

De heer A.J. Donker
Wieringen 2
1967 EA HEEMSKERK

POSTBUS 465
1970 AL IJMUIDEN

Uw kenmerk
226171
w11.000677

Ons kenmerk
u12.006439

Voor informatie
Dhr. R. Boon
@Velsen.nl
140255

Bijlagen
diverse

Datum

Onderwerp: omgevingsvergunning

Geachte heer Donker,

U hebt op 25 oktober 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een appartement en winkel op de begane grond op het perceel Velserveduinweg 248 te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer w11.000677.

De aanvraag om een omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 .. 2012 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 bouwen van een bouwwerk
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan IJmuiden Zuid en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier
- Ruimtelijke onderbouwing , versie juli 2012-2
- Verkennend bodemonderzoek R11-B071, met stempeldatum 8 november 2011
- Gevelweringonderzoek , met stempeldatum 4 april 2012

W11.000677
OLO226171

- Diverse foto's, met stempeldatum 25 oktober 2011
- 1x tekening B.01.01, met stempeldatum 25 oktober 2011

Deze documenten worden meegezonden met dit besluit.

VOORWAARDEN

Aan dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden. Wij raden u aan om deze zorgvuldig door te nemen.

- **Uiterlijk drie weken voor aanvang** van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u bij de afdeling Publiekszaken de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat respectievelijk deze tekeningen; berekeningen; 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;
 - De bij deze omgevingsvergunning in de bijlagen gevoegde uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen moeten in acht worden genomen.

Procedure

Het besluit is voorbereid overeenkomstig het bepaalde in § 3.3 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. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet.

Ijmuiden,
Burgemeester en wethouders van Velsen
Directeur,

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 Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Tevens kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank 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
- Voorschriften
- 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 bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

In artikel 2.10 van de Wabo is in een dwingende opsomming voorgeschreven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. In het geval daar geen sprake van is, wordt de vergunning voor deze activiteiten verleend. De activiteiten worden als volgt getoetst.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003, met inachtneming van eventueel verleende ontheffingen en opgenomen voorschriften.

De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening Velsen 2010, met inachtneming van de eventuele krachtens deze verordening verleende ontheffingen en opgenomen voorschriften.

Planologie

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan IJmuiden Zuid van kracht is.

De betreffende gronden hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Het project is hiermee in strijd. Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo is de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo.

Welstand

Bij een omgevingsaanvraag waarbij aan het uiterlijk niets wijzigt, wordt er niet aan de welstandscriteria getoetst

Overgangsrecht

Op grond van artikel 31 van het bestemmingsplan IJmuiden-Zuid valt het gebruik als kleinschalige detailhandel onder het overgangsrecht.

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

De aanvraag betreft strijdig gebruik van de begane grond van een twee-onder-één-kap gebouw gelegen in een bestaande woonomgeving. Deze locatie is volgens het bestemmingsplan IJmuiden Zuid bestemd voor Bedrijfsdoeleinden voor bedrijven behorend tot de categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Eerder is de begane grond van het gebouw verbouwd tot en in gebruik geweest als werkplaats en detailhandel t.b.v. automaterialen. Het gebouw heeft de uitstraling van een woongebouw.

Het project betreft een functiewijziging van bedrijfsgebouw naar woondoeleinden en is daarmee strijdig met de bestemmingsplanbepalingen. 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. Daarnaast blijft een deel van de begane grond in gebruik voor detailhandel. Het gebruik als kleinschalige detailhandel valt onder het overgangsrecht.

Planologische inpasbaarheid

Initiatiefnemer beoogt een passend gebruik in deze woonomgeving. De begane grond van dit gebouw staat al een poosje leeg. Er wordt met dit initiatief tegemoetgekomen aan de vraag naar betaalbare kleinschalige woningen en de fragiele vraag naar detailhandel binnen woongebied. Het exterieur wordt niet gewijzigd ten opzichte van de wijze waarop het is aangekocht. De begane grond wordt in de middenzone gescheiden in een woonfunctie en winkelruimte. De woonfunctie heeft een gebruiksoppervlak van ca 80 m² en voldoet aan de woonkwaliteit van de Woonvisie 2015. 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, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna en milieuzonering. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben daartoe het ontwerpbesluit en ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Gezien de ruimtelijke onderbouwing die aan het verzoek ten grondslag ligt, zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het project verzetten.

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

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

Gelet op het voorgaande zijn wij bereid voor voornoemd project af te wijken van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan IJmuiden Zuid krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo.

VOORSCHRIFTEN

- De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen, de heer L. de Waard. 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;
 - het uitvoeren van constructies;
 - het melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- 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.
- Bij uitvoering van het bouwplan moet worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003, de Bouwverordening Velsen 2010 en de krachtens dit besluit c.q. verordening vastgestelde nadere regelen.

NADERE AANWIJZINGEN

- Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken in de gevallen genoemd in artikel 3.15 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 van de gemeente Velsen bent u voor het in behandeling nemen van een vergunning aanvraag leges verschuldigd.

Voor de betaling van de leges ontvangt u een aanslag van de afdeling Belastingen en Invordering. Bij de aanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aan tekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Jutter/Hofgeest.

Nadere informatie

Informatie over het besluit is te verkrijgen bij Dhr. R. Boon, telefoonnummer: 140255, mailadres: rboon@velsen.nl

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