

Wüstelaan 59

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de splitsing villa Spaarnheuvel aan de Wüstelaan 59, te Santpoort-Zuid

Scholz Ontwikkeling
Ampèrestraat 11
1976 BE IJmuiden
Tel: 0255-531944
Fax: 0255-520024
E: info@scholz.nl
Website: www.scholz.nl

Rev. 1, 12-02-2013
18 december 2012

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 aanleiding en doelstelling	3
1.2 huidige situatie	4
2. Geldend beleid	5
2.1 vigerend bestemmingsplan	5
2.2 vergunningsprocedure	5
3. Beleidskaders	6
3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	6
3.2 Gemeentelijk beleid	6
4. Ruimtelijke onderbouwing project	8
4.1 planologisch	8
4.2 impact van het project op de omgeving	8
4.3 stedenbouwkundig	8
4.4 cultuurhistorisch, ecologisch en archeologisch	8
4.5 geluid (wegverkeer, spoorweg, industrie en luchtvaart)	8
4.5.1 wegverkeer	8
4.5.2 railsverkeerlawaai	9
4.5.3 industrielawaai	9
4.5.4 luchtvaart	9
4.6 luchtkwaliteit	9
4.7 externe veiligheid	9
4.8 bodem	10
4.9 water	10
4.10 verkeerskundig	10
5. Economische- & maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5.1 economische uitvoerbaarheid	11
5.2 planschade	11
5.3 maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5.4 schade als gevolg van de bouwactiviteiten	11
6. Conclusie	12

1. Inleiding

1.1 *aanleiding en doelstelling*

Scholz Ontwikkeling is een van de geïnteresseerden geweest voor de koop van villa Maris Stella.

Scholz Ontwikkeling en de vorige eigenaar zijn van mening dat de cultuurhistorische waarde van het pand in ere behouden moet blijven. In goed overleg zijn Scholz Ontwikkeling en de voormalige eigenaar, De Nederlandse Provincie Van De Congregatie Van De Missionarissen Oblaten Van De Allerheiligste En Onbevleete Maagd Maria En Ook Wel Genaamd Missionarissen Oblaten Van Maria, tot een koopovereenkomst gekomen.

De ontwikkeling betreft een grote vrijstaande villa, beter bekend als villa Maris Stella of Villa Spaarnheuvel op het perceel Wüstelaan 59, te Santpoort-Zuid.

