

## Raadsvoorstel

Onderwerp: startdocument en nota raadpleging planinitiatief 'Biezenweg 70'

<b>Datum collegevergadering</b>	16 mei 2017	<b>Ambtenaar</b>	A. de Bondt
<b>Registratienummer</b>	Rs17.00431	<b>Telefoon</b>	0255 567386
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	R. Vennik	<b>E-mailadres</b>	abondt@velsen.nl



### Voorgesteld raadsbesluit

1. het startdocument 'Nieuw Groenrijk'; en
2. de nota 'raadpleging planinitiatief Biezenweg 70' vast te stellen.

### Samenvatting

In 2011 is tuincentrum Groenrijk gelegen aan de Biezenweg 70 van Santpoort-Noord verhuisd naar Velsbroek. De huidige eigenaar van het perceel Biezenweg 70 heeft een plan ingediend om een andere invulling te geven aan dat perceel. Het betreft de voorgenomen realisatie van 2 woningen (een landhuis en een gastenverblijf).

Op basis van het plan is in 2016 besloten om het opgestelde conceptstartdocument vrij te geven voor de participatie. Op 9 maart 2017 heeft de inloopavond plaatsgevonden. Er zijn daarop reacties binnengekomen die overwegend positief zijn. Slechts een aantal (4 van de 40) reacties is kritisch. Deze gaan kortweg over herstel natuurwaarden, de eigen wens tot ontwikkeling, de wens tot een nieuwe visie van het hele gebied en de vraag waarom gebouwd zou mogen worden in de Biezen. De ingediende reacties hebben geen aanleiding gegeven om het (concept)startdocument te wijzigen.

Het college stelt de gemeenteraad voor het startdocument en de nota 'raadpleging planinitiatief Biezenweg 70' (participatiedocument) vast te stellen.

### Inleiding

In 2011 is het toenmalige tuincentrum Groenrijk verhuisd van de Biezenweg 70 te Santpoort-Noord naar de locatie aan de Rijksweg 289 te Velsbroek.

Het perceel aan de Biezenweg 70 is middels een executieveiling overgedragen aan een nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar wenst een andere invulling aan het perceel te geven. Hij heeft hiertoe een plan ingediend. Zijn voornemen is om 2 woningen (een landhuis en een gastenverblijf) te realiseren.

Voor het realiseren van deze herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de Provinciale 'Ruimte voor Ruimte' regeling.

Om deze regeling toe te kunnen passen dient onder andere de exploitatieopzet van het plan volgens de maatstaven van de provinciale regeling in orde te zijn naast de eis van een landschappelijke verbetering. Als gevolg van de adviezen van het Expertteam van de provincie Noord-Holland, dat de voorwaarden vanuit die regeling toetst, heeft de nieuwe eigenaar het initiatief aangepast. Het ruimtelijk kader voorziet in maximaal twee woningen, dat is neergelegd in het startdocument. Vanuit het zogeheten Expertteam van de provincie, is per brief van 20 september 2016 een 'positief' advies gegeven op het huidige initiatief.

Omdat het college op 17 januari 2017 heeft besloten om het conceptstartdocument vrij te geven voor de participatie, heeft op dinsdag 9 maart 2017 de participatie middels een inloopavond plaatsgevonden op het terrein van voormalig Groenrijk.

Naar aanleiding van die inloopavond zijn reacties binnengekomen die zijn neergelegd in de nota 'raadpleging planinitiatief Biezenweg 70' (participatiedocument). Tezamen met het startdocument worden deze stukken ter vaststelling aan uw gemeenteraad voorgelegd.

## **Beoogd doel en effect van het besluit**

---

Doel van dit besluit is om de bestemmingswijzigingsprocedure te kunnen starten, te weten van detailhandel naar wonen.

## **Argumenten**

---

De locatie heeft zijn huidige functie als tuincentrum verloren doordat de toenmalige eigenaar dit tuincentrum heeft verplaatst naar een andere locatie, te weten de Rijksweg in Velsbroek.

Het perceel aan de Biezenweg 70 wordt dus niet meer gebruikt als tuincentrum.

Nu de huidige eigenaar een herontwikkeling van de percelen wenst, biedt dat een kans om de landschappelijke kwaliteiten van het perceel te herstellen middels herinrichting. Er zal dus sprake zijn van verfraaiing en vergroening.

