

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering 27 juni 2019.
Datum carrousel N.v.t.
Raadsbesluitnummer R19.035
Registratienummer Rs19.00438



Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Biezenweg.

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer Rs19.00438 van 7 mei 2019.

Besluit

-
1. De nota 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenweg vast te stellen;
 2. Het bestemmingsplan Biezenweg met identificatienummer NL.IMRO.0453.BP1402BIEZENWEG1-R001 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2019.

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

R.B. Palstra

De voorzitter,

F.C. Dales

Raadsvoorstel

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Biezenweg.



Datum collegevergadering	7 mei 2019	Ambtenaar	D. Bethlehem
Registratienummer	Rs19.00438	Telefoon	0255 567682
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	dbethlehem@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De nota 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenweg' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Biezenweg met identificatienummer NL.IMRO.0453.BP1402BIEZENWEG1-R001 vast te stellen.

Samenvatting

Op de herontwikkeling van het voormalig tuincentrum aan de Biezenweg 70 is de Ruimte-voor-Ruimte regeling van toepassing. Dit houdt in dat de initiatiefnemer alle voormalige bedrijfsbebouwing af moet breken en het landschap moet verfraaien door het aanleggen van een natuurgebied op Biezenweg 70. In ruil hiervoor mag de initiatiefnemer twee woningen bouwen. In aanvulling op deze herontwikkeling heeft de initiatiefnemer de voormalige bedrijfswoning Biezenweg 70 onlangs gekocht. Deze zal op termijn worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning.

Om realisatie van deze herontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen, er is 1 zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. De zienswijze is beantwoord in een afzonderlijke nota 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenweg'. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Het bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld.

Inleiding

Het bestemmingsplan Biezenweg is bedoeld om natuurontwikkeling, de bouw van 2 woningen en het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning op het perceel Biezenweg 70 te realiseren. In het nu nog geldende bestemmingsplan De Biezen heeft het perceel een bedrijfsbestemming. Dit wordt nu gewijzigd naar natuur- en woonbestemming.

Beoogd doel en effect van het besluit

Vaststellen van het bestemmingsplan Biezenweg voor realisering van natuurontwikkeling en de bouw van 2 woningen op het perceel Biezenweg 70.

Argumenten

Ruimte voor ruimte regeling.

In juli 2017 heeft de gemeenteraad, na voorafgaande participatie, het startdocument vastgesteld. Dit startdocument had de instemming van de provincie inzake toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling en heeft de basis gevormd voor vervolgoverleg met initiatiefnemer. Kort gezegd houdt de Ruimte voor ruimte regeling in dat bij afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen 'burgerwoningen' op hetzelfde perceel mogen worden gebouwd. Op het perceel worden 2 woningen gerealiseerd. De grootste woning krijgt een inhoud van maximaal 2000 m³. De andere woning wordt maximaal 800 m³. Er wordt een grote kwaliteitsslag bereikt door alle onderdelen van het voormalige tuincentrum te verwijderen en het landschappelijke en open karakter van het gebied terug te brengen op het perceel in de vorm van droge en natte natuurcomponenten.

Bedrijfswoning Biezenweg 70.

De Initiatiefnemer van deze ontwikkeling heeft het voormalig tuincentrum in het verleden zonder de bedrijfswoning aangekocht, omdat de voormalige ondernemer hierin wilde blijven wonen. Recent is toch de mogelijkheid voor initiatiefnemer ontstaan om deze woning te kopen. Initiatiefnemer is voornemens om de woning te slopen en een vervangende woning te realiseren die beter past bij de herontwikkeling van het gehele perceel. Deze woning is daarom ook meegenomen in de bestemmingsplanherziening. Hiermee wordt planologisch ook beter recht gedaan aan het nieuwe gebruik van het perceel, omdat de voormalige bedrijfswoningfunctie wordt vervangen door een reguliere woonfunctie. Voor deze planologische wijziging is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Eventuele planschade, door mogelijke waardevermindering van buurpercelen, komt daarmee voor zijn rekening.

Wet Geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai is 55 dB. Bij een hogere geluidbelasting is het mogelijk tot en met 68 dB een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen. De Omgevingsdienst IJmond heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting 57 dB bedraagt. Om de geluidbelasting van 57 dB vast te stellen is door de Omgevingsdienst IJmond een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd.

Alternatieven

Een alternatief besluit zou kunnen zijn om vast te houden aan de detailhandelsbestemming van de locatie. Er is echter geen animo voor de detailhandelsfunctie, waardoor het terrein braak zal blijven liggen. Daarom is niet voor dit alternatief gekozen.

Risico's

Er zijn geen financiële risico's. De herontwikkeling wordt voor eigen rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Voor het verhalen van de kosten die door de gemeente worden gemaakt



GEMEENTE VELSEN

is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet nodig. Mogelijke planschadeclaims komen voor rekening van initiatiefnemer. Aanvullend is voor de planologische omzetting van de voormalige bedrijfswoning met initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

Programma

Ruimte en bereikbaarheid.

Kader

Wet en besluit ruimtelijke ordening.

Inspiraak, participatie etc.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, gedurende welke periode een ieder zijn zienswijze op het plan kenbaar kon maken. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze bevatte voornamelijk technische en juridische vragen. De zienswijze is beantwoord in een afzonderlijke nota 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenweg'.

Financiële consequenties

Geen.

Uitvoering van besluit

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. De indiener van een zienswijze en degenen die kunnen aantonen dat zij niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij uw raad te hebben kunnen indienen, kunnen dan een beroepschrift bij de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State indienen.

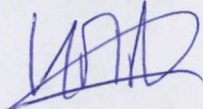
Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- nota 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenweg';
- Bestemmingsplan Biezenweg.

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

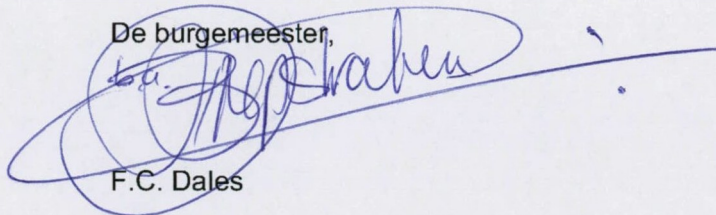
Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,



K.M. Radstake

De burgemeester,



F.C. Dales

