

M E M O

Aan : Gemeenteraad
Van : Wethouder Ruimtelijke Ordening
Datum : 2 april 2012
Onderwerp : De Leck en De Bergen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Afgelopen 15 maart was er een raadcarrousel met betrekking tot het bestemmingsplan De Leck en De Bergen. Tijdens de sessie spraken 13 insprekers hun zorgen uit over het bestemmingsplan en de consequenties daarvan. Een tweede sessie zal volgen in mei. Het college wil graag met deze memo de gemaakte keuzes verduidelijken. Hiermee hopen we de zorgen bij uw raad én bij de insprekers weg te nemen. Per onderwerp zullen wij dit uiteen zetten.

Proces en communicatie

Inspreekreactie:

Veel insprekers gaven het gebrek aan communicatie aan als een zwak punt.

Achtergrond:

We hebben ons gehouden aan de door uw raad vastgestelde Inspraakverordening. Er is derhalve geen algemene bijeenkomst voor betrokkenen geweest. Wel is er actief gecommuniceerd en zijn er brieven verzonden over het voorontwerpbestemmingsplan aan organisaties zoals het, inmiddels opgeheven, Wijkplatform, de Woongemeenschap en de Stichting Santpoort. Ook zijn bijna alle mensen die nu hebben ingesproken destijds persoonlijk met een brief op de hoogte gesteld over het voorontwerp. Het is gebruikelijk dat de gemeente publiceert via een advertentie De Jutter en Hofgeest. De communicatie over het bestemmingsplan heeft conform het vigerende beleid (inspraakverordening) plaats gevonden. Uit de praktijk blijkt nu echter dat dit niet voldoende is. Dit willen wij graag verbeteren. Om nog beter burgers te informeren zal in het vervolg bij alle voorontwerpbestemmingsplannen ook een informatieavond gehouden worden en zal er extra gelet worden op een zorgvuldige communicatie in het vervolgtraject.

Verplaatsing agrarisch bedrijf Sintenie

Inspreekreactie:

Waar eerst omwonenden klaagden over de agrarische bedrijfsactiviteiten van de heer Sintenie op de huidige locatie en hij het bedrijf wilde verplaatsen om bedrijfsaanpassingen en –uitbreidingen te kunnen doorvoeren, zijn nu veel mensen tegenstander van de bedrijfsverplaatsing van boerderij Sintenie in verband met mogelijke overlast en het verloren gaan van het open karakter van het landschap en aantasting van het uitzicht op de weilanden.

Achtergrond:

Om een levensvatbaar bedrijf te blijven is het voor de heer Sintenie noodzaak om zijn agrarisch bedrijf aan de Bloemendaalsestraatweg 4-8 uit te breiden. Op het huidige perceel is daar geen mogelijkheid toe, gelet op milieuwetgeving en de afstand tot de aangrenzende woonbebouwing. Om toch een volwaardig agrarisch bedrijf in stand te houden, zal de boerderij verplaatst moeten worden. De discussie over verplaatsing van de boerderij speelt al ongeveer twintig jaar. Op 2 maart 2006 is daarvoor de

Nota van Uitgangspunten bedrijfsverplaatsing agrarisch bedrijf Bloemendaalsestraatweg 4-8 door de gemeenteraad vastgesteld op 2 maart 2006. Een kopie daarvan treft u bij deze aan. De omstandigheden zijn ten opzichte van 2006 niet gewijzigd. Er zijn daarom geen redenen om terug te komen op dit besluit. In het kader van algemene beginselen van behoorlijk bestuur is het onverantwoord om in dit stadium een andere beslissing te nemen. Indien wordt terug gekomen op dit besluit zal de heer Sintenie de gevolgen daarvan ondervinden in zijn bedrijfsvoering.

Nieuwbouw Litslaan

Inspreekreactie:

- a. Mevrouw Van 't Spijker geeft namens 150 andere omwonenden aan dat zij liever de locatie, waar de heer Sintenie nu zijn boerderij heeft staan, in stand wil houden, dus zonder nieuwbouw. Woongemeenschap Santpoort pleit voor een meer open inrichting bij de inrichting van de nieuwbouwlocatie.
- b. De heer Sintenie heeft inmiddels aangegeven graag een toegestane bouwhoogte te willen van 10 meter in plaats van 9 meter.

Achtergrond:

- a. Onderdeel van het plan voor de verplaatsing van de agrarische bedrijfsactiviteiten van de heer Sintenie is de nieuwbouwlocatie aan de Litslaan op de vrijkomende gronden. Nieuwbouw van woningen is noodzakelijk om de bedrijfsverplaatsing te kunnen bekostigen. Door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsactiviteiten verbetert de leefkwaliteit binnen Santpoort-Zuid.
- b. Het verhogen van de bouwhoogte is niet noodzakelijk voor de uitvoering van het plan. Er is geen aanleiding om de toegestane bouwhoogte te gaan verhogen.

Het bestemmingsplan hoeft voor deze zaken dus niet aangepast te worden.

