

Collegebericht 135 van 2012

Weeknummer: 48

Datum vergadering	27-11-2012	Ambtenaar	EWV/H. Kloosterman
Registratienummer	Bb12.0108	Telefoonnr.	0255 567413
Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik	E-mailadres	hkloosterman@velsen.nl
Bijlagen	1		

Onderwerp: Bestemmingsplan bedrijventerrein Velsbroek

Geachte leden van de raad,

In het kader van de actieve informatievoorziening berichten wij u het volgende:

In de sessie over het bestemmingsplan bedrijventerrein Velsbroek van 18 oktober 2012 is de wijzigingsbevoegdheid inzake de Kleermakerstraat besproken.

Wij willen u graag nader informeren over de uitkomsten van het overleg met de ontwikkelaar over aanpassing van zijn plannen.



Overleg ontwikkelaar

Naar aanleiding van de sessie op 18 oktober zijn constructieve overleggen gevoerd met de ontwikkelaar over een andere invulling. Om tegemoet te komen aan de bezwaren uit de omgeving is gekeken naar de mogelijkheden.

De uitkomst hiervan is dat tussen de panden aan de Kleermakerstraat en de bouwmarkt een groenstrook wordt gerealiseerd. De bouwmarkt komt hierdoor verder af te liggen van de panden aan de Kleermakerstraat. De wand zal een gevarieerde rooilijn krijgen waardoor de lengte van het gebouw visueel verkleind wordt en beter aansluit bij de omliggende bebouwing. Door deze gevarieerde rooilijn is de maatvoering van de groenstrook variabel van 2 meter tot 5 meter. Ook zullen er tussen de aan te leggen parkeerplaatsen bomen worden geplant. Om een indruk te geven hebben wij een visualisatie opgenomen in afbeelding 1. Door bovenstaande wijzigingen zal de afstