

M E M O

Aan : leden van de gemeenteraad

Van : A. Verkaik

CC. : J. Warmerdam en A. Braams

Datum : 2 november 2011

Onderwerp : Technische beantwoording vragen n.a.v. bouwaanvraag oprichten van vier
woningen Kweekerslaan te Santpoort-Noord

Inleiding

Tijdens behandeling in de raadscommissie van 22 september 2011 van de bouwaanvraag voor het oprichten van vier woningen aan de Kweekerslaan ongen. te Santpoort-Noord is door een aantal raadsleden, mede naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden, een aantal aspecten naar voren gebracht.

In deze memo wil ik u daar graag nader over informeren.

Allereerst een korte samenvatting over het voorgenomen project en de te volgen vrijstellingsprocedure krachtens artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Omschrijving project

Aanvrager is voornemens op het terrein gelegen aan Kweekerslaan ongenummerd (tegen over nrs. 3 t/m 15) te Santpoort-Noord de bestaande garageboxen met verharding te slopen alsmede de sloop van paardenstallen en vier vrijstaande woningen te realiseren. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Tevens worden zes parkeerplaatsen ten noorden van de woningen gesitueerd in het bijzonder ten behoeve van de bewoners van de Kweekerslaan. Deze parkeerplaatsen krijgen geen openbaar karakter. De gehele ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering in de omgeving, waarbij de zeer verouderde opstallen (autoboxen/bergingen en paardenstallen en paardenbak) respectievelijk worden en zijn gesloopt en het groene profiel langs de Kweekerslaan wordt aangepast. De nieuwe woningen worden ontsloten op de Kweekerslaan.

Uitgangspunt van het project is dat de situatie wordt verbeterd. Er wordt minder gebouwd dan het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt; verder wordt de Kweekerslaan voorzien van een groene aanplant (grasberm, bomen, haag) conform de wens uit de ontwikkelingsvisie voor De Biezen.

Beschrijving vrijstellingsprocedure

Daar de aanvraag voor 1 juli 2008 is ingediend is op grond van het overgangsrecht nog de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing. In tegenstelling tot de huidige procedure onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij uw raad eenmalig beslist tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor een project, kent de onderhavige vrijstellingsprocedure drie beslismomenten voor uw raad, namelijk:

1. uw raad beslist of u medewerking wilt verlenen aan het starten van de vrijstellingsprocedure krachtens artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening en daartoe een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening te nemen, waarna het project gedurende zes weken ter visie zal liggen opdat zienswijzen kunnen worden ingediend;

2. na afweging van (eventuele) zienswijzen, neemt uw raad een besluit om de procedure voort te zetten en aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een verklaring van geen bedenkingen te vragen (uw raad kan ook aanleiding vinden in de zienswijzen om de vrijstelling te weigeren);
3. na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen, besluit uw raad tot het verlenen van de vrijstelling van het bestemmingsplan ten behoeve van het project.

Op dit moment ligt beslispunt 1 aan uw raad voor.

Ruimte voor ruimte (rood voor rood)

Het provinciale ruimte voor ruimte beleid voor het landelijk gebied is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie. Vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit worden hieraan voorwaarden verbonden wat betreft de locatie met vermindering van het bebouwde oppervlak, vormgeving en inpassing.

In het onderhavige geval is gezien welke oppervlakte en welke inhoud aan bebouwing is toegestaan in het huidige bestemmingsplan De Biezen op de projectlocatie. De bebouwingsoppervlakte ter plaatse bedraagt ca. 694 m² en de inhoud is ca. 2.488 m³. Het bouwinitiatief gaat uit van een oppervlak van ca. 358 m² en een inhoud van ca. 2.225 m³. Dit betekent een reductie van oppervlak met ca. 335 m² en inhoud van ca. 263 m³. De gehele ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering in de omgeving, waaronder het aanpassen van het groene profiel langs de Kweekerslaan.

Ook de recente ontwikkelingen wat betreft de verkoop van een deel van het projectgebied met de opstallen aan het aangrenzende tuincentrum, doet niets af van bovenstaande beoordeling.

Het tuincentrum is met onderhavige aanvrager overeengekomen op het gekochte perceel geen uitvoering te geven aan het bestemmingsplan en geen bebouwing voor de ruitersport op te richten. Dit laatste blijkt ook uit de op 20 oktober 2011 ingediende aanvraag omgevingsvergunning waaruit blijkt dat het tuincentrum dit gebied wenst in te richten voor buitenpresentaties, daarbij is er geen sprake van bebouwing.

In het onderhavige geval levert ruimte voor ruimte per saldo een aantoonbare ruimtelijke winst. Een landschappelijke winst op de oude locatie door de sloop en herinrichting van het gebied. Een versterking van de beeldkwaliteit op de locatie door een goede keuze van de aard en omvang van de bebouwing.

Precedentwerking

Vrees voor precedentwerking is ongegrond daar slechts medewerking aan ruimte voor ruimteprojecten kan worden verleend waarbij sprake is van aantoonbare ruimtelijke winst. Zoals hierboven is gesteld worden hieraan vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit voorwaarden verbonden wat betreft de locatie met vermindering van het bebouwde oppervlak, vormgeving en inpassing. Geen van de in het projectgebied De Biezen gelegen locaties kan daar aan op dit moment voldoen.

Aanplant in relatie met aanwezigheid duiker

Doel is om de Kweekerslaan ter hoogte van de locatie meer aan te laten sluiten bij het beoogde groene raamwerk dat in de "Landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie" wordt voorgestaan.

Hiervoor wordt een profiel met een grasberm met aanplant van bomen voorgestaan. Verder worden de tuinen afgezoomd met hagen. Indien de in het projectgebied aanwezige duiker dit onmogelijk maakt zal deze verplaatst worden. De aanplant van bomen ter hoogte van huisnummers 10 en 12 is geen onderdeel van de aanvraag.

Exploitatieovereenkomst

Ten behoeve van de uitvoering het plan is grondoverdracht met gemeente Velsen noodzakelijk.

Daartoe dient een exploitatieovereenkomst te worden gesloten, waarin ook de (eventuele) verplaatsing van de duiker en de uitvoering van de landschappelijke inrichting wordt vastgelegd.

Stedenbouwkundige verantwoording

Door omwonenden wordt de bouwhoogte als niet passend gezien omdat de tegenoverliggende woningen circa 6 m1 hoog zijn.

In reactie daarop wordt gesteld dat in het onderhavige geval de beoogde woningen een goothoogte hebben van 5.8 m1 en een nok van 10 m1. De bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan de maatvoering van 6/9 m1. De hoogtes sluiten dus goed aan. De woningen staan daarbij op een ruime afstand van de weg, variërend van 7 – 12 m1. En variërend 5 tot 12 m1 van de achtergelegen percelen. Deze maatvoering van woningen en ruimtelijke situering is niet wezensvreemd in Santpoort-Noord. Er is geen sprake van een aaneengesloten bouwblok, maar van twee vrijstaande en twee geschakelde woningen. Tussen de op te richten kapvolumes bevinden zich open ruimten. Daarbij staat de kap van de op te richten huizen haaks op de Kweekerslaan en is aan alle zijden afgeschuind.

Parkeren

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw wordt bezien of het nieuwbouwproject voldoet aan de door Velsen gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplek per wooneenheid (bestaande uit 1 parkeerplek voor bewoners zelf en 0,5 voor bezoekersparkeren)

In het onderhavige geval wordt er per woning een garage opgericht. Een garage geldt als 1 parkeerplaats en tevens is er voor de garage voldoende ruimte om (nog) een auto te stallen. Hierdoor voldoet het project aan de parkeernorm (ook indien wordt uitgegaan van de huidige parkeernorm van 1,9 pp voor grote woningen op grote percelen voldoet het plan).

De parkeerbehoefte van omwonenden is een bestaande situatie en valt als zodanig niet onder dit project. Het feit dat omwonenden gedoogd parkeren op het privéterrein van aanvrager (dhr. Balvers) valt buiten de parkeerbalans. Dat aanvrager voorziet in zes – niet openbare – parkeerplaatsen voor omwonenden wordt gezien als een nette geste, maar wordt ook buiten de parkeerbalans gehouden. Het hebben c.q. het voorzien in parkeerruimte in de openbare ruimte direct voor deur is geen recht. Bij de entree van de Kweekerslaan bevinden zich 4 openbare parkeerplaatsen, tevens is er ruimte voor 2 auto's aan de openbare weg in het begin van de Kweekerslaan. Daarnaast zijn er openbare parkeerplaatsen aan de Hagelingerweg. Omwonenden kunnen daar gebruik van maken. Bovendien staat het hen vrij om te onderzoeken of parkeren op hun eigen terrein mogelijk is en kunnen zij daartoe een aanvraag indienen.

Wateroverlast

Bekend is dat dit gebied een hoge grondwaterstand heeft. De Kweekerslaan ligt hoger dan het projectgebied. Om tot een goede uitvoering van het project te komen en wateroverlast voor de toekomst te voorkomen dienen maatregelen te worden getroffen.

Op dit moment zijn dat zaken die nader technisch onderzoek vergen. Het betreft een aspect die – naar onze mening - oplosbaar is bij de exacte uitvoering van de werkzaamheden. Zo kan het terrein worden opgehoogd, gelijk aan het niveau Kweekerslaan en indien noodzakelijk zal er een waterloop/drain worden aangelegd, of anderszins maatregelen worden getroffen

Deze nadere invullingen staan niet de stedenbouwkundige invulling in de weg. Aanvrager heeft gesteld zich te conformeren aan een nader op te stellen waterhuishoudkundig plan wat hij door een ter zake deskundige laat opstellen en ter toetsing voor zal leggen aan het bevoegd gezag.

Alvorens tot het verlenen van een definitieve vrijstelling over te gaan dient met het waterhuishoudkundig plan ingestemd te zijn.

Geluidhinder

Gelet op de situering van de woningen en de ligging van de wegen zal er geen sprake zijn van noemenswaardige toename van geluidshinder tegen de gevel van omwonenden door weerkaatsing van wegverkeerslawaai.

Aardkundig monument

Het onderhavig perceel aan de Kweekerslaan valt onder de aanwijzing van het Aardkundig monument als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Noord-Holland.

In hoeverre er sprake zal zijn van aantasting van het aardkundig monument is ter beoordeling van de provincie. Hierover vindt momenteel overleg plaats met de Provincie. Aanvrager zal zich conformeren aan de beoordeling van de provincie en de woningen overeenkomstig funderen.