Nieuwe ontsluitingsweg langs het perceel van de heer Philips

Inspreekreactie:

De voorkeursvariant van de nieuwe ontsluitingsweg is gesitueerd tussen het spoor en het perceel van de heer Philips. De heer Philips en Woongemeenschap Santpoort-Zuid zijn echter voorstander van een route die ten oosten van de woning van de heer Philips, Schoterkerkpad 8, voert. Ook werd ingebracht dat voor de nieuwe ontsluitingsweg voorzieningen, zoals een talud, op een deel van zijn perceel gesitueerd zal zijn.

Achtergrond:

Binnen het plangebied bevinden zich twee onbewaakte spoorwegovergangen, waarvan één met hekken kan worden afgesloten. In samenwerking met ProRail wordt gewerkt aan het opheffen van deze twee overgangen en de realisatie van een ontsluitingsroute die voert langs het perceel van de heer Philips. Deze zal dienen voor ontsluiting van de woningen Van Dalenlaan 120 en 122 en verkeersbewegingen ten behoeve van agrarische gebruik van het perceel van de heer Sintenie en zijn nog te verplaatsen agrarische bedrijf. In de initiatieffase zijn veel alternatieven bekeken. Eén alternatief was de ontsluiting langs de Delftlaan. Dit is geen optie omdat de gemeente Haarlem hieraan geen medewerking wil verlenen. Uiteindelijk is de huidige geplande weg, langs het spoor, als de meest wenselijke bepaald. De optie die de heer Philips heeft aangedragen zal financieel anders uitvallen. Naar de exacte kosten dient onderzoek gedaan te worden.

Voorgestelde oplossing

De situatie zoals die nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen blijft in zoverre ongewijzigd, dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen die voorziet in een eventuele aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg ten oosten van de woning van de heer Philips. Met deze wijzigingsbevoegdheid krijgt het college de bevoegdheid om eenvoudig voor deze optie te kiezen. Indien dat niet gebeurt zou speciaal hiervoor een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Dat zal dan onnodig tijdverlies opleveren. Bij het eventueel opstellen van een wijzigingsplan kunnen standpunten opnieuw worden ingenomen en nader onderzoek worden gedaan naar de exacte kosten en de verdeling hier van. Voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid en om te zorgen dat er naar

deze optie gekeken kan worden dient uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie laatste pagina).

Loonbedrijf Heeremans

Inspreekreactie:

Het loonbedrijf wil het perceel langs de A208 bebouwen.

Achtergrond:

In het verleden heeft een handhavingzaak en rechtszaak (AWB 10-4578) gespeeld om bebouwing toe te staan. De rechtbank heeft op 17 februari 2011 geoordeeld dat de gemeente onterecht handhavend heeft opgetreden. De rechtbank heeft daarom de handhaving opgeschort. De reden hiervoor was dat er in maart 2003 een brief van de gemeente aan het bedrijf Heeremans is verstuurd waarin stond vermeld dat de gemeente instemt met dat de 'locatie voormalige Zoutopslag, kadastraal bekend als F08364' wordt gebruikt als 'opslag voor goederen ten behoeve van onderhoud van groenvoorzieningen'. De rechtbank oordeelt dat het perceel F08364 ook langs de snelweg loopt en er daarom ook daar opslag mogelijk moet zijn. De rechtbank gaat hier voorbij aan het feit dat eerst 'locatie voormalige Zoutopslag' is vermeld en dat de zinsnede 'kadastraal bekend als F08364' slechts als verduidelijking dient.



In dit bestemmingsplan heeft een nieuwe goede ruimtelijke afweging plaats gevonden. Hieruit blijkt dat het bebouwen van deze strook niet wenselijk is in verband met het open karakter van het landschap. Deze zienswijze staat daarom haaks op de zienswijze van de Stichting Santpoort en de Woongemeenschap Santpoort-Zuid. Indien voor dit scenario wordt gekozen is het belangrijk dat de handhaving weer wordt opgepakt zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. De eigenaar heeft niet duidelijk gemaakt dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om opslagruimte te hebben op deze strook.

Zoals in hoofdstuk 2 reeds wordt vermeld, biedt het plangebied een karakteristiek beeld, dat van open graslanden tegen de achtergrond van de duinrand. Het is nadrukkelijk de bedoeling om deze openheid voor de toekomst te behouden en waar mogelijk te vergroten.

In het Landschapsbeleidsplan (zie hoofdstuk 3) wordt er naar gestreefd om op een drietal plaatsen op de rand van Santpoort-Noord en -Zuid te zorgen voor herstel van het kenmerkende uitzicht over de lagergelegen weilanden heen. Dit betreft ook de entree van Santpoort-Noord, vlakbij het viaduct (gele pijl afbeelding 7, pagina 24 van het bestemmingsplan).

Bij de omvorming van de A208 naar N208 is in dit kader reeds de dichte beplanting op de wegtaluds en langs de opritten verwijderd en vervangen door gestrooide bomen op gras. De opslag van

materialen en afschermende beplanting langs de westzijde van de oprit maken een doorzicht naar de graslanden echter onmogelijk.

