



## Memo

**Aan** Staven RO & Wonen  
**Van** ██████████  
**Cc** Plantafel, voorstaf RO  
**Datum** 28 januari 2015  
**Onderwerp** Ontwikkelingen locatie Handgraaf

### **Doel memo: informeren en afstemmen ruimtelijke procedure**

De locatie Handgraaf (zie afbeelding 1) is in eigendom bij Pré Wonen. Recent heeft Pré Wonen aangegeven dat zij op deze locatie woningbouw wil ontwikkelen, waarbij de kavels worden verkocht aan particulieren ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap (PO). Ook het vigerende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw op de locatie mogelijk. Het verkavelingsplan dat Pré Wonen voor ogen heeft past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Ten opzichte van het bestemmingsplan stijgt het aantal woningen namelijk van 11 naar 18 en ook wordt er een grondruil met de gemeente beoogd (zie afbeeldingen 2 en 3).

Het woningtype blijft nagenoeg gelijk, namelijk vrijstaande woningen maar wel op kleinere percelen. Bij de door Pré Wonen gewenste grondruil is de aangrenzende honkbalvereniging betrokken, een partij waarmee tot op heden geen contact is geweest.

In het verleden heeft de provincie toegezegd dat de woningbouw die is mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) valt. Bij wijziging van het plan is opnieuw toestemming van de provincie nodig. Navraag bij de provincie wijst erop dat zij in principe bereid is tot medewerking aan het plan.

Pré Wonen heeft aangegeven dat zij graag op korte termijn wil starten met de benodigde ruimtelijke procedure, wat betekent dat er door de gemeente een startdocument wordt opgesteld voor de locatie. (Dit startdocument wordt vastgesteld door het college, daarna vindt participatie met belanghebbenden plaats en tot slot wordt het startdocument vastgesteld door de gemeenteraad.) Daarnaast heeft zij aangegeven van plan te zijn om hun ontwikkelplan op korte termijn informeel te bespreken met belanghebbenden (o.a. de Santpoortse belangenverenigingen). Hierbij bestaat het risico dat omwonenden, andere belanghebbenden en raadsleden al een beeld krijgen bij de plannen voordat het startdocument aan belanghebbenden en raadsleden wordt voorgelegd. Bovendien kan het plan dat nu door Pré Wonen wordt geschetst natuurlijk verschillen van het plan waarover uiteindelijk overeenstemming wordt bereikt met de gemeente. In het verleden is door belanghebbenden wisselend gereageerd op het plan dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

**Voorstel: Aansluiten bij de vastgestelde ruimtelijke procedure zoals omschreven in 'het ruimtelijk functioneel kader en de nieuwe Wro'. Op die manier worden belanghebbenden en raadsleden optimaal in staat gesteld om te reageren op het plan.**



Afbeelding 1: planlocatie Handgraaf in Santpoort-Zuid

# GEMEENTE VELSEN



Afbeelding 2: ontwikkelmogelijkheid op basis van het vigerende bestemmingsplan



Afbeelding 3: huidig ontwikkelplan van Pré Wonen



Aan : ██████████  
Van : ██████████  
Betreft : Gewijzigd provinciaal beleid i.r.t. locatie Wüstelaan te Santpoort  
Datum : 11 mei 2017

## Inleiding

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Wüstelaan te Santpoort-Zuid is door Mees Ruimte & Milieu een milieu-ruimtescan opgesteld om in kaart te brengen welke randvoorwaarden en/of belemmeringen gelden ter plaatse van de genoemde locatie. Voor het project is nog geen planologische procedure doorlopen, hetgeen in de nabije toekomst wel gaat gebeuren. Een recente wijziging in het provinciale beleid roept echter vragen op en leidt tot de noodzaak van een herbeoordeling van dit onderdeel.

De wijziging waar het om gaat is de aanwijzing van het bestaand stedelijk gebied. Op basis van provinciaal beleid gelden beperkingen dan wel voorwaarden ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Een beoordeling van de ligging van het projectgebied is derhalve noodzakelijk, en reeds uitgevoerd ten tijde van het opstellen van de milieu-ruimtescan. Zoals gesteld is nu sprake van een wijziging aangaande dit gebied, waardoor een herbeoordeling noodzakelijk is.

