

Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor omgevingsvergunning project Roos en Beeklaan ongenummerd te Santpoort-Noord

Datum raadsvergadering	5 juli 2012	Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs12.00531	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel	-	Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.	R12.060	E-mailadres	abraams@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor,

1. de zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet over te nemen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van bestemmingsplan Santpoort-Noord voor de bouw van seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen aan de Roos en Beeklaan ongenummerd te Santpoort-Noord.

Samenvatting



Voor de bouw van seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen aan de Roos en Beeklaan ongenummerd te Santpoort-Noord is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Er zijn zienswijzen ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het project voldoet aan het door de raad vastgestelde Startdocument Roos en Beeklaan. Het college stelt de raad voor de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aanleiding

Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen aan de Roos en Beeklaan ongenummerd te Santpoort-Noord. Dit is in afwijking van het geldend bestemmingsplan Santpoort-Noord. Alvorens daartoe te kunnen overgaan, dient de raad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad kan de verklaring slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn zienswijzen ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het project voldoet aan het door de raad vastgestelde Startdocument Roos en Beeklaan.

Programma

Dit is opgenomen in programma 9.

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Besluit omgevingsrecht
Algemene wet bestuursrecht (afd. 3.4 Awb)
Notitie "Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)"
Bestemmingsplan Santpoort-Noord
Startdocument Roos en Beeklaan d.d. 1 juli 2010

Beoogd doel en effect van het besluit

Het realiseren van seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen.

Directe maatschappelijke consequenties

In Santpoort-Noord zijn op dit moment nauwelijks woningen voor ouderen beschikbaar. De realisatie van deze woningen voldoet aan de behoefte voor ouderenhuisvesting en maakt het mogelijk om ook op latere leeftijd in de eigen wijk te blijven wonen.

Argumenten

Het voornoemde 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.

Eerste projectplan

Het eerst ingediende projectplan (22 december 2010) voldeed niet aan de gestelde parkeerbehoefte, waardoor er geen sprake was van een goede ruimtelijke ordening. Tevens was het plan in strijd met de Bouwverordening Velsen 2010. Na meerdere keren te hebben aangedrongen op wijziging van het plan had het college in oktober 2011 het voornemen de vergunning te weigeren. Op grond van de voorgenomen weigering van de omgevingsvergunning heeft de aanvrager in de vorm van een zienswijze een aangepast plan voor wat betreft het parkeren ingediend. Dit betreft een ondergeschikte wijziging, waardoor de procedure nu kan worden voortgezet.

Aangepast projectplan

Het aangepaste projectplan voorziet nu in voldoende parkeerplaatsen met de minimale maatvoering van een breedte van 2,30 meter en voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid. De berekening ten aanzien van de parkeerplaatsen is gedaan op basis van Parkeernormen Velsen 2009 in samenhang met aanbevelingen in het ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) 2004 van het CROW (Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). De weigeringsgronden zijn nu weggenomen.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het startdocument Roos en Beeklaan dat de raad heeft vastgesteld op 1 juli 2010. Overeenkomstig dit startdocument kan van het daarin gestelde uitgangspunt dat parkeren wordt opgelost binnen het plangebied worden afgeweken, mits de aanvrager het gebruik van het openbaar gebied compenseert en mits de parkeerdruk in de directe omgeving van de ontwikkeling op piekmomenten niet oploopt tot boven de 80%. Hieraan wordt voldaan. Voor het parkeren wordt deels gebruik gemaakt van het openbaar gebied en is de aanvrager een financiële compensatie opgelegd (collegebesluit B10.0529 d.d. 19-10-2010). Met gebruikmaking van de mogelijkheid tot afwijking als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid van het bepaalde in artikel 2.5.30 eerste lid, van de Bouwverordening Velsen 2010 kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Er is nu sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de artikelen 2.12 Wabo juncto 5.20 Bor.

Alvorens de vergunning kan worden verleend, dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is wettelijk advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. Het project is niet in strijd met het door hen voorgestane beleid.

Tegen het project zijn zienswijzen ingediend. Deze worden hieronder overwogen.

