

H.A.J. van Schooten
Narcissenstraat 10
2071 NM SANTPOORT-NOORD

CORRESPONDENTIEADRES
POSTBUS 465
1970 AL IJMUIDEN

Uw kenmerk
OLO 415649
w12.000197

Ons kenmerk

Voor informatie
M. Welp
Tel. 140255

Bijlagen
diverse

Datum

Onderwerp: omgevingsvergunning

Geachte heer Van Schooten,

Op 24 april 2012 hebt u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden (één appartement) van de eerste verdieping van het pand aan de St. Eustatiusstraat 10A te Santpoort-Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer w12.00197.

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De raad van Velsen heeft op .. 2013 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht gegeven voor voornoemd project.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij voor voornoemd project een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Santpoort-Noord en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo
- en daartoe op grond van artikel 2.5.30, vierde lid af te wijken van het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening Velsen 2012;

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier
- 1 Tekening met stempeldatum 12-7-2012
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum 12-07-2012
- Situatietekening, met stempeldatum 24-4-2012

Deze documenten worden meegezonden met dit besluit.

Procedure

Het besluit is voorbereid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld overeenkomstig het bepaalde in §2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

IJmuiden,
Burgemeester en wethouders van Velsen
Namens dezen,

K.M. Radstake

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij dat daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, tegen dit besluit binnen een termijn van 6 weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Tevens kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat ook beroep is ingesteld.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Opschortende werking vergunning

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

- Overwegingen
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

Wij raden u aan om dit besluit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

Het bouwplan voldoet niet aan het bepaalde in artikel 17, lid 1, sub a van het bestemmingsplan “Santpoort-Noord”, omdat op deze gronden uitsluitend bedrijven vallende onder categorie 1+2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, en ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub 3 van de Wabo, kan echter van het bestemmingsplan worden afgeweken voor het wijzigen van de bedrijfsruimte naar een reguliere woning.

Argumenten voor medewerking aan het project in afwijking van het bestemmingsplan

- bedrijfswoningen worden heden ten dage alleen nog planologisch mogelijk gemaakt bij noodzakelijk toezicht op levende dieren. In het onderhavige geval is daar geen sprake van;
- het pand maakt deel uit van een klein complex met bedrijfspanden gelegen in een woonomgeving;
- deze bedrijfspanden zullen tevens bij de eerstvolgende bestemmingsplanwijziging een milieucategorie toegewezen krijgen, waarbij toegelaten zijn bedrijven met een milieubelasting passend in een woonomgeving;
- de woning heeft een eigen opgang en is niet onlosmakelijk verbonden met de ondergelegen bedrijfsruimte;
- het gebruiksoppervlak van de woning (appartement) voldoet aan de Woonvisie 2015;
- de onderhavige aanvraag om vergunning betreft de planologische inpassing. De bouwtechnische toetsing (aan het Bouwbesluit en Bouwverordening Velsen 2010) van het verbouwplan zal t.z.t. plaatsvinden met de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bouwwerk;
- voor wat betreft de toets aan de parkeernorm is er geen verschil tussen een bedrijfswoning en een reguliere woning. 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. Afwijking van het bepaalde in de Bouwverordening is aanvaardbaar.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer en is getoetst aan rijks-, 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.

De initiatiefnemer zal het project voor eigen rekening en risico realiseren.

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

De raad van Velsen heeft op .. 2013 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht gegeven voor voornoemd project.

Conclusie

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, zijn er geen redenen van een goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten. Wij zijn bereid voor voornoemd project af te wijken van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan Santpoort-Noord en de omgevingsvergunning te verlenen.

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

Overeenkomstig 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 Belasting 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 rechtsmiddelen