

Startdocument (concept)

**Bestemmingsplan
'IJmuiden Centrum' 2012**

Vastgesteld door college : 22 mei 2012
Behandeld op raadsplein : 12 juli 2012

INHOUDSOPGAVE

inhoudsopgave.....	2
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding voor het startdocument	3
1.2 Opbouw van het startdocument.....	3
1.3 Begrenzing van het plangebied.....	3
1.4 Juridisch kader	4
1.5 Eventuele bijstellingen	4
1.6 Globaal bestemmen	5
2 DOELSTELLING EN KORTE BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Doelstelling.....	6
2.2 Korte beschrijving plangebied	7
2.3 Nieuwe ontwikkelingen.....	8
3 DOELSTELLINGEN PER FUNCTIE	11
3.1 Ruimtelijk beleid.....	11
3.2 Wonen	12
3.3 Maatschappelijk beleid	12
3.4 Verkeersbeleid	13
3.5 Milieubeleid.....	13
3.6 Groenbeleid	14
3.7 Economisch beleid	15
3.8 Horeca	16
3.9 Monumentenbeleid en archeologie	16
4. VERTALING VAN DOELSTELLINGEN NAAR EEN PLANOLOGISCHE REGELING.....	17
4.1 Vertaling van sectoraal beleid	17
4.2 Ontwikkellocaties.....	18
4.3 Keuze planvorm	19
4.4 Vervolprocedure	19
4.5 Op te leveren producten in planning.....	21

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het startdocument

Conform het werkplan bestemmingsplannen is in de loop van 2011 een start gemaakt met de herziening van het bestemmingsplan voor IJmuiden Centrum. De directe aanleiding om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen komt voort uit:

- de wens om de bestaande voorschriften/plankaarten te uniformeren en globaliseren, zodat er een eenduidige juridische systematiek komt voor de hele gemeente;
- de wettelijke actualiseringsplicht. Het vigerende bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar, waardoor er wettelijk gezien aanleiding is om ze te actualiseren. Deze plannen dienen namelijk volgens de Wro voor 1 juli 2013 geactualiseerd te zijn, anders vervalt de invorderingsbevoegdheid van de bouwleges.

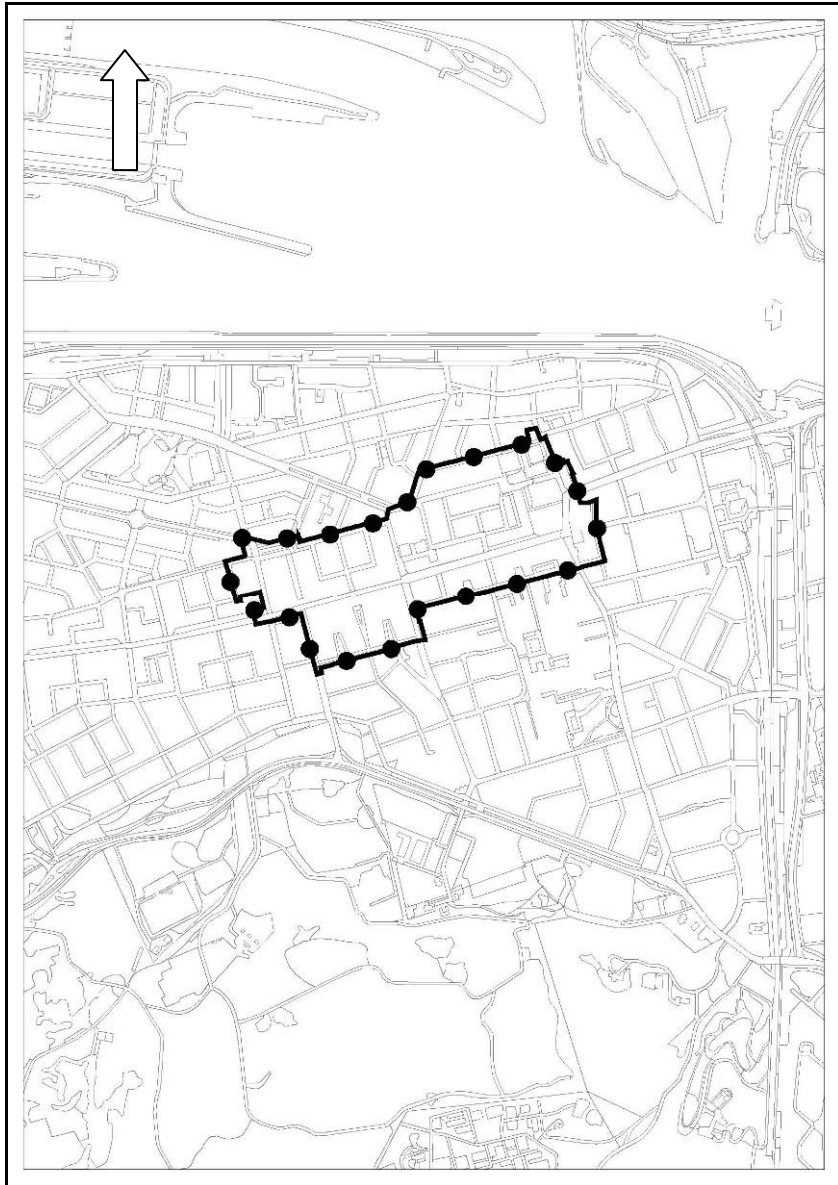
Het voorliggende startdocument zal dienen als basis voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan. In dit startdocument zijn – rekening houdend met het planologisch beleid van hogere overheden – de gemeentelijke uitgangspunten en doelstellingen voor het betreffende gebied kernachtig verwoord. In een later stadium zullen deze uitgangspunten en doelstellingen worden vertaald naar een globale juridische regeling voor het ruimtegebruik in het gebied, zijnde het bestemmingsplan.

1.2 Opbouw van het startdocument

Dit startdocument bestaat uit vier delen. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de algemene doelstelling van het plan en vindt een korte beschrijving plaats van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt voor de verschillende sectoren van het gemeentelijk beleid aangegeven, welke doelstellingen vanuit die sector worden nagestreefd, welke wensen er ten aanzien van het ruimtegebruik liggen of welk nieuw beleid ten aanzien van ontwikkelingen moet worden gevoerd. De diverse ruimtelijke claims die uit de sectorale wensen voortvloeien, kunnen met elkaar in strijd zijn. In hoofdstuk 4 zullen de sectorale belangen tegen elkaar worden afgewogen en wordt er een keus gemaakt voor de toekomstrichting die in het bestemmingsplan voor diverse concrete zaken aangehouden zal gaan worden.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het gebied "IJmuiden Centrum" is gelegen tussen de Piet Heinstraat/Oosterduinweg in het noorden en de Merwedestraat/Rijnstraat/Willemsbeekweg in het zuiden (zie afbeelding). De afbakening van het oosten en het westen zijn de Zoutmanstraat/Heidestraat respectievelijk Marktplaatsplein/Merwedestraat.



Figuur 1: Plangrens bestemmingsplan IJmuiden Centrum

1.4 Juridisch kader

Het bestemmingsplan vindt zijn juridische grond in de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de "memorie van toelichting" van deze wet dient het instrument bestemmingsplan zowel voor het geven van sturing als het bieden van waarborgen. De sturingsfunctie in die zin dat het plan gewenst gebruik van de grond bevordert en ongewenst gebruik tegen gaat.

In dit plangebied zijn een aantal ontwikkelingen voorzien (inhoudelijk wordt hier in het volgende hoofdstuk op ingegaan) waarvoor in dit startdocument een afweging moet worden gemaakt of deze wel of niet in dit bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt. Een bestemmingsplan geeft niet alleen de ruimtelijke kader wat bestuurlijk wenselijk is wat ontwikkeld kan worden, maar dient ook rechtszekerheid te bieden.

