

GEMEENTE VELSEN

Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor project Velsersduinweg 248

Datum raadsvergadering	28 maart 2013	Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00314	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel	-	Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.	R13.021	E-mailadres	abraams@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan IJmuiden-Zuid krachtens het bepaalde in artikel 2.1 juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo voor de wijziging van het gebruik de begane grond van het pand gelegen aan de Velsersduinweg 248 te IJmuiden naar wonen.

Samenvatting

Voor de begane grond van het pand gelegen aan de Velsersduinweg 248 te IJmuiden is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Het project betreft de realisering van een appartement op de begane grond en is in strijd met het geldende bestemmingsplan IJmuiden-Zuid. Alvorens een vergunning kan worden verleend, dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft conform de wettelijke bepalingen gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college stelt de raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aanleiding

Het college is voornemens voor voornoemd project een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan IJmuiden Zuid. Door de realisatie van dit project wordt het aantal woningen in het plangebied met één woning uitgebreid en als gevolg daarvan 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 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

Besluit omgevingsrecht

Algemene wet bestuursrecht

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

Bestemmingsplan IJmuiden Zuid

Woonvisie 2015

Beoogd doel en effect van het besluit

De realisering van een appartement op de begane grond van het pand gelegen aan de Velsersduinweg 248 te IJmuiden

Directe maatschappelijke consequenties

Het perceel krijgt een passend gebruik in de bestaande woonomgeving

Argumenten

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 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



GEMEENTE VELSEN

woning uitgebreid en als gevolg daarvan 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.

Argumenten voor medewerking aan project

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. 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.

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.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Alternatieven

Wachten tot een ander dit pand koopt en het gebruik overeenkomstig de bestemming kan realiseren. Leegstand is het gevolg..

Risico's

Geen. 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.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het plan uitvoeren. Het risico dat dit kleinschalige plan tot een planschadeclaim zal leiden is te verwaarlozen.

Uitvoering van besluit

Nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven wordt de omgevingsvergunning verleend. Initiatiefnemer kan na vergunningverlening het project uitvoeren.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken
Ruimtelijke onderbouwing

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

--

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

