

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Santpoort-Zuid

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	R. Vennik
Registratienummer	Rs14.00404	Ambtenaar	EWR/M. Pijpers
Datum carrousel		Telefoon	0255 567637
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	mpijpers@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. de nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Santpoort-Zuid vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Santpoort-Zuid met identificatienummer; NL.IMRO.0453.BP1700SANTPOORTZU1.O001 gewijzigd vast te stellen, conform de nota behandeling van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Santpoort-Zuid;

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Santpoort-Zuid heeft vanaf 14 februari tot en met 27 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Deze zijn gebundeld in een nota behandeling zienswijzen. De zienswijzen hebben betrekking op uiteenlopende onderwerpen zoals het consequent doorvoeren van de aan- en bijgebouwen regeling, het niet toestaan van nieuwe woningen en het verplaatsen van een schuur. Naar aanleiding van de Nota behandeling Zienswijzen wordt uw Raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Bij de start van dit nieuwe bestemmingsplan is het Startdocument Santpoort-Zuid opgesteld waarin uitgangspunten voor het nieuwe plan zijn vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn op 14 maart 2013 consulterend op het raadsplein aan uw gemeenteraad voorgelegd.

Het plangebied bevat de kern Santpoort-Zuid met uitzondering van Blekersduin. Het bestemmingsplan zal het plangebied van een nieuwe globale planologische regeling voorzien. Daarnaast worden verschillende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van 3 woningen op verschillende locaties. Het betreft ontwikkellocaties waarvoor de uitgangspunten reeds in een eerder stadium zijn geformuleerd. Al deze ontwikkelingen zijn besproken in het startdocument.

In het bestemmingsplan zitten geen directe ontwikkelingen. Zodoende hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Programma

Programma 9 Ruimtelijke ordening en wonen

Kader

- Wro
- gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid
- startdocument Santpoort-Zuid (vastgesteld in 2013)

Beoogd doel en effect van het besluit

Een actuele globale planologische regeling voor Santpoort-Zuid

Directe maatschappelijke consequenties

Dit actuele bestemmingsplan biedt een ruimer planologisch kader voor de kern Santpoort-Zuid. Ook worden er door middel van wijzigingsbevoegdheden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt.



Argumenten

Wettelijke plicht

Wettelijk gezien bestaat de noodzaak om het bestemmingsplan voor dit gebied te herzien. Indien er niet op tijd (voor 17 juni 2014, op dat moment is het vigerende bestemmingsplan tien jaar oud) een actueel bestemmingsplan voor het gebied geldt dan vervalt de invorderingsbevoegdheid voor bouwleges tot die datum.

Inspraak, participatie etc.

Het voorontwerpbestemmingsplan Santpoort-Zuid heeft van 15 november tot en met 28 december 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er meerdere reacties ontvangen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan aangepast. Uw raad is hier middels een collegebericht over geïnformeerd.

In de bovengenoemde periode is ook een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond hebben de wethouder en betrokken ambtenaren vragen beantwoord van bewoners en ondernemers. Dit werd door veel bewoners als zeer prettig ervaren. Ook heeft de gemeente actief toenadering gezocht tot de verschillende bewonersgroepen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 februari tot en met 27 maart 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 8 zienswijzen ingediend en 1 reactie van een overlegpartner. Deze zienswijzen zijn in de Nota behandeling Zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. In de nota is overwogen welke zienswijzen wel of niet geheel of gedeeltelijk gegrond worden verklaard.

Alternatieven

In de Nota behandeling zienswijzen zijn alle zienswijzen beantwoord. Als basis voor deze beantwoording diende het startdocument en ander door de gemeenteraad vastgesteld relevant beleid. Enkele onderwerpen die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht kunnen leiden tot discussie. Deze worden hieronder genoemd.

Wijzigingsbevoegdheden

Het bestemmingsplan maakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid drie nieuwe woningen mogelijk. Het gaat hierbij om de Uijtendaalstraat 12-14, Platvoetstraat 10 en de Bloemendaalsestraatweg 32. Tegen de eerste twee is een door verschillende mensen een zienswijze ingediend. Het gaat in deze gevallen om het wijzen van het gebruik van kantoor/bedrijf naar wonen. Het bouwvolume mag niet gewijzigd worden.

Alternatief:

Er kan voor worden gekozen om geen nieuwe woningen toe te staan en de wijzigingsbevoegdheden te schrappen.

Aan- en bijgebouwenregeling

In het geldende bestemmingsplan voor dit gebied is het erf bestemd op 5 meter achter de voorgevelrooilijn. Vergunningsvrij is het mogelijk om een aanbouw van max. 2,5 meter breed aan de woning te realiseren op 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

In dit nieuwe bestemmingsplan is er voor gekozen de erfbestemming aan te laten sluiten bij de grootte van de percelen. Bij kleinere percelen, waar de woningen minder dan tien meter uit elkaar liggen, is het erf bestemd op 1 meter achter de voorgevelrooilijn zodat wordt aangesloten bij de vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Bij ruimere percelen is het erf bestemd op 3 meter achter de voorgevelrooilijn omdat bij deze percelen meer bebouwingmogelijkheid aanwezig is.

