

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Leck en De Bergen



Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder	drs. A. Verkaik
Datum Carrousel		Ambtenaar	EWB: E. van Dijk
Raadsvoorstelnummer		Telefoonnummer	0255-567637
Registratienummer	B11.0598	E-mailadres	EDijk@Velsen.nl

(Publieks)samenvatting

Bestemmingsplan “De Leck en De Bergen” omvat het landelijke gebied ten zuidoosten van Santpoort-Zuid, alsmede Burgemeester Rijkenspark en ‘Het Terras’ in Santpoort-Noord. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen naar voren gebracht, waarvan een groot deel was gericht op ontwikkelingen rond de Bosbeekschuur. Ook het houden van paarden is een onderwerp dat in verscheidene zienswijzen onder de aandacht is gebracht, zowel voor als tegen. Verder kwamen Spaarnberg, Het Terras en bebouwingsmogelijkheden van een hoveniers- en loonbedrijf aan bod. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van commentaar in de Nota behandeling zienswijzen. Naar aanleiding van deze nota wordt de Raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

- De Nota behandeling van zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “De Leck en De Bergen” vast te stellen;
- Het bestemmingsplan “De Leck en De Bergen” met identificatienummer: NL.IMRO.0453. BP1600LECKBERGEN1-R001 gewijzigd vast te stellen, conform de Nota behandeling van zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “De Leck en De Bergen”

Inleiding

Zienswijzen en wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 27 mei tot en met donderdag 7 juli 2011. Er zijn 24 zienswijzen ontvangen, waarvan er 18 ontvankelijk en 6 niet-ontvankelijk zijn.

Er zijn zeer verschillende zienswijzen naar voren gebracht. Een groot deel was gericht op ontwikkelingen rond de Bosbeekschuur. Ook het houden van paarden is een onderwerp dat in verscheidene zienswijzen onder de aandacht wordt gebracht, zowel voor als tegen. Verder kwamen Spaarnberg, Het Terras en de bebouwingsmogelijkheden van een hoveniers- en loonbedrijf aan bod.

Net als bij het voorontwerpbestemmingsplan waren er reacties op het verplaatsen van de boerderij van de Bloemendaalsestraatweg naar de overzijde van het spoor en woningbouw op de vrijkomende locatie. Ook werd er gereageerd op het voornemen een nieuwe ontsluitingsroute aan te leggen, zodat de twee bestaande, onbewaakte spoorovergangen opgeheven kunnen worden.

De grootste wijzigingen die uit de zienswijzen voortkomen, zijn:

- De plangrens wordt ter hoogte van de ontsluitingsweg Hoofdstraat 290 dusdanig gewijzigd dat het gehele perceel met kadastrale aanduiding F8778 in het bestemmingsplan gelegen zal zijn.
- Voor het bedrijf wordt een milieucategorie 3.1 opgenomen;
- In de regels wordt opgenomen dat voor de Bosbeekschuur middels de aanduiding ‘gemengd’ ook horeca 1a en 1b toegestaan zijn, omdat de locatie zich leent voor lichte horeca;
- Op de verbeelding wordt de achterste bouwvlakgrens van perceel Dinkgrevelaan 19-21 zo aangepast, dat de achtergevel gebouwd mag worden in het verlengde van de achtergevel van Het Terras;

- Op het perceel Wüstelaan 68 worden de woning en bijbehorende gronden bestemd als ‘Wonen’ met deels de aanduiding ‘erf’ en ‘Tuin’, omdat het gebruik als woning bij een agrarisch bedrijf niet haalbaar is;
- Op de verbeelding wordt voor een deel van het perceel Van Dalenlaan 120, ten noorden van de woning, de bestemming ‘Agrarisch’ opgenomen, met een bouwvlak van 10 bij 10 meter, om zo ruimte te bieden aan de grootste van de twee nu nog aanwezige hooibergen;
- Binnen het ontheffingsgebied mag, ten behoeve van de boerderijverplaatsing, maximaal 2.200 m² aan bedrijfsbebouwing worden gebouwd en worden lichtmasten ten behoeve van een paardenbak toegestaan;
- In de bestemming ‘Agrarisch’ wordt het stallen van trailers in de openlucht dusdanig geregeld dat trailers gestald mogen worden tot 5 meter uit de gevel van bebouwing. Inpandige stalling is altijd toegestaan. Daarmee kan gestuurd worden in de plek waar wordt gestald en wordt verrommeling van het landschap voorkomen. Trailers parkeren is altijd toegestaan;
- In hoofdstuk 8 van de toelichting zal verkort worden opgenomen wat financiële gevolgen zijn van ontwikkelingen in het plangebied, zoals de nieuwe ontsluitingsroute, boerderijverplaatsing en woningbouw Litslaan en Het Terras, omdat deze in het ontwerpbestemmingsplan nog ontbrak.

Verder zijn er nog ondergeschikte wijzigingen in de toelichting naar aanleiding van de zienswijzen, zoals het opnemen van de notie dat de oude hooiberg en kalverstal blijven staan bij de woningbouw aan de Litslaan, het opnemen van illustrerend kaartmateriaal bij de verplaatsing van de boerderij, het benoemen van een snelheidsregime van 30 km/u voor de nieuwe ontsluitingsweg. In de regels worden nog in Artikel 1 de begrippen ‘volwaardig agrarisch bedrijf’ en ‘overbouwing’ opgenomen en gedefinieerd.

Ambtshalve worden ook enkele aanvullingen en correcties doorgevoerd, zoals het aanpassen van het bouwvlak op het perceel Hoofdstraat 272 te Santpoort-Noord, waarmee een vulling wordt gegeven aan de wens van de eigenaar om te bouwen en de wens van de gemeente om de situering van de woning te sturen.

