

Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor de splitsing van de villa aan de Wüstelaan 59 te Santpoort-Zuid

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00505	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel		Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	abraams@velsen.nl



Voorgesteld raadsbesluit

Voor de splitsing van de villa op het perceel Wüstelaan 59 te Santpoort-Zuid in twee halfvrijstaande villa's:

- een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid".

Samenvatting

Voor de splitsing van de villa op het perceel Wüstelaan 59 te Santpoort-Zuid in twee halfvrijstaande villa's is een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit is in strijd met de ter plaatse geldende bestemming "Woondoeleinden vrijstaand" van het bestemmingsplan Santpoort-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 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 splitsen van de villa aan de Wüstelaan 59 in Santpoort-Zuid in twee halfvrijstaande villa's.

Voor het projectgebied vigeert het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid". De villa heeft daarin de bestemming "Woondoeleinden" (W) met de nadere aanduiding 'vrijstaand' (v). Op basis hiervan mag ter plaatse slechts één vrijstaande woning worden gebouwd. Twee halfvrijstaande woningen zijn derhalve strijdig met de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan.

Het project betreft slechts interne verbouwingen, maar door de splitsing 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 voor deze ontwikkeling 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 (Wabo)

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Algemene wet bestuursrecht – afd. 3.4

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

Bestemmingsplan "Santpoort-Zuid"

Woonvisie 2015

GEMEENTE VELSEN

Beoogd doel en effect van het besluit

Met het realiseren van twee woningen in de villa wordt toekomstige leegstand en verpaupering van de villa voorkomen. Tevens wordt een woning 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 wordt een woning toegevoegd aan de woningvoorraad van Velsen.

Argumenten

De aanvraag betreft splitsing van de huidige villa in twee halfvrijstaande villa's. Dit is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden' (W) met de nadere aanduiding 'vrijstaand' (v) uit het vigerende bestemmingsplan "Santpoort-Zuid".

Argumenten voor medewerking aan het project in afwijking van het bestemmingsplan

- De villa is in 1906 gebouwd als buitenhuis. De huidige oppervlakte van de villa is in de huidige markt te groot voor één woning;
- Door splitsing van de villa in twee wooneenheden wordt toekomstige leegstand voorkomen en een woning aan de woningvoorraad toegevoegd, zonder dat verdichting van bebouwing plaatsvindt. De gesplitste woningen voldoen qua oppervlakte aan de Woonvisie 2015;
- De bouwactiviteiten betreffen slechts interne verbouwingen, het huidige karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle uiterlijk van het pand wordt ongemoeid gelaten: er zijn geen gevelwijzigingen;
- Het perceel rond de villa is circa 9000 m² groot. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.
- Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige inritten;
- Aangezien er geen uitpandige wijzigingen plaatsvinden en de afstand tot omliggende woningen gezien de grootte van het perceel aanzienlijk is, is niet aannemelijk dat er een verslechtering van de situatie op het gebied van privacy en woongenot voor omwonenden optreedt;
- Het project is getoetst aan rijks-, 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.

Conclusie

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

Geen. De huidige villa met omliggende gronden is in de huidige markt (te) groot voor één woning. Indien het project geen doorgang vindt is leegstand en kans op verpaupering van de villa aanwezig.

Risico's

-



GEMEENTE VELSEN

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het plan uitvoeren. De kosten die de gemeente maakt voor de procedure worden verhaald via de leges. Het risico dat dit 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 onderbouwing

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

-

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

