen merites beoordeeld. Beoordeeld wordt of dit gebruik past in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van dit gebied. Daarbij worden tevens de betrokken belangen afgewogen.

De onderhavige panden staan al langere tijd leeg. De uitstraling van de panden is daardoor en vanwege de onderhoudstoestand sterk verminderd.

Het verbouwplan is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, echter voldoet het niet aan het gewenste woningoppervlakte en woningdifferentiatie in de wijk.

Gelet op de betrokken belangen, overwegende dat het plan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd voor wat betreft de perceelsaanduiding Wijkerstraatweg 178-182 en de situering van de noodweg en de ramen, kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat het verlenen van medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan voor de onderhavige functie zodanige ruimtelijke wijzigingen met zich meebrengt ten opzichte van een functie-invulling overeenkomstig het bestemmingsplan, dat daar geen medewerking aan kan worden verleend. Wij achten het belang van aanvrager overwegend en nemen de zienswijzen niet over.

Gezien het voorgaande, overwegende de ruimtelijke onderbouwing die aan de aanvraag ten grondslag ligt, en die tevens als bijlage bij de verklaring van geen bedenkingen is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt, overwegende de wens om ter plaatse de grootschalige horecafunctie te wijzigen, zijn er geen redenen van een goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten en kan de verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven.

Inpraak, participatie etc.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding anders te oordelen over het plan dan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De zienswijzen worden niet overgenomen.

Alternatieven

De eerdere aanvraag voor jongerenhuisvesting is na het starten van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO ingetrokken wegens grote weerstand uit de buurt. De tweede aanvraag voor zorgwoningen is geweigerd. Daar lag aan ten grondslag dat de plannen stedenbouwkundig niet



aanvaardbaar waren vanwege de enorme massavergroting op het binnenterrein (3 bouwlagen) en daardoor het ontbreken van aansluiting op de omliggende bebouwing en tuinen.

Risico's

Daar het bestemmingsplan niet wijzigt, is het realiseren van horeca nog mogelijk. Nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft aangegeven en de omgevingsvergunning wordt verleend en onherroepelijk zal zijn, zal t.z.t. bij een herziening van het bestemmingsplan de percelen overeenkomstig het vergunde gebruik worden bestemd.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal het project voor eigen rekening en risico verbouwen. Alvorens tot definitieve vergunningverlening over te gaan zal een planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer worden gesloten.

Uitvoering van besluit

Nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit "strijdig planologisch gebruik" verleend. Initiatiefnemer kan na vergunningverlening het project uitvoeren.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Aanvraag om omgevingsvergunning met bijbehorende stukken
Ruimtelijke onderbouwing
Zienswijzen

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

-

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

