

Raadsvoorstel

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor aanvraag omgevingsvergunning voor project Vlietweg 16 te Santpoort-Noord

Datum raadsvergadering	7 maart 2013	Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00287	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel	-	Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.	R13.014	E-mailadres	abraams@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Voor het plaatsen van een aanduidingsmast behorende bij de horecavestiging aan de Vlietweg 16 te Santpoort-Noord:

1. de zienswijzen van reclamanten voor wat betreft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, met uitzondering van reclamant 4, ontvankelijk te verklaren (zie Nota beantwoording zienswijzen);
2. de Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen en de zienswijzen niet over te nemen;
3. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van bestemmingsplan 'Velsbroek 1e herziening'.

Samenvatting

Voor het plaatsen van een aanduidingsmast (18 meter hoog) op eigen terrein ten behoeve van het restaurant McDonald's aan de Vlietweg 16 te Santpoort-Noord is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Velsbroek 1e herziening. Alvorens een vergunning kan worden verleend, dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Het college stelt de raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aanleiding

Het college is voornemens ten behoeve van het restaurant McDonald's aan de Vlietweg 16 te Santpoort-Noord een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan 'Velsbroek 1e herziening'. Het project betreft het plaatsen van een aanduidingsmast (18 meter hoog) op het eigen terrein. Wegens de bouwhoogte van 18 meter kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsgevallen genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en als gevolg daarvan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing.

Op grond van de wet kan er slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Alvorens de vergunning kan worden verleend, dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens en na deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.

De gehele procedure is uiteengezet in de proces bijsluiter. Deze is als bijlage toegevoegd.

Programma

Dit valt onder programma 9

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.27)

Besluit omgevingsrecht (artikel 6.5)

Algemene wet bestuursrecht

Notitie: "Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)"

Bestemmingsplan 'Velsbroek 1e herziening'

Structuurvisie Velsen 2015

Beoogd doel en effect van het besluit

Het mogelijk maken van het plaatsen van een aanduidingsmast op terrein van de horecavestiging gelegen aan de Vlietweg 16 te Santpoort-Noord.

Directe maatschappelijke consequenties

De aanduidingsmast is zichtbaar vanaf de A208 en omgeving.

Argumenten

Projectplan

McDonald's heeft in 2011 haar restaurant in Santpoort geheel verbouwd en aangepast aan haar nieuwe huisstijl. McDonald's wil, zoals gebruikelijk bij haar restaurants, een aanduidingsmast plaatsen bij dit restaurant. Deze aanduidingsmast van 18 meter hoog sluit aan op de nieuwe huisstijl.

De gronden van deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan 'Velsbroek 1° herziening' aangewezen voor een horecabedrijf met de daarbij behorende gebouwen, parkeer- en groenvoorzieningen en open terreinen. De mast is in strijd met het bestemmingsplan.

Toetsing aan toekomstig beleid

Het initiatief is onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Het project is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er zijn geen beleidsmatige, stedenbouw-kundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.12 Wabo juncto 5.20 Bor is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

Argumenten voor medewerking aan het project

In dit gebied zijn twee vrijliggende gebouwen met een commerciële functie gesitueerd, namelijk Bastionhotel en McDonald's. Daarvan heeft het Bastionhotel onlangs uitgebreid met hoogbouw waardoor het zicht op McDonald's grotendeels is weggefallen. De wens tot meer zichtbaarheid is daarom aannemelijk. De gewenste mast wordt uitgevoerd in de nieuwe huisstijl van McDonald's en is in verhouding met de reeds aanwezige aanduidingsmast van het Bastionhotel.

Uitgangspunt voor de locatie van de mast is geweest dat deze op eigen terrein geplaatst wordt en zoveel mogelijk landschappelijk ingepast. Daarbij was de zichtbaarheid vanaf de N208 belangrijk. Door middel van het ophijzen van een referentieobject is vervolgens de optimale plek bepaald.

Er is wat plaatsing betreft gekozen voor een locatie dicht bij het Delftplein en niet dicht bij de N208, omdat dit past bij de stedelijke uitstraling van dit verkeersknooppunt en om het dorpsgezicht van Santpoort te ontzien. Bovendien was op deze plaats een hoogte van 18 meter nog redelijk zichtbaar, terwijl op andere plaatsen een mast van 22 tot 25 meter nodig geweest zou zijn om voldoende zichtbaar te zijn.

De oostzijde van de N208 maakt onderdeel uit van het Delftplein, een overgangsgebied tussen Haarlem en Velsen en een belangrijk verkeersknooppunt. In de Structuurvisie Velsen 2015 is de betreffende locatie als specifiek ontwikkelknooppunt benoemd. Rond deze vervoersknooppunten wordt uitgegaan van verdichting en intensivering van grondgebruik. Het betreft dan grotere infrastructurele knooppunten waar meerdere verkeersstromen samenkomen.

Hoogbouw zoals het Bastionhotel, maar ook diverse bebouwing op Haarlems grondgebied maakt onderdeel uit van deze intensivering en gezien de commerciële invulling past een aanduidingsmast daar ook bij.



Precedentwerking

De duidelijke koppeling met de intensivering van deze verkeersknooppunten zoals benoemd in de Structuurvisie houdt in dat dergelijke aanduidingsmasten in de toekomst niet overal langs doorgaande wegen geplaatst kunnen worden.

Zienswijzen

Tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan twee buiten de daarvoor gestelde wettelijke termijn van zes weken. Eén daarvan is later weer ingetrokken, de andere dient niet-ontvankelijk verklaard te worden. Toch is er voor gekozen de niet-ontvankelijke zienswijze in de Nota beantwoording zienswijzen mee te nemen, opdat de aan de besluitvorming ten grondslag liggende argumenten worden verduidelijkt.

De Nota beantwoording zienswijzen is als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het plan. Gelet op de betrokken belangen is overwogen de zienswijzen niet over te nemen.

Conclusie

Overwegende het voorgaande zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten.

Inspraak, participatie etc.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan twee buiten de daarvoor gestelde wettelijke termijn. Eén daarvan is later weer ingetrokken, de andere dient niet-ontvankelijk verklaard te worden. Toch is er voor gekozen de niet-ontvankelijke zienswijze in de Nota beantwoording zienswijzen mee te nemen, opdat de aan de besluitvorming ten grondslag liggende argumenten worden verduidelijkt.

Alternatieven

Geen. Op andere plekken op het terrein zou voor eenzelfde zichtbaarheid een hoogte van 22 tot 25 meter benodigd zijn.

Risico's

Geen. Gelet op de onderhavige locatie als specifiek ontwikkelknooppunt zal hiervan geen precedentwerking uitgaan voor andere gebieden binnen de gemeente.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het plan uitvoeren. Het risico dat dit kleinschalige plan tot een planschadeclaim zal leiden is te verwaarlozen.

Uitvoering van besluit

Onder de voorwaarde dat de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft, wordt de omgevingsvergunning verleend. 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 onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal t.z.t. de hoogte van de aanduidingsmast ingepast worden bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.



Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken
- Ruimtelijke onderbouwing
- Nota beantwoording zienswijzen

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

Historie

In 1994 is een aanvraag om bouwvergunning voor een aanduidingsmast voor McDonald's geweigerd. Die weigering was gebaseerd op het feit dat de mast niet was gelegen op het eigen terrein, maar op een locatie 300 meter verderop, dicht bij de kleinschalige woonbebouwing.

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

