

Raadsvoorstel

Onderwerp: vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO voor oprichten vier woningen en zes parkeerplaatsen aan Kweekerslaan ongen. te Santpoort-Noord

Datum raadsvergadering	11 oktober 2012	Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs12.00595	Ambtenaar	PZ/ A. Braams
Datum carrousel	27 september '12	Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.	R12.077	E-mailadres	abraams@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. de Notitie zienswijzen (B1-11-2008) vast te stellen en;
2. onder het voorbehoud dat Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een verklaring van geen bezwaar geven - vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO te verlenen van het bestemmingsplan De Biezen voor het oprichten van vier woningen met garages en zes parkeerplaatsen op een terrein gelegen aan Kweekerslaan ongenummerd te Santpoort-Noord.

Samenvatting

Voor het slopen van opstallen en het oprichten van vier vrijstaande woningen met garages en zes parkeerplaatsen op een terrein gelegen aan Kweekerslaan ongenummerd te Santpoort-Noord is een bouwaanvraag eerste fase ingediend (BI-11-2008). Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan De Biezen, maar sluit aan bij het gedachtegoed van de in 2008 vastgestelde Landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie De Biezen e.o. De tegen het plan ingediende zienswijzen geven geen aanleiding anders te oordelen over het plan dan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onder het voorbehoud dat Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een verklaring van geen bezwaar afgegeven, verleent de raad een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO van bestemmingsplan voor dit plan.

Aanleiding

Het college is voornemens een bouwvergunning eerste fase te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan De Biezen en dient daarvoor te beschikken over vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO van het bestemmingsplan van de gemeenteraad.

De aanvraag is op 27 juni 2008 ingediend en daarom is in het kader van de overgangsbepalingen de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing. Het betreft een vrijstellingsprocedure en is niet een uitgebreide voorbereidings-procedure op grond van de Wabo De raad kan de vrijstelling verlenen indien het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit onder het voorbehoud dat Gedeputeerde Staten van Noord-Holland voor dit project een verklaring van geen bezwaar afgeven.

De gehele ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering in de omgeving. Door het slopen van oude opstallen (garages/bergingen), een goede keuze van de aard en omvang van de nieuwe bebouwing en het aanpassen van het groene profiel langs de Kweekerslaan, is er sprake van versterking van de beeldkwaliteit op de locatie. Deze herinrichting is als zodanig niet in strijd met het provinciale ruimtelijk beleid en sluit aan bij het gedachtegoed van de in 2008 vastgestelde Landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie De Biezen.

Bij raadsbesluit van 1 december 2011 (R11.071/int11.1452) heeft uw raad voor het projectgebied een voorbereidingsbesluit in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening genomen en besloten de vrijstellingsprocedure te starten door het ontwerpbesluit tot het verlenen van vrijstelling ter inzage te leggen, opdat zienswijzen kunnen worden ingediend.

Er zijn zienswijzen ingediend. Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.

Programma

Het valt onder programma 9.

Kader

Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening

Artikel 19, eerste lid en vierde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

GEMEENTE VELSEN

Bestemmingsplan "De Biezen"

Structuurvisie Velsen 2015

Landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie De Biezen e.o

Artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht

Memo d.d. 2 november 2011 "Technische beantwoording vragen n.a.v. bouwaanvraag oprichten vier woningen Kweekerslaan te Santpoort-Noord"

Voorontwerpbestemmingsplan De Biezen

Raadsbesluit van 1 december 2011 (R11.071/int11.1452)

Beoogd doel en effect van het besluit

- faciliteren in een kwaliteitsverbetering in de omgeving, o.a. door sloop bestaande opstallen en het aanpassen van het groene profiel langs de Kweekerslaan.
- het faciliteren van de realisatie van vier woningen

Directe maatschappelijke consequenties

- kwaliteitsverbetering in de omgeving, o.a. door sloop bestaande opstallen en door het aanpassen van het groene profiel langs de Kweekerslaan
- toevoegen van vier woningen aan de woningvoorraad

Argumenten

Project

Initiatiefnemer is voornemens op het terrein gelegen aan Kweekerslaan ongenummerd (tegen over nrs. 3 t/m 15) te Santpoort-Noord de bestaande opstallen (o.a. oude garages/bergingen) met verharding te slopen en vier woningen met bijbehorende garages te realiseren. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Tevens worden zes parkeerplaatsen ten noorden van de woningen gesitueerd voornamelijk ten behoeve van de bewoners van de Kweekerslaan. Deze parkeerplaatsen krijgen geen openbaar karakter.

Het initiatief is onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken.

Geldend bestemmingsplan

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan De Biezen, waarbij de gronden ter plaatse van de te realiseren woningen zijn bestemd voor Autoboxen en ter plaatse van de zes parkeerplaatsen zijn bestemd voor Ruitersport. Daar het projectgebied is gelegen buiten de stedelijke bebouwingscontour ingevolge de Provinciale structuurvisie kan aan het project medewerking worden verleend middels een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 Wet Ruimtelijke Ordening.

