



## Raadsvoorstel

**Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor project Willem de Zwijgerlaan 43 te Santpoort-Zuid**

<b>Datum raadsvergadering</b>	25 juni 2015	<b>Portefeuillehouder(s)</b>	R. Vennik
<b>Registratienummer</b>	Rs15.00415	<b>Ambtenaar</b>	A. Braams
<b>Datum carrousel</b>		<b>Telefoon</b>	0255 567539
<b>Raadsbesluit nr.</b>		<b>E-mailadres</b>	abraams@Velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

Voor het oprichten van twee woningen – na sloop van een bedrijfswoning met bijgebouwen – op het perceel Willem de Zwijgerlaan 43 te Santpoort-Zuid:

- de zienswijze niet over te nemen overeenkomstig de Nota beantwoording zienswijze project Willem de Zwijgerlaan 43 Santpoort-Zuid
- 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 het oprichten van twee woningen – na sloop van een bedrijfswoning met bijgebouwen - en het kappen van vijf bomen op het perceel Willem de Zwijgerlaan 43 te Santpoort-Zuid is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Het oprichten van de woningen is in strijd met het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid". Voordat 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 is door één belanghebbende een zienswijze ingediend. Het college stelt de raad voor de zienswijze niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

### Inleiding

Voor het oprichten van twee woningen – na sloop van een bedrijfswoning met bijgebouwen - en het kappen van vijf bomen op het perceel Willem de Zwijgerlaan 43 te Santpoort-Zuid is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Hier geldt het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid", waarbij de gronden zijn aangewezen voor 'Wonen, Tuin en Groen'. Het project is daarmee in strijd.

Door de realisatie van dit project wordt één woning (extra) toegevoegd 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.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend.

Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.

### Beoogd doel en effect van het besluit

Met het afgegeven van een verklaring van geen bedenkingen door de raad kan het college de omgevingsvergunning voor dit project verlenen. Het oprichten van twee woningen op het perceel Willem de Zwijgerlaan 43 te Santpoort-Zuid. Door het vervangen van de huidige opstallen zal een visuele verbetering van de bestaande situatie ontstaan.

## Argumenten

---

### Planologie

Voorafgaand aan deze aanvraag heeft aanvrager in februari 2013 middels een principeverzoek verzocht om medewerking te verlenen aan het oprichten van vier woningen ter plaatse. Omdat vier woningen niet passen in de toekomstige ruimtelijke visie voor dit gebied - het bebouwde oppervlak van vier woningen is te groot in relatie met het behoud en het terugbrengen van kwaliteit van het groen – is om deze reden dat initiatief niet meegenomen in de procedure tot herziening van het bestemmingsplan Santpoort-Zuid. Aanvrager heeft vervolgens een aangepast plan tot het oprichten van twee woningen voorgelegd. De herziening van het bestemmingsplan Santpoort-Zuid was op dat moment al in procedure, waardoor dit aangepaste initiatief daar niet meer in kon worden meegenomen. Het initiatief past in onze toekomstige ruimtelijke visie voor dit gebied. Op deze aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wabo van toepassing.



### Argumenten vóór medewerking aan het project in afwijking van het bestemmingsplan

- De huidige woning is een voormalige bedrijfswoning die niet meer voldoet aan eisen van deze tijd;
- Op het perceel is oude erfbebouwing (o.a. hondenkennel) aanwezig dat zijn functie heeft verloren
- Vervanging van de oude opstallen voor nieuwbouw leidt tot een visuele verbetering van de bestaande situatie, waarbij het bestaande bebouwde oppervlak van 200m<sup>2</sup> wordt vervangen door 2 woningen van 104m<sup>2</sup>;
- De ontsluiting van de twee panden gebeurt via één uitrit op de Willem de Zwijgerlaan, maar splitst zich direct daarna, waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige bomen;
- Op de erfscheiding wordt een erfafscheiding van max. 2 meter (geluidsscherm) geplaatst;
- Er vindt een grondruil plaats met gemeente Velsen, door 360 m<sup>2</sup> bosbeplanting aan het openbaar groen toe te voegen wordt een verbetering van de groene kwaliteit gerealiseerd.

