

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**Wijziging gebruik detailhandelruimte naar één  
woning  
Breesaperhof 39 te Velsen-Noord**

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Beschrijving project</b> .....	3
<b>2</b>	<b>Locatie</b> .....	3
<b>3</b>	<b>Planologisch kader</b> .....	3
3.1	Vigerend bestemmingsplan: Velsen-Noord .....	3
3.2	Uitgebreide voorbereidingsprocedure .....	4
<b>4</b>	<b>Beleidskaders</b> .....	4
4.1	Rijksbeleid en provinciaal beleid .....	4
4.2	Gemeentelijk beleid .....	4
<b>5</b>	<b>Omgevingsaspecten</b> .....	5
5.1	Bedrijven en milieuhinder .....	6
5.2	Externe Veiligheid .....	6
5.2.1	Wegvervoer .....	6
5.2.2	Buisleiding.....	6
5.3	Luchtkwaliteit .....	7
5.4	Bodem .....	7
5.5	Geluid (wegverkeer, spoorweg, industrie en luchtvaart):.....	7
5.5.1	Wegverkeerslawaai.....	7
5.5.2	Railverkeerslawaai.....	7
5.5.3	Industrielawaai.....	8
5.5.4	Luchtvaartlawaai .....	8
5.6	Ecologie, archeologie en cultuurhistorie .....	8
<b>6</b>	<b>Water</b> .....	8
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b> .....	8
<b>8</b>	<b>Conclusie</b> .....	8

## 1 Beschrijving project

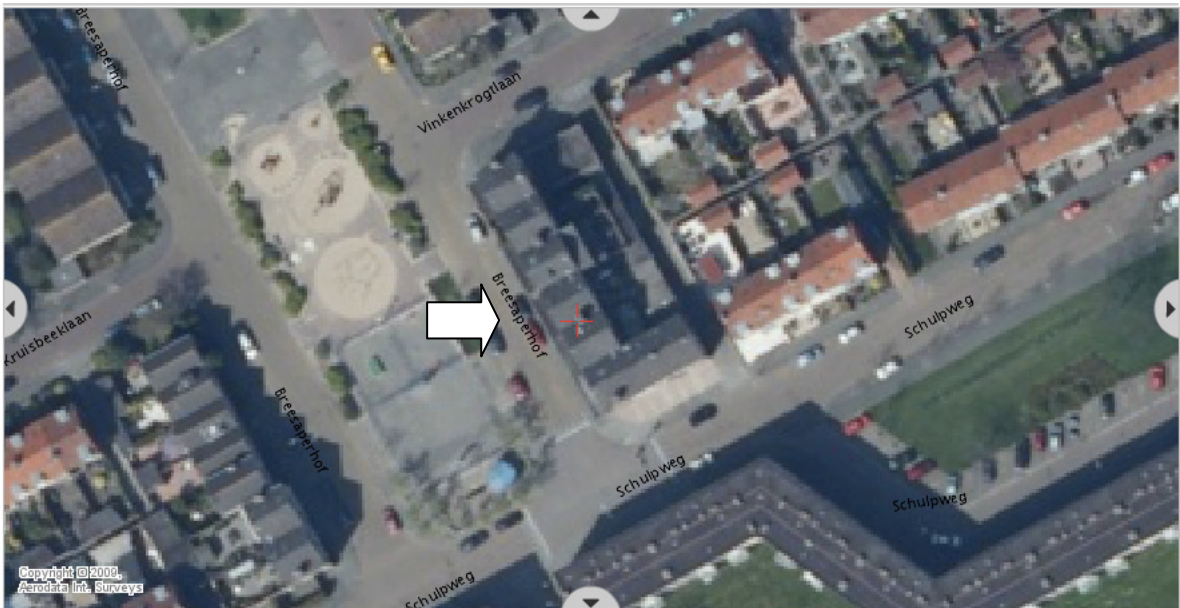
De heer Severijnse is sinds 2003 eigenaar van het bestaande pand, begane grond Breesaperhof 39 te Velsen-Noord. Het pand is tot nu toe twee keer verhuurt aan bedrijven. Nu staat het pand sinds mei 2011 (13 maanden) leeg en er zijn geen signalen dat dit binnen een redelijke termijn de mogelijkheid zich aandient dat hier verandering in komt.

Wel hebben zich al verschillende partijen aangemeld die op deze plek willen wonen.

Hieruit voortvloeiend is het verzoek bij gemeente Velsen ingediend om het gebruik van de begane grond (105 m2, inclusief bergingen) van het pand te wijzigen van winkel naar één woning.