1.5 Eventuele bijstellingen

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid die wettelijk aan de gemeenteraad is opgedragen. Het is daarom van belang, dat de raad in de voorbereidingsfase nauw betrokken is bij de werkzaamheden. Dit startdocument wordt met het oog hierop consulterend aan de raad

voorgelegd, één en ander zoals vastgesteld in de nota "Het ruimtelijk functioneel kader en de nieuwe Wro".

Het opstellen van een bestemmingsplan is een langdurig proces. Tussen het opstellen van het startdocument en de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt minimaal een periode van een jaar. Het is niet ondenkbaar dat zich in de tussenliggende periode nieuwe aangelegenheden voordoen die in het bestemmingsplan meegenomen moeten worden of een beleidswijziging rechtvaardigen. Om bijstellingen, vanwege allerlei initiatieven, gedurende het proces voor te zijn, heeft er een algemene inventarisatie plaatsgevonden aan de hand van een advertentie. In de publicatie van 8 september 2011 is een ieder verzocht initiatieven kenbaar te maken, waarvan concreet verwacht wordt dat zij ook binnen de planperiode van 10 jaar zullen worden uitgevoerd. Voor zover dat thans mogelijk is, zijn over dergelijke nieuwe ontwikkelingen in dit startdocument richtinggevende uitspraken gedaan, zie hiervoor paragraaf 4.2.

1.6 Globaal bestemmen

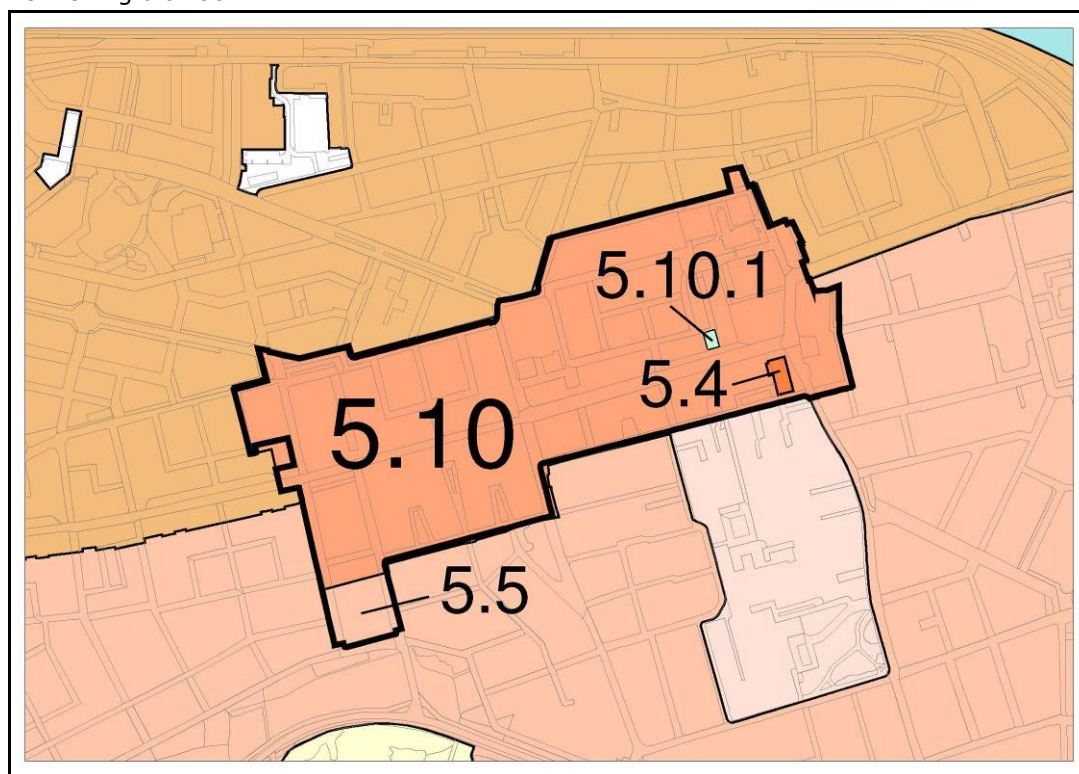
Buiten het uitvoering geven aan het primaire doel heeft het college in haar collegeprogramma aangegeven globalere bestemmingsplannen te willen maken zodat flexibel met de ruimte kan worden omgegaan zonder dat de rechtszekerheid in het geding is. In bestemmingsplan IJmuiden Centrum moet dat, onder andere, tot uitdrukking komen door flexibeler met functies om te gaan. Bijvoorbeeld geen aparte horeca- en detailhandelbestemming meer maar een centrumbestemming met vrij uitwisselbare horeca- en detailhandelfuncties. Hierdoor wordt het inspirerende toekomstbeeld van de gemeenschap van Velsen, vertaald in de visie op Velsen 2025, waarin onder andere funshoppen in IJmuiden tot bloei kan komen, beter bereikbaar. Dit globale bestemmingsplan geeft hier ruimte voor.

2 DOELSTELLING EN KORTE BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

In een bestemmingsplan worden onder meer de in een plangebied toelaatbare functies vastgelegd, evenals (voor zover noodzakelijk) de condities waaronder deze functies zijn toegestaan (bijvoorbeeld bouwvoorschriften). Met dit planologisch instrument wordt een goede ruimtelijke ordening voorgestaan, wat inhoudt dat de functies met bijbehorende bouwwerken geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van het overige bestemde zowel binnen als buiten het plangebied.

2.1 Doelstelling

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor IJmuiden Centrum wordt een eenduidige en actuele planologische regeling getroffen voor dit gebied. Op dit moment zijn drie verschillende bestemmingsplannen vigerend, IJmuiden Centrum 5.10 (onherroepelijk 2004) en een klein stukje IJmuiden Centrum 5.4 uit 1990. Dit laatste stukje is bij de herziening in 2004 van goedkeuring onthouden zodat het voorgaande bestemmingsplan hier vigerend is. 5.10.1 is een partiële herziening uit 2001.



Figuur 2: Grafische weergave geldende bestemmingsplannen

Partiële herziening 5.10.1 Bestemmingsplan	27 september 2001 Vastgesteld gemeenteraad	4 december 2001 Goedgekeurd GS	Raad van State
IJmuiden Centrum 5.4	6 juli 1989	7 november 1989	Geen
IJmuiden Centrum 5.10	27 november 1997	30 juni 1998 10 juli 2001 27 januari 2004	23 november 1999 22 augustus 2000 19 december 2001

Tabel 1: Overzicht geldende bestemmingsplannen met vaststellingsdatum

Uitgangspunt bij dit op te stellen bestemmingsplan is het conserveren van de huidige, legale, functies in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden uitsluitend meegenomen indien er bij vaststelling voldoende zicht op realisatie is. Indien er niet tijdig (vóór 1 juli 2013) een bestemmingsplan voor het gebied geldt, dan vervalt de invorderingsbevoegdheid voor bouwleges.

2.2 Korte beschrijving plangebied

IJmuiden is de grootste van de 7 kernen die de Gemeente Velsen vormen en heeft een typisch centrumstedelijk woon-, werk- en winkelmilieu.

Het plangebied kenmerkt zich door de verzameling van maatschappelijke en commerciële centrumfuncties zoals het gemeentehuis, bibliotheek, supermarkten en een winkelboulevard van zowel landelijke ketens als kleine zelfstandigen. Boven de winkels zijn woonfuncties gesitueerd in de vorm van appartementen, maar ook losse appartementencomplexen liggen prominent in het plangebied. Tussen de woon- en winkelfuncties zitten enkele dienstverlenende bedrijven.