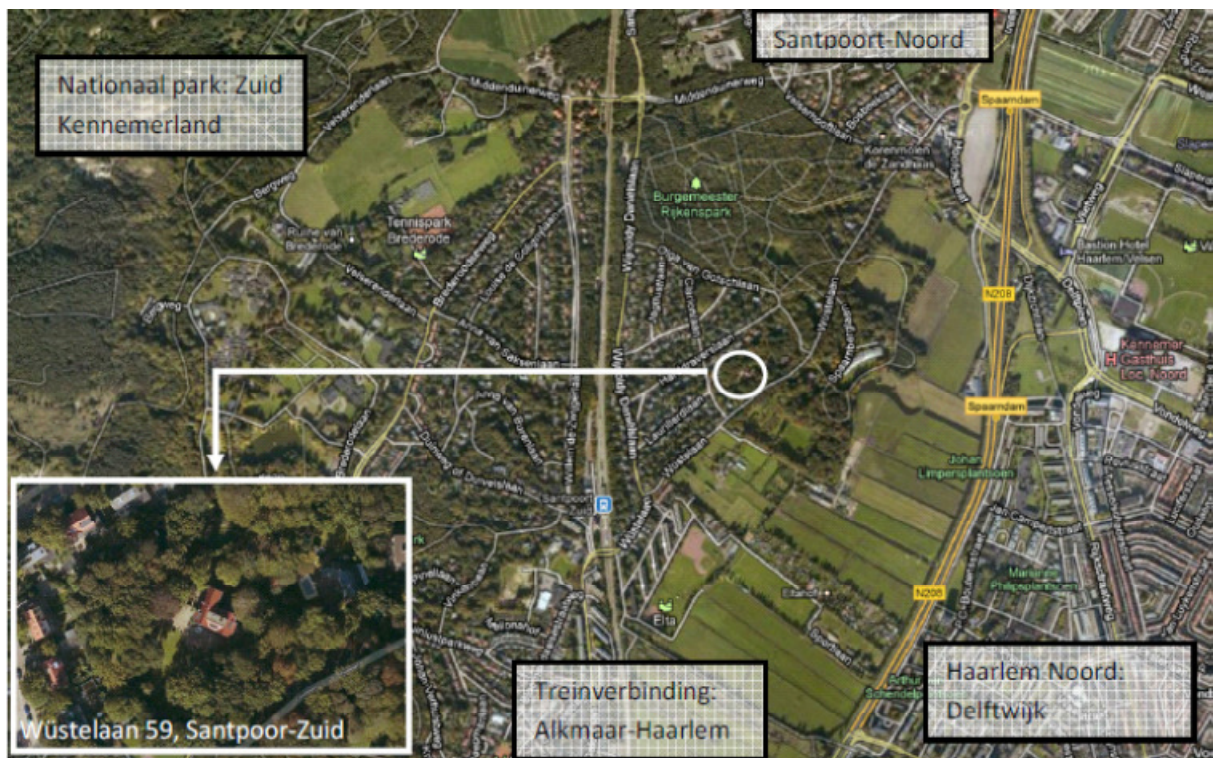
Het bouwplan voorziet in de splitsing van de huidige vrijstaande villa in 2 halfvrijstaande villa's.

De huidige karakteristieke uitstraling wordt ongemoeid gelaten, de bouwactiviteiten betreffen een interne verbouwing.

1.2 huidige situatie

De villa wordt momenteel beheerd door Camelot Beheer B.V., welke NEN-EN-ISO 9001:2008 gecertificeerd is.

Camelot Beheer B.V. geeft het pand een nette tijdelijke invulling tijdens het verkoopproces.



