

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Rijksweg 236, Santpoort-Noord



Datum collegevergadering	16 juli 2024	Ambtenaar	E. van Dijk
Zaaknummer	1726436	Telefoon	0636467528
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	edijk@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan Rijksweg 236, Santpoort-Noord' met identificatie NL.IMRO.0453.BP1405RIKSWEG236-R001vast te stellen.

Samenvatting

Aan Rijksweg 236 in Santpoort-Noord bevindt zich een manege, waarvan de bedrijfsvoering enige tijd geleden is gestaakt. Het plan van de eigenaar is om hier een pluktuin aan te leggen met bijbehorende voorzieningen, zoals een kleinschalige winkel met ondersteunende horeca en speeltoestellen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

De gemeente wil hieraan medewerking verlenen. Hiervoor is wel aanpassing van het ruimtelijk toetsingskader nodig. Daartoe hebben we een ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan "Rijksweg 236, Santpoort-Noord" kan nu ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Inleiding

Aan Rijksweg 236 in Santpoort-Noord bevindt zich een manege, die niet meer als zodanig in gebruik is. In een ver verleden was er een kwekerij met glastuinbouw. Later zijn er op het perceel volkstuinen aanwezig geweest.

De initiatiefnemer heeft de locatie enige tijd gelden aangekocht en heeft de wens deze op te knappen en te ontwikkelen. Initiatiefnemer is van plan de locatie te gaan gebruiken als pluktuin met bijbehorende voorzieningen, zoals een kleinschalige winkel met ondersteunende horeca en speeltoestellen. Dit initiatief is eerder als principeverzoek voorgelegd aan de gemeente. In het principebesluit van 8 juni 2023 heeft het college aangegeven dat een pluktuin op deze locatie voor

GEMEENTE VELSEN

te stellen is. De initiatiefnemer is daarbij uitgenodigd een conceptbestemmingsplan in te dienen voor het planologisch toestaan van een pluktuin.

Onderdeel van de plannen is het omzetten van een in 2021 vergunde bedrijfswoning met een bijgebouw naar een burgerwoning. Die bedrijfswoning is toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan. Daarbij geldt wel een koppeling met een manege. Met de realisatie van een pluktuin is deze koppeling niet meer aan de orde. Een bedrijfswoning bij een pluktuin wordt namelijk niet noodzakelijk geacht. In het principebesluit is dan ook aangegeven dat voor de bedrijfswoning een bestemmingswijziging naar een reguliere woning nodig is.



Het realiseren van een pluktuin en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, past niet binnen de huidige bestemming 'Sport - 2', die alleen een manege met binnenrijhal en een bedrijfswoning toestaat. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gronden krijgen daarin de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – pluktuin'. De woning met bijgebouw krijgt de bestemming 'Wonen'.

In het bestemmingsplan zit ook een klein stukje gemeentegrond. In het bestemmingsplan "De Biezen" had dat een onjuiste bestemming gekregen. Met het bestemmingsplan "Rijksweg 236, Santpoort-Noord" krijgt dit de bestemming 'Groen', net als de rest van de groenstrook waar het bij hoort, al heeft in het bestemmingsplan "De Biezen".

Legenda

- 1: Privé terrein
- 2: Parkeerterrein
- 3: Schuur
- 4: Binnenbak gebruikt als kas voor verschillende soorten groente en fruit
- 5: Winkellijke/kanline
- 6: Groente bedden
- 7: Fruitbomen
- 8: Boomgaard met kleinvee
- 9: Kleinvee hok
- 10: Kippenhok
- 11: Natuurlijke poel
- 12: Speeltoestellen
- 13: Terras met pergola
- 14: Verschillende klimplanten die groente en fruit geven
- 15: Kraampje waar daggroente, fruit en eieren verkocht word (zelfbediening)



Impressie toekomstige situatie

Beoogd doel en effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan geeft de gemeenteraad een ruimtelijk kader voor:
- de herontwikkeling van het perceel aan Rijksweg 236 van manege naar pluktuin, en;

GEMEENTE VELSEN

- het omzetten van het gebruik van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Argumenten

Een pluktuin is passend in de omgeving

De locatie ligt in een gebied met volkstuinen, kwekerijen en groenbedrijven, waar een pluktuin goed tussen past. Het perceel zelf is in het verleden ook in gebruik geweest voor een kwekerij en voor volkstuinen. Daarnaast is een gebruik als pluktuin vernieuwend, past het zelfplukken van groenten en fruit als hedendaagse recreatieve functie en kan het positief bijdragen op educatief en gezondheidsgebied.



Een burgerwoning is aanvaardbaar

Een op zichzelf staande woonbestemming tussen andere functies komt in dit gebied vaker voor en is in dit geval ook milieukundig inpasbaar. Bovendien is al een woonfunctie aanwezig, zij het gekoppeld aan een bedrijf. Het behouden van een gebruik als bedrijfswoning wordt als onwenselijk beschouwd, omdat de koppeling met de manege niet meer bestaat en een bedrijfswoning bij een pluktuin niet nodig is. Omzetting naar een reguliere woning is dan een aanvaardbare oplossing.