## 2 Locatie

Het perceel is onderdeel van een bestaand complex Breesaperhof 33 t/m 41 en Schulpweg 33, 33 a t/m d. Het deel Breesaperhof 33 t/m 41 bestaat uit een plint met detailhandelsdoel-einden met daarboven woningen. Het hoekpand van het bestaande complex (geadresseerd Schulpweg) is middels vrijstelling en bouwvergunning in 2006 verbouwd tot 5 appartementen. Aan de overzijde van het complex is een plantsoen gelegen met speelvoorzieningen. Op de aangrenzende weg wordt geparkeerd. Het betreft met name een woonomgeving.



*Afbeelding: ligging in de omgeving. Speelveld en parkeergelegenheid aanwezig*

## 3 Planologisch kader

### 3.1 Vigerend bestemmingsplan: Velsen-Noord

Op de gronden ter plaatse van het perceel Breesaperhof 39 te Velsen-Noord vigeert het bestemmingsplan Velsen-Noord. Dit bestemmingsplan is op 27 november 1997 door de gemeenteraad van de gemeente Velsen vastgesteld en op 14 april 1998 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland goedgekeurd.

Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden, met dien verstande dat detailhandelsbedrijven uitsluitend op de begane grond is toegelaten en Wonen uitsluitend op de daarboven gelegen verdiepingen is toegelaten. Het project is hiermee in strijd.

### 3.2 Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Er kan geen gebruik worden gemaakt van de in het Besluit omgevingsrecht genoemde gevallen (zgn. kruimellijst) tot afwijking van het bestemmingsplan, daar het een toevoeging van een woning betreft. Het toevoegen van een woning is een strijdig planologisch gebruik waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing is als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing ziet deze toe op ruimtelijke implicaties van de met de afwijking van het bestemmingsplan te wijzen gebruik naar één woning op de begane grond.

## 4 Beleidskaders

### 4.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Het project betreft het wijzigen van het gebruik van de beganegrondverdieping van een deel van het complex naar één woning. In het complex zijn op de bovengelegen verdiepingen reeds woningen aanwezig.

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) richt het rijk zich meer op nationale belangen en niet zo zeer op stedelijk ruimtelijk beleid. Het project ligt binnen bestaand bebouwd gebied, en derhalve in een gebied waar de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid heeft. Het betreft het toevoegen van één woning in bestaand bebouwd gebied.

Binnen het bestaand bebouwd gebied ziet de Provinciale Structuurvisie 2040 toe op voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. Het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand door het toevoegen van één woning is niet strijdig met het Rijks- en Provinciaal beleid.

### 4.2 Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Velsen 2015*

De gemeente Velsen heeft met de *Structuurvisie Velsen 2015 (2005)* een kader dat richting geeft aan en samenhang brengt in diverse ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin geeft de gemeente haar ruimtelijke beleid weer tot circa 2015 en kijkt door naar 2020.

Zoals in de structuurvisie Velsen vermeld is de kernopgave het afwegen en op elkaar afstemmen van de sectorale aanspraken op de beschikbare ruimte. Deze afweging wordt gemaakt zowel met betrekking tot de gemeente als totaal, als met betrekking tot de binnen de gemeente te onderscheiden 7 verschillende kernen. De kernen dienen elk in hun eigenheid herkenbaar te blijven.

Het zoeken naar oplossingen voor de ruimte vraag vanuit de verschillende sectoren spitst zich in de structuurvisie toe op een zoektocht naar ruimte om te werken, te wonen en te recreëren. Voor wat betreft het wonen is het destijds in het Streekplan Noord Holland Zuid geformuleerde ICT beleid, dat wil zeggen een beleid van Intensiveren, Combineren en Transformeren, uitgangspunt. In de Structuurvisie Noord Holland 2040 zijn deze uitgangspunten helder terug te vinden.

Voor wat betreft de situatie van de kern Velsen Noord wordt als uitgangspunt gehanteerd het doorbreken van het isolement van Velsen Noord en het maken van Velsen Noord tot een wijk met toekomstwaarde. In een eerder voor dit gebied opgezet wijkontwikkelingsplan waren daartoe de belangrijkste opgaven al geformuleerd. Voorop stond het wijzigen van de omvang en samenstelling van de woningvoorraad en zorgen voor een aantrekkelijke en veilige woonomgeving.

De overige punten spitsen zich toe op het waarborgen van een passend voorzieningenniveau, het zorgen voor een goede overgang tussen het wonen en werken, een goede groenstructuur

en een heldere verkeersstructuur. Maar de meeste aandacht gaat toch uit naar het wonen. Voorop staat de bedoeling om Velsen Noord voor alle leeftijdscategorieën aantrekkelijk te maken.

In het onderhavige plan gaat het om een locatie die niet expliciet in de structuurvisie staat vermeld. Als zodanig is wijziging van het gebruik niet in strijd met de structuurvisie. Bovendien draagt langdurige leegstand van de onderhavige plint, niet deel uitmakende van een kernwinkelgebied, niet bij aan een aantrekkelijke en veilige woonomgeving.

