

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering 21 december 2017
Datum carrousel 7 december 2017
Raadsbesluitnummer R17.078
Registratienummer Rs17.00724



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan IJmuiden Oost

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer Rs17.00724 van
14 november 2017

Besluit

1. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'IJmuiden Oost' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan IJmuiden Oost, met identificatienummer NL.IMRO.0453.BP0700IJMUIDENOOS1-R001, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2017

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

R.B. Palstra

De voorzitter,

F.C. Dales

GEMEENTE VELSEN

Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan IJmuiden Oost



Datum collegevergadering	14 november 2017	Ambtenaar	S.F. van Putten
Registratienummer	Rs17.00724	Telefoon	0255567678
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik	E-mailadres	SPutten@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'IJmuiden Oost' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan IJmuiden Oost, met identificatienummer NL.IMRO.0453.BP0700IJMUIDENOOS1-R001, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gebied dat wordt begrenst door het Noordzeekanaal, de oude spoorlijn/HOV tracé, het duingebied en de westzijde van het stadspark, genaamd IJmuiden Oost. Met ingang van 30 juni 2017 heeft het bestemmingsplan IJmuiden Oost in ontwerp gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens die perioden konden zienswijzen op het plan worden ingediend. In totaal zijn 13 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn vervat in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan IJmuiden Oost. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn worden ook enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan IJmuiden Oost voorziet in de vervanging van (delen van) verschillende oudere bestemmingsplannen die aan actualisering toe zijn. Het bestemmingsplan beoogt een eigentijdse planologische regeling te geven voor dit plangebied.

Beoogd doel en effect van het besluit

De voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen zijn ouder dan tien jaar en moeten gelet op de wettelijke actualisatietermijn worden vervangen. Daarnaast levert het bestemmingsplan een bijdrage aan de doelstelling tot reductie van het totale aantal bestemmingsplannen van de gemeente Velsen.

Argumenten

Actualisering

De directe aanleiding om voor IJmuiden Oost een nieuw bestemmingsplan op te stellen komt voort uit het feit dat het bestemmingsplan al meer dan 10 jaar oud is, waardoor deze op grond van de wet geactualiseerd moet worden. Door de vaststelling van het plan wordt voldaan aan de wettelijke actualiseringsplicht.

Plangebied

GEMEENTE VELSEN

Het bestemmingsplan wordt begrenst door het Noordzeekanaal, de oude spoorlijn/HOV tracé, het duingebied en de westzijde van het stadspark. De bestemmingsplannen IJmuiden Centrum en HOV zijn actueel en maken daarom geen deel uit van IJmuiden Oost.

Inhoud van het plan

Het plan is gebaseerd op het meest recente wet- en regelgeving en (planologische) beleid. Daardoor zitten er wijzigingen in het plan ten opzichte van de voorheen voor het plangebied geldende bestemmingsplannen. Zo komt bijvoorbeeld de in de 'oude' plannen gebruikelijke 10% afwijking in IJmuiden Oost niet terug. Deze afwijkingsmarge is bedoeld voor onvoorziene overschrijdingen van maximaal 10% van de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering. In praktijk leidde die regeling tot een oneigenlijke vergroting van de bouwmogelijkheden door bij bouwplannen op voorhand de 10% marge in te calculeren. In plaats daarvan wordt nu maximaal bestemd en dient voor onvoorziene overschrijdingen van de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoeringen te worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

Gedurende de afgelopen jaren hebben zich ontwikkelingen voorgedaan die in afwijking van het vigerende bestemmingsplan zijn vergund. Die zijn opgenomen in het bestemmingsplan IJmuiden Oost.

Nieuwe ontwikkelingen

In bestemmingsplan IJmuiden Oost zijn nieuwe ontwikkelingen opgenomen, hetzij door deze rechtstreeks te bestemmen, hetzij via een wijzigingsbevoegdheid. Hoofdstuk 3.2 van het bestemmingsplan gaat in op de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. Het betreft onder meer:

- Het omzetten van de voormalige bioscoop aan de Kennemerlaan naar woningbouw.
- Het vervangen van de Laurentiuskerk aan de Fidelishof door woningbouw.
- Het voorzien in de mogelijkheid om café en feestzaal Griffioen te vervangen door woningbouw.
- Voor de locatie van het Vellesan college aan de Lorentzstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige functie om te zetten naar woningbouw.
- Het mogelijk maken van de combinatie bedrijven en woningen aan de J.C. van Neckstraat.
- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op het perceel van een voormalig garagebedrijf aan de Tussenbeeksweg 13-15, woningen mogelijk te maken.