Vaststellingstermijn

Het bestemmingsplan behoort op grond van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging door de Raad te worden vastgesteld. Voordat het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd kon worden, was echter nog een actualisatie van de eco-scan nodig. Deze eco-scan, die is opgesteld in het kader van de Flora- en faunawet, is in de tweede helft van september aangeleverd. Deze Notitie quick scan Bloemendaalsestraatweg 4, te Santpoort wordt als vervangende bijlage 5 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Daarnaast heeft het tijdstip van een persoonlijk gesprek met een eigenaar van een huis gelegen in het plangebied, ertoe geleid dat de aanlevertermijn niet werd gehaald. Deze eigenaar woont namelijk in de Verenigde Staten en was pas midden november in Nederland. Een persoonlijk gesprek heeft toen pas kunnen plaatsvinden. Ook al heeft deze stap tot extra vertraging gezorgd, het resultaat is wel dat de zienswijze én een handhavingsverzoek op een adequate en ordentelijke manier zijn afgehandeld in goed overleg met de eigenaren.

Ook al is de voorbereidingsbescherming hierdoor komen te vervallen, er volgen geen nadelige consequenties uit.

Globaliteit

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van karakter om het open, landschappelijke karakter van het plangebied te waarborgen. Zo kunnen ongewenste ontwikkelingen tegengegaan worden. Dit betekent echter niet dat het gebied op slot gaat. De regelingen voor het agrarische gebruik, die met het bestemmingsplan “De Leck en De Bergen” vervangen worden, waren al globaal en stonden al het nodige toe. Met het nieuwe bestemmingsplan worden de bouw-

gebruiksmogelijkheden verder verruimd, waar dat mogelijk is.

Zo is er voor de grote bouwvlakken binnen de bestemming ‘Agrarisch’ geen goothoogte meer opgenomen, alleen nog een bouwhoogte. Ook mag er binnen deze bestemming afgeweken worden van de gebruiksregels voor het mogelijk maken van Bed & Breakfast, recreatief medegebruik of maatschappelijk medegebruik. Verder wordt het houden van paarden toegestaan, waar dat in het verleden niet het geval was.

Deze verruimingen zijn echter niet onbeperkt. Zo bevat het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan uit 2010 elementen die ertoe leiden dat er voor “De Leck en De Bergen” op een enkel punt minder ruimte kan worden gegeven, dan op grond van de standaardbestemming zou worden verwacht. Zo is bijvoorbeeld binnen de bestemming ‘Agrarisch’ een functie als paardenhouderij opgenomen als ondergeschikt gebruik, omdat anders de landschappelijke impact te groot wordt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het verantwoord planologisch invullen van een gebied.

Kader

Procedure

De bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Ruimtelijk kader

Het Startdocument bestemmingsplan De Leck en De Bergen is in december 2009 besproken in de Raad. De procedurele kaders zijn vastgelegd in het door de raad vastgestelde document ‘het ruimtelijk functioneel kader en de nieuwe Wro’.

Argumenten

Wettelijke plicht

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is er de noodzaak om het bestemmingsplan voor dit gebied te herzien. Indien er niet voor 1 juli 2013 een actueel bestemmingsplan voor het gebied geldt, vervalt de invorderingsbevoegdheid voor bouwleges. Ook is het van belang tijdig een planologische regeling voor het gebied te treffen, anders vallen enkele delen van het gebied (waar nu nog uitbreidingsplannen gelden) terug op de bouwverordening. Onder de bouwverordening is het in theorie mogelijk dat ongewenste activiteiten zich vestigen in delen van “De Leck en De Bergen”.

Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan

Er zijn 24 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Deze worden behandeld in de Nota behandeling zienswijzen ingediend ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan “De Leck en De Bergen”. De meest in het oog springende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben betrekking op de ontwikkelingen rond de Bosbeekschuur, waar bewoners zich zorgen maken over wat voor soort horeca zich daar kunnen gaan vestigen en eventuele hanggroepjongerenproblematiek.

Ten aanzien van de ontwikkeling van Het Terras worden stedenbouwkundige en architectonische opmerkingen geplaatst, die echter niet leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Voor Het Terras is namelijk eerder al een Ruimtelijk Functioneel Kader vastgesteld.

Het bestemmingsplan zal voorzien in een verplaatsing van een boerderij, een nieuwe ontsluitingsweg en woningbouw op de vrijkomende locatie. Er zijn verschillende zienswijzen naar voren gebracht ten aanzien van deze onderwerpen. Vooral de situering en de veiligheid van de nieuwe ontsluitingsweg

kwamen daarbij aanbod. Daar volgen echter geen wijzigingen uit voor de regels. In de toelichting wordt opgenomen dat er een 30 km/u-regime voor zal gaan gelden. Voor de te verplaatsen boerderij wordt iets meer ruimte opgenomen voor een garage dan wel berging en de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Voor de toekomstige woningbouwlocatie wordt in de toelichting opgenomen dat ongeveer 100 jaar oude hooiberg en kalverstal blijven staan.

Maatschappelijk draagvlak

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 juni tot en met 15 juli 2010. Op basis van de inspraakrapportage is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 27 mei tot en met donderdag 7 juli 2011. Er zijn 24 zienswijzen ontvangen, waarvan er 18 ontvankelijk en 6 niet-ontvankelijk zijn.

Financiële consequenties

Geen.

Velsen, 17-01-2012

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

Secretaris

Burgemeester

D. Emmer

F.M. Weerwind