GEMEENTE VELSEN

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Motorhuislocatie

Datum collegevergadering	29 augustus 2017	**Ambtenaar**	S.F. van Putten
Registratienummer	Rs17.00580	**Telefoon**	0255567678
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik	**E-mailadres**	SPutten@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan Motorhuislocatie met identificatienummer NL.IMRO.0453MOTORHUIS1- R001, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

De locatie Motorhuis aan de Hoofdstraat 262 in Santpoort-Noord wordt herontwikkeld. Het plan is om hier tien 2-onder-1-kapwoningen te realiseren. Op 24 november 2016 heeft u besloten om voor deze ontwikkellocatie een coördinatiebesluit vast te stellen. Hiermee is het mogelijk gemaakt om de verschillende besluiten die nodig zijn voor herontwikkeling van de locatie gelijktijdig voor te bereiden en gelijktijdig vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en ontheffing Hogere grenswaarden hebben van 22 juni tot en met 3 augustus 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Nu de ontwerpfase van de procedure met goed gevolg is doorlopen, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Motorhuislocatie vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie Hoofdstraat 262, ook wel bekend als de Motorhuislocatie, vanwege de voorheen gevestigde garage Motorhuis en het Shell tankstation, is de ontwikkeling voorzien van tien woningen in de vorm van twee-onder-een-kap. Op 24 november 2016 heeft u besloten om voor deze ontwikkeling de coördinatieprocedure op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren en heeft daartoe een coördinatiebesluit genomen. In de coördinatieprocedure zijn het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de ontheffing Hogere waarde Wet geluidhinder meegenomen. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en ontheffing Hogere grenswaarden hebben van 22 juni tot en met 3 augustus 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Aanvullend is wel een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan waarmee wordt voorkomen dat de woningen kunnen worden samengevoegd of gesplitst. Het bestemmingsplan wordt daarmee gewijzigd vastgesteld. Nu de ontwerpfase van de procedure met goed gevolg is doorlopen, wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan Motorhuislocatie vast te stellen.

Beoogd doel en effect van het besluit

De realisatie van tien 2-onder-1-kap woningen mogelijk te maken op de locatie Hoofdstraat 262 in Santpoort-Noord.

Argumenten

Wijziging

In het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan was geen juridische maatregel opgenomen waarmee samenvoeging van woningen kan worden voorkomen. Voorgesteld wordt de bouwaanduiding “twee-aaneen” op te nemen om de bouwwijze van de woningen te specificeren. Deze aanduiding wordt toegevoegd aan de verbeelding. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend twee-onder-een-kap woningen toegestaan. Het splitsen of samenvoegen van woningen is daarmee niet toegestaan. In de planregels wordt artikel 4 Wonen aangepast met de zinsnede dat het samenvoegen of splitsen van woningen niet is toegestaan en wordt verwezen naar de aanduiding. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

Ruimtelijke verbetering

Op de projectlocatie waren een garagebedrijf en een tankstation gevestigd. Beide gebouwen staan al geruime tijd leeg en het geheel maakt een rommelige indruk. De bouw van tien woningen sluit goed aan bij de functies in directe omgeving en geeft het gebied een positieve impuls. Het project is daarmee een ruimtelijke verbetering.

Milieu-hygiënisch inpasbaar

Voor het project dient een ontheffing hogere grenswaarde Wet geluidhinder verleend te worden. Aan de woningen kunnen zodanige voorzieningen worden getroffen dat voldaan wordt aan de vastgestelde normen binnenshuis. Verder zijn de waarden zodanig dat gesproken kan worden van een aanvaardbaar woonklimaat. Dit blijkt ook uit het akoestisch rapport.

Anterieure overeenkomst

De gemeente maakt kosten die zij op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de initiatiefnemer kan verhalen. De gemeente dient bij het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning tevens te besluiten tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met Wibaut is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Draagvlak

Gedurende de planvoorbereiding is gebleken dat er bij inwoners en belangengroepen veel draagvlak is om de locatie Motorhuis, gelegen op een prominente en beeldbepalende locatie in Santpoort-Noord, op deze wijze in te vullen.

Alternatieven

Bestemmingsplan niet vaststellen

Indien geen medewerking wordt verleend zal de locatie naar verwachting voorlopig niet worden herontwikkeld. Het niet herontwikkelen zal afbreuk doen aan de voorgestane ruimtelijke kwaliteit en aan het maatschappelijk belang van de woningbouwopgave.

Realiseren appartementen

In het startdocument bestemmingsplan Santpoort-Noord heeft de gemeenteraad het ruimtelijk kader voor herontwikkeling van de locatie “Motorhuislocatie” vastgesteld. Hierbij werd de mogelijkheid geboden om aan de zijde van de Hoofdstraat appartementen te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het echter wenselijk om hier grondgebonden woningen te realiseren. Hiermee kan namelijk in korrelgrootte (schaal van de bebouwing) en detaillering (bv. verschillende kapvormen en -richtingen en verspringende nokhoogtes) beter worden aangesloten op het historische en beeldbepalende karakter van de locatie. Daarnaast blijven de zichtlijnen op de achtergelegen molen De Zandhaas en de kerk beter intact.

De initiatiefnemer geeft ook de voorkeur aan het realiseren van grondgebonden woningen in verband met de haalbaarheid van de herontwikkeling. Indien er voor het realiseren van appartementen wordt gekozen, zal de procedure opnieuw worden gevoerd omdat er sprake is van een structurele wijziging. Ook zal de haalbaarheid van het plan opnieuw moeten worden bekeken.

Risico's

Geen. Het project wordt voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer gebouwd. Het verhaal van kosten die door de gemeente worden gemaakt is anderszins verzekerd, er is namelijk een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Programma

Het opstellen van het bestemmingsplan valt binnen de begroting 2017, onder Programma 9, Ruimtelijke ordening en wonen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wet geluidhinder
Algemene wet bestuursrecht
Besluit omgevingsrecht
Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Inspraak- en samenspraakverordening
Bestemmingsplan Vlugthoven
Startdocument bestemmingsplan Santpoort-Noord
Parkeernormenbeleid 2015
Notitie: 'het ruimtelijk functioneel kader en de nieuwe Wro'
Notitie: 'Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'

Inspraak, participatie etc.

Gedurende de periode van ter visieligging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op de ontwerpbesluiten in te dienen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal dit plan voor eigen rekening en risico uitvoeren. Het verhaal van kosten die door de gemeente worden gemaakt is verzekerd door middel van de tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten anterieure exploitatieovereenkomst.

Uitvoering van besluit

Het coördinatiebesluit behelst het gecoördineerd in procedure brengen van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit tot vaststelling van een hogere waarde (ontheffing) Wet geluidhinder. Het vaststellen van het bestemmingsplan is voorbehouden aan de raad. Het verlenen van de omgevingsvergunning en het vaststellen van de hogere waarden is een collegebevoegdheid. Die worden daarom separaat verleend. Na vaststelling van de verschillende besluiten worden deze als één coördinatiebesluit gepubliceerd.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Dan wordt het bestemmingsplan geschorst. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- Bestemmingsplan Motorhuislocatie (regels, toelichting en verbeelding);
- Raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan Motorhuislocatie;
- Bestemmingsplan "Motorhuislocatie" (NL.IMRO.0453MOTORHUIS1- R001).

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

K.M. Radstake F.C. Dales