Een deel van nieuwe ontwikkelingen is opgenomen naar aanleiding van ingediende zienswijzen waardoor die locaties geheel of gedeeltelijk zijn gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Er zijn in totaal 13 zienswijzen ingediend op het plan. Een groot deel van de zienswijzen ziet op nieuwe initiatieven of aanpassingen daarvan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan IJmuiden Oost. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot betere plannen, zoals bij de herontwikkelingslocatie bij de Laurentiuskerk aan de Fidelishof waar een plan ligt om 8 woningen te realiseren en het herontwikkelingsplan aan de Tussenbeeksweg 13-15 waar de eigenaar een voormalig garagebedrijf wil omzetten naar vier appartementen met buitenruimte. Aan de Zeeweg 113, welk pand door brand verloren is gegaan en waar onder meer restaurant La Belle was gevestigd, was in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen toegekend. De eigenaar van het pand heeft in zijn zienswijze verzocht de oorspronkelijke functies weer te mogen realiseren en daarbij het aantal woningen te mogen uitbreiden. Omdat brand een calamiteit betreft is het vigerende planologische regime voor deze locatie opgenomen en is voor de gevraagde uitbreiding voorzien in een wijzigingsbevoegdheid.



GEMEENTE VELSEN

Wijzigingsbevoegdheden

De meeste nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid. Dat stelt ons in staat om nadere voorwaarden te stellen aan de ontwikkelingen, zoals stedenbouwkundige uitgangspunten, parkeernormen etc. Maar ook biedt het de mogelijkheid om met de initiatiefnemer(s) een anterieure overeenkomst te sluiten op basis waarvan onder andere het verhaal van planschade kan worden geregeld.



Alternatieven

In de Nota van beantwoording zienswijzen worden bepaalde keuzes toegelicht. Waar wordt voorgesteld om aan een zienswijze wel of niet tegemoet te komen, kan soms anders worden besloten. Voorbeelden hiervan zijn:

1. het toekennen van de oorspronkelijke bestemmingen aan de panden Zeeweg 113, 115, 117. Die panden zijn afgebrand en nieuwbouw is nodig. De eigenaar heeft verzocht de oude bestemmingen weer op te nemen (horeca, sport en wonen) en daarnaast de mogelijkheden voor het toevoegen van woningbouw te vergroten. Omdat het een calamiteit betreft is het redelijk de oorspronkelijke bestemmingen toe te kennen, al zijn alternatieve invullingen van de locatie denkbaar. U zou ervoor kunnen kiezen om een andere bestemming toe te kennen, bijvoorbeeld uitsluitend Wonen.
2. Voor de locatie van de voormalige De Golfbreker (de nieuwe naam wordt Uniek/Het IJkpunt, red.) zijn de verleende omgevingsvergunningen opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zijn echter nog onder de rechter. Vrijwel het gehele vergunde bouwplan past binnen het vigerende bestemmingsplan. Eén onderdeel van de vergunning is verleend met een uitgebreide procedure. Met het verlenen van de omgevingsvergunningen staat het gewenste planologische beleid van de gemeente vast. Daarom is dit overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan IJmuiden Oost. Het risico is dat als in beroep, of eventueel later in hoger beroep, de omgevingsvergunning wordt vernietigd, het bestemmingsplan juridisch niet klopt. In plaats van de vergunningen op te nemen in het bestemmingsplan kunt u er voor kiezen om de uitspraak op de beroepen af te wachten en de locatie uit het bestemmingsplan te knippen. Dan ontstaat er een "witte vlek" in het bestemmingsplan waarvoor dan het huidige planologische regime blijft gelden. Dit betekent wel dat als de omgevingsvergunning stand houdt, in het bestemmingsplan voor deze locatie niet het meest actuele planologische beleidskader staat.

Risico's

Degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend, of degene die kan aantonen daartoe redelijkerwijze niet in staat te zijn geweest, heeft de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. Ook kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Een uitspraak van de Raad van State kan leiden tot (gedeeltelijke) vernietiging van delen van het vastgestelde bestemmingsplan. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd dan wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort totdat op de voorlopige voorziening is beslist. Er kan gedurende die periode dan nog niet met het bestemmingsplan worden gewerkt.

Programma

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

Kader

- De Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikelen 3.1 en 3.8
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

GEMEENTE VELSEN

- De Algemene wet bestuursrecht (Awb) (uniforme openbare voorbereidingsprocedure)
- Startdocument bestemmingsplan IJmuiden Oost.

Inspraak, participatie etc.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, gedurende welke periode een ieder zijn zienswijze op het plan kenbaar kon maken. De ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit van de raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Degene die tijdig zijn zienswijze op het plan heeft ingediend heeft de mogelijkheid om, indien hij zich met het besluit van de raad niet kan verenigen, beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden daartoe gedurende zes weken ter visie gelegd (beroepstermijn).



Financiële consequenties

Het plan heeft geen directe financiële consequenties. Voor het herzien van het bestemmingsplan is budget vrijgemaakt. Er is geen rekening gehouden met kosten voor eventuele toe te kennen planschadeclaims. Gelet op het beperkte aantal rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen en het feit dat de meeste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid wordt het planschaderisico klein geacht.

Uitvoering van besluit

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 door de Voorzieningenrechter is beslist.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

1. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan IJmuiden Oost;
2. Bestemmingsplan IJmuiden Oost (NL.IMRO.0453.BP0700IJMUIDENOOS1-R001).

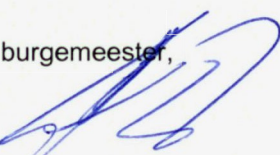
Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,


K.M. Radstake

De burgemeester,


F.C. Dales