Het uitgangspunt van de herontwikkeling dient een zeer beperkte woonbebouwing te zijn, passend bij de cultuurhistorische draagstructuur en het groene karakter van het gebied. Er zal ontstening en ontlazing van de huidige opstallen en/of verharding plaatsvinden. De 'ruimte voor ruimte' regeling van de provincie is op dit initiatief van toepassing.

Een nieuwe inrichting van Biezenweg 70 biedt dus kansen om in het gebied een positieve verandering door te voeren doordat een grotendeels verhard gebied plaats maakt voor meer groen in dit landschappelijk belangrijke gebied. In het conceptstartdocument zijn randvoorwaarden opgenomen om een goede landschappelijke inpassing van een beperkte woonfunctie tot stand te brengen.

In lijn met de regionale detailhandelsvisie wordt door dit programma het aantal m2 aan detailhandel verminderd.

Vanuit de inloopavond (participatie) zijn 4 kritische reacties binnengekomen die toezien op

- 1) herstel natuurwaarden,
- 2) de eigen wens tot ontwikkeling,
- 3) de wens tot een nieuwe visie van het hele gebied, en
- 4) de vraag of er zonder meer kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De reacties zijn niet zodanig van aard, dat daarmee in het startdocument rekening gehouden moet worden dan wel dat er aanpassingen vereist zijn.

## **Alternatieven**

---

Geen medewerking verlenen aan de wijziging van de bestemming en de huidige bestemming behouden.

Indien uw gemeenteraad geen medewerking verleent, dan zal het herstel van de landschappelijke kwaliteiten geen doorgang vinden en bestaat de mogelijkheid dat het perceel in de huidige staat blijft.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'De Biezen' geldt nu een detailhandelsbestemming en een agrarische bestemming zonder uitbreidingsmogelijkheden. Een ander tuincentrum zou dus gevestigd kunnen worden. De regionale detailhandelsvisie gaat echter uit van vermindering van m2.

## **Risico's**

---

Geen

## **Programma**

---

Programma 9



## **Kader**

---

Wet ruimtelijke ordening  
Bestemmingsplan 'De Biezen'  
provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'  
beleidsnotitie 'Het Ruimtelijk Functioneel Kader en de nieuwe Wro'.

## **Inspraak, participatie etc.**

---

De participatie middels een inloopavond heeft in maart 2017 plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze inloopavond zijn reacties binnengekomen die verzameld zijn in een nota 'raadpleging planinitiatief Biezenweg 70' en die van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Deze twee documenten dienen door de gemeenteraad vastgesteld te worden. Indien de gemeenteraad conform besluit, kan de bestemmingsplanprocedure gestart worden die haar eigen procedures omtrent participatie in de vorm van inspraak en/of zienswijzen kent.



## **Financiële consequenties**

---

Ingevolge de Wet op de ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten die verband houden met de (her)ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar. De gemeente kan het verhalen van haar kosten vooraf verzekeren door het sluiten van een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een dergelijke overeenkomst gesloten die toeziet op de fase van het opstellen van het conceptstartdocument tot en met het raadsvoorstel inhoudende het vaststellen van het startdocument (deze fase).

Nadat de gemeenteraad heeft besloten het startdocument vast te stellen, zal een nieuwe overeenkomst voor de laatste fase worden gesloten. In die overeenkomst zal onder andere de kosten van de te voeren bestemmingsplanprocedure en het risico van planschadeverzoeken worden geregeld. Op deze manier worden ook de gemeentelijke kosten voor deze fase gedekt.

## **Uitvoering van besluit**

---

Na het positieve besluit van de gemeenteraad en het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst, kan de bestemmingsplanprocedure gestart worden en zullen de personen die een reactie hebben ingediend de nota 'raadpleging planinitiatief Biezenweg 70' toegestuurd krijgen.

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

---

Startdocument 'Nieuw Groenrijk (Biezenweg 70)'  
Nota 'raadpleging planinitiatief Biezenweg 70'

## **Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie**

---

Brief van Provincie 20 september 2016 (i16.005424)  
Collegebericht van 17 januari 2017 (Bbr17.0004)

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

K.M. Radstake F.C. Dales