#### *Woonvisie 2015*

De Woonvisie 2015 staat bij verbouwplannen een gemiddelde woningoppervlak van 80 m<sup>2</sup> voor. De woning voldoet daaraan.

Ongeacht het woningoppervlak dient een reguliere woning te voldoen aan de bouwtechnische eisen die de wet stelt.

#### *Parkeernormen Velsen 2009*

De parkeernorm voor detailhandel is 3,3, parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> BVO. De parkeernorm voor wonen van 1,5 parkeerplaats. De nieuwe situatie levert dus een iets gunstiger parkeersituatie op in de openbare ruimte.



*Foto voorgevels: Breesaperhof (inmiddels is het straatwerk aangebracht met parkeerplaatsen). Op de hoek zijn met vergunning al appartementen op de begane grond gerealiseerd.*

## **5 Omgevingsaspecten**

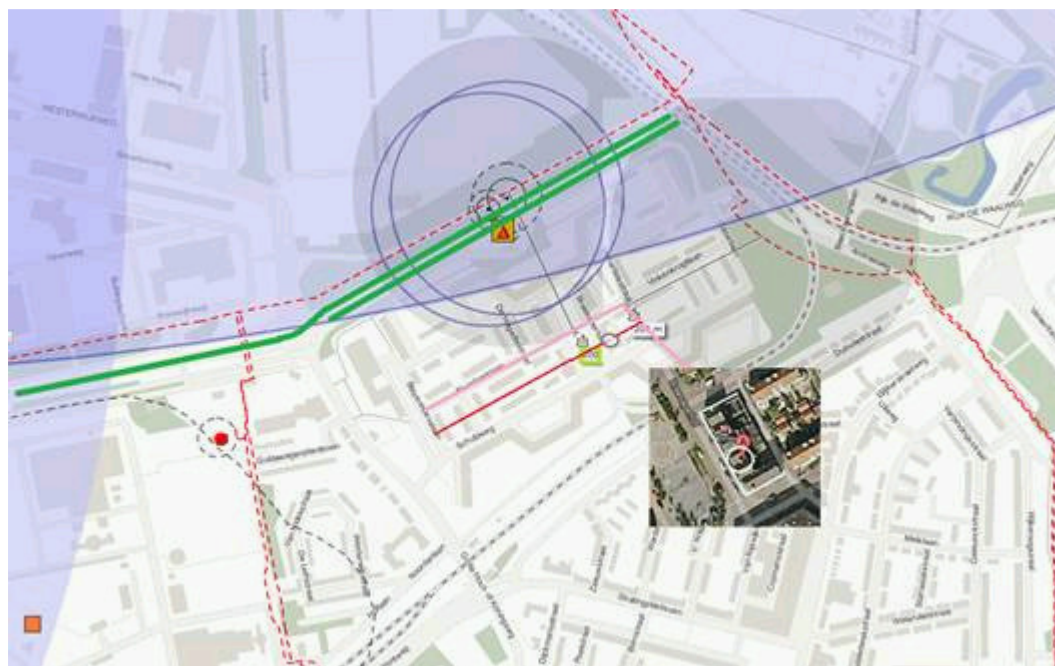
In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld. Hierbij dienen aan de orde te komen het wegverkeerslawaai, geluidszones, bedrijvigheid, bodem, vervoer gevaarlijke stoffen, archeologie, de flora en de veiligheid. Ook andere, sectorale, aspecten die mogelijk beperkingen kunnen opleveren voor de uitvoering en toepasbaarheid van de planologische afwijkingsprocedure worden in dit hoofdstuk behandeld.

## 5.1 Bedrijven en milieuhinder

Gelet op het feit dat wonen tevens is toegelaten op bovengelegen verdiepingen en de begane grond van het hoekpand is er voor wat betreft het aspect "Bedrijven en milieuzonering" geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

## 5.2 Externe Veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding en binnen de zone van een weg die is aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.



### 5.2.1 Wegvervoer

De bestemmingswijziging vindt plaats op de rand van een toetsingszone (200 m) van de Wenkebachstraat (door het college aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). Het invloedsgebied is groter.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het aantal voertuigen dat over de Wenkebachstraat gevaarlijke stoffen vervoerd van/naar de pont en/of Tata Steel is kleiner dan de aantallen als genoemd in de vuistregels in de PGS 3 (tabel 1 en 2) voor een weg binnen de bebouwde kom (8.000/22.0000 per jaar).

De Wenkebachstraat heeft derhalve geen 10-6/jaar PR-contour. Het plan voldoet aan de circulaire RNVGS.

