



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen nota van zienswijzen en bestemmingsplan Partiële herziening Santpoort-Zuid

Datum collegevergadering	8 maart 2022	Ambtenaar	G.W.H. te Selle
Registratienummer	15481-2022	Telefoon	06 12965674
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	wselle@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

- De nota van zienswijzen Partiële Herziening Santpoort-Zuid vast te stellen;
- Het bestemmingsplan Partiële Herziening Santpoort-Zuid met identificatie NL.IMRO.0453.BP1704BLOEMENDAAL1-R001 ongewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Santpoort-Zuid (raadsbesluit van 26 juni 2014) namen we onbedoeld geen functieaanduiding 'Ontsluitingsweg' op voor de locatie Bloemendaalsestraatweg 15B. Het garagebedrijf aan de Bloemendaalsestraatweg 25 gebruikt het perceel als ontsluitingsweg. Het gebruik van het perceel als ontsluitingsweg door het garagebedrijf valt door het vervallen van de aanduiding onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Santpoort-Zuid. Het bestemmingsplan Partiële Herziening Santpoort-Zuid herstelt dit. De partiële herziening lag vanaf 26 november gedurende zes weken ter inzage. Tegen de partiële herziening is één zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt verzocht om toekenning van de bestemming "verkeer" in plaats van de aanduiding "ontsluitingsweg". De zienswijze is ongegrond omdat de bestemming "verkeer" verder gaat dan de oorspronkelijke bestemmingsregeling en niet aansluit bij het beperkte gebruik van de ontsluitingsweg. Het college heeft besloten om de raad het bestemmingsplan Partiële herziening Santpoort-Zuid en de nota van zienswijzen Partiële herziening Santpoort-Zuid ter besluitvorming aan te bieden.

Inleiding

Bij de gemeente is op 25 juni 2019 een verzoek tot tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening binnengekomen voor de locatie Bloemendaalsestraatweg 25 in Santpoort-Zuid. Het autobedrijf, gevestigd aan de Bloemendaalsestraatweg 25, maakt door middel van een erfdienstbaarheid gebruik van de ontsluitingsweg op het perceel aan de Bloemendaalsestraatweg 15B, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie F, nummer 8158 (zie afbeelding en foto).

In het bestemmingsplan 'Blekershoek', vastgesteld bij raadsbesluit 25 februari 1999 had dit perceel de bestemming 'Erven' (onbebouwbaar erf) met de aanduiding 'ontsluitingsweg'. Door de vaststelling van het bestemmingsplan Santpoort-Zuid op 26 juni 2014 is de bestemming van het perceel gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en is de functieaanduiding 'ontsluitingsweg' onbedoeld komen te vervallen. Daarmee is het gebruik van de gronden als

GEMEENTE VELSEN

ontsluitingsweg voor het garagebedrijf aan de Bloemendaalsestraatweg 25 slechts toegestaan onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Het gebruik van de weg is overigens onder het overgangsrecht altijd voorgezet. Door de weg niet positief te bestemmen, dus door middel van de aanduiding ontsluitingsweg, daalt het garagebedrijf als vastgoed in waarde. Dit is zogenaamde (bestemmings-)planschade bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Dit is aanleiding geweest voor het verzoek om tegemoetkoming in planschade.



Met betrekking tot eventuele planschade is van onafhankelijk advies vastgesteld dat sprake is van planschade. De planschade bedraagt op grond van het planschadeadvies € 90.000,- te vermeerderen met de wettelijke rente en een teruggave van het ontvangen recht van € 300,-. De schade kan “in natura” worden gecompenseerd door het planschadenadeel weg te nemen. De betreffende gronden worden dan weer als ontsluitingsweg bestemd door vaststelling van een nieuwe bestemmingsregeling. De vast te stellen bestemmingsregeling voorziet hierin. Door compensatie in natura wordt de schade weggenomen en behoeft geen financiële vergoeding te worden gedaan.

Beoogd doel en effect van het besluit

- Door vaststelling van het bestemming Partiële Herziening Santpoort-Zuid wordt de oorspronkelijke bestemmingsregeling hersteld. De planschade van het garagebedrijf wordt hiermee in natura gecompenseerd. Met de vaststelling van de nota zienswijzen wordt beslist op de ingediende zienswijze.

