

## Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van twee woningen aan de Rembrandtlaan 45-47 te IJmuiden



Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00512	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel		Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	abraams@velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

---

Voor de realisatie van twee woningen in de bestaande bebouwing van Rembrandtlaan 45-47 te IJmuiden:

- 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".

### Samenvatting

---

Voor de realisatie van twee woningen in de bestaande bebouwing van Rembrandtlaan 45-47 te IJmuiden is een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit is in strijd met de geldende bestemming "Maatschappelijke doeleinden" uit het bestemmingsplan "IJmuiden Zuid" ter plaatse. 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

---

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee woningen in het voormalige Jeugdtheater aan de Rembrandtlaan 45-47. Tot voor kort was op de begane grond van het pand en uitgebouwde vleugel een meubelwinkel gevestigd. De aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan "IJmuiden Zuid". Het projectgebied heeft daarin de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (M). Woningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

De omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan kan in dit geval slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo, indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De raad dient voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen af te geven. 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 (Wabo)

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Algemene wet bestuursrecht – afd. 3.4

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

Bestemmingsplan "IJmuiden Zuid"

Woonvisie 2015

# GEMEENTE VELSEN

## Beoogd doel en effect van het besluit

Met het realiseren van twee woningen in de bestaande bebouwing wordt toekomstige leegstand van het karakteristieke pand voorkomen. Tevens worden twee woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, zonder dat verdichting van bebouwing plaatsvindt. 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 worden twee woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Velsen.

## Argumenten

De aanvraag betreft realisatie van twee appartementen in het voormalig jeugdtheater (1951) aan de Rembrandtlaan 45-47. Tot voor kort was op de begane grond van het pand en uitgebouwde vleugel een meubelwinkel gevestigd. De beoogde toekomstige woonfunctie is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' (M) uit het vigerende bestemmingsplan "IJmuiden Zuid" (1999).



Argumenten voor medewerking aan het project in afwijking van het bestemmingsplan

- Aan de maatschappelijke bestemming die nog op het pand rust wordt al jaren geen invulling meer gegeven. Na het Jeugdtheater is korte tijd buurthuis De Spil in het gebouw gehuisvest, maar daarna is het gebruikt als kringloopwinkel en meest recent meubelverkoopruimte;
- Alleen de begane grond wordt momenteel benut. De rest van het pand wordt niet gebruikt, wat gezien het volume en het markante uiterlijk van het pand economisch onaantrekkelijk is;
- De directe omgeving van het plangebied kan overwegend gekenmerkt worden als woongebied. Ook de bebouwing Rembrandtlaan 43, tegen het voormalige Jeugdtheater aangebouwd, heeft een woonbestemming. Het realiseren van twee appartementen in de bestaande bebouwing op de planlocatie past dan ook functioneel goed in deze omgeving;
- Met het verdwijnen van de meubelverkoop neemt de verkeersaantrekkende werking die van deze functie uitgaat sterk af. Dit komt ten goede aan de verkeers- en parkeersituatie in de directe omgeving en daarmee samenhangend de woonkwaliteit van de omliggende woningen. 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. Overwegende dat er weinig buitenruimte is voor parkeren op eigen terrein en er sprake is van een verbetering van de parkeerdruk op de openbare weg, is afwijking van het bepaalde in de Bouwverordening aanvaardbaar.
- Met het ontwerp worden de bouwkundige elementen van het jeugdtheater behouden en uiterlijk weer in de originele staat teruggebracht. Zo worden dichtgemetselde ramen weer geopend en wordt de aanwezige reclame-uiting boven de ingang verwijderd;
- Aangezien er verder geen uitpandige wijzigingen plaatsvinden en tot voor kort een meubelwinkel in het pand was gevestigd, is niet aannemelijk dat er een verslechtering van de situatie op het gebied van privacy en woongenot voor omwonenden optreedt met de functiewijziging;
- In het verleden is schuin tegenover het plangebied al eerder maatschappelijk vastgoed omgezet naar een woonbestemming, namelijk de voormalige 'Goede Herderkerk'.
- De beoogde ontwikkeling past binnen de ruimtelijke beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Velsen. De oppervlakte van de woningen voldoen aan de Woonvisie 2015;
- Op het gebied van archeologie, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water zijn er geen belemmeringen.

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.

## *Conclusie*

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

# GEMEENTE VELSEN

## **Inpraak, 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.

## **Alternatieven**

Geen. De exploitatie van een dergelijk groot pand is in de huidige markt niet eenvoudig. Leegstand en verpaupering kan het gevolg zijn.

## **Risico's**

n.v.t.

## **Financiële consequenties**

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

## **Uitvoering van besluit**

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt overgegaan tot besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning. Tegen het besluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het instellen van beroep 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