Afbeelding 1.2: ligging van de ontwikkelingslocatie in de omgeving

2. Geldend beleid

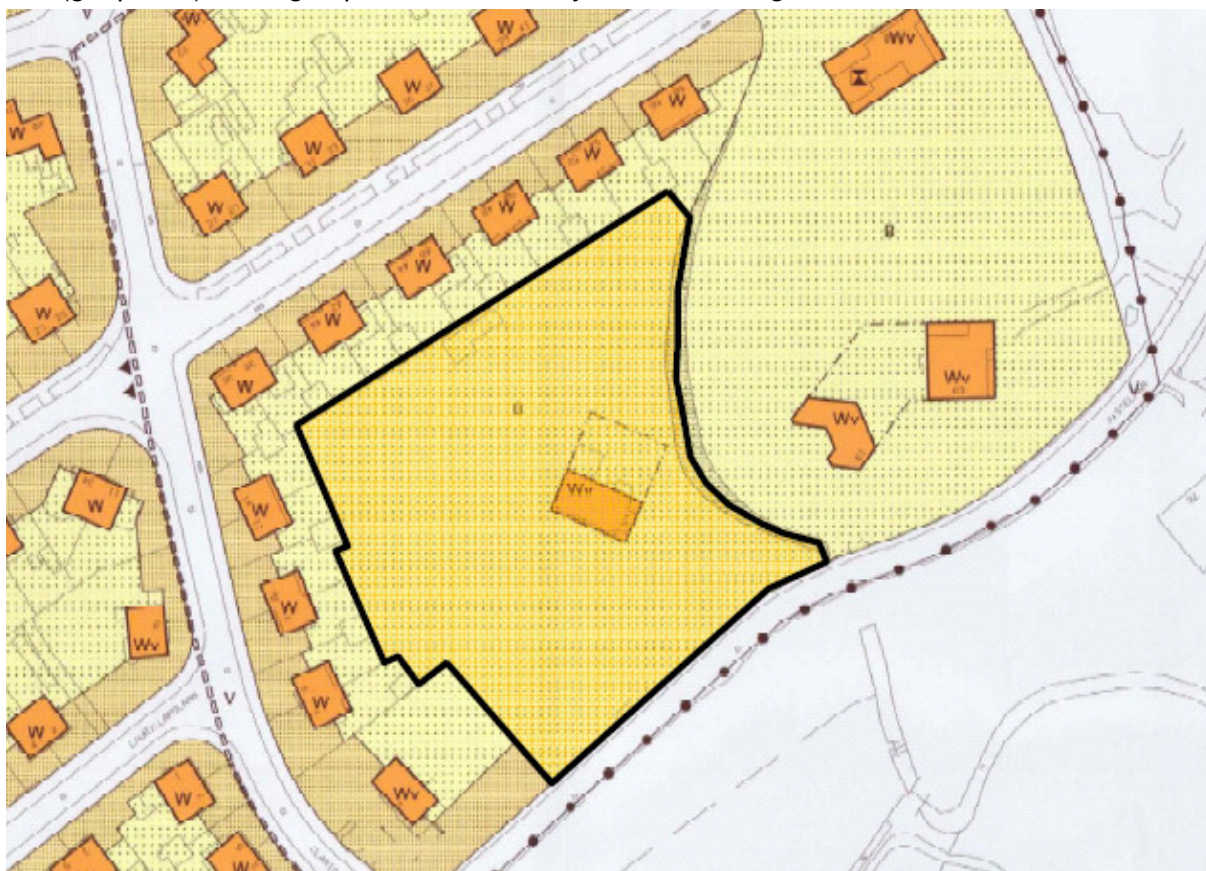
2.1 *vigerend bestemmingsplan*

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid". Dit plan is op 17 juni 2004 door de gemeenteraad vastgesteld en op 15 februari 2005 door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd. Op de onderhavige locatie rust de bestemming "Woondoeleinden vrijstaand". Ten behoeve van nieuwe ontwikkeling wordt uitgegaan van uitsluitend Woondoeleinden (feitelijke splitsing van vrijstaand naar halfvrijstaand). Het bouwvlak voor de halfvrijstaande villa's zal het bouwvlak van de bestaande situatie niet overschrijden.

2.2 *vergunningsprocedure*

Om het realiseren van de splitsing mogelijk te maken dient er een uitgebreide vergunning procedure doorlopen te worden. Het splitsen van de woning is een strijdig planologisch gebruik waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing is als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo.

Voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing ziet deze toe op de implicaties van de met de afwijking van het bestemmingsplan te wijzen gebruik naar een (gesplitste) woning in plaats van een vrijstaande woning.



Afbeelding 2.2: uitsnede van het vigerend bestemmingsplan Santpoort-Zuid ter plaatse van de ontwikkelingslocatie aan de Wüstelaan

3. Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Het project betreft een splitsing van één vrijstaande woning naar twee woningen. Het betreft het toevoegen van één woning.

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) richt het rijk zich meer op nationale belangen en niet zo zeer op stedelijk ruimtelijk beleid. De splitsing bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied, waar de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid heeft. Het omvat ook slechts één toegevoegde woning.

Binnen het bestaand bebouwd gebied ziet de Provinciale Structuurvisie 2040 toe op voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. Het splitsen van de vrijstaande villa naar twee halfvrijstaande villa's is niet strijdig met het Rijks- en Provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Velsen 2015

De gemeente Velsen heeft met de structuurvisie een actueel ruimtelijk kader dat richting geeft aan en samenhang brengt in diverse ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie geeft de gemeente haar ruimtelijke beleid weer tot circa 2015 en kijkt door naar 2020.