Zienswijzen

Tegen de bovengenoemde aanvraag om omgevingsvergunning zijn zienswijzen ingekomen van:

- Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V. , de heer P.H. Revermann, Koninginneweg 245, 1075 CT Amsterdam, namens:
 - o het Buurtcomité Santpoort-Noord en tevens namens:
 - o A.A. Zwart, Biallosterskilaan 2, Santpoort-Noord
 - o R.J. Kooij, Huis te Wissenlaan 8, Santpoort-Noord
 - o S. Wesselius, Roos en Beeklaan 35, Santpoort-Noord
 - o H. van Lieshout, Roos en Beeklaan 8, Santpoort-Noord
 - o J.Kooyman, J.T. Cremerlaan 99, Santpoort-Noord
 - o W. Cox , Dreefplantsoen , Santpoort-Noord
 - o H. De Cocq van Delwijnen , Roos en Beeklaan 37A, Santpoort-Noord
- Stichting Santpoort, mevrouw L. Baron-Verhulst, Postbus 21, 2080 AA Santpoort-Zuid
- Buurtcomité Santpoort-Noord, de heer R.J. Kooij, Huis te Wissenlaan 8, 2071 SV Santpoort-Noord

De aanvrager heeft een reactie gegeven op de zienswijzen.

De zienswijzen zijn veelal gelijklopend. Er is daarom voor gekozen de zienswijzen samen te vatten. De samengevatte zienswijzen zijn hieronder in cursief weergegeven. Reclamanten geven in algemene zin aan dat het voorliggende bouwplan op essentiële onderdelen afwijkt van de stedenbouwkundige en planologische opzet zoals die in het Startdocument bouwlocatie Roos en Beeklaan d.d. 1 juli 2010 (hierna genoemd: startdocument) is vastgelegd en voorgeschreven. Wij

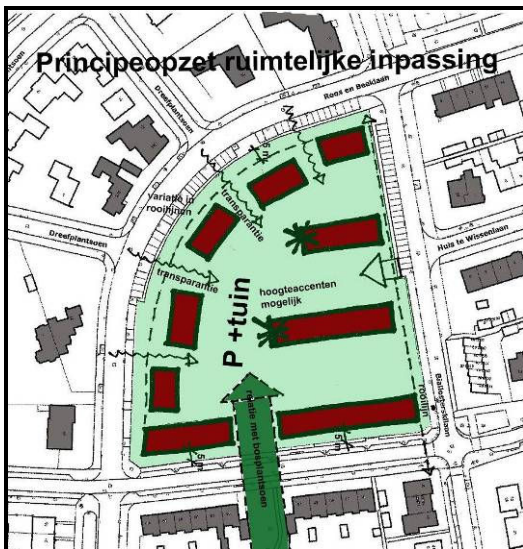


GEMEENTE VELSEN

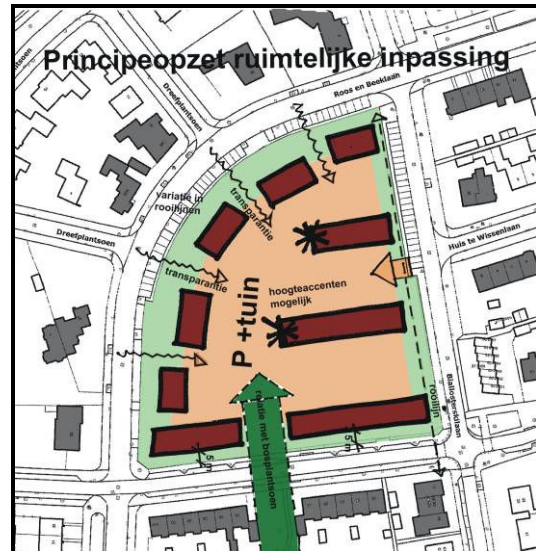
geven per aspect/onderdeel onze reactie, daarbij is tevens de reactie van de aanvrager meegenomen.

1. De tekeningen sluiten niet aan. De bebouwingsdichtheid ligt ruim boven de 70% , het Startdocument gaat uit van 35 tot 40 %. 111 woningen en bijkomende voorzieningen staan haaks op het open karakter. Verwezen wordt naar de tekening op bladzijde 4 van het startdocument. Het startdocument veronderstelt een grote mate van binnenterrein en binnentuin. Het bouwplan geeft een versteende weergave. De aanleg van een ondergrondse stallingsgarage, geeft meer ruimte voor een groene invulling van het binnenterrein.