Toets ruimtelijk beleid

Het project is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Het project sluit aan bij het gedachtegoed van de in 2008 vastgestelde Landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie De Biezen e.o. De gehele ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering in de omgeving. Door de sloop van de oude opstallen en het realiseren van de vier woningen met daaromheen nieuw aan te leggen groen, wordt meer recht gedaan aan het wenselijke karakter van De Biezen. In het voorontwerpbestemmingsplan De Biezen is voor dit projectgebied op deze gewenste ontwikkeling geanticipeerd en is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het sluit aan op het provinciale beleid betreffende de regeling 'ruimte voor ruimte': waarbij er sprake moet zijn van bestaande storende bebouwing, er een landschappelijke verbetering gerealiseerd wordt en het bebouwd oppervlak wordt verminderd. In het huidige bestemmingsplan is het toegestane gezamenlijke bebouwingsoppervlak ca. 694 m² en de inhoud is ca 2.488 m³. Het bouwinitiatief gaat uit van een gezamenlijk bebouwd oppervlak van ca 358 m² en een inhoud - met een maximale nokhoogte van 9 meter - van ca.2.074 m³. Dit betekent een afname van het bebouwde oppervlak met ca 335 m². Het bouwvolume neemt tevens af met ca.414 m³. Deze (bescheiden) woningbouw maakt een ruimtelijke verbetering van het gebied juist mogelijk.

Tevens is het project o.a. getoetst de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, milieuzonering en aan redelijke eisen van welstand.

Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 19a WRO is het project voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (incl. aanvulling waterparagraaf), die als bijlage is bijgevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.



Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO en de aan vraag om bouwvergunning eerste fase zijn 6 zienswijzen ingediend. De aanvrager heeft een reactie gegeven op de zienswijzen. De zienswijzen en de reactie van de aanvrager zijn overwogen in een separate Notitie zienswijzen BI-11-2008. Deze notitie dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Aangepast project en aangevulde ruimtelijke onderbouwing

De aanvrager heeft het bouwplan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast voor wat betreft de bouwhoogte. De bouwhoogte van de vier woningen is met 1 meter verlaagd. Dit is aan te merken als een ondergeschikte wijziging, waardoor het niet noodzakelijk is de procedure opnieuw te doorlopen. Tevens is de ruimtelijke onderbouwing naar aanleiding van de zienswijzen aangevuld voor wat betreft de waterparagraaf.

Conclusie

Gezien het voorgaande, waaronder de aanpassing van de bouwhoogte van het plan, overwegende de ruimtelijke onderbouwing (inclusief de aanvulling van de waterparagraaf) die aan het verlenen van vrijstelling ten grondslag ligt en hiervan integraal onderdeel uitmaakt zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten.

Met verwijzing naar de Notitie zienswijzen kan worden geconcludeerd dat gelet op de betrokken belangen, in alle redelijkheid en billijkheid niet kan worden gesteld dat het verlenen van medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project zodanige ruimtelijke wijzigingen met zich meebrengt ten opzichte van een invulling overeenkomstig het bestemmingsplan, dat daar geen medewerking aan kan worden verleend.

Gelet op het vorenstaande wordt de gemeenteraad voorgesteld voor voornoemd project de Notitie zienswijzen (B1-11-2008) vast te stellen en - onder het voorbehoud van een verklaring van geen bezwaar - vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO te verlenen van het bestemmingsplan De Biezen.

Inspraak, participatie etc.

In het kader van de publicatie van de ingekomen aanvraag om bouwvergunning van 30 juni 2008 en in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot het verlenen van vrijstelling zijn zienswijzen ingediend. De aanvrager heeft daarop de bouwhoogte van de vier woningen aangepast en met 1 meter verlaagd. Tevens is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld voor wat betreft de waterparagraaf. Deze zienswijzen en de reactie van de aanvrager zijn overwogen in een separate Notitie zienswijzen BI-11-2008.

Alternatieven

Indien een bouwaanvraag wordt ingediend moet op basis hiervan een besluit worden genomen: meewerken of weigeren, een alternatief is er niet.

Het college kiest ervoor om mee te werken aan het realiseren van het bouwplan omdat dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor dit gebied:

- Deze (bescheiden) woningbouw maakt een verbetering van het gebied juist mogelijk.
- Door het slopen van oude opstallen, een goede keuze van de aard en omvang van nieuwbouw en het aanpassen van het groene profiel langs de Kweekerslaan, is er sprake van versterking van de beeldkwaliteit op de locatie.
- De herinrichting en de aanpak van de waterproblematiek van het projectgebied leidt tot een verbetering van de waterhuishouding ter plaatse.

Risico's

-

Financiële consequenties

De initiatiefnemer ontwikkelt het project voor eigen rekening en risico. Er is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten voor eventuele claims voor een tegemoetkoming in planschade. Tevens is er een exploitatieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Uitvoering van besluit

Nadat aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een verklaring van geen bezwaar is gevraagd en deze is door GS gegeven, zal het besluit tot verlening bouwvergunning eerste fase met vrijstelling krachtens artikel 19, lid 1 WRO aan initiatiefnemer bekend worden gemaakt. Vervolgens



GEMEENTE VELSEN

kan initiatiefnemer een bouwaanvraag tweede fase indienen. Dit betreft het de vergunningsfase waarbij het project bouwtechnisch wordt getoetst (o.a. Bouwbesluit) . Pas nadat beide fases zijn vergund, kan het bouwplan ten uitvoer worden gebracht.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Aanvraag om bouwvergunning eerste fase met bijbehorende stukken BI-11-2008
Ruimtelijke onderbouwing met aanvulling waterparagraaf
Notitie zienswijzen BI-11-2008

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

- Raadsbesluit van 1 december 2011 (R11.071/int11.1452) - voorbereidingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