De Lange Nieuwstraat, welke als langgerekte as door IJmuiden heen loopt geeft structuur aan het oostelijk deel van IJmuiden. Als onderdeel van het wederopbouwplan verbindt het de vooroorlogse delen, doordat op er op diverse plaatsen dwarsverbindingen zijn gemaakt. In het plangebied is dit ter plekke van Plein 45, Velserveduinplein en Marktplein. De vooroorlogse bebouwing ten noorden van de winkelboulevard heeft overwegend een woonfunctie, waarbij het gedeelte ten noorden van de Kalverstraat dateert van vóór de oorlog. Het overige gedeelte is in de jaren '45-'55 tot ontwikkeling gekomen. Beide delen zijn stedenbouwkundig opgebouwd uit (semi)-gesloten bouwblokken van twee of drie lagen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit gesloten bouwblokken in twee lagen, waarbij veel aandacht is voor hoekoplossingen en poortgebouwen. Het naoorlogse deel kenmerkt zich door de toepassing van middel hoogbouw in drie bouwlagen met langskap. Deze gestapelde bouw bevindt zich overwegend langs de Lange Nieuwstraat en de dwarsverbanden. Naast deze ruggengraat van hoogbouw wordt de bebouwing gevormd door laagbouw in half gesloten bouwblokken.

Aansluitende gebieden

Zoals gebruikelijk bij gebieden met een centrumfunctie ligt het plangebied midden in omliggende woongebieden. In het noorden grenst het plangebied aan een woongebied dat als een strook langs het Noordzeekanaal ligt dat net voor de tweede wereldoorlog is gebouwd. Westelijk stopt het gebied bij het begin van de Kennemerlaan en liggen de zogenaamde KPN-locatie en winkelblok Velserveduinplein net binnen het plangebied. Hierdoor grenst het plangebied aan het centrumwoongebied tussen winkels en stadspark. Oostelijk liggen de winkels rondom Plein 1945 en het stadhuis in het plangebied en is de grens een woonwijk en scholencluster. Het plangebied ten zuiden van de Lange Nieuwstraat wordt aan de zuidzijde begrensd door een woonbuurt rondom de Velserveduinweg. Deze woonbuurt sluit aan op een groenzone die vervolgens over gaat in een natuurgebied.

Ontsluiting

De belangrijkste wegen in het plangebied is de Lange Nieuwstraat (oost-west richting), die via Plein 1945 en de Noostraat de ontsluiting naar de snelwegen verzorgt. De Zeeweg is de ontsluitingsweg voor de rest van Velsen naar het winkelgebied Lange Nieuwstraat.

Bebouwing

In het plangebied liggen een aantal markante gebouwen die in grote mate beeldbepalend zijn voor het gebied. Natuurlijk het Stadhuis met zijn markante toren dat nog steeds als het landmark van IJmuiden geldt. Ook het kantoorpand aan het begin op de hoek Zeeweg/de Lange Nieuwstraat is met 8 bouwlagen van marmeren gevelplaten een blikvanger, zeker voor al het verkeer dat vanaf de Noostraat de Lange Nieuwstraat op gaat. Een bijzondere bouwverschijning is ook het pand van de Hema dat met z'n glasgevel en naar voren springende eerste bouwlaag met wit marmeren gevelbeplating prominent "aanwezig" is in de Lange Nieuwstraat. De Hema heeft een eigentijds

antwoord gekregen in de bebouwing waar de corporatie Woningbedrijf Velsen gehuisvest is. Zoals eerder gezegd is de verdere bebouwing deels vooroorlogs en deels naoorlogs. Beide delen zijn stedenbouwkundig opgebouwd uit (semi)-gesloten bouwblokken van twee of drie lagen.

Huidige Bestemmingen

De huidige bestemmingen zijn Woondoeleinden (al dan niet in combinatie met centrum-, kantoor-, maatschappelijke-, detailhandel-, dienstverlenende en horeca- en bedrijfsdoeleinden), Erven, Tuinen, Garage en bergplaatsen, Groenvoorzieningen, Verkeersdoeleinden en nutsvoorzieningen.

2.3 Nieuwe ontwikkelingen

Hieronder worden de bij de gemeente bekende ontwikkelingen geschetst. Het gaat hier om ontwikkelingen die al bij de inventarisatie van het bestemmingsplan bekend waren. Bijvoorbeeld omdat ze al als afzonderlijke bouwlocaties waren aangemerkt of al in de Structuurvisie Velsen 2015 worden genoemd.

2.3.1. Ingediende initiatieven

Bij de start van het bestemmingsplan is een advertentie geplaatst met daarin de oproep aan een ieder die een bouwinitiatief heeft binnen het plangebied, deze kenbaar te maken bij de gemeente. Er is hierop één initiatief ontvangen die van een dusdanige omvang is dat deze ook als ontwikkellocatie valt aan te merken.

2.3.2. Ontwikkellocaties

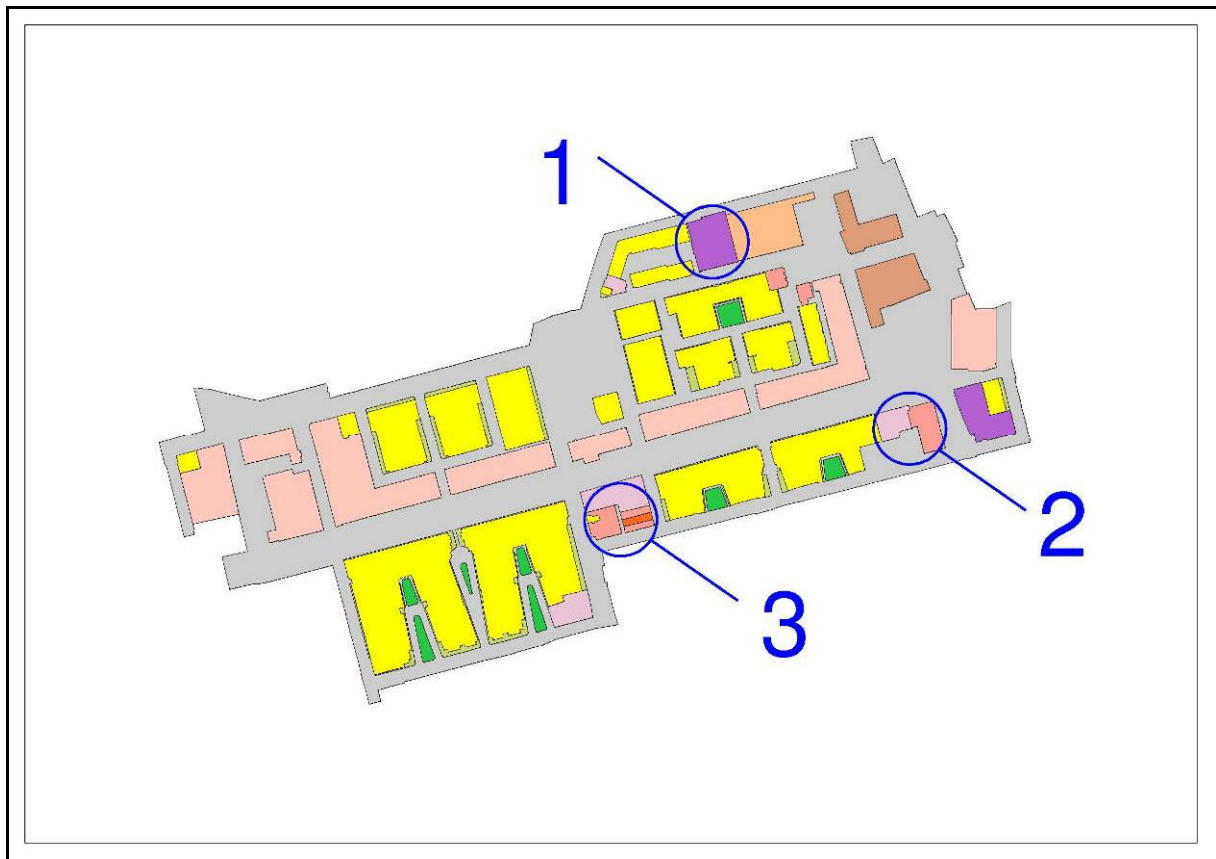
Hierna worden beknopt de bij de gemeente bekende ontwikkelingen geschetst. Tevens wordt aangegeven welke ontwikkelingen al dan niet worden opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. In figuur 3 zijn de verschillende ontwikkellocaties in kaart gebracht.

