

Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor project Breesaperhof 39 te Velsen Noord

Datum raadsvergadering	16 mei 2013	Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00414	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 detailhandelsdoeleinden naar woondoeleinden (één appartement) van het pand Breesaperhof 39 te Velsen-Noord:

- een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan Velsen-Noord.

Samenvatting

Voor het wijzigen van het gebruik voor detailhandelsdoeleinden naar woondoeleinden (één appartement) van het pand Breesaperhof 39 te Velsen-Noord is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Velsen-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 pand Breesaperhof 39 te Velsen-Noord. Het project betreft een wijziging van het gebruik voor detailhandelsdoeleinden naar woondoeleinden (één appartement). 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 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 Velsen-Noord
Woonvisie 2015

GEMEENTE VELSEN

Beoogd doel en effect van het besluit

Wijziging van het gebruik voor detailhandelsdoeleinden naar woondoeleinden (één appartement) voor het pand gelegen aan de Breesaperhof 39 te Velsen Noord.

Directe maatschappelijke consequenties

De detailhandelfunctie wordt beëindigd. Er wordt een woning aan de woningvoorraad toegevoegd.

Argumenten

De aanvraag betreft een wijziging gebruik voor detailhandeldoeleinden naar woondoeleinden van de begane grond van het pand gelegen aan de Breesaperhof 39 te Velsen Noord. Het pand is onderdeel van een in 1959 opgericht bouwblok bestaande uit 7 winkelunits op de begane grond met daarboven woningen.

De gronden van deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan aangewezen voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD), waarbij het uitoefenen van detailhandelsbedrijven uitsluitend is toegestaan op de begane grond en het wonen uitsluitend op de daarboven gelegen verdiepingen. Het project is daarom in strijd met de bestemmingsplanregels.

Argumenten voor medewerking aan project

- Initiatiefnemer heeft onderhavig pand gekocht in 2003. Sindsdien is het pand twee keer bedrijfsmatig verhuurd. Het winkelpand staat al lang leeg (>15 maanden) zonder uitzicht op beëindiging van de leegstand. Wel hebben zich al verschillende partijen aangemeld om de ruimte te kunnen bewonen;
- Initiatiefnemer beoogt met de kleinschalige ontwikkeling van één woning een passend gebruik in deze woonomgeving;
- Door deze wijziging van het gebruik verbetert de parkeerdruk in de openbare ruimte. De verkeersaantrekkende werking van wonen is minder dan van detailhandel. De parkeernorm bedraagt voor een woning 1,7 parkeerplaats ten opzichte van 3,3 parkeerplaatsen voor detailhandel;
- Het project voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsnota Woonvisie 2015 (minimale oppervlakte van 80m²);
- Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het project 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 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.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven. Langdurige leegstand van de winkelunit brengt negatieve effecten met zich mee. Door omvorming naar wonen kan tegemoetgekomen worden aan de vraag naar betaalbare kleinschalige woningen voor starters.

Risico's

Geen

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

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen zal de omgevingsvergunning worden verleend. 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 onderbouw

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

- Procesbijsluiter

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