### Argumenten tegen medewerking aan het project in afwijking van het bestemmingsplan

- Gelet op de korte afstand tot de spoorlijn heeft een woonfunctie ter plaatse niet de voorkeur;
- De spoorweggeluidsbelasting op de gevels is aanzienlijk (maar voldoen aan de wettelijke eisen). Eén gevel wordt zonder te openen delen (zgn. dove gevel) uitgevoerd en voor twee gevels wordt een hogere geluidswaarde in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.12 Wabo juncto 5.20 Bor is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer. Deze onderbouwing is als bijlage bij deze verklaring gevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit. Het project is getoetst aan het ruimtelijk beleid. Daarnaast is het project o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, milieuzonering, waterbeheer en archeologie.

De oostgevel van de woningen wordt doof (=zonder te openen delen) uitgevoerd. Voor het project wordt voor de noord- en zuidgevel een hogere grenswaarden geluidhinder van 66 dB (Wet geluidhinder) vastgesteld. De Omgevingsdienst IJmond zal namens het gemeentebestuur deze procedure gelijktijdig doorlopen. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project, waardoor medewerking kan worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Op 11 december 2014 heeft Prorail aan de aanvrager voor dit project een vergunning verleend als bedoeld in artikel 19 van de Spoorwegwet waarbij o.a. de bescherming van de hoofdspoorweg-infrastructuur is afgewogen.

### Zienswijzen

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft vooral betrekking op de vrees voor precedentwerking. Deze vrees is ongegrond, aangezien hier sprake is van een zeer specifieke situatie, waardoor er geen sprake van een precedentwerking. Zo is de uitstraling van het gebied met de betreffende te slopen opstallen sterk verminderd. Met het bouwplan wordt er een verbetering van de kwaliteit van het gebied bewerkstelligd en wordt door grondruil er groen aan het openbaar gebied toegevoegd.

De zienswijze is overwogen in een separate Nota beantwoording zienswijze project Willem de Zwijgerlaan 43. Deze nota dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

## **Conclusie**

Elke aanvraag wordt op zijn eigen merites beoordeeld. Beoordeeld wordt of dit gebruik past in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van dit gebied. Daarbij worden tevens de betrokken belangen afgewogen.

De uitstraling van het gebied met de betreffende opstallen is sterk verminderd. Met het bouwplan wordt er een verbetering van de kwaliteit van het gebied bewerkstelligd. De continuïteit van het groen blijft hiermee behouden. Het bouwplan is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar,

Overwegende het voorgaande, overwegende de ruimtelijke onderbouwing die aan de aanvraag ten grondslag ligt, zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen dit project verzetten. Met verwijzing naar de Nota beantwoording zienswijze project Willem de Zwijgerlaan 43, gelet op de betrokken belangen, geeft de zienswijze geen aanleiding om op het voorgenomen besluit anders te beslissen en kan de verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven.



---

## **Alternatieven**

Het alternatief is geen medewerking te verlenen en de huidige situatie laten voorbestaan.

---

## **Risico's**

N.v.t.

---

## **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-Zuid"

Woonvisie 2025

---

## **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 is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is behandeld in een aparte Nota beantwoording zienswijze project Willem de Zwijgerlaan 43. De zienswijze geeft geen aanleiding anders te oordelen over het voorgenomen besluit.

---

## **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.

Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten, waarbij 360 m2 bosbeplanting aan het openbaar groen toe wordt gevoegd.

---

## **Uitvoering van besluit**

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt overgegaan tot besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning. Tevens wordt het besluit degenen die zienswijzen hebben ingediend bekendgemaakt. Tegen het besluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank en een verzoek om een voorlopige voorziening.