Reclamanten verwijzen naar een tekening die niet is opgenomen in het vastgestelde startdocument. De tekening van de reclamanten is afkomstig uit het inspraakstartdocument. Op basis van de inspraak is de kleurstelling van deze tekening aangepast en aangegeven dat de tekening gezien moet worden in combinatie met de tekst uit het startdocument. Hieronder staat links de tekening uit het inspraakstartdocument (januari 2010) weergegeven en rechts de tekening uit het vastgestelde startdocument (juli 2010). De rode blokken geven aan hoe in hoofdlijnen ingespeeld wordt op het karakter van de omgeving. Tussen de rode blokken, in het oranje vlak, is dan ook wel degelijk bebouwing mogelijk. Dit staat ook duidelijk beschreven in de verklarende tekst in het startdocument. In het startdocument zijn geen percentages genoemd voor wat betreft de bebouwingsdichtheid. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.



Tekening uit inspraakstartdocument



Tekening uit vastgesteld startdocument

2. De hoofdvorm van de bebouwing komt niet overeen met het startdocument. Er ontbreken transparanties (zichtlijnen en doorzichten). De woningdichtheid met 111 woningen en bijkomende voorzieningen in dit woningbouwplan staat haaks op het open karakter dat in het startdocument wordt nagestreefd.

Het startdocument geeft de ruimtelijke randvoorwaarden. Hierbij wordt niet het aantal woningen voorgeschreven. Met verwijzing naar en in aanvulling op onze reactie onder punt 1, merken wij op dat bij de invulling van het gebied het streven is om de aansluiting op de stedenbouwkundige opzet van de buurt te maken en daarmee een samenhangend geheel te creëren. In het startdocument is aangegeven dat aan de Roos en Beeklaan een losse verkaveling met variatie in voorgevelrooilijn, bouwvolumes en bouwhoogte gerealiseerd wordt; aan de J.T. Cremerlaan vindt de aansluiting plaats met langshevels en een vaste rooilijn met volumes van twee bouwlagen met kap; aan de Biallosterskilaan wordt de samenhang gevonden door aan te sluiten met kopgevels. Ook hier zijn de volumes twee bouwlagen met kap, conform de bestaande bebouwing. Deze uitgangspunten zijn in het ingediende bouwplan verwerkt. Op bovengenoemde wijze wordt aan de randen van de kavel aangesloten op de omgeving. In het startdocument wordt niet gesproken over een open groen karakter. Zoals bij punt 1 al is aangegeven, wordt duidelijk gesteld dat in het oranje bouwvlak wel degelijk bebouwing mogelijk is. In het bouwplan is aan de Roos en Beeklaan een losse verkaveling opgenomen van gevarieerde volumes. Deze volumes zijn wel met terugliggende rooilijn op een ongeschikte manier met elkaar verbonden conform de mogelijkheden van het startdocument. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

GEMEENTE VELSEN

3. De bouwhoogtes van de bebouwing komen niet overeen met het startdocument. Volgens het startdocument kan in het middengebied de bebouwing incidenteel maximaal 4 bouwlagen hoog zijn, doch het bouwplan voorziet structureel in 4 bouwlagen voor het middengebied met substantiële verbindings- c.q. tussenbebouwing.

De bouwhoogtes zoals die in het startdocument zijn aangegeven zijn in het bouwplan verwerkt. Dit betekent aan de Roos en Beeklaan een afwisseling van drie bouwlagen en twee bouwlagen met kap; aan de Biallosterskilaan kopgevels van twee bouwlagen met kap en verbindende bebouwing die ondergeschikt is aan deze kopgevels; aan de Cremerlaan twee bouwlagen met kap. In het binnengebied zijn vier bouwlagen beperkt mogelijk. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

4. Van een relatie met het bosplantsoen, de openheid van de bebouwingswand en groene invulling van het gebied is geen sprake. Zo is er schutting van 2,38 meter die het zicht remt. Over de(openbare) buitenruimte wordt in het Startdocument aangegeven dat circa vijf meter tussen rooilijn en rand trottoir wordt aangehouden. In het bouwplan wordt hier op veel plaatsen van afgeweken. Massaliteit en massiviteit en stedelijkheid zijn de kenmerken van het bouwplan.

