

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Havengebied IJmuiden

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00468	Ambtenaar	EWR/M. Pijpers
Datum carrousel		Telefoon	0255 567637
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	mpijpers@Velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. de nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Havengebied IJmuiden vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Havengebied IJmuiden met identificatienummer: NL.IMRO.0453.BP0500HAVENGEBIED1.O001 gewijzigd vast te stellen, conform de nota behandeling van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Havengebied IJmuiden.

### Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Havengebied IJmuiden heeft vanaf 15 februari tot en met 28 maart 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Deze zijn gebundeld in een nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben betrekking op uiteenlopende onderwerpen zoals het legaliseren van loodsen, het toestaan van dienstverlening en het verruimen van bedrijfscategorieën. Naar aanleiding van de nota wordt de Raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Aanleiding

Bij de start van dit nieuwe bestemmingsplan is het Startdocument Havengebied IJmuiden opgesteld waarin uitgangspunten voor het nieuwe plan zijn vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn op 7 juni 2012 consulterend op het raadsplein aan de gemeenteraad voorgelegd.

Het plangebied bevat het hele Havengebied IJmuiden inclusief de IJmondhaven, het Seinpostduin en het industriegebied ten zuiden van de Kromhoutstraat. Het bestemmingsplan zal het plangebied van een nieuwe globale planologische regeling voorzien. Daarnaast worden verschillende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft ontwikkellocaties waarvoor de uitgangspunten reeds in een eerder stadium zijn geformuleerd. Al deze ontwikkelingen zijn besproken in het startdocument.

### Programma

Programma 9 Ruimtelijke ordening en wonen

### Kader

- Wro
- gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid
- startdocument Havengebied IJmuiden (vastgesteld in 2012)

### Beoogd doel en effect van het besluit

Een actuele globale planologische regeling voor het Havengebied van IJmuiden.

### Directe maatschappelijke consequenties

Er is de mogelijkheid geweest om zienswijzen in te dienen. Met dit besluit reageert uw raad op de ingebrachte zienswijzen.

### Argumenten

### Wettelijke plicht



# GEMEENTE VELSEN

Wettelijk gezien bestaat de noodzaak om het bestemmingsplan voor dit gebied te herzien. Indien er niet op tijd (voor 1 juli 2013) een actueel bestemmingsplan voor het gebied geldt dan vervalt de invorderingsbevoegdheid voor bouwleges.

## Ontwikkelingen en actueel beleid

Het bestemmingsplan maakt enkele ontwikkelingen mogelijk. Het betreft ontwikkellocaties waarvoor de uitgangspunten reeds in het startdocument zijn besproken. Het gaat hierbij om het toestaan van short stay hotels in de spoorwegdriehoek, het verhogen van de bouwhoogten op enkele locaties ten behoeve van vissector, het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden bovenop de Seinpostduin en het toestaan van een nieuwe parkeergarage aan de Halkade. In het startdocument was ook opgenomen dat windturbines toegestaan zouden gaan worden. Door recente besluitvorming vanuit de provincie met betrekking tot windturbines op land kon dit niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan.

## Globaliteit

Het college heeft in haar collegeprogramma de opdracht opgenomen om de mogelijkheden in bestemmingsplannen globaler vast te leggen. In dit bestemmingsplan is dat tot uitdrukking gekomen door ruime bouwvlakken en het mogelijk maken van een grote verscheidenheid aan bedrijfsvestigingen. Daarnaast is het mede door het opnemen van binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (zoals wijzigingsbevoegdheden en afwijkingmogelijkheden), mogelijk om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen.

## Inspraak, participatie etc.

Het voorontwerpbestemmingsplan Havengebied IJmuiden heeft van 14 december 2012 tot en met 24 januari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er meerdere reacties ontvangen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan aangepast. Uw raad is hier middels een collegebericht over geïnformeerd.

In de bovengenoemde periode is ook een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond hebben de wethouder en betrokken ambtenaren vragen beantwoord van ondernemers. Dit werd door veel ondernemers als zeer prettig ervaren. Ook heeft de gemeente contact opgenomen met het zeehavenbedrijf en is er contact gezocht met bedrijven die mogelijk belangen hebben die strijdig zijn met de belangen van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 februari tot en met 28 maart 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 21 zienswijzen ingediend. De Kamer van Koophandel en Rijkswaterstaat gaven in hun zienswijze aan dat zij geen opmerkingen hebben. Deze zijn daarom niet meegenomen in deze rapportage. Door twee instanties zijn een tweetal zienswijzen ingediend. Daarmee komt het aantal indieners van zienswijzen op 17. Deze zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een antwoord. In de nota is direct te zien welke zienswijzen wel of niet geheel of gedeeltelijk gegrond worden verklaard.

## Alternatieven

In de Nota behandeling zienswijzen zijn alle zienswijzen beantwoord. Als basis voor deze beantwoording diende het startdocument en ander door de gemeenteraad vastgesteld relevant beleid. Enkele onderwerpen die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht kunnen leiden tot discussie. Deze worden hieronder genoemd.