De bij de gemeente bekende ontwikkelingen zijn:

1. Bouwlocatie met grondexploitatie Kalverstraat
2. Bouwlocatie met grondexploitatie Zeeweg/Lange Nieuwstraat
3. Bouwlocatie van derden Willemsbeekweg

2.3.2. Winkelcentrum IJmuiden

De raad heeft op 15 december 2005 het Structuurplan Centrum IJmuiden vastgesteld. Het specifieke onderdeel "Het Stadshart" is, naar aanleiding van uitspraken van de raad op 5 juli 2007, herzien. Dit herziene deel heeft geleid tot een zogenaamd bidboek voor de herontwikkeling van het winkelcentrum van IJmuiden, wat heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst tussen een ontwikkelaar en de gemeente Velsen. De ontwikkelaar achtte het, gelet op de huidige marktomstandigheden en het blijvend ontbreken van draagvlak onder de ondernemers, niet haalbaar om een winkelstraat te realiseren dat in overeenstemming is met de samenwerkingsovereenkomst. De ontwikkelaar heeft een alternatief plan ingediend waar de gemeente niet mee kon instemmen. Vanwege deze feiten is de Samenwerkingsovereenkomst beëindigd. Dit houdt in dat de ontwikkelingen voor het Centrum, ten tijde van het schrijven van dit startdocument, volledig open liggen. Het op enigerlei wijze meenemen van ontwikkelingen op basis van het oorspronkelijke Structuurplan is vanwege het ontbreken van concrete plannen, laat staan dat duidelijk is wat de maatschappelijke en financiële haalbaarheid is, niet mogelijk.



Figuur 3: ontwikkellocaties

Ad 1. Bouwlocatie Kalverstraat

Voor deze bouwlocatie is een Ruimtelijk Functioneel Kader vastgesteld; in dit RFK is rekening gehouden met een uitbreiding van AH gecombineerd met het doortrekken van de ondergrondse parkeergarage. De winkel wordt zowel aan de zijde van de Kalverstraat als de Piet Heinstraat afgezoomd met woningen. Stedenbouwkundig uitgangspunten zijn bouwhoogtes met aan de Piet Heinstraat 3 bouwlagen en aan de Kalverstraat 4 bouwlagen waarbij de bovenste laag een set back heeft.

Ten gevolge van een stagnatie op de koopwoningmarkt is er ook op deze locatie een probleem ontstaan wat betreft de verkoopbaarheid van de woningen. Gezocht wordt naar andere invulling van de omlijsting. Dit kan betekenen dat de woonfunctie deels ingevuld wordt met een bijzondere woondoelgroep en/of dat er in de plint mogelijkheden zijn voor kleine winkels(Kalverstraat). Deze discussie is nog niet tot een einde gekomen.

De huidige status van de plannen geeft onvoldoende zicht op verwezenlijking.

Ad 2. Bouwlocatie Lange Nieuwstraat/Zeeweg

Voor de bouwlocatie Lange Nieuwstraat/Zeeweg is intern een initiatief binnengekomen om deze locatie te ontwikkelen/herontwikkelen. Er zijn 4 mogelijkheden om met dit plan om te gaan te weten:

- Meenemen in dit bestemmingsplan
- Een wijzigingsbevoegdheid opnemen in dit bestemmingsplan en het college een wijzigingsplan laten uitwerken
- Conserverend bestemmen en een apart bestemmingsplan (postzegelplan) voor deze locatie maken
- Conserverend bestemmen en via de omgevingsvergunning de afwijking van het bestemmingsplan regelen

De optie om dit bestemmingsplan conserverend op te stellen en voor de beoogde ontwikkelingen een apart bestemmingsplan te maken geniet de voorkeur. De plannen zijn te weinig concreet om, al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid, mee te nemen in dit bestemmingsplan. Met een apart postzegelplan wordt tevens recht gedaan aan de rol die zowel omwonenden als raad kunnen hebben bij de planvorming. De planning en inhoud van bestemmingsplan IJmuiden Centrum is dan niet afhankelijk van de beoogde ontwikkelingen en de participatie van raad en buurt.

Ad 3. Bouwlocatie derden Willemsbeekweg

Het bouwplan Willemsbeekweg is ingediend vanwege de geplaatste advertentie door het Woningbedrijf Velsen. Het omvat het bouwblok Lange Nieuwstraat/ Velsersduinweg/ Willemsbeekweg/ Engelmundusstraat. Het Woningbedrijf wil hier binnen vier jaar woningen realiseren en een deel kantoorruimte voor eigen gebruik. Inmiddels zijn er globale afspraken gemaakt over de stedenbouwkundige randvoorwaarden die neerkomen op een ondergrondse parkeervoorziening, drie bouwlagen en een (gedeeltelijke) terugliggende bovenste bouwlaag.

Ad 4. Verzoek wijziging conform feitelijke situatie

We hebben een verzoek van het Woningbedrijf Velsen gekregen om het opstal aan de Velsersduinweg 48 onder de bestemming wonen de functieaanduiding zorgwoning mee te geven, één en ander overeenkomstig de bestemming van Trompstraat 208. Het Woningbedrijf heeft het gebouw aan de Velsersduinweg inmiddels geschikt gemaakt voor de bewoning van 9 beginnend dementerenden. Om de bestemming goed te laten aansluiten bij het feitelijk gebruik zal dit verzoek worden gehonoreerd in het op te stellen bestemmingsplan.

3 DOELSTELLINGEN PER FUNCTIE

3.1 Ruimtelijk beleid

3.1.1 Visie op Velsen 2025: Kennisrijk Werken in Velsen

Het document 'Visie op Velsen 2025: Kennisrijk werken in Velsen' is op 31 maart 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie positioneert zichzelf als volgt: *"De visie zelf is geen blauwdruk, geen strategisch beleidsplan, maar een inspirerend toekomstbeeld, een bereikbare droom. Niet van de gemeente, maar van de gemeenschap Velsen"*. En de positie van de gemeente daarin: *"De rol van de gemeente in deze visie is die van facilitator. Daarnaast scheidt de gemeente waar mogelijk de nodige randvoorwaarden, bijvoorbeeld op het gebied van ruimtelijke ordening en de inrichting van de openbare ruimte"*.

Voor IJmuiden en in het bijzonder, het centrum van IJmuiden zijn in de visie een aantal toekomstbeelden opgenomen die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan. Bijvoorbeeld een beoogde nieuwe instroom van (internationale) kenniswerkers en studenten moet de groei en bloei van IJmuiden als belangrijkste voorzieningencentrum in Velsen mogelijk maken.

Aangezien eigenlijk alle voorzieningen in en rond IJmuiden zijn gevestigd, beperken de voorzieningen in de andere kernen zich tot basisvoorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen kan men hier ook goed terecht, wil men meer, dan is IJmuiden de aangewezen plek. Met name als gevolg van de metropole ontwikkeling van IJmuiden is een groeiend deel van de beroepsbevolking werkzaam in horeca, detailhandel en zakelijke en financiële dienstverlening.