Argumenten

1. Vaststellen van de nota van zienswijzen Partiële Herziening Santpoort-Zuid
 - De nota zienswijzen geeft een samenvatting van de binnengekomen reactie op het ontwerpbestemmingsplan.
 - De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van ontwerpbestemmingsplan

2. Vaststellen bestemmingsplan Partiele Herziening Santpoort-Zuid met identificatie NL.IMRO.0453.BP1704BLOEMENDAAL1-R001
 - Het plan herstelt de bestemmingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan "Blekershoek" van 1999 voor het garagebedrijf Bloemendaalsestraatweg 25 in Santpoort-Zuid.
 - De ontsluitingsweg wordt (op grond van een erfdiensbaarheid) momenteel als zodanig gebruikt. De feitelijke situatie verandert niet.
 - Tegen het opnemen van de functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer – ontsluitingsweg" bestaan geen verkeerskundige of milieukundige bezwaren.

3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vaststelt. Het bestemmingsplan Partiele Herziening Santpoort-Zuid voorziet niet in een bepaalde ontwikkeling. Een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.



Alternatieven

Het niet in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Partiele Herziening Santpoort-Zuid kost de gemeente Velsen € 90.000,- met rente en vergoedingen. Dit is geen wenselijk alternatief.

Er bestaan twee manieren om het ontstane planschadenadeel te vergoeden:

1. Compensatie in geld. Dat houdt in dit geval in dat we het planschadenadeel inclusief renteverlies vergoeden, dus ruim € 90.000,-.
2. Compensatie in natura. Dit betekent dat we de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan eerst bood, opnieuw opnemen in een nieuw bestemmingsplan.

De voorkeur van degene die schade lijdt is hierbij niet maatgevend. De gemeente mag bij het tegemoetkomen in de schade namelijk uitgaan van de wijze van compenseren die de laagste kosten met zich brengt. Vanwege het hoge bedrag is optie 1 voor de gemeente geen wenselijk alternatief.

Risico's

- De gemeente moet het bedrag van € 90.000,- met rente en de genoemde vergoedingen uitkeren indien het niet lukt om binnen drie jaar te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan. De maximumtermijn van drie jaar komt voort uit de rechtspraak. Deze termijn is echter ruim voldoende om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen, waarmee dit risico te verwaarlozen is. De termijn is gesteld in de beslissing op bezwaar met betrekking tot het verzoek om planschade van ons college van 2 juli 2021 (kenmerk 7034-2021) en geldt vanaf de dagtekening van dit besluit 7 juli 2021.

Programma

Wonen en Leven in Velsen

Kader

Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Santpoort-Zuid

Participatie en inspraak

- Er is overleg gevoerd met de eigenaar van het perceel Bloemendaalsestraatweg 15b. Hij heeft aangegeven het nieuwe bestemmingsplan te zullen accepteren. Ook is er een afschrift van deze brief verstuurd naar de advocaat van het garagebedrijf. Het garagebedrijf heeft eerder de

voorkeur uitgesproken voor compensatie in geld (de eerder genoemde €90.000,-) maar om eerder genoemde redenen geven wij daar geen voorkeur aan.

- Gedurende de periode van ter visieligging is één zienswijze ingediend. De zienswijze opgenomen in de nota van zienswijzen. De zienswijze is van een reactie voorzien. In de zienswijze wordt aangevoerd dat aan de gronden overeenkomstig het huidige gebruik een zelfstandige bestemming “verkeer” zou moeten worden gegeven. De nu voorgestelde regeling is vrijwel overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan Blekershoek. Hiervan afwijken is ongewenst onder meer in verband met de rechten van omliggende percelen. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.



Financiële consequenties

- De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan worden gedragen door de gemeente Velsen.
- Potentiële planschadeclaims van eigenaar en eventuele omwonenden van dit ontwerpbestemmingsplan zijn door de SAOZ onderzocht met als resultaat dat zich geen planschade voordoet.

Uitvoering van besluit

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en staat dan nog zes weken open voor beroep.

Het bestemmingsplan treedt in werking een dag 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

1. Nota van zienswijzen 'Partiële Herziening Santpoort-Zuid
2. Bestemmingsplan 'Partiële Herziening Santpoort-Zuid' (Toelichting, Regels en Plankaart)
3. Raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan en nota van zienswijzen Partiële Herziening Santpoort-Zuid'

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales