



## Raadsvoorstel

**Onderwerp: Startdocument Velserend**

<b>Datum collegevergadering</b>	27 oktober 2015	<b>Ambtenaar</b>	M. Pijpers
<b>Registratienummer</b>	Rs15.00584	<b>Telefoon</b>	0255 567637
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	R. Vennik	<b>E-mailadres</b>	mpijpers@Velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

Het startdocument Velserend vast te stellen.

### Samenvatting

Het college heeft besloten het Startdocument Velserend aan te bieden ter vaststelling aan de gemeenteraad. In dit startdocument worden randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van het gebied rond de sauna en het voormalige natuurbad te Santpoort-Zuid. De randvoorwaarden zijn er op gericht om aan dit gebied een goede invulling te geven die ruimtelijk passend is en economisch uitvoerbaar. Het concept startdocument heeft ter inzage gelegen en er zijn 9 reacties op ingediend. Dit heeft onder andere geleid tot een groene inpassing van het parkeerterrein en herinrichting van gemeentegrond.

### Inleiding

Het gebied rond de sauna en voormalig natuurbad Velserend ligt al gedurende lange tijd braak. Dit is een doorn in het oog van omwonenden, belangengroepen, de eigenaar en de gemeente. In 2005 is een Ruimtelijk Functioneel Kader (een document met alle ruimtelijke uitgangspunten zoals dat vroeger gebruikelijk was) voor dit gebied vastgesteld door het college. Dit RFK was echter niet meer realistisch. Daarom is er een nieuw startdocument opgesteld.

In het bijgevoegde startdocument worden alle relevante aspecten (qua ruimtelijke ordening) benoemd en wordt benoemd hoe dit zich doorvertaalt in randvoorwaarden. In een later stadium, bij het opstellen van het bestemmingsplan, wordt dit alles concreter, maar qua uitkomst niet anders, omschreven.

### Beoogd doel en effect van het besluit

Met dit startdocument worden randvoorwaarden gesteld waaraan een nieuwe ontwikkeling dient te voldoen. Door middel van participatie kan vervolgens nadere invulling gegeven worden aan het plan. De randvoorwaarden geven een eerste opzet voor een op te stellen bestemmingsplan en de onderzoeken die hiervoor uitgevoerd dienen te worden. Hierdoor wordt de gemeenteraad in een vroeg stadium betrokken bij dit plan.

### Argumenten

Conform de notitie 'Het ruimtelijk functioneel kader en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening' dient een startdocument opgesteld te worden. Tevens bood dit een goede aanleiding om in gesprek te gaan met de buurt.

Wettelijk gezien bestaat de noodzaak om het bestemmingsplan voor dit gebied te herzien omdat het bestemmingsplan in dit gebied ouder is dan 10 jaar.

Zoals al eerder aangegeven is ook een belangrijk argument dat dit gebied ontwikkeld wordt en niet langer meer braak ligt.

Op de laatste pagina van het startdocument worden alle voorwaarden schematisch weergegeven. Hieruit blijkt dat er in dit gebied ruimte is voor vier woningen met een beperkte hoogte. Ook wordt

een beperkte uitbreiding van de sauna toegestaan. Hiertegenover staat dat de gevel aangepast moet worden zodat deze passender is in de omgeving. Het hotel-restaurant mag, zoals nu ook al reeds is toegestaan, worden herbouwd. Het parkeren dient uit het zicht te gebeuren. Bijzondere aandacht is er ook voor de kwaliteiten van de Velsenderlaan. Door een duidelijke rooilijn aan te geven bij de voorwaarden wordt deze kwaliteit behouden en versterkt.

Het concept startdocument heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn 9 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bijgevoegde zienswijzennotitie behandeld. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om enkele zaken te wijzigen. Alle wijzigingen zijn terug te vinden in het laatste hoofdstuk van de Zienswijzennotitie. Voorbeelden zijn de groene inpassing van het parkeerterrein, de herinrichting van gemeentegrond en een nadere uitleg over de Amoureuze beek.



## **Alternatieven**

---

Een alternatief is om vast te houden aan het Ruimtelijke Functioneel Kader uit 2005. Dit betekent dat er meerdere appartementencomplexen met in totaal 36 appartementen mogen worden gerealiseerd. De ruimtelijke impact hiervan is echter veel groter dan de mogelijkheden die in onderliggend startdocument worden geboden. Het is ook de vraag of dit plan nog wel economisch haalbaar is (gelet op het moeilijk afzetbare programma). De eigenaar van de grond heeft zelf ook aangegeven minder woningen te willen realiseren dan deze 36 appartementen.

Een ander alternatief, zoals aangedragen door een enkele belangengroep, is om niets met het terrein te doen en terug te geven aan de natuur. Gelet op de eigendomssituatie is dit niet wenselijk. Voorts is dit gebied binnen de provinciale verordening ruimte opgenomen als bestaand bebouwd gebied. De voorwaarden die worden geboden in het startdocument zorgen ervoor dat dit gebied op een kwalitatieve wijze wordt ingepast in dit deel van duingebied.

## **Risico's**

---

Ondanks het zorgvuldige participatietraject zal er vanuit de omgeving mogelijk ongenoegen zijn ontstaan, gezien het feit dat het terrein al geruime tijd braak ligt. Met dit startdocument is echter geprobeerd een invulling voor het perceel te geven die voor iedereen zo veel als mogelijk acceptabel is en economisch en ruimtelijk tot een uitvoerbaar plan zal leiden.

## **Programma**

---

9

## **Kader**

---

Wettelijk kader

- De Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidskader

- Notitie het ruimtelijk functioneel kader en de nieuwe Wro.

- Visie op Velsen 2025 (zie startdocument)

## **Inspraak, participatie etc.**

---

In het voorjaar hebben diverse gesprekken plaats gevonden met de belangengroepen. Hieruit zijn verschillende reacties gekomen. Al deze reacties zijn samengevat in een rapportage (zie bijlage in het startdocument). Deze rapportage is toegezonden aan een ieder met wie de gesprekken zijn gevoerd. Hierop heeft men nog kunnen reageren. Per onderwerp is in het startdocument ook aangegeven wat de uitkomst van de participatie was. Hier is zo goed mogelijk rekening mee gehouden.

Het concept startdocument heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn verschillende zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn behandeld in bijgevoegde zienswijzennotitie. In totaal waren er 9 zienswijzen ingediend. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een aantal aanpassingen. Door het zorgvuldige voortraject waren al veel van de opmerkingen verwerkt waardoor er nu voorgesteld wordt slechts een paar kleine wijzigingen aan te brengen. Het gaat hierbij om het nader benoemen van de Ruïne en de Amoureuze beek. Opvallend bij de zienswijzen is dat er verschillende belangen spelen (zo willen diverse belangengroepen het hotel verder naar achter gesitueerd zien

# GEMEENTE VELSEN

in verband met de zichtlijn en willen de direct omwonenden het hotel juist verder richting de weg om geluidsoverlast te voorkomen.

Na de vaststelling van het startdocument door de gemeenteraad zal er een inloopavond worden georganiseerd voor omwonenden. Na de inloopavond zal een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

## **Financiële consequenties**

---

De kosten voor het opstellen van het startdocument zijn verhaald bij ontwikkelaar. Ook de kosten die in de toekomst gemaakt worden, zullen door de gemeente verhaald worden.

## **Uitvoering van besluit**

---

Na de vaststelling van het startdocument zal gestart worden met een bestemmingsplanprocedure.

## **Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

---

Startdocument Velserend

## **Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie**

---

Ingekomen zienswijzen

Zienswijzennotitie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

  
K.M. Radstake

De waarnemend burgemeester,

  
Mw. drs. A.E. Koopmanschap



