



Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor project Hoofdstraat 112-114 te Santpoort-Noord

Datum raadsvergadering	26 september 2013	Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00667	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel	-	Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.	R13.073	E-mailadres	abraams@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Voor het samenvoegen van een beneden- en bovenwoning tot één woning gelegen aan de Hoofdstraat 112-114 te Santpoort-Noord:

1. 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 Santpoort- Noord.

Samenvatting

Voor het samenvoegen van een beneden- en bovenwoning tot één woning gelegen aan de Hoofdstraat 112-114 te Santpoort-Noord is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Dit is in strijd met het bestemmingsplan Santpoort-Noord. Alvorens een vergunning kan worden verleend dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen te verlenen. 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

Voor het samenvoegen van een beneden- en bovenwoning tot één woning gelegen aan de Hoofdstraat 112-114 te Santpoort-Noord is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Santpoort-Noord, waarbij de gronden zijn aangewezen voor 'Woondoeleinden' (W) met de nadere aanduiding 'aaneengeschalkeld' (a). Het wijzigen van het pand naar één woning is daarmee in strijd.

Door de realisatie van dit project wordt één woning onttrokken aan de woningvoorraad en als gevolg hiervan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De raad dient voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.

Programma

Het valt onder programma 9.

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. art. 2.27)

Besluit omgevingsrecht (o.a. art. 6.5)

Algemene wet bestuursrecht

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

Bestemmingsplan Santpoort-Noord

Woonvisie 2025

Beoogd doel en effect van het besluit

Het samenvoegen van twee woningen tot één woning voor het pand gelegen aan de Hoofdstraat 112-114 te Santpoort-Noord.

Directe maatschappelijke consequenties

Er wordt een woning onttrokken aan de voorraad van de gemeente.

Argumenten

Argumenten voor medewerking aan het project in afwijking van het bestemmingsplan

- Gezien de woonomgeving past deze ontwikkeling in het straatbeeld. Het uiterlijk van de woning wordt nauwelijks gewijzigd;
- De bouwactiviteiten betreffen interne verbouwingen en een wijziging aan de gevel. Door de aangebrachte wijzigingen met kleinere raampartijen wordt beter aangesloten op de karakteristiek van de overige woningen in deze buurt;
- De aan te brengen uitbouw aan de voorzijde (portaal) verwijst naar het buurpand en het pand aan de overzijde waar eveneens uitkragingen met dwarskap gericht naar de straat zijn aangebracht. Hierdoor wordt de lengte van de gevel doorbroken en ontstaat meer contact met de straat wat het pand ten goede komt;
- Het betreft dan een vrijstaande woning van een type waarvan er niet meer voorkomen in de buurt;
- Er is sprake van een kwalitatieve verbetering.

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

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing van 4 april 2013 wordt opgemerkt dat inmiddels de Woonvisie 2025 op 6 juni 2013 is vastgesteld. Het project is daarmee niet in strijd.

Er zijn geen planologische, stedenbouwkundige 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

Het alternatief is de bestaande situatie voort te zetten. De beneden- en bovenwoning zijn echter slecht te verhuren wegens slechte geluidsisolatie van de horizontale woningscheiding.

Risico's

n.v.t.

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 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





Afbeelding 1. Hoofdstraat 112-114 bestaande situatie



Perspectief 1 voorgevel

Afbeelding 2. Hoofdstraat 112-114 – toekomstige situatie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

D. Emmer

F.M. Weerwind