De Visie is dat de ontplooiing van Velsen in IJmuiden als centrum van voorzieningen een boost gaat geven aan de horeca, zowel bestemd voor zakenlieden (goede visrestaurants) als voor expats en studenten (uitgaansgelegenheden aan het strand en in de haven). Ook de detailhandel gaat er baat bij vinden. Uiteraard zijn er de grote winkelketens, maar de vele winkeltjes, kunstenaarsateliers, cafés en eethuisjes bepalen het beeld. Ook de Velsenaren zelf zoeken IJmuiden graag op voor meer dan de dagelijkse boodschap of om een filmpje te pakken. Zij vinden IJmuiden voor funshoppen of uitgaan een prima alternatief voor Amsterdam en Haarlem.

De 24-uurs-economie in IJmuiden en de activiteiten en ontmoetingen, ook buiten, die daarmee samenhangen, zorgen voor een grote sociale controle

3.1.2 Structuurvisie Velsen 2015

In de structuurvisie Velsen 2015 worden 2 zwakke elementen genoemd die op het plangebied van toepassing zijn. Het ontbreekt IJmuiden aan een attractief winkelcentrum waarbij de Lange Nieuwstraat (als hoofdwinkelstraat van Velsen) tevens een hoofdontsluitingsroute voor een groot deel van IJmuiden is. En er is onvoldoende differentiatie aan woningen die er voor zorgt dat mensen hun wooncarrière in de wijk kunnen doorlopen.

Ter plaatse van de Lange Nieuwstraat en de De Noostraat wordt ingezet op versterking van de woonfunctie in gestapelde vorm. De stedenbouwkundige structuur van Dudok dient daarbij gerespecteerd te worden. Tussen Plein 1945 en het Velserveduinplein zal het brandpunt van de herstructurering van het stadscentrum plaatsvinden.

Stedelijke vernieuwing in het centrum van IJmuiden is nodig om de kwaliteit van het stedelijk gebied op een hoger peil te brengen. Velsen zet in op ingrepen in de fysieke leefomgeving in samenhang met de sociale, economische en culturele structuur. Het centrumgebied van IJmuiden moet een echt stadshart worden. Het gaat om het vergroten van de aantrekkingskracht van het centrumgebied, het vestigen en concentreren van centrumvoorzieningen en de versterking van de woonfunctie. Het centrum van IJmuiden is het centrum van de gemeente Velsen. En dat moet

uitstraling krijgen. Het stadscentrum kent momenteel een vrij complete branching met een aantal sterke ketens en winkels.

Stedenbouwkundig maakt het naoorlogse IJmuiden deel uit van een grootschalig, door W.M. Dudok ontworpen stedenbouwkundig plan. Het Moerberg- en Gijzenveltplantsoen vormt samen met de Lange Nieuwstraat de hoofdstructuur van dit plan. Sinds de realisering van het Plan Dudok is slechts in geringe mate iets veranderd aan de opzet van de naoorlogse wijken, waardoor de stedenbouwkundige eenheid niet is verstoord. Belangrijke kenmerken van de stedenbouwkundige structuur zijn het lineaire karakter, de ruime opzet en de rationele verkaveling.

Kleine kanttekening bij de Structuurvisie Velsen 2015 is dat deze, wat betreft de paragraaf over stedelijke vernieuwing in het centrum van IJmuiden, enigszins is achterhaalt. De raad heeft tijdens een raadsessie van 16 april 2012 zich positief uitgesproken over een "procesvoorstel kwaliteitsimpuls centrum IJmuiden" waarin kaders zijn aangegeven die mogelijk verder gaan dan het Structuurplan Centrum IJmuiden en de Structuurvisie Velsen 2015. Onder andere is uitgesproken dat de bestaande stedenbouwkundige structuur van Dudok niet hard is.

3.2 Wonen

Het beleid op het gebied van wonen is vastgelegd in de 'Woonvisie Velsen 2015' uit 2004. Hierin zijn verschillende nota's die op Rijks en provinciaal niveau op het vlak van wonen zijn verschenen verwerkt. Medio 2012 wordt een actualisatie van de woonvisie verwacht waarin mogelijk andere accenten worden gelegd. Bijvoorbeeld als gevolg van de Visie op Velsen 2025 waarin wordt ingezet op een meer verstedelijkt IJmuiden. Daarnaast zijn er verschillende ontwikkelingen van buitenaf die sterk van invloed zijn op het wonen. Door de Kredietcrisis die in 2007 is ontstaan en de implementatie van Europese regelgeving is de volkshuisvestingswereld sterk in beweging.

Er is nog steeds behoefte aan nieuwe woningen. Aan deze bouwopgave wordt in Velsen hoofdzakelijk tegemoet gekomen door intensiveren, combineren en transformeren (ICT), oftewel bouwen in bestaand stedelijk gebied. Naast een kwantitatieve doelstelling is er ook een kwalitatieve doelstelling; de woningvoorraad zo goed als mogelijk laten aansluiten bij de woonwensen die er in Velsen zijn.

Het woonmilieu in het centrum van IJmuiden kan grofweg worden getypeerd als centrumstedelijk en groenstedelijk. Er is een variatie in woondichtheid dichtbij voorzieningen. De woningvoorraad in het centrum van IJmuiden dateert grotendeels uit de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog (1949-1965) en wordt gekenmerkt door een groot aandeel woningen dat huisvesting biedt aan de primaire doelgroep van de woningbouwcorporaties.

Het centrum van het plangebied kan worden getypeerd als centrumstedelijk met een mix van huur- en koopwoningen; appartementen boven de winkels en langs de Lange Nieuwstraat en grondgebonden eengezinswoningen in het gebied achter de Lange Nieuwstraat.

Er zijn een aantal relatief kleine bouwlocaties in het plangebied en een grotere (KPN-locatie). Voor deze locaties wordt een actueel woningbouwprogramma voorgesteld.

3.3 Maatschappelijk beleid

De maatschappelijke functies die in het bestemmingsplan liggen is het indirecte gevolg van het uitvoeren van Maatschappelijk beleid. In het stuk "Samen aan de slag, visie op maatschappelijke ondersteuning 2012-2015" wordt aangegeven dat verschillende vormen van maatschappelijke ondersteuning op verschillende locaties worden aangeboden. Het algemene maatschappelijke beleid is om in getrapte verantwoordelijkheid de maatschappelijke ondersteuning te faciliteren. In toenemende mate:

- Mensen zorgen voor zichzelf

- Mensen zorgen voor elkaar (civil society)
- Een voorliggende en/of collectieve voorziening alleen waar nodig
- Vrijwillige inzet waar mogelijk
- Professionele inzet (incl. een individuele voorziening) op maat

In praktische zin komt het er op neer dat een klein aantal steunpunten voor verschillende disciplines verspreid over de gemeente liggen waar men voor een hulpvraag terecht kan. Deze steunpunten in dit bestemmingsplan zijn:

- Centrum voor Jeugd en Gezin
- Stichting Welzijn Velsen

Verder zijn er nog een aantal maatschappelijke voorzieningen die op dit moment in het plangebied liggen waar geen concreet locatiegericht beleid op zit. Het betreft het gemeentehuis en de bibliotheek.

3.4 Verkeersbeleid

In het LVVP 2004 (Lokaal Verkeers- en VervoersPlan) zijn de beleidshoofdlijnen op het gebied van verkeer en vervoer voor de gemeente Velsen vastgelegd. Knelpunten en mogelijke oplossingen worden besproken. Doelstelling van het LVVP is het vergroten van de verkeersveiligheid, de leefbaarheid en de bereikbaarheid.