## Provinciaal beleid

### Provinciale Ruimtelijke Verordening voor wijziging

In artikel 9 van de verordening was opgenomen dat als bestaand bebouwd gebied de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt verstaan, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Bovenstaande definitie leidde er in veel gevallen toe dat geconcludeerd moest worden dat een projectgebied gelegen was buiten bestaand stedelijk gebied. Dit gold ook voor de projectlocatie van de beoogde woningbouwontwikkeling, waardoor een uitgebreidere onderbouwing noodzakelijk was om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor een uitgebreidere toelichting op dit onderdeel wordt verwezen naar de door Mees Ruimte & Milieu opgesteld milieu-ruimtescan van 4 oktober 2016.

### Provinciale Ruimtelijke Verordening na wijziging

Per maart 2017 is de verordening gewijzigd. De aanwijzing en definitie van het bestaand stedelijk gebied is komen te vervallen. Reden hiertoe was dat men tot de conclusie kwam dat de definitie die de provincie hanteerde tot de onbedoelde situatie leidde dat in de meeste gevallen sprake was van landelijk gebied. In de huidige verordening, vastgesteld op 12 december 2016 en in werking per 1 maart 2017, wordt daarom voor een definitie van bestaand stedelijk gebied nu aansluiting gezocht bij de definitie die is opgenomen in artikel 1.1.1, lid 1, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro geeft in dit artikel de volgende definitie:

*“Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*

Over wat onder een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid etc. moet worden verstaan, is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) uitspraak gedaan. Een relevante en veel aangehaalde uitspraak in deze is de uitspraak van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340, r.o. 4.5.2. In dat geval werd geoordeeld dat het plangebied waar genoemde uitspraak op zag, buiten bestaand stedelijk gebied lag omdat het plangebied in het voorheen geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming had en ook nog overeenkomstig die bestemming werd gebruikt. Die bestemming maakte bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk. De ABRvS kwam derhalve tot de conclusie dat het plan een nieuw beslag op de ruimte legde.

#### Beoordeling ligging projectgebied

Zoals aangegeven wordt in de provinciale verordening nu aansluiting gezocht bij de definitie van bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Bro. Op basis van voornoemde uitspraak wordt geconcludeerd dat van belang is of een geldende bestemming bebouwing ten behoeve van onder meer wonen of bedrijvigheid mogelijk maakt.

Het plangebied waarbinnen de Wustelaan valt en waarop de beoogde woningbouwontwikkeling voorzien wordt, is gelegen binnen het 'oude' bestemmingsplan Santpoort-Zuid dat op 28-12 2005 onherroepelijk is geworden (zie onderstaande afbeelding). Het projectgebied is buiten het 'nieuwe' bestemmingsplan Santpoort-Zuid, dat op 26 juni 2014 door de gemeenteraad van Velsen is vastgesteld, gelaten. Hierdoor is het 'oude' bestemmingsplan Santpoort-Zuid van toepassing op het projectgebied.



De gronden ter plaatse van het projectgebied hebben de enkelbestemmingen 'Bedrijven' en 'Verkeer' en de gebiedsaanduiding 'Wijzigingsgebied'. Daarnaast is per plaatse van de bestemming 'Bedrijven' de functieaanduiding opslag van toepassing. In de bestemmingsomschrijving voor 'Bedrijven' is opgenomen dat bedrijven zijn toegestaan en ter plaatse van de nadere aanduiding 'o (opslag)' uitsluitend caravansopslag. Daarbij geldt dat ter plaatse van deze gronden de opslag van caravans is toegestaan tot ten hoogste 3 meter.