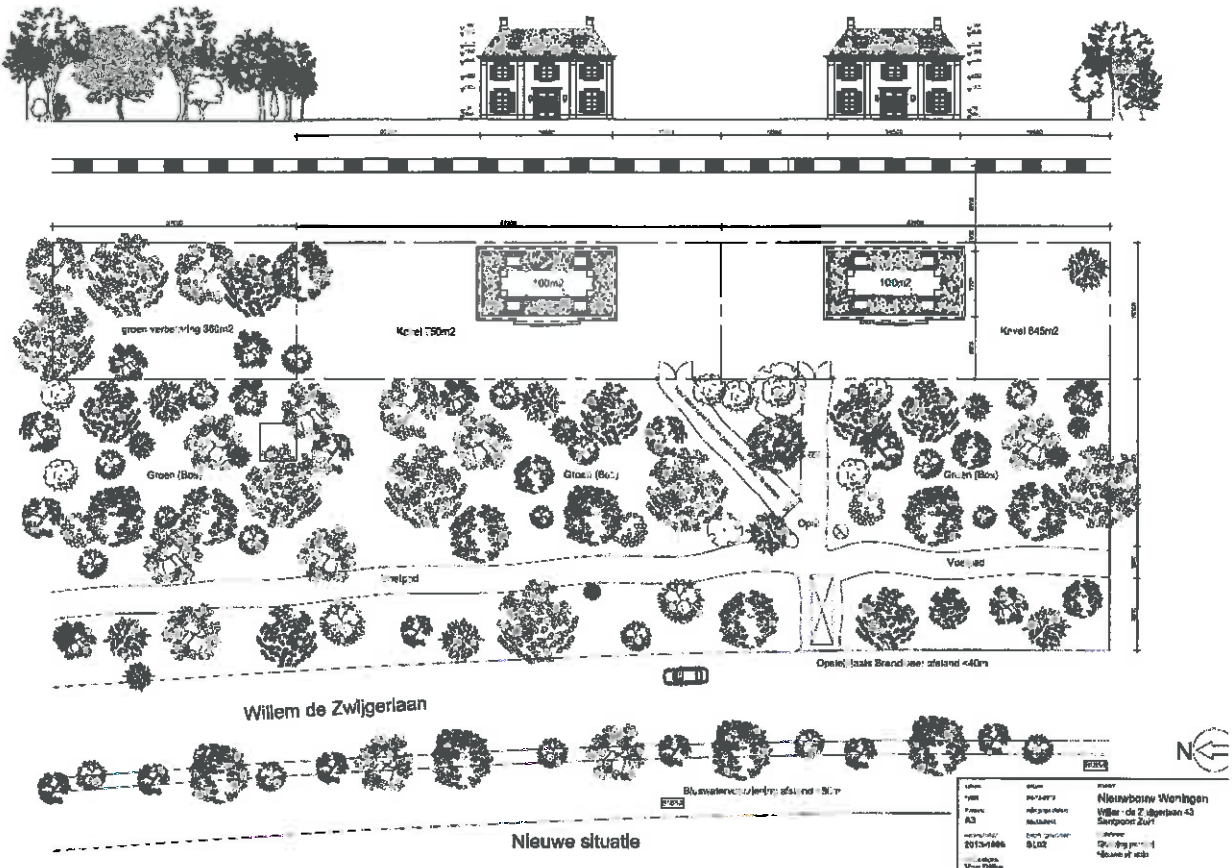
Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal te zijner tijd bij een herziening van het bestemmingsplan het perceel overeenkomstig het vergunde gebruik worden bestemd.

---

## **Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

- aanvraag omgevingsvergunning
- ruimtelijke onderbouwing
- Nota beantwoording zienswijze project Willem de Zwijgerlaan 43 Santpoort-Zuid

## Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie



Afbeelding 1. Situatietekening en gevelaanzicht nieuwe toestand

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

F.A.M. Beijck

De burgemeester,

F.M. Weerwind