

Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor project Alexander Bellstraat 2 te IJmuiden

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00551	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel		Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	abraams@velsen.nl



Voorgesteld raadsbesluit

Voor het wijzigen van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden van de eerste verdieping en deels begane grond (één appartement met garage/berging) van het pand gelegen aan de Alexander Bellstraat 2 te IJmuiden:

- en verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan IJmuiden-Noord krachtens het bepaalde in artikel 2.1 juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

Samenvatting

Voor het realiseren van één appartement op de eerste verdieping met garage/berging op de begane grond van het pand aan de Alexander Bellstraat 2 te IJmuiden is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Dit is strijdig met de geldende bestemming Bedrijfsdoeleinden van het bestemmingsplan IJmuiden-Noord. Alvorens een vergunning kan worden verleend, dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen ingediend. Het college stelt de raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aanleiding

Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van één appartement op de eerste verdieping met een garage/berging op de begane grond van het pand aan de Alexander Bellstraat 2 te IJmuiden. Dit is strijdig met de geldende bestemming Bedrijfsdoeleinden van het bestemmingsplan IJmuiden-Noord. De woning als gevraagd heeft geen relatie met de onderliggende bedrijfsruimte en is dus geen bedrijfswoning.

Door de realisatie van dit project wordt het aantal woningen in het plangebied met één woning uitgebreid en als gevolg hiervan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

De raad dient daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Alvorens daartoe over te gaan hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.

Programma

Het valt onder programma 9.

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Algemene wet bestuursrecht

Notitie: "Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)"

GEMEENTE VELSEN

Bestemmingsplan IJmuiden-Noord
Bouwverordening 2012
Woonvisie 2015

Beoogd doel en effect van het besluit

Het wijzigen van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden van de eerste verdieping en deels begane grond (één appartement met garage/berging) van het pand gelegen aan de Alexander Bellstraat 2 te IJmuiden. Met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de raad kan het college de omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling verlenen.

Directe maatschappelijke consequenties

Er wordt een woning aan de woningvoorraad toegevoegd zonder dat verdichting van bebouwing plaatsvindt.

Argumenten

De aanvraag betreft het deels wijzigen van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden van de eerste verdieping en begane grond (één appartement met garage/berging) van het pand gelegen aan de Alexander Bellstraat 2 te IJmuiden. De gronden van deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B). Het gebouw is een bedrijfspand dat nu in gebruik is als opslag in combinatie met kantoordoeleinden.

Argumenten voor medewerking aan het project in afwijking van het bestemmingsplan

- Het perceel maakt deel uit van een bouwblok met alleen maar woningen. Het exterieur wordt minimaal gewijzigd. Gezien de woonomgeving past deze kleinschalige ontwikkeling van één appartement in het straatbeeld.
- Er wordt voorzien in één inpandige parkeerplaats. Door de wijziging gebruik zal de parkeerdruk in de openbare ruimte nagenoeg gelijk blijven (parkeernorm 1,7 voor één woning ten opzichte van bedrijf 2,2 parkeernorm per 100m² bvo). Met gebruikmaking van de mogelijkheid tot afwijking als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid van het bepaalde in artikel 2.5.30 eerste lid, van de Bouwverordening Velsen 2012 kan medewerking aan dit project worden verleend. Door het realiseren van één inpandige parkeerplaats is er sprake van een verbetering van de parkeerdruk op de openbare weg en is afwijking van het bepaalde in de Bouwverordening aanvaardbaar;
- het gebruiksoppervlak van de woning (appartement) van 65 m² is echter minder dan het in de Woonvisie 2015 opgenomen streven van 80 m². Hier is echter sprake van herontwikkeling in een bestaande ruimte in een woonomgeving. Voor inkomens boven de 34-duizend euro grens is de sociale huurvoorraad niet meer bereikbaar door regelgeving vanuit Europa. Voor deze groep kan de particuliere markt uitkomst bieden.
- Bij de eerstvolgende bestemmingsplanwijziging zal het gebruik overeenkomstig worden bestemd en voor de onderliggende bedrijfsruimte zullen bedrijven worden toegelaten met een milieubelasting passend in een woonomgeving.
- Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer en is getoetst aan provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarnaast is het o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering.

Er zijn geen planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.12 Wabo juncto 5.20 Bor is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Overwegende het voorgaande zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten.

Inspraak, participatie etc.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



GEMEENTE VELSEN

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven. De exploitatie van een dergelijk pand is in de huidige markt niet eenvoudig. Leegstand en verpaupering in deze woonomgeving wordt voorkomen.

Risico's

n.v.t.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het plan uitvoeren. Met initiatiefnemer zal voorafgaand aan de vergunningverlening een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

Uitvoering van besluit

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt overgegaan tot besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning.

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij dat daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, kunnen tegen de omgevingsvergunning beroep instellen bij de rechtbank en een verzoek om een voorlopige voorziening.

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal t.z.t. bij een herziening van het bestemmingsplan het perceel overeenkomstig het vergunde gebruik worden bestemd.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- aanvraag omgevingsvergunning
- ruimtelijke onderbouwing

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

-

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

