

Raadsvoorstel

Onderwerp: oprichten 23 appartementen Reptonstraat ongen. te Velsbroek



Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	R. Vennik
Registratienummer	int15.1235	Ambtenaar	P. Staal
Datum carrousel		Telefoon	0255 567293
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	pstaal@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Voor het oprichten van 23 appartementen op het perceel Reptonstraat ongenummerd te Velsbroek

1. De ingediende zienswijzen niet over te nemen overeenkomstig de Nota beantwoording zienswijzen.
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan Velsbroek.

Samenvatting

Voor het oprichten van 23 appartementen op het perceel Reptonstraat ongenummerd te Velsbroek is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Dit is in strijd met het bestemmingsplan Velsbroek, waarbij de gronden bestemd zijn voor woonwagens. 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 zijn door diverse omwonenden zienswijzen ingediend. Het college stelt de raad voor de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Inleiding

De gemeente heeft aan de H. Reptonstraat ongenummerd te Velsbroek in 2003 een perceel verkocht ten behoeve van de realisatie van woonwagendplaatsen. Als gevolg van het intrekken van de Woonwagenwet en als gevolg van de realisatie van woonwagendplaatsen elders in de gemeente heeft ons college in 2011 besloten dat de realisatie van de woonwagendplaatsen niet meer noodzakelijk wordt geacht en dat zij haar (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) medewerking wil verlenen aan het ter plaatse mogelijk maken van woningbouw.

Als gevolg daarvan is op 30 maart 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 29 appartementen op het perceel H. Reptonstraat ongenummerd te Velsbroek. Na toetsing op de betreffende beleidsnota's en diverse overleggen is het plan aangepast naar 23 appartementen.

Afwijken van het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan Velsbroek van kracht is. De betreffende gronden hebben de bestemming Woonwagens. Het project is hiermee in strijd. Als gevolg hiervan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Er kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet het besluit voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing, zoals die nu door initiatiefnemer is ingediend. De raad dient voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

Voordat we daartoe over gaan, hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn wel zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen en door ons van een reactie voorzien in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen geven geen aanleiding om niet over te gaan tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning

Beoogd doel en effect van het besluit

Het verlenen van medewerking aan het oprichten van 23 appartementen.



Argumenten

Argumenten voor medewerking

Vanuit de inpassing van een goede ruimtelijke ordening zijn er de volgende positieve argumenten om medewerking te verlenen:

- het project is niet strijdig met rijks- of provinciaal ruimtelijk beleid;
- de infrastructuur is geschikt en het project voldoet aan de parkeernorm;
- het project is getoetst aan milieutechnische aspecten, zoals geluidhinder, externe veiligheid, flora en fauna en milieuzonering;
- de rooilijn, het volume en de materialisering van het project hebben de gewenste samenhang met de omgeving. Door het aanbrengen van een kap wordt tevens een betere aansluiting bewerkstelligd met de aansluitende bebouwing;
- de bestaande bomen langs de Reptonstraat worden behouden dan wel worden herplaatst.
- het parkeerterrein aan de achterzijde wordt middels een inritconstructie aangesloten op de H. Reptonstraat.

Wonen

Het plan betreft nu 23 appartementen van gemiddeld 75,6 m² GBO voor een brede doelgroep. Het Woningmarkt- en woonwensenonderzoek 2009 constateert een relatief grote startersvraag uit Velsbroek. Daarnaast heeft in de bestaande woningvoorraad in Velsbroek slechts 9% van de woningen een oppervlakte kleiner dan 80 m². Dat is minder dan het Velsense gemiddelde (23%) en ook minder dan bijvoorbeeld Santpoort (gemiddeld 16%). De Woonvisie 2025 stelt zich ten aanzien van woningen met een kleiner woonoppervlak dan 80 m² terughoudend op in IJmuiden en Velsen-Noord, en ziet in de andere kernen ruimte voor dit segment. Mits gerelateerd aan de markt vraag. Uit onderzoek van de gemeente in het kader van de Grote Buitendijk/Hofgeest wordt geconstateerd dat aanbod van goedkopere eengezinswoningen (€ 175.000 - € 225.000) en appartementen (ruim onder € 200.000) ontbreekt in Velsbroek.

Parkeren

Op de aanvraag is de notitie 'Parkeernormen Gemeente Velsen 2009' van toepassing. De aanvraag behelst de realisatie van 16 appartementen (type II) en 7 seniorenappartementen. Op basis hiervan wordt een parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen gegenereerd [(1,7x16)+(1,3x7)]. Omdat de haakse parkeerplaatsen ter hoogte van het plangebied zijn aangelegd ten behoeve van een toekomstige ontwikkeling op het perceel, mag deze strook (inclusief eventuele parkeerruimte) worden gebruikt om in deze parkeerbehoefte te voorzien (zie afbeelding).

Uit de aanvraag blijkt dat er binnen het plangebied in totaal 37 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Invloed voor de omgeving

De gronden ter plaatsen zijn bestemd voor 7 woonwagenplaatsen met een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Het bouwvolume van het project is groter, waardoor er gelet op de vergelijking van de planologische regimes, een reële kans is dat omwonenden een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. Voordat tot definitieve vergunningverlening wordt overgegaan, wordt er met de ontwikkelaar een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Overeenkomsten met ontwikkelaar

De locatie bestaat uit twee gedeelten. De gemeente Velsen is eigenaar van de openbare ruimte gelegen voor de locatie en van die daartussen.

Met de ontwikkelaar is een vaststellingsovereenkomst (voor de privaatrechtelijke wijziging van het gebruik en dus waarde van de grond), een exploitatieovereenkomst voor de aanpassing van het openbaar gebied en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal dit plan voor eigen rekening en risico uitvoeren.

Conclusie

Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en levert een wenselijke bijdrage aan de woningvoorraad in Velsen.

Alternatieven

Het alternatief is geen medewerking te verlenen. Vooral nog blijft de bestemming woonwagendstandplaats van kracht.



Risico's

Geen. Het project wordt voor eigen rekening en risico gebouwd.
Het bouwvolume van het project is groter dan nu planologisch is toegestaan, waardoor er een reële kans is dat omwonenden een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. Alvorens tot definitieve vergunningverlening over te gaan wordt er met de ontwikkelaar een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

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 Velsbroek
Woonvisie 2025
Parkeernormen 2009

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 wel zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

Met de ontwikkelaar wordt een vaststellingsovereenkomst (voor de privaatrechtelijke wijziging van het gebruik en dus waarde van de grond), een exploitatieovereenkomst voor de aanpassing van het openbaar gebied en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal dit plan voor eigen rekening en risico uitvoeren.

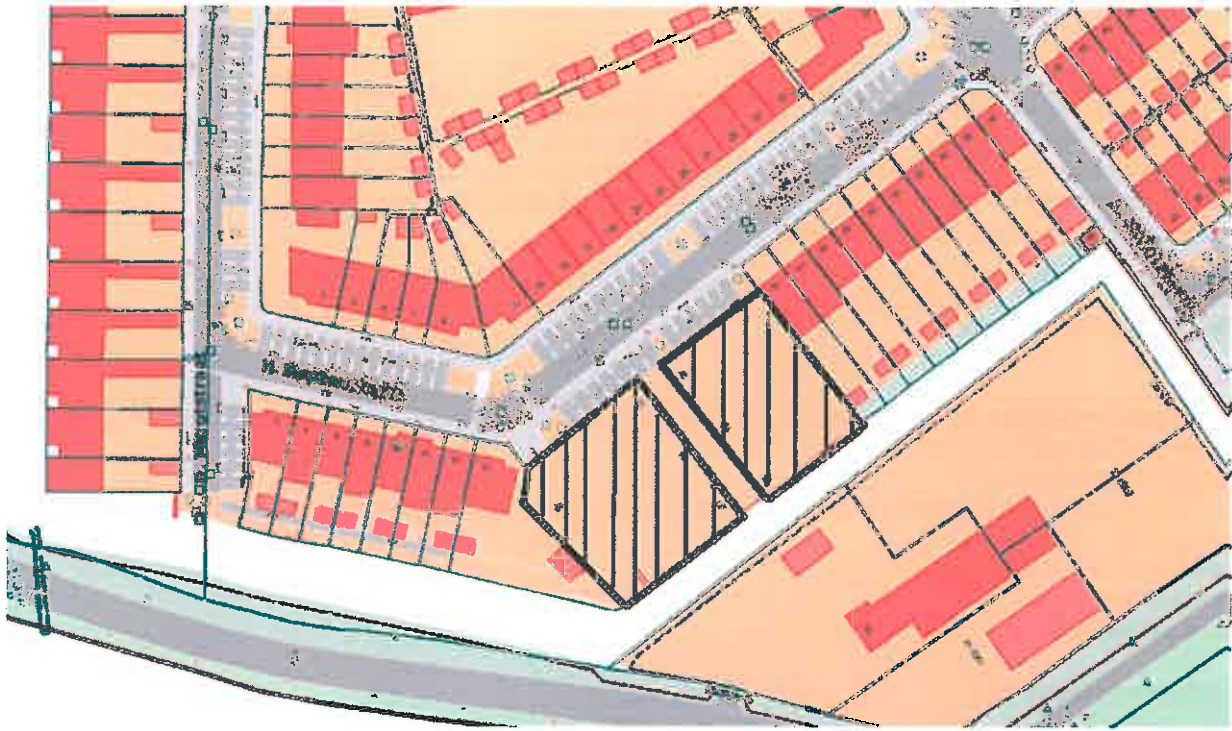
Uitvoering van besluit

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt overgegaan tot besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning. 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 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 (W12.000164)
- ruimtelijke onderbouwing
- vaststellingsovereenkomst
- exploitatieovereenkomst
- planschadeverhaalsovereenkomst
- zienswijzennotitie

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie



Figuur 1. Projectlocatie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

F.A.M. Beijk

De burgemeester,

F.M. Weerwind