Zoals in de structuurvisie Velsen vermeld is de kernopgave het afwegen en op elkaar afstemmen van de sectorale aanspraken op de beschikbare ruimte. Deze afweging wordt gemaakt zowel met betrekking tot de gemeente als totaal, als met betrekking tot de binnen de verschillende kernen. De kernen dienen elk in hun eigenheid herkenbaar te blijven.

De grondslag van de Structuurvisie Velsen ligt in het vinden van oplossingen van ruimtevragen die leven binnen de gemeente. De zoektocht spitst zich toe naar ruimte om te werken, om te wonen en om te recreëren. De woningbouwopgave wordt ingevuld door primair in te zetten op intensiveren, combineren en transformeren (ICT) met handhaving van de losse kernenstructuur.

In het hoofdstuk kernen van de Structuurvisie Velsen wordt een korte schets gegeven van de ontwikkelingsmogelijkheden per kern. Per kern vindt een algemene beschrijving plaats en een analyse op hoofdlijnen.

In de structuurvisie wordt niet expliciet gesproken over een kleinschalige ontwikkeling als het splitsen van een woning. Als zodanig is de wijziging niet in strijd met de structuurvisie.

Woonvisie 2015

Santpoort-Zuid;

“Wanneer we binnen deze wijk de totale vraag naar een woning vergelijken met het vrijkomende aanbod, komen we per saldo op een tekort van 940 woningen. Hiermee scoort Santpoort-Zuid op dit punt het hoogste van alle wijken. Dit saldo zal teruggebracht dienen te worden. In algemene zin geldt dat zoveel mogelijk een

wooncarrière binnen de eigen wijk mogelijk gemaakt dient te worden om zodoende aan de woonwensen van de huidige bevolking tegemoet te kunnen komen. Randvoorwaarde hierbij is dat het huidige kwaliteitsniveau in Santpoort-Zuid bestendig wordt.”

Citaat: Woonvisie Velsen 2015, pagina 27

Door een ontwikkeling van een vrijstaande villa naar twee halfvrijstaande villa's wordt het woning tekort binnen Santpoort-Zuid teruggedrongen. Echter blijft het huidige kwaliteitsniveau gehandhaafd vanwege de omvang van het pand en de buitenruimte.

4. Ruimtelijke onderbouwing project

4.1 *planologisch*

Het bouwplan omvat 2 halfvrijstaande villa's die worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak van de huidige bebouwing.

4.2 *impact van het project op de omgeving*

De splitsing van de villa heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving. De gebruiksfunctie is Woondoeleinden vrijstaand. De villa is in 1906 gebouwd als buitenhuis voor de weledele heer G.L. Tegelberg. De huidige oppervlakte van de vrijstaande villa is te groot voor één woning. Door er twee halfvrijstaande villa's van te maken wordt er een kwalitatief hoogstaande extra wooneenheid toegevoegd aan de woonvoorraad van de gemeente Velsen.

Gelet op het feit dat wonen reeds is toegelaten op de locatie en het een interne verbouwing betreft ondergaat de omgeving geen milieuhinder.

4.3 *stedenbouwkundig*

Gezien de historische waarden van het pand en de specifieke bouwstijl die begin 20^e eeuw werd toegepast zijn bij het ontwerp geen gevel wijzigingen doorgevoerd. Na splitsing heeft iedere wooneenheid haar eigen privé gedeelte.

4.4 *cultuurhistorisch, ecologisch en archeologisch*

Nu in gebruik als klooster is de op een gedeelte van de voormalige buitenplaats Spaarnberg gebouwde villa Maris Stella (Wüstelaan 59; 1906-'07), voorheen 'Spaarnheuvel'. Het ontwerp van J.G. en A.D.N. van Gendt vertoont invloeden van het rationalisme.