De gronden ter plaatse van de bestemming verkeer zijn uitsluitend bestemd voor wegen, parkeerplaatsen, straatmeubilair, (ondergrondse) afvalvoorzieningen, fiets- en voetpaden, groenstroken, bermen en de daarbij behorende beplantingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming "wijzigingsgebied" kunnen Burgemeester en Wethouders met behulp van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming wijzigen in de bestemmingen: 'Woondoeleinden', 'Tuinen', 'Erven en bosserf', 'Verkeersdoeleinden' en/of 'Groenvoorziening'.

#### *Overweging*

De vigerende bestemming is de bestemming 'Bedrijven' met de functieaanduiding opslag. Op het terrein is het toegestaan caravans op te slaan, ongelimiteerd in aantal maar niet hoger dan 3 meter. Het gehele terrein kan derhalve 'volgebouwd' worden met caravans, tot een hoogte van maximaal drie meter. Van belang daarbij is nog dat het een thans braakliggend terrein betreft, waarvan voormalige bebouwing reeds is gesloopt. Uitgangspunt is dat dit bouwvergunningplichtige bebouwing betrof, mogelijk zelfs al aanwezig bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast geldt de wijzigingsbevoegdheid, die het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt de vigerende bestemming om te zetten in onder meer 'Woondoeleinden' met bijbehorende bebouwing.

De provincie gaat over de ruimtelijke uitstraling van het open landschap. In dit geval is sprake van een terrein dat volgebouwd mag worden met caravans tot drie meter hoog en waar tevens in het verleden bebouwing aanwezig was. Bovendien is het een terrein dat is aangewezen als wijzigingsgebied ten behoeve van woningbouw. Tot slot lag het gebied altijd binnen de vroegere 'rode contour'. Door de strenge toepassing van het begrip bestaand bebouwd gebied uit de oude verordening, is het gebied buiten de 'rode contour' komen te liggen. De nieuwe verordening is juist vastgesteld, om deze strenge toepassing van het genoemde begrip te verlaten. Al deze factoren tezamen, leiden tot de conclusie dat het gebied beschouwd kan worden als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1, lid 1, onder h van het Bro.

## Memo

**Aan** [REDACTED]  
**Van** [REDACTED]  
**Cc**  
**Datum** 1 april 2014  
**Onderwerp** Handgraaf



Voor de locatie Handgraaf is een nieuwe variant ingediend. Bijgaand onze reactie hierop. Ten aanzien van milieu en ecologie is de wetgeving gewijzigd.

### Technisch

#### *Ecologie*

Omdat de locatie Handgraaf is gelegen aan de binnenduinrand van Santpoort-Zuid, in de overgangszone tussen strandwallen en strandvlakte, is een quickscan uitgevoerd (september 2003). Conclusie hiervan is dat het effect van de directe aantasting van het leefgebied van beschermde soorten op de voorkomende populaties in het gebied naar verwachting minimaal is. De meeste soorten beschermde dieren zijn in Nederland algemeen voorkomend, en zullen na herinrichting vanuit de omliggende locaties het gebied herkoloniseren. In juli 2007 is een aanvulling op dit rapport opgesteld.

In het rapport van 2003 heeft Waardenburg geadviseerd om ontheffing aan te vragen voor een aantal kleine zoogdieren. Deze ontheffing is aangevraagd en verleend (ontheffingsbrief van LNV van 2 juli 2004). Door wijziging van de Flora- en faunawet is voor de herinrichting van het terrein Handgraaf nu een algemene vrijstelling van toepassing. Waardenburg heeft tevens geadviseerd om nader vleermuisonderzoek uit te voeren.

#### *Geluid*

Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 wordt geadviseerd minimaal 50 meter afstand aan te houden tussen de inrichting en nieuw te bouwen woningen.



# GEMEENTE VELSEN

De meeste woningen liggen binnen de contouren waarbinnen geen nieuwe woningen wenselijk worden geacht. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen hoe hij deze contour wil verkleinen (aanpassingen aan de huizen of aan de bron). Het is sowieso noodzakelijk dat er een goede ruimtelijke scheiding aangebracht wordt tussen de sportvelden en de woningen door middel van bijvoorbeeld groen.