Boerderij Heeremans

Inspreekreactie:

Het bouwblok is niet groot genoeg om de gewenste ontwikkelingen te realiseren.

Achtergrond:

In het verleden heeft de gemeente een brief gestuurd naar aanleiding van de omgevingsvergunning met daarin de tekst “Gelet op het feit dat nu reeds zienswijzen zijn ingediend tegen uw bouwplan en er reeds een bestemmingsplan in procedure is waarbinnen uw bouwplan wordt ingepast, ligt het opstarten van een procedure tot het vaststellen van een projectbesluit niet in de rede”. Onderstaand de huidige situatie binnen het bestemmingsplan.



Voorgestelde oplossing:

Het bouwblok vergroten. De toezeggingen staan op papier dus daar mag van uit gegaan worden door de aanvrager. Het gevolg hiervan is wel dat de Stichting Santpoort hier niet mee kan instemmen. Het gaat echter om een uitbreiding in het verlengde van de bestaande bebouwing. De aantasting van het open karakter is daarom beperkt.

Percelen achter Wüstelaan 70

Probleem:

Eigenaren vinden dat hun grond niet bruikbaar is.

Achtergrond:

Na een erfenis is de grond in verschillende delen gesplitst. Voor zover in te schatten is zijn er daarna onenigheden ontstaan tussen de verschillende eigenaren. Hierdoor spelen hier een aantal zaken met betrekking van recht van overpad en vaarweg. Van oudsher hebben de gronden de bestemming 'agrarisch'. Er wordt verwezen dat bij Handgraaf wel ruimte is voor woonbebouwing.

Er is geen enkele reden om hier bebouwing toe te staan. Dat de verschillende percelen lastig bereikbaar zijn door onenigheden tussen de eigenaren is een privaatrechtelijk probleem. Hierin is de gemeente geen partij. Dat de percelen te klein om te exploiteren is geen reden om een andere bestemming op te nemen. De grond kan bijvoorbeeld verhuurd worden aan een agrariër.

Stedebouwkundig zijn deze percelen niet vergelijkbaar met het perceel van Handgraaf, dat ligt direct tegen de kern aan. Dat is voor deze percelen niet het geval.

Het terras

Probleem:

De hoogte en vorm wordt als niet passend in de omgeving ervaren.

Achtergrond:

De gemeenteraad heeft een Ruimtelijk Functioneel Kader met bijbehorende onderbouwing vastgesteld voor het terras. Het bestemmingsplan is aan dit kader aangepast. De voorbereidingen van de bouw door Woningbouwvereniging Brederode zijn al in een dermate vergevorderd stadium (zie collegebericht 8 van 2012) dat een andere beslissing op dit moment erg onverstandig zou zijn.

Bosbeekschuur

Probleem:

Er wordt verkeersaantrekkende horeca verwacht.

Achtergrond:

In het raadsvoorstel wordt al aan de raad geadviseerd om enkel nog horeca 1a en 1b mogelijk te maken. Hiermee zijn dus slechts kleinschalige voorzieningen mogelijk en geen verkeer- of parkeeroverlast veroorzakende horeca.

Conclusie

Buiten de reeds voorgestelde wijzigingen in de Nota van zienswijze wordt daarom voorgesteld het raadsbesluit te nemen met daarbij toevoegende aan punt 2 'met dien verstande dat' en daaronder de volgende subleden.

- a. er middels een wijzigingsbevoegdheid tevens de optie van een weg ten oosten van het perceel Schoterkerkpad 8 mogelijk is;
- b. in de toelichting een paragraaf wordt toegevoegd na 6.3 over de Hoofdstraat 290;
- c. het bouwblok van Wüstelaan 74 aanpassen zodoende dat de bouw aanvraag bekend onder nummer B162010 daarin passend is;

Bijlage 1 Communicatiegeschiedenis:

Datum:	Wat:
4-11-1997	Vaststelling inrichtingsvoorstel Sintenie door college
2-3-2006	Vaststelling door raad Nota van Uitgangspunten bedrijfsverplaatsing Sintenie
19-3-2009	Publicatie met verzoek inbrengen initiatieven
04-2009	Schriftelijke communicatie met de heer Heeremans over zowel Hoofdstraat als Wüstelaan.
17-12-2009	Startdocument vastgesteld door gemeenteraad
01-2010	Schriftelijke communicatie met de heer Thijssen en de heer Kortekaas over realiseren landgoederen nabij Wüstelaan 7.
02-06-2010	Per brief informeren over voorontwerpbestemmingsplan naar alle betrokkenen.
04-06-2010	Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage.
03-03-2011	Brief toezenden inspraakrapportage voorontwerpbestemmingsplan
26-05-2011	Verzonden brief dat ontwerp ter inzage ligt
27-05-2011	Ontwerp ter inzage
17-02-2012	Informeren over Nota van Zienswijzen en avond commissie
16-03-2012	Commissiebehandeling

Buiten dit zijn er veel telefonische contacten geweest met de verschillende personen.

Bijlage 2 Nota van Uitgangspunten 2006