Onder punt 3.1. van het startdocument is opgenomen dat er langs de Roos en Beeklaan sprake is van een wisselende rooilijn aansluitend bij of vergelijkbaar met de losse opzet en positie van de vrijstaande woningen in deze straat. Deze wisselende rooilijn is gemiddeld vijf meter, doch minimaal drie meter vanuit de rand van het trottoir. Incidenteel kan hierop een uitzondering worden gemaakt mits het wisselende en losse karakter van de bebouwing aan deze zijde herkenbaar blijft. Aan de Biallosterskilaan wordt de uiterste rooilijn bepaald door de rooilijn van de woningen in het aansluitende (zuidelijke) deel van de straat. Aan de zijde van de J.T. Cremerlaan ligt de rooilijn minimaal 5 meter vanuit de rand van het trottoir

Aan al deze uitgangspunten voldoet het ingediende bouwplan. De invulling van de locatie langs de J.T. Cremerlaan benut de mogelijkheid om het plantsoen een visueel vervolg te geven door de beoogde openheid in de bebouwingswand en de groene invulling van het binnenterrein. Het binnenterrein wordt begrensd met een (open) hekwerk. Zie ook onder punt 1 en 2.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.



5. Geen waarborg dat woningen huisvesting voor doelgroep senioren en ouderen zal zijn terwijl dat in startdocument is opgenomen.

Het startdocument schrijft een woonzorgcomplex met zelfstandige woningen voor met als doelgroep senioren (55+) en ouderen (65+). In de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) die de gemeente en de ontwikkelende partij in voorbereiding hebben wordt dit als verplichting en kettingbeding vastgelegd op verbeurte van een boete. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

6. Er is nog steeds een tekort aan 13 parkeerplaatsen. Er is geen zekerheid geboden dat de uitgifte/verkoop van de woning gekoppeld is aan een parkeerplaats op eigen terrein. Het parkeren vindt niet op het eigen terrein plaats. Bewoners zullen dan in het openbare gebied parkeren. Dit geeft parkeeroverlast. Burgemeester en wethouders kunnen geen afwijking verlenen van het parkeerartikel in de bouwverordening. In de Nota Parkeerbeleid wordt voor een project van de huidige omvang een ondergrondse stallingsgarage als norm te hanteren.

Het aangepaste projectplan (met stallingsgarage en deels parkeerplaatsen in openbaar gebied) voorziet nu in voldoende parkeerplaatsen met de minimale maatvoering van een breedte van 2,30 meter en voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid. De berekening ten aanzien van de parkeerplaatsen is gedaan op basis van Parkeernormen Velsen 2009 in samenhang met aanbevelingen in het ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) 2004 van het CROW (Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het vastgestelde startdocument. Onder punt 3.3. is gesteld dat het uitgangspunt is dat parkeren wordt opgelost binnen het plangebied. Bij extra belasting van openbaar gebied voor parkeren wordt een alternatief traject doorlopen waarbij de aanvrager het gebruik van het openbaar gebied dient te compenseren. Dit is nu het geval. Er wordt voor een deel ook in het openbaar gebied geparkeerd en daarvoor vindt compensatie door de aanvrager plaats. De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening Velsen 2010. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid krachtens artikel 2.5.30, vierde lid Bouwverordening medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning, in afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.30 eerste lid, van de Bouwverordening Velsen 2010. Daar wordt gebruik van gemaakt.

GEMEENTE VELSEN

In het vastgestelde beleid Parkeernormen Velsen 2009 is niet opgenomen dat voor projecten als de onderhavige ondergrondse stallingsgarages de norm zijn. Ook een verplichte koppeling tussen een woning en een parkeerplaats is niet als norm/eis opgenomen en kan dan ook niet zonder meer worden opgelegd.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

7. Rondrijden binnen de garage is niet mogelijk. Er ontstaat een verkeertechnisch onveilige situatie bij de in- en uitrit. Dit is dicht op de kruising Roos en Beeklaan /Biallosterkilaan.

De parkeervakken in de garage worden goed ontsloten. Het gaat hier immers om een stallingsgarage met relatief weinig verkeersbewegingen. De parkeergarage is middels een inritconstructie aangesloten op de Biallosterskilaan. De inritconstructie ligt op een afstand van meer dan 5 meter van de kruising met de Roos- en Beeklaan. Op de Biallosterskilaan geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur en zijn weinig verkeersbewegingen, waardoor geen verkeersonveilige situaties te verwachten zijn. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

8. Gesteld wordt dat het startdocument gevolgd zou worden door een bestemmingsplan. Nu wordt een Waboprocedure gevolgd.

Het argument om voor een bestemmingsplanprocedure te kiezen volgend op het startdocument was bij het opstellen en vaststellen van het startdocument ingegeven door de wettelijke verplichting dat binnen een jaar na het verlenen van medewerking aan een project middels een afwijking van het bestemmingsplan (projectbesluit) een bestemmingsplan in procedure gebracht moest worden. Deze wettelijke verplichting is in oktober 2010 komen te vervallen (inwerkingtreding Wabo).

Middels onderhavige procedure kan op grond van de Wabo medewerking worden verleend aan een project in afwijking van het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke inpassing van het project is met dezelfde waarborgen omgeven en onderbouwd als het opnemen van een bestemmingsvlak met planregels in een bestemming. Bovendien biedt deze procedure ten opzichte van een bestemmingsplanprocedure een rechtsgang meer, namelijk de mogelijkheid van beroep en hoger beroep. En ook hier dient de raad in te stemmen met het project middels het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.



9. In het startdocument is als voorwaarde gesteld dat een exploitatieovereenkomst tussen Gemeente en initiatiefnemer moet worden gesloten. Deze is nog niet gesloten. Hoe kan men op dit punt een zienswijzen inbrengen, als relevante informatie ontbreekt. Welke concrete locatie-eisen zijn daarbij gesteld.

De gemeente en de ontwikkelende partij hebben een anterieure overeenkomst in voorbereiding. Deze dient te zijn afgerond alvorens de omgevingsvergunning afgegeven wordt. Het college is verplicht het sluiten van deze overeenkomst kenbaar te maken. Het indienen van zienswijzen op deze overeenkomst is niet mogelijk.

In de overeenkomst worden geen nieuwe/andere locatie-eisen gesteld anders dan in het startdocument. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

10. De compensatiebedragen die voor de parkeerbehoefte op openbaar gebied worden gehanteerd leiden niet tot herinvestering in de naaste omgeving maar dienen kennelijk om elders bij de herstructurering de huur van huurwoningen met relatief dure parkeeroplossingen (gebouw parkeren) onder de liberalisatiegrens te houden (zie antwoord raadsragen 12 van 2011).

Deze constatering is onjuist. Het betreft verschillende situaties en verschillende geldstromen. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

11. Door meer verharding en bebouwing is 15% wateroppervlakte compensatie vereist.

Rijnland hanteert voor de toename van verharding het zogenaamde compensatiebeginsel. Het beleid is dat 15% van de toename van verharding moet worden gecompenseerd in "functioneel" open water. De nieuwbouw komt op de locatie van de voormalige bebouwing van schoolpanden. De totale verharding neemt met dit project niet toe. Watercompensatie is voor dit project niet aan de orde. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

GEMEENTE VELSEN

Conclusie

Gezien het voorgaande, overwegende de ruimtelijke onderbouwing die aan de aanvraag ten grondslag ligt, en die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt en gelet op de betrokken belangen, het belang van het realiseren van seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen overwegend, zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten en kan onder de voorwaarde dat de raad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, een omgevingsvergunning worden verleend.

Inspraak, participatie etc.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding anders te oordelen over het plan dan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De zienswijzen worden niet overgenomen.

Bij vaststelling van het startdocument door de raad (juli 2010) is een amendement aangenomen waarin de raad aangeeft er op te vertrouwen dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de inbreng van betrokken actoren. In januari 2011 is er een bijeenkomst voor de buurt georganiseerd waarin het proces en het projectplan zijn toegelicht en vragen beantwoord. Collegebesluiten over het projectplan zijn per brief aan de buurt kenbaar gemaakt.

Alternatieven

Het eerste project plan voldeed niet aan de gestelde parkeerbehoefte. Het onderhavige aangepaste project voldoet aan het door de raad vastgestelde Startdocument Roos en Beeklaan. Het Startdocument is het ruimtelijk kader waar alle ruimtelijke belangen zijn gewogen. Onderhavig project is hiervan de ruimtelijke vertaling dat ten uitvoering zal worden gebracht.

Risico's

-

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal het project voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Alvorens tot definitieve vergunningverlening over te gaan wordt een anterieure overeenkomst (exploitatietovereenkomst gesloten), waarbij verhaal planschade onderdeel van uit maakt.

Uitvoering van besluit

Initiatiefnemer kan na vergunningverlening project uitvoeren.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Ruimtelijke onderbouwing

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

Startdocument Roos en Beeklaan d.d. 1 juli 2011

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

D. Emmer

F.M. Weerwind