## *Provincie*

Ondanks hun memo en ingediende zienswijze is nog altijd Handgraaf niet opgenomen in de meest recente versie van de Ruimtelijke Verordening (februari 2014). Dus tegen die tijd moeten we daar een ontheffing van aanvragen. Tevens valt het gebied binnen Aardkundig Monument. Op basis van de Provinciale Milieuverordening is een vrijstelling nodig in verband met de omvang van het plan.

## **Ruimtelijk**

De woningen die nieuw worden gesitueerd aan de Wüstelaan stonden voorheen in lijn met de andere woningen aan de Wüstelaan maar staan nu verder terug en hebben ook for meer volume. Met name voor de woning die hier rechtstreeks aan grenst is dit onwenselijk.

Bij de woningen aan de westzijde van het plan zijn garageboxen ingetekend op het achterperceel. Hiermee verschuift de oriëntatie naar de achterkant van de woning en niet richting de Wüstelaan zoals ons wenselijk lijkt.

In de huidige wijzigingsbevoegdheid is een groot stuk groen opgenomen. Dat vervalt met dit nieuwe plan. Onderbouwd dient te worden waarom dit noodzakelijk is.

Het door [REDACTED] getekende alternatief is niet wenselijk omdat het hierbij slecht gaat om één extra woning ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid op te grote kavels. Het lijkt me voor de ontwikkelaar ook niet wenselijk, het oude plan was immers ook niet realiseerbaar.

## **Economische uitvoerbaarheid**

Er moet heel duidelijk worden onderbouwd waarom het huidige plan niet economisch of maatschappelijk uitvoerbaar is.

## **Proces**

Allereerst zal bij de provincie een prealabele vraag moeten worden gesteld in hoeverre men bereid is voor dit plan een vergunning te verlenen voor het bouwen buiten de bestaand bebouwd gebied en de provinciale milieuverordening.

Voor dit plan zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Hierbij dient het bestaande Beeldkwaliteitsplan [REDACTED] te worden vervangen. Alle benodigde rapporten dient de initiatiefnemer zelf aan te leveren. Ook de procedure voor de algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet moet opnieuw worden aangevraagd (met onderzoek, aanvraag, verlening etc. duurt dit sowieso al minstens een jaar).

## **Conclusie**

Het wijkt dermate veel af van het huidige plan dat veel onderzoeken opnieuw gedaan moeten worden. Wij kunnen dus nog niet zeggen of we dit wenselijk vinden of niet. Er moet eerst politiek een keuze gemaakt worden of we hiermee verder willen gaan.





## Memo

**Aan**  
**Van** [REDACTED]  
**Cc**  
**Datum** 22-3-2017  
**Onderwerp** Startdocument Handgraaf

In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen t.b.v. de bouw van 11 woningen. Ondanks deze wijzigingsbevoegdheid is het de afgelopen 12 jaar niet gelukt om de locatie tot ontwikkeling te brengen. Onduidelijk is daarbij waar de knelpunten voor de herontwikkeling zaten. Hierdoor weten we ook niet of een ander kader wel uitvoerbaar zou zijn.

De huidige grondeigenaar wil het perceel nu verkopen. Daarbij is het wenselijk om meer flexibiliteit te kunnen bieden aan een toekomstige eigenaar voor een herontwikkeling die niet passend is binnen de huidige, duidelijk omliggende, wijzigingsbevoegdheid.

Het college heeft in 2016 met de huidige eigenaar afgesproken een nieuw kader op hoofdlijnen voor herontwikkeling te maken. Dit in de vorm van een startdocument.

Ruimtelijk gezien ligt de locatie buiten het stedelijk gebied, in een groene bufferzone tussen de stedelijke gebieden van Velsen en Haarlem en in een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied. Daarom zou de kavel vanuit ruimtelijk oogpunt het beste open kunnen blijven en niet verstedelijken. Van ontwikkeling gaat ongewenste precedentwerking uit voor de hele groene zone ten westen van de westelijke randweg.

Echter de toezegging staat. Daarom opnieuw uitgangspunten bepalen, geheel los van de bestaande.