IJmuiden is bereikbaar via drie oost-west gerichte hoofdroutes: Kanaaldijk, Lange Nieuwstraat, Heerenduinweg. Van oudsher wordt de centrale route, de Lange Nieuwstraat, het meest gebruikt. Het beleid is erop gericht het gebruik van deze route te ontmoedigen en de routes buitenom, de Kanaaldijk en Heerenduinweg, te stimuleren. Voor de bereikbaarheid van IJmuiden Centrum heeft de Kanaaldijk echter geen functie, omdat er geen aansluitingen aanwezig zijn. Vanaf de parallel gelegen IJmuidenstraatweg kan het centrum wel bereikt worden. Aan de zuidzijde van IJmuiden (Heerenduinweg) is onlangs de aansluiting Gijzenveltplantsoen toegevoegd. Binnen IJmuiden Centrum zijn de afgelopen jaren de meeste gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) en woongebieden (30 km/uur) ingericht volgens de richtlijnen die hiervoor gelden.

In het op te stellen bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het herinrichten en herprofilen van de Lange Nieuwstraat, ongeacht het wel of niet doorgaan van enige beoogde ontwikkeling. Op de planning staat ook de herinrichting van het kruispunt Lange Nieuwstraat – Plein 1945 – Zeeweg, mede door de komst van de HOV. Aan de Heidestraat wordt een hoekhuis gesloopt. Hierdoor kan de HOV naar de PJ Troelstraweg worden doorgetrokken.

3.5 Milieubeleid

3.5.1 Algemeen

Via de milieuwetgeving en de ruimtelijke ordening wordt getracht milieubelastende en milieugevoelige functies zo goed mogelijk te scheiden, teneinde overlast zoveel mogelijk te voorkomen. De gemeente Velsen heeft een meerjaren milieubeleidsplan voor de periode 2008-2012. In dit milieubeleidsplan is het gemeentelijk milieubeleid opgesteld en vertaald in concrete doelstellingen voor zowel het bevorderen van duurzame ontwikkeling als verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. In deze paragraaf wordt aandacht besteedt aan de verschillende relevante milieuaspecten zowel binnen als buiten het plangebied.

3.5.2 Geluid

Wegverkeerlawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Zowel vanwege de herprofilering van de Lange Nieuwstraat als de door derden aangegeven initiatieven zijn er wellicht

ontwikkelingen in het vooruitzicht waarbij nader geluidsonderzoek gedaan moet worden in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Industrielawaai

Het gehele plangebied ligt binnen de zone van de zonegrens industrieterrein IJmond. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is 50 dB(A). De geluidbelasting in dit deel van de zone bedraagt maximaal 55 dB(A). Voor nieuwe ontwikkelingen met een geluidsgevoelige bestemming dient dus een hogere grenswaardebesluit bij het bestemmingsplan te worden genomen.

Vliegverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Uit de Nota Ruimte blijkt dat het plangebied buiten de 20 KE contour rond Schiphol ligt. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk. Dit heeft geen consequenties voor het plangebied.

3.5.3 Externe veiligheid

De te volgen Wro-procedure is voor zowel het BEVI als de circulaire RNVGS het wettelijke instapmoment om een ruimtelijk plan te toetsen. In het plangebied liggen wel een aantal zogenaamde gevoelige objecten. Na toetsing van het (conserverend) plan aan genoemde documenten kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen knelpunten zijn ten aanzien van het plaatsgebonden risico en groepsrisico. In het bestemmingsplan worden dan ook geen aanvullende onderzoeken gedaan vanwege externe veiligheidsrisico's.

3.5.4 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die op enige wijze bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit is volgens deze wet sprake van een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het plan hoeft daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van dit plan.

3.5.5 Flora en fauna

In het bestemmingsplan IJmuiden Centrum zullen enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. In het bestemmingsplangebied komen geen gebieden voor die in de ecologische hoofdstructuur of habitatrictlijngebied zijn gesitueerd. Er is geen sprake van de zogenoemde externe werking op de gebieden rond het bestemmingsplangebied. Voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden onderbouwd wanneer er geen flora- en faunaonderzoek noodzakelijk is.

3.5.6 Water/waterbeheer

IJmuiden-Centrum ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het op te stellen bestemmingsplan worden geen wijzigingen verwacht wat betreft het te verhard oppervlak in het plangebied. In de waterparagraaf van de toelichting bij het bestemmingsplan worden de mogelijke consequenties voor het waterbeheer nader beschreven en, zo nodig, gemotiveerd.

3.6 Groenbeleid

Op dit moment zijn binnen de gemeente Velsen een drietal groenbeleidsplannen vigerend, namelijk het Bomenplan 2003, de Ecologische groenvisie 1997 en het Groenbeleidsplan 2009 Ruimte voor Groen. In het Landschapsbeleidsplan ligt ook een relatie met groenbeleid maar is voor het gebied IJmuiden Centrum niet relevant.

3.6.1 Groenbeleidsplan 'Ruimte voor groen' (vastgesteld door raad op 11 juni 2009)

Het groenbeleidsplan 'Ruimte voor Groen' kan worden beschouwd als een deeltwerking van de structuurvisie Velsen 2015. Het beleidsplan geeft voor de komende periode richting aan de ontwikkeling en het beheer van het Velsense groenareaal met als doel: 'Velsen de charmante plaats te laten blijven die het tot nu toe is geweest'. Een plek waar mensen graag willen wonen en die men graag bezoekt. 'Ruimte voor groen' is een beleidsplan op hoofdlijnen. Een groot aantal zaken dient verder uitgewerkt te worden in deelplannen, die sterk op uitvoering gericht zijn.

Vanuit het college is middels het collegeprogramma de ambitie uitgesproken om globaler (lees: zo globaal mogelijk) te bestemmen. De groenclassificatiekaarten, welke in 2009 door de raad zijn vastgesteld, zijn heel gedetailleerd en concreet maar daardoor bij directe implementatie in een bestemmingsplan, niet tot een globaal planologisch regime te vertalen. Daarnaast is, conform het groenbeleidsplan, altijd een raadsbesluit nodig om groen te wijzigen of te verwijderen op het moment dat de classificatie dat aangeeft. Het is niet wenselijk om één gremium meerdere besluiten te laten nemen voor één en hetzelfde doel. Bijvoorbeeld een afwijkingsbesluit op een bestemmingsplan én een besluit om af te wijken van het groenclassificatiebesluit op het moment dat er een voetpad moet worden aangelegd door een stuk te behouden groen. Eén besluit door één gremium biedt voldoende zekerheid. Daarom wordt in het nieuw op te stellen bestemmingsplan geen expliciet beschermingsregime opgenomen voor te behouden groen uit het groenclassificatiebesluit. In de diverse bestemmingen zal wel worden aangegeven dat de gronden mede als groen worden bestemd op het moment dat er te behouden groen in de betreffende bestemming voorkomt.

3.7 Economisch beleid

Detailhandel

Anders dan de historisch gegroeide Hollandse steden, kent Velsen geen stedelijke kern, waar winkels, kantoren, cultuurvoorzieningen en horeca-etablisementen zijn geconcentreerd. In onze gemeente zijn de winkels verspreid over verscheidene kernen en locaties. De kernen kennen een gevarieerd patroon van winkelcentra, winkels en markten. De grootste concentratie winkels bevindt zich echter in dit plangebied.



Het college onderschrijft dat een goed functionerend winkelcentrum zich, in algemene zin, kenmerkt door een aantrekkelijk en geconcentreerd winkelbestand, dito sfeer en uitstraling van het winkelgebied, een goede bereikbaarheid annex parkeergelegenheid. De rol van de gemeente in de weekmarkt is om deze te faciliteren. Voor de markt moet voldoende ruimte op een geschikte plek beschikbaar zijn en de markt moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn.

Prostitutie

Per 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod (artikel 250bis Wetboek van Strafrecht) opgeheven. Dit betekent dat het exploiteren van prostitutie (in bordelen of anderszins) vanaf deze datum een legale beroepsuitoefening is. Door de gemeenteraad van Velsen is in september 2000 de nota Integraal prostitutiebeleid vastgesteld. In de nota wordt aangegeven dat er een vergunningplicht is voor seksinrichtingen en dat raam- en straatprostitutie niet toestaan. Ruimtelijk gezien is er door de raad aangegeven dat alleen in het havengebied van Velsen maximaal 2 seksinrichtingen gevestigd mogen zijn. In de rest van de gemeente is geen seksinrichting toegestaan.

3.8 Horeca

De gemeente Velsen wil een aantrekkelijk en goed functionerend horeca-aanbod voor inwoners en toeristen. Daarvoor is in de Horecanota 2008 – 2015 het gemeentelijke horecabeleid voor de periode 2008-2015 beschreven, met als centrale doelstelling:

“Het bevorderen van een zodanige ontwikkeling van de horeca dat deze de attractie en leefbaarheid van het wonen, werken en verblijven in de gemeente Velsen versterkt”.

Dit betekent aan de ene kant het realiseren van groei en kwaliteit in de horeca en aan de andere kant tegengaan van negatieve effecten van horeca in Velsen.

Met betrekking tot het plangebied is in de Horecanota 2008 – 2015 het volgende opgenomen:

IJmuiden beschikt momenteel over een centrumgebied dat niet optimaal functioneert. Door de lengte en de eenzijdigheid ontbreekt er een duidelijk kernwinkelgebied en een aantrekkelijke winkelrouting. Het aanbod aan zowel dag- als avondhoreca is beperkt.

De doelstelling is te komen tot een compacter winkelcentrum in IJmuiden. In de ontwikkelingsvisie wordt aangesloten op het Marktpllein en het Velserveduinplein met de Hema.

In die visie zal op geïntegreerde wijze ook de aard, omvang en locatie van horeca betrokken moeten worden. Daghoreca (deels met terrassen) moet onderdeel van het winkelgebied zijn. Daarbij blijft ook Plein 1945 de aangewezen locatie om een clustering van horeca mogelijk te maken. Bij het invullen van horeca op Plein 1945 gaat het om zowel daghoreca die de winkelfunctie van het centrum kan versterken (lunchrooms, food- cafés etc.) als avondhoreca (grandcafé, restaurants). Voor Plein 1945 kan dit in het nieuwe bestemmingsplan worden gefaciliteerd. Voor de rest van de ambitie zijn de plannen onvoldoende concreet om mee te nemen in dit bestemmingsplan.

De kiosken lenen zich ook goed voor daghoreca. De invulling voor detailhandel blijft een lastige, ze zijn feitelijk te klein om een goed renderende winkel te runnen.

Een brede centrumfunctie (detailhandel, daghoreca, dienstverlening) in de kiosken zal zorgen voor minder leegstand en een levendige invulling. Daarmee is het centrum gebaat.

3.9 Monumentenbeleid en archeologie

De beleidsnota Monumentenzorg Velsen is in 2005 vastgesteld en in 2008 geactualiseerd. In deze beleidsnota geeft de gemeente Velsen haar visie op de gemeentelijke monumentenzorg. Leidraad hierbij is een zorgvuldig beheer en weloverwogen behoud van het architectonische en cultuurhistorisch erfgoed van Velsen, in samenspel met rijk, provincie en particulieren.

In het belang van de (archeologische) monumentenzorg kan in een bestemmingsplan een vergunning voor de activiteit aanleggen, als bedoeld in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening, verplicht worden gesteld bij omgevingsvergunningen. In hoeverre dit in het bestemmingsplan zal worden gebruikt, zal duidelijk worden bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan.

4. VERTALING VAN DOELSTELLINGEN NAAR EEN PLANOLOGISCHE REGELING

4.1 Vertaling van sectoraal beleid

4.1.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 zijn de wensen en ontwikkelingen weergegeven, die vanuit de verschillende beleidssectoren naar voren zijn gebracht. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dienen de ruimtelijke consequenties hiervan, voor zover deze met elkaar conflicteren, tegen elkaar te worden afgewogen en moet er een keuze voor verdeling van de ruimte worden gemaakt. Hierbij valt in dit geval een kanttekening te maken, namelijk het feit dat het hier een globaal conserverend plan betreft waarbij de huidige feitelijke situatie flexibel wordt vastgelegd in een actueel planologisch regime.

4.1.2 Wonen

Het uitgangspunt is om de feitelijke situatie positief te bestemmen. Daarnaast is geconstateerd dat er een behoefte is aan nieuwe woningen. De bestaande woningen zullen dan ook positief worden bestemd. De woningen die in het bouwplan van de bouwlocatie Willemsbeekweg zitten zullen ook worden meegenomen in het bestemmingsplan. Met het beleidsuitgangspunt om zo globaal mogelijk te bestemmen zullen deze woningen mogelijk worden gemaakt met een hoofdgroepbestemming waarin wonen één van de functies is die op deze locatie mogelijk wordt gemaakt.

Vanwege het globaal bestemmen zullen ook de functies wonen-detailhandel-horeca aan de noordzijde van de Lange Nieuwstraat worden gecombineerd met de bestemming "Centrum". In een bestemmingsplan kunnen ook regels ten behoeve van woningbouwcategorieën worden opgenomen (als percentage van het totale plangebied). In dit bestemmingsplan zal hier geen gebruik van worden gemaakt.

4.1.3 Maatschappelijke doeleinden

Hoewel de Structuurvisie Velsen 2015 IJmuiden Centrum aanwijst als concentratiepunt voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, zijn op dit vlak geen ontwikkelingen gaande die gevolgen hebben voor het bestemmingsplan.

Om goed in te kunnen spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen, zoals uitbreiding of krimp van scholen, is meer flexibiliteit in het bestemmingsplan gewenst. Deze flexibiliteit kan worden aangebracht door bijvoorbeeld ruime bouwvlakken met bebouwingspercentages op te nemen. In dit plangebied zitten geen panden met een maatschappelijke functie waar eerdergenoemde flexibiliteitsbehoefte aanwezig is. Daarnaast is het praktisch onmogelijk deze betreffende flexibiliteit in te bouwen omdat de bouwvlakken feitelijk al vol gebouwd zijn.

4.1.4 Verkeer

Verkeersfuncties worden als zodanig bestemd als het zowel snelverkeer (motorvoertuigen) als langzaamverkeer (voetgangers, fietsers) betreft. (Midden)bermen maken onderdeel uit van de weg vanwege de wegconstructie en de ondergrondse infrastructuur en wegmeubilair (lantaarnpalen) en worden daarom meegenomen in de verkeersbestemming van de weg.

Het profiel voor de herinrichting van de Lange Nieuwstraat zal worden geïmplementeerd in het bestemmingsplan. Het HOV traject wordt middels een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt en heeft derhalve geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4.1.5 Milieubeleid

Alleen geluid is het gebied dat voor dit bestemmingsplan extra aandacht vraagt. In het bestemmingsplan worden aangegeven en onderbouwd wat de gevolgen voor geluidhinder van de herstructurering van de Lange Nieuwstraat is als mogelijke bronwijziging. In het plangebied zijn een paar kleine initiatieven waarmee geluidgevoelige objecten (objecten met een woonfunctie)

worden uitgebreid. In het bestemmingsplan zal worden onderbouwd in hoeverre een hogere grenswaardeprocedure moet worden doorlopen en zal hogere grenswaardebesluit uiterlijk met het ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd. Verder zal het milieubeleid heeft geen directe gevolgen voor het bestemmingsplan.

4.1.6 Groenvoorzieningen

Het groenclassificatiebesluit zal niet worden geïmplementeerd in het bestemmingsplan. De gronden die een openbare groenfunctie hebben en als zodanig beeldbepalend zijn of van invloed zijn op de belevingswaarde van de wijk of buurt, zullen een groenbestemming krijgen waarbij de voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen onderdeel zijn van de groenbestemming.

4.1.7 Detailhandel/dienstverlening

Detailhandel en dienstverlening zal worden gecombineerd in de bestemming Centrum. Vanuit het perspectief van globaal bestemmen zal niet worden vastgelegd welke branche zich in welk pand mag vestigen.

4.1.8 Prostitutie

Er zullen geen seksinrichting in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

4.1.9 Horeca

In de begripsbepaling van het bestemmingsplan zal een onderverdeling worden gemaakt in verschillende categorieën. De categorieën die de centrumfunctie versterken en detailhandel ondersteunen zullen in de bestemming worden opgenomen (broodjeszaak, bistro, restaurant). Deze ondernemingen zijn vrij uitwisselbaar binnen de bestemming centrum met ondernemingen in de detailhandel of de dienstverlenende branche. De horeca met grote verkeersaantrekkende werking, overnachtingsmogelijkheden of mogelijk ('s nachts) tot overlast kan zorgen wordt uitgesloten van vestiging (dansschool, dancing, partycentrum, bar, biljartcentrum, hotel).

4.1.10 Monumenten

In het plangebied aanwezige monumenten zullen vanwege de attentiefunctie van een bestemmingsplan als zodanig worden aangeduid.

4.1.11 Evenementen

In het evenementenbeleid zijn geen ruimtelijk relevante regels opgenomen. Vanwege de centrumfunctie van de gronden en het huidige feitelijk gebruik wordt Plein 1945 en het Velserveduinplein in het bestemmingsplan aangewezen als evenemententerrein. Voor andere locaties biedt de Wabo de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor maximaal 3 evenementen per jaar.

4.2 Ontwikkellocaties

Voor de nieuwe ontwikkellocaties wordt hieronder aangegeven of en op welke wijze deze in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

- Voor de bouwlocatie Kalverstraat bieden de plannen onvoldoende zicht op verwezenlijking om de locatie anders dan conform de huidige feitelijke situatie op te nemen in het bestemmingsplan. Mocht daar ten tijde van het vaststellen van het voorontwerp bestemmingsplan wijzigingen in komen dan kan alsnog worden besloten om de dan bekende bouwplannen, al dan niet met een wijzigingsbevoegdheid, op te nemen in het bestemmingsplan.
- Voor de bouwlocatie Lange Nieuwstraat/Zeeweg wordt een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd op het moment dat de plannen voldoende zijn uitgewerkt. Dit doet recht aan de rol die raad en omwonenden krijgen in alle fases van het

bestemmingsplanproces zijnde: startdocument, voorontwerp, ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan. De locatie wordt dan ook niet anders in het bestemmingsplan opgenomen dan conform de huidige feitelijke situatie.

- Het initiatief van de bouwlocatie Willemsbeeklaan dient verder uitgewerkt te worden maar is momenteel voldoende concreet dat aannemelijk is dat, voordat het ontwerp van het bestemmingsplan wordt vastgesteld, er een overeenkomst is zoals bedoeld in art 6.12 lid 2 van de Wro. In het voorontwerp van het bestemmingsplan zal de ontwikkeling worden meegenomen. Vanwege de wettelijke plicht om voor 1 juli 2013 dit bestemmingsplan te herzien wordt de planning van het bestemmingsplan niet opgeschort als er voor publicatie van het ontwerp bestemmingsplan nog geen overeenkomst ligt. Dan wordt het initiatief niet meegenomen in het bestemmingsplan.

4.3 Keuze planvorm

Globaliteit

Om aan de doelstelling van het college te voldoen zal zowel in de voorschriften als op de plankaart de nodige globaliteit worden aangebracht. De mate van globaliteit kent echter zijn grenzen. De grens van globaliteit ligt altijd bij de rechtszekerheid naar de omgeving toe. Per situatie zal daarom de maximale grens van globaliteit worden opgezocht met in achtneming van belangen van de omgeving. Mogelijk zijn daarmee een groot deel van de nu nog noodzakelijke wettelijke vrijstellingen (afwijkingsprocedures) niet meer nodig.

Flexibiliteit

In het plangebied zijn verschillende situaties te onderscheiden:

- situaties waarin kan worden volstaan met consolidatie van de huidige situatie, bijvoorbeeld in het grootste gedeelte van het plangebied;
- situaties waarin van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt
- situaties waarin sprake is van afwijkingen ten aanzien van het bouwen, die van ondergeschikte aard zijn, kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen.

4.4 Vervolgprocedure

Om uiteindelijk tot een bestemmingsplan te komen dat rechtskracht heeft verkregen moeten een aantal fases te worden doorlopen. Hieronder is beschreven welke fasen. Aan de hand van de inventarisatie in het kader van het opstellen van het plan van aanpak zal een planning worden opgesteld.

Voorfase

Te voorbereiding op het opstellen van het bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden:

- vigerende regelgeving (bestemmingsplannen)
- vigerend beleid
- verleende (bouw)vergunningen waaronder ook gevoerde vrijstellingen
- plannen, ideeën en het beeld dat de gemeente voor ogen heeft voor de toekomst met het gebied (visie van uit verschillende beleidsvelden)
- belemmeringen en welke onderzoeken noodzakelijk zijn

Daarnaast is inzichtelijk gemaakt welke ontwikkelingen de burgers/marktpartijen voor ogen hebben. Hiervoor is een advertentie met verzoek om initiatieven in te dienen geplaatst. Door middel van het indienen van een bouwinitiatief hebben bedrijven en particulieren hun wensen voor uitbreiding, sloop en/of nieuwbouw kenbaar kunnen maken. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kan de mogelijkheid bieden om de gevraagde ontwikkelingen te faciliteren.

Eindproduct startdocument

Een startdocument waarin informatie is opgenomen dat de basis, richting en kaderstelling vormt voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan, waarbij verschillende keuzes worden voorgesteld en tot slot in een planning inzicht wordt gegeven in de doorlooptijd. Afhankelijk van de gevoeligheid van de onderwerpen kan ervoor gekozen worden om het startdocument voor te leggen aan het college of de commissie. Het voornemen om het bestemmingsplan te maken (de vervolgstappen) wordt aan het eind van de voorfase bekend gemaakt aan het publiek via een kennisgeving.

Voorontwerpfase

In de voorontwerpfase wordt het startdocument vertaald naar een voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van het voorontwerp wordt een informatieavond georganiseerd. Tegelijkertijd vindt er een wettelijk verplichte raadpleging plaats van adviesinstanties, op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Tevens wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan te geven.

Ontwerpfase

De conclusies en wijzigingen uit de inspraak en het artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening-overleg worden verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens ter visie gelegd, overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Op basis van de binnengekomen zienswijzen wordt een nota van zienswijzen opgesteld.

Vaststellingsfase

Er wordt een nota van zienswijzen ingesteld. De nota van zienswijzen wordt voorgelegd aan het college en de gemeenteraad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast. Tegen de vaststelling staat beroep bij de Raad van State open.

4.5 Op te leveren producten in planning

Product	Datum
Startdocument in B&W	K1 2012
Startdocument op raadsplein	K2 2012
Voorontwerpbestemmingsplan	K3 2012
Inspraakrapportage en overleg artikel 3.1.1 Bro instanties	K4 2012
Ontwerpbestemmingsplan	K1 2013
Nota van zienswijzen/raadsvoorstel	K1 2013
Vastgesteld bestemmingsplan	K2 2013
Beroep Raad van State	K3 2013