Alternatief (optie 1) is om in het gehele gebied het erf te bestemmen op 3 meter achter de voorgevelrooilijn. In dat geval wordt gestimuleerd dat erfbouwing terug ligt ten opzichte van het hoofdgebouw waardoor het groene karakter van de wijk zo veel mogelijk gewaarborgd blijft. Hoewel het vergunningsvrij mogelijk is om een aanbouw vanaf 1 meter achter de voorgevel te realiseren, is deze maximaal 2,5 meter breed en blijft bij kavels die breder zijn de open ruimte tussen de woningen (tot 3 meter achter de voorgevel) aanwezig.

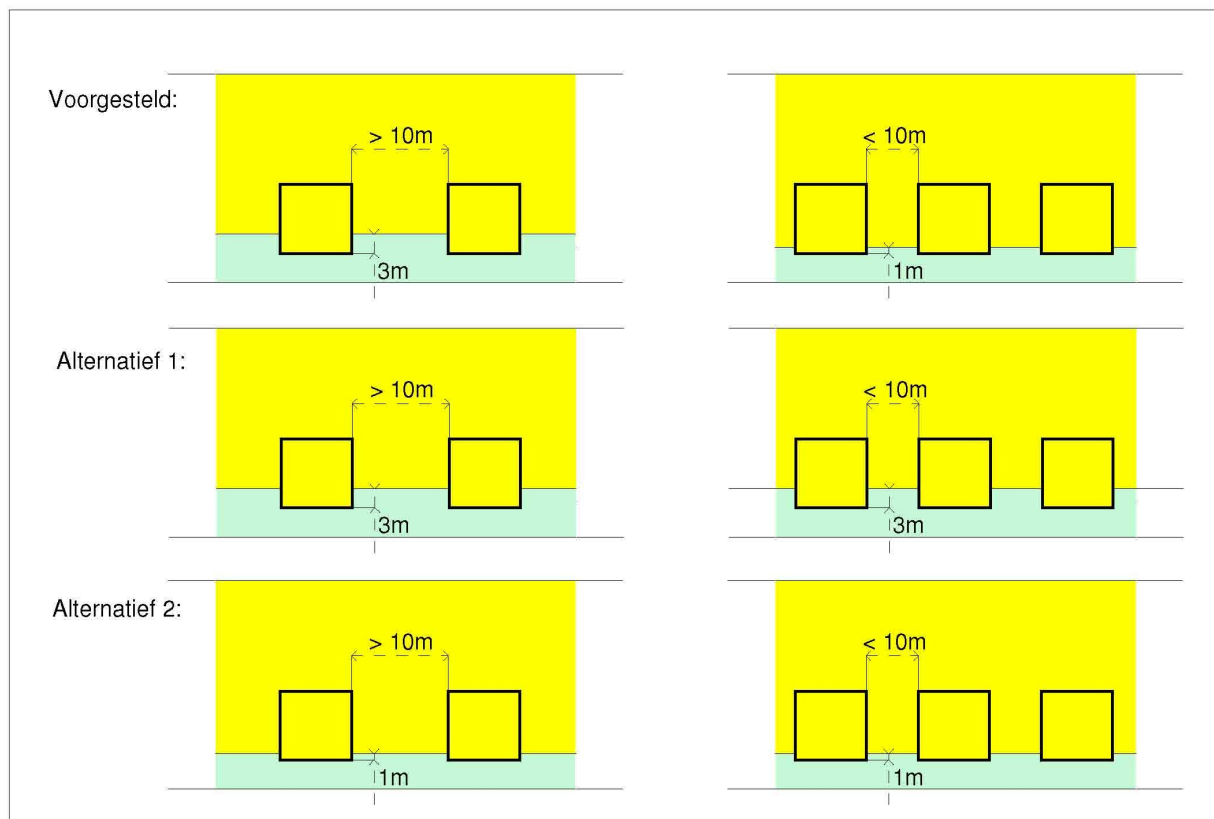


GEMEENTE VELSEN

Alternatief kan ook zijn (optie 2) om in het gehele gebied het erf te bestemmen op 1 meter achter de voorgevelrooilijn. In dat geval wordt aangesloten op de mogelijkheden die er vergunningsvrij zijn maar is het ook mogelijk dat de open ruimte tussen woningen dichtgezet wordt met bebouwing.

Alternatieven:

1. Er kan worden gekozen dat aan- en bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelgrens worden opgericht.
2. Er kan worden gekozen dat aan- en bijgebouwen minimaal 1 meter achter de voorgevelgrens worden opgericht.



Risico's

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Er zijn geen directe financiële consequenties anders dan in de begroting ten behoeve van herziening van bestemmingsplannen is opgenomen. Zoals bij elk bestemmingsplan bestaat de kans op mogelijke planschade. De planschade die kan ontstaan door het toevoegen van nieuwe woningen wordt verhaald op de initiatiefnemers. Er zijn geen andere grote ontwikkelingen opgenomen in dit bestemmingsplan waardoor de kans op planschade zeer gering is. In het bestemmingsplan zitten geen directe ontwikkelingen. Zodoende hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Uitvoering van besluit

Publicatie in de Jutter/Hofgeest, Staatscourant, website Velsen en landelijke bestemmingsplansite. De indieners van zienswijzen worden tevens schriftelijk geïnformeerd. Na publicatie kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

GEMEENTE VELSEN

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Santpoort-Zuid.

Ontwerp bestemmingsplan Santpoort-Zuid. De wijzigingen uit de Nota behandeling zienswijzen worden na vaststelling verwerkt in het bestemmingsplan.

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

Procesbijsluiter

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