## Wonen in het havengebied

Er is voor gekozen om voor alle legale woningen (woningen die opgericht zijn met een bouwvergunning, woonvergunning of soortgelijk) een uitsterfconstructie op te nemen. Dit wil zeggen dat als de woning langer dan een jaar niet wordt bewoond het recht vervalt het pand als woning te gebruiken. Ook is het niet toegestaan de woning te vergroten of te verbouwen. Enkele indieners van een zienswijze gaven aan dat dit te beperkend is en onredelijk.

### Opties

1. Het bestemmingsplan op dit punt niet wijzigen en vasthouden aan de uitsterfconstructie.
2. Een alternatief is om geen uitsterfconstructie op te nemen voor deze panden en ook uitbreiding toe te staan. Een nadeel hiervan is dat bedrijven mogelijk in de toekomst in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.



3. Een ander alternatief is om de uitsterfconstructie wel op te nemen maar dat men wel mag verbouwen of uitbreiden. Dit heeft geen consequenties voor mogelijke toekomstige bedrijfsvoering en zorgt ervoor dat mensen toch de mogelijkheid hebben kleine aanpassingen te doen aan hun huis.

## Bebouwing onder aan de Seinpostduin

Onderaan het Seinpostduin staan twee loodsen. Deze loodsen zijn ooit tijdelijk neergezet voor werkzaamheden bij het Forteiland. Het betreft hier een locatie waar men zicht heeft op het Noordzeekanaal en forteiland. Er wordt waarde gehecht aan het open houden van deze plek zodat de kwaliteit gewaarborgd blijft. Daarom is na afloop van de tijdelijke vergunning verzocht de opstallen te verwijderen. Tijdens dit handhavingstraject zijn deze loodsen, door een faillissement van de toenmalige eigenaar, in handen gekomen van een kunstenaar. De loodsen worden nu gebruikt als atelier. Hiervoor is nooit vergunning verleend en meerdere malen is aangedrongen op het verwijderen van de bebouwing. De gemeente is voornemens om deze loodsen niet positief te bestemmen en handhavend op te gaan treden.

### Opties

1. Het bestemmingsplan op dit punt niet wijzigen en vasthouden aan het niet positief bestemmen van deze loodsen.
2. Het eerste alternatief is om handhavend op te treden tegen de bestaande bebouwing en een kleiner nieuw bouwvlak tegen de duin aan mogelijk te maken. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van de plek en hiermee wordt illegaal gedrag beloond.
3. Een ander alternatief is om de bestaande loodsen positief te bestemmen, dit gaat ten koste van de kwaliteit van de plek en is in inconsequent met het eerder ingezette handhavingstraject.

Sowieso zal er door de gemeente onderzocht worden of het mogelijk is om samen met de kunstenaar een locatie te vinden. Gedacht wordt hierbij aan het terrein aan de achterkant van de popbunker of het gebruik maken van de aanwezige bunkers in de Seinpostduin. Hier moet nader onderzoek naar worden verricht. In het talud liggen drie kleine bunkers die mogelijk als atelierruimte benut zouden kunnen worden.

## Bedrijfscategorieën

In het bestemmingsplan is gekozen voor drie verschillende bedrijfscategorieën. Enkele indieners van zienswijzen geven aan dat de indeling niet wenselijk is. Sommige insprekers zijn voor bredere categorieën en andere juist voor meer gedetailleerde categorieën. Tegen deze achtergrond is de keuze gemaakt om de beleidskeuzen uit de Notitie over het Havengebied van september 2007 te handhaven in dit plan.

### Opties

1. Het bestemmingsplan op dit punt niet wijzigen en vasthouden aan de gekozen bedrijfscategorieën.
2. Het eerste alternatief is om minder categorieën op te nemen. Hierdoor kunnen meerdere soorten (ook 'droge') bedrijven zich in het havengebied vestigen. Nadeel hiervan is dat de gronden niet specifiek kan behouden voor havenbedrijven die de kaden en haven gebruiken.
3. Het andere alternatief is om meer categorieën op te nemen. Dit heeft als voordeel dat je gronden zeer precies voor zeer specifieke bedrijven gaat bestemmen. De flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt hierdoor ingeperkt en dit zou belangen van anderen kunnen schaden.

## Risico's

Indien er niet voor 1 juli 2013 een actueel bestemmingsplan voor het gebied wordt vastgesteld dan vervalt de invorderingsbevoegdheid voor bouwleges.

## Financiële consequenties

Er zijn geen directe financiële consequenties anders dan in de begroting ten behoeve van herziening van bestemmingsplannen is opgenomen. Eventueel ontstaat er planschade doordat er een uitsterfconstructie is opgenomen voor de woningen.

## Uitvoering van besluit



# GEMEENTE VELSEN

Publicatie in de Jutter/Hofgeest, Staatscourant, website Velsen en landelijke bestemmingsplansite. De indieners van zienswijzen worden tevens schriftelijk geïnformeerd. Na publicatie kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

## **Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

Nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Havengebied IJmuiden.  
Ontwerp bestemmingsplan Havengebied IJmuiden. De wijzigingen uit de Nota behandeling zienswijzen worden na vaststelling verwerkt in het bestemmingsplan.

## **Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie**

Startdocument Havengebied IJmuiden

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,                      De burgemeester,

D. Emmer                              F.M. Weerwind