#### *Groepsrisico*

Ter plaatse is er sprake van enkelzijdige bebouwing en een bevolkingsdichtheid van ca. 80. Het aantal voertuigen overschrijdt de aantallen als genoemd in de vuistregels in de PGS 3 (tabel 3 en 4) voor een weg binnen de bebouwde kom (800 /5.000 per jaar) niet. Het groepsrisico overschrijdt de oriënterende waarde niet en neemt niet toe.

### 5.2.2 Buisleiding

De bestemmingswijziging vindt plaats buiten de toetsingszone van (200 m), maar binnen het invloedsgebied (240 m) van de buisleiding A-538.

#### *Plaatsgebonden risico*

De hogedruk aardgastransportleiding (66 bar, 18 inch) heeft geen 10-6/jaar PR-contour. Het plan voldoet aan het BEVB.

### *Groepsrisico*

De oriënterende waarde wordt niet overschreden en neemt niet toe als gevolg van de bestemmingswijziging.

Het omzetten van een detailhandelsfunctie (beperkt kwetsbaar object) naar één woning (kwetsbaar object) is op grond van de vigerende externe veiligheidswet- en regelgeving mogelijk.

### 5.3 Luchtkwaliteit

Gezien het gegeven dat in totaal één woning wordt gerealiseerd en sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt. Er kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het betreffende project.

### 5.4 Bodem

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Bodemkwaliteitskaart:

Medio 2007 is in opdracht van de milieudienst IJmond de bodemkwaliteitskaart opgesteld.

Betreffend project is gelegen binnen de woonbebouwing en wordt getypeerd als “Schoon MVG”

Uit een historisch overzicht van de gemeente Velsen blijkt welke fysieke ingrepen op het pand gedaan zijn, alsmede het gebruik.

Uit de gegevens van bijlage I blijkt dat, geen gegevens over de bodemkwaliteit bekend zijn voor dit perceel. Het gebouw is vanaf de oprichting van een zware betonvloer met een dikte van ca 350mm. Verder heeft het pand geen buitenruimte. Ten behoeve van de wijziging van functie zal de vloer geheel in tact blijven. Er vinden geen breek werkzaamheden plaats of werkzaamheden in de grond.

Conclusie:

Voor de wijziging van functie is het noodzakelijk dat de kwaliteit bekend is.

Zodoende dient alsnog een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Echter in geval van aanwezigheid van een dampdichte in takt zijnde vloer en het ontbreken van een buitenruimte kan ontheffing worden verleend van het verplicht leveren van een bodemonderzoek. Gezien er geen breekwerkzaamheden plaatsvinden en tevens geen werkzaamheden in de grond is het leveren van een bodemrapportage niet nodig.

### 5.5 Geluid (wegverkeer, spoorweg, industrie en luchtvaart):

Woningen zijn in het kader van de Wet Geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen.

Zodoende dient onderzocht te worden of er beperkingen zijn ten aanzien van dit project van wijziging naar wonen.

#### 5.5.1 Wegverkeerslawaai

De locatie van het object ligt aan Bresaperhof. Dit is een 30 km/uur-weg en heeft geen geluidzone. De locatie ligt wel in de geluidzones van 50 km wegen, maar wordt echter door omliggende gebouwen effectief van deze wegen afgeschermd. Uit de vastgestelde Geluidsbelastingskaart 2006 voor de IJmond gemeenten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege deze wegen op de nieuwbouwlocatie onder de 48 dB ligt. Ook na het toepassen van een ophoging van de verkeersintensiteit voor het jaar 2020, zal de geluidsbelasting van deze wegen nog steeds lager zijn dan 48 dB.

#### 5.5.2 Railverkeerslawaai

Het plan is gelegen buiten een zone van spoorlijn. Nader onderzoek niet nodig.

### 5.5.3 Industrielawaai

De locatie ligt binnen de zone van het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein IJmond, maar wordt echter door omliggende gebouwen effectief afgeschermd. Er is geen vaststelling hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

### 5.5.4 Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt niet binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol.

### 5.6 Ecologie, archeologie en cultuurhistorie

Het betreft wijziging gebruik van de begane grond van een bestaand pand naar wonen. Er vinden in pandige bouwwerkzaamheden plaats. Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft de aspecten ecologie, archeologie en cultuurhistorie.

## 6 Water

Het betreft wijziging gebruik van de begane grond van een bestaand pand naar wonen. Er vinden in pandige bouwwerkzaamheden plaats. Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft het aspect water.

## 7 Economische uitvoerbaarheid

Wat betreft de economische uitvoerbaarheid zijn alle uitvoeringskosten voor rekening van de aanvrager van het plan. Met betrekking tot het plan zal een verhaalsovereenkomst planschade worden afgesloten.

## 8 Conclusie

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de het onderhavige bouwplan weliswaar in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen wordt een uitgebreide voorbereidingsprocedure worden doorlopen als omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.