Het plan voldoet aan het ruimtelijke beleid en regelgeving

Het plan voldoet aan het beleid en wettelijke vereisten, onder meer op het gebied van parkeren, milieu (waaronder stikstof), waterbelangen en duurzaamheid. Er is mede daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Alternatieven

In het principeverzoek werd ook gesproken over een loodgietersbedrijf op deze locatie. In het principebesluit is hierover opgenomen dat het realiseren van een dergelijke functie niet passend is binnen het semi-agrarische gebied waarbinnen de locatie valt. Deze functie is dan ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Op de pluktuin en het omzetten van de woning is wel positief gereageerd, wat ertoe geleid heeft dat er een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en ter inzage heeft gelegen. Daarop zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het ligt in de lijn om verdere medewerking te verlenen aan het initiatief door ook bestuurlijk in te stemmen met het bestemmingsplan. Er is verder geen relevant alternatief voor het verzoek en er is geen aanleiding om geen medewerking te verlenen.

Bij een besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, wordt de ingezette procedure gestaakt en blijven de regels gelden uit het bestemmingsplan "De Biezen", die op 1 januari 2024 van rechtswege zijn opgegaan in "Omgevingsplan gemeente Velsen".

Risico's

Financieel

Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente, omdat het project voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd.

Juridisch

Ook al zijn er geen zienswijzen ingediend, het kan niet helemaal uitgesloten worden dat tegen de vaststelling beroep aangetekend wordt bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen, aangezien dat openstaat voor iedereen. Ook voor degenen die in een eerder stadium geen zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Milieutechnisch

Uit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de grond op de planlocatie verontreinigd is. Om dit nader in kaart te brengen is vervolgonderzoek nodig. Idealiter was dit vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan afgerond, zodat er duidelijkheid zou zijn over de mate van verontreiniging en de eventuele saneringsmaatregelen. Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ervoor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen om nog onder de Wet ruimtelijke ordening te vallen. Het nadere bodemonderzoek zou dan parallel aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan uitgevoerd worden.



GEMEENTE VELSEN

De uitvoering van het aanvullende bodemonderzoek laat echter langer op zich wachten dan gehoopt. Voor een vaststelling van het bestemmingsplan hoeft dat niet tot een probleem te leiden, omdat als extra waarborg een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels. Deze stond al in het ontwerpbestemmingsplan en regelt dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen als de grond hiervoor geschikt is gemaakt. Dit is gekoppeld aan de goedkeuring van een nader bodemonderzoek dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning aangeleverd moet worden. Het risico dat ten aanzien van de bodemkwaliteit geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening is hiermee geminimaliseerd.

Overigens gaat het om een nader bodemonderzoek ter plaatse van één boring en een nader asbestonderzoek. Mogelijk dat na uitvoering van deze onderzoeken sanerende handelingen uitgevoerd te worden, maar die hoeven geen onoverkomelijkheid te zijn.



Uit onderzoeken in 2021 voor de bouw van de woning was overigens al gebleken dat er volgens de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en regelgeving geen bezwaar bestond tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning die nu omgezet wordt naar een reguliere woning. De berekende gehalten gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend nader bodemonderzoek ter plaatse van de toplaag. En in het nader asbestonderzoek was geen verontreiniging met asbest aangetroffen.

Programma

Wonen en leven in Velsen.

Kader

-
- Wet ruimtelijke ordening
 - Besluit ruimtelijke ordening
 - Algemene wet bestuursrecht
 - Collegebesluit d.d. 05-12-23

Op 5 december 2023 heeft het college besloten dat het niet nodig is om een milieueffectrapport op te stellen. In het bestemmingsplan staat gemotiveerd dat het gaat om een relatief kleinschalig plan zonder nadelige milieueffecten.

Omdat dit bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan op grond van artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Participatie en inspraak

In het voortraject heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over het initiatief. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan “Rijksweg 236, Santpoort-Noord” kan nu ongewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Na een vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vrij gegeven voor beroep. Door het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen krijgen omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen de beoogde herontwikkeling.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal het plan voor eigen rekening en risico uitvoeren. Het plan is zodanig kleinschalig van aard dat geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst nodig is. De vergoeding van door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald via de leges. Eventuele planschadetekosten worden verhaald via een planschadeverhaalsovereenkomst.



De werkzaamheden rond het bestemmingsplan passen binnen de personele capaciteit.

Uitvoering van besluit

- Een kennisgeving over de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), de Jutter | Hofgeest en op de gemeentelijke website;
- Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via Regels op de kaart (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>);
- Het bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kan iedereen beroep er tegen instellen;
- Na afloop van de beroepsperiode treedt het bestemmingsplan in werking. Als er beroep is ingesteld zal de Raad van State een zitting inplannen en zich erover buigen.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Bestemmingsplan 'Rijksweg 236, Santpoort-Noord', bestaande uit plankaart, regels, toelichting en 2 bijlagen.

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

D. Veurink

F.C. Dales