Het ontwerp dateert van februari 1906, dat van de verbouwing uit juni 1912. Een op een duintopje gelegen villa, oorspronkelijk 'Spaarnheuvel' en thans 'Maris Stella' geheten, die, na een verwoesting door brand twee jaar na de bouw, grotendeels is gereconstrueerd.

De villa is vormgegeven als een verkort langhuis met aan weerskanten twee dwarspanden. De gevels in schoon metselwerk zijn vrij streng en sober ingedeeld. Aan de zijgevels een bewerkte houten serre en een veranda met daarboven een overkapt balkon. De vensters en deurpartijen hebben een neoclassicistische omlijsting. De oorspronkelijke roedeverdelingen zijn grotendeels verwijderd. Tijdens de uitvoering zal de buitenzijde intact blijven.

De ontwikkeling betreft enkel een interne verbouwing. Wat geen belemmering geeft betreft de aspecten cultuurhistorie, ecologie en archeologie.

4.5 *geluid (wegverkeer, spoorweg, industrie en luchtvaart)*

4.5.1 *wegverkeer*

Het pand ligt naast de Wüstelaan. In rapport 2011.0616.00.R001 Rapportage ten behoeve van de EU-richtlijn omgevingslawaai (bijlage 6.1) is te zien dat het gebouw dusdanig ver van de Wüstelaan af ligt dat de geluidbelasting nog beduidend onder de 48dB ligt.

4.5.2 railsverkeerlawaaï

Het plan is gelegen buiten een zone van spoorlijn. Conform rapport 2011.0616.00.R001 Rapportage ten behoeve van de EU-richtlijn omgevingslawaaï. Opgesteld door dGmr en nader te bekijken in bijlage 6.2 van de rapportage.

4.5.3 industrielawaaï

Van industrielawaaï is, conform rapport 2011.0616.00.R001 Rapportage ten behoeve van de EU-richtlijn omgevingslawaaï bijlage 6.3, op de locatie geen sprake.

4.5.4 luchtvaart

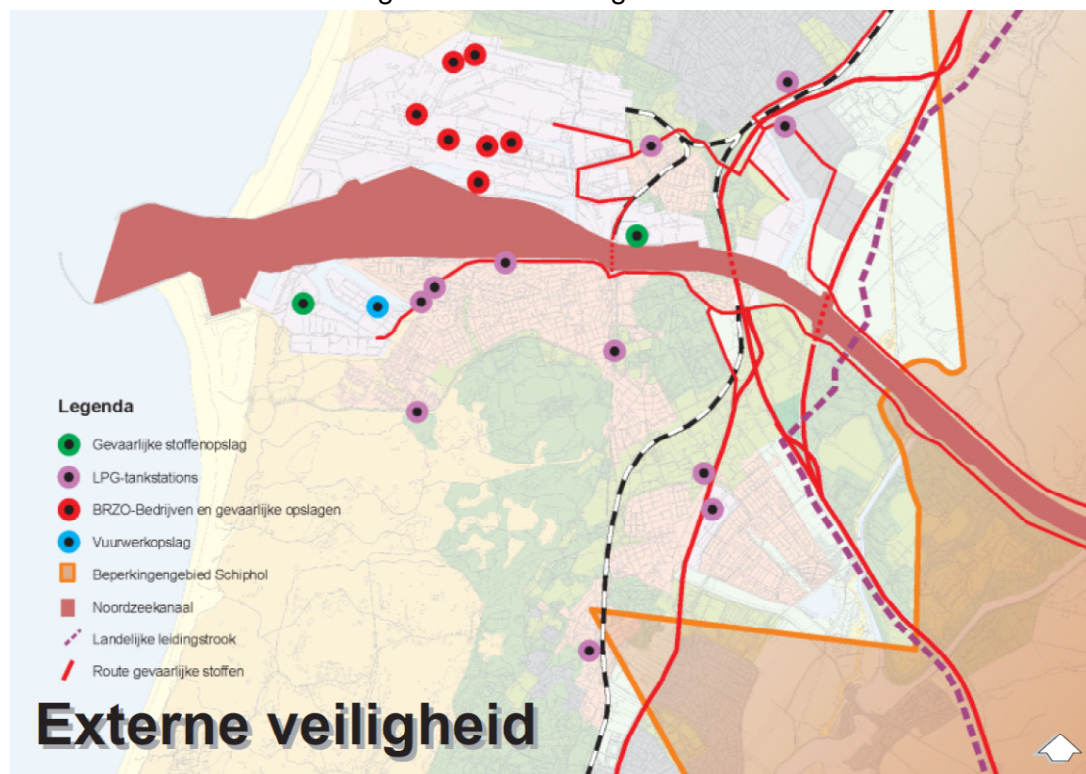
Van luchtvaartlawaaï is, conform rapport 2011.0616.00.R001 Rapportage ten behoeve van de EU-richtlijn omgevingslawaaï bijlage 6.4, op de locatie geen sprake.

4.6 luchtkwaliteit

Aangezien de ontwikkeling één extra woning toevoegt, wordt geconcludeerd dat het project niet in betekende mate bijdraagt. Wat betekend dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.7 externe veiligheid

De ontwikkeling ligt buiten bereik van mogelijke externe veiligheidsvoorwaarden. Alsmede te zien in afbeelding 5.1 Externe veiligheid.



Afbeelding 5.1: Externe veiligheid Velsen, bron: Structuurvisie Velsen 2015

4.8 bodem

Gezien er tijdens de uitvoering geen breekwerkzaamheden tpv de vloer plaatsvinden en tevens geen werkzaamheden in de grond is het leveren van een bodemrapportage niet nodig.

4.9 water

Bij de ontwikkeling vinden enkel in pandige bouwwerkzaamheden plaats. Er zijn geen belemmeringen betreft het aspect water.

4.10 verkeerskundig

Het beleid van de gemeente Velsen is er op gericht om bij nieuwbouw ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein op te lossen. Het totale perceel is circa 9000 m² groot waar voor elke woning twee parkeerplaatsen gecreëerd worden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm gemeente Velsen 2009. Voor de ontsluiting kan gebruik worden gemaakt van de bestaande inritten.

5. Economische- & maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 *economische uitvoerbaarheid*

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn geen aanwijzingen om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen. De kosten voor het voeren van een uitgebreide vergunning procedure worden via gemeentelijke legesverordeningen aan de initiatiefnemer/ aanvrager doorberekend.

5.2 *planschade*

Gezien er niets verandert in de huidige stedenbouwkundige structuur en in de hoogte en vorm met de voorgenomen splitsing acht men de kans klein voor planschade.

5.3 *maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden reeds geïnformeerd middels een brief. Stichting Santpoort en woongemeenschap Santpoort-Zuid hebben eenzelfde brief ontvangen. Tijdens het doorlopen van de vergunning procedure wordt indien noodzakelijk overleg gevoerd met stichting Santpoort en woongemeenschap Santpoort-Zuid om hun visie en eventuele op- en aanmerkingen door te spreken.

5.4 *schade als gevolg van de bouwactiviteiten*

Het is wenselijk om bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden in bestaande omgeving maatregelen te nemen om schade aan bestaande gebouwen te voorkomen en/of middels waarmerken vast te stellen of eventuele schade die zich voordoet en zo ja deze vervolgens te (doen) herstellen. Overigens is het gebruikelijk dat de uitvoerende aannemer hiertoe een Constructie- ALL Risk (CAR) verzekering afsluit.

6. Conclusie

Het bouwplan zoals in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven voorkomt leegstand, verpaupering van het bestaande pand en voorziet in extra woonvoorraad in de gemeente Velsen.

De splitsing heeft geen nadelige gevolgen op de karakteristieke uitstraling van het pand en de omgeving.

Door de splitsing zal de kwaliteit van de woningen binnen Santpoort-Zuid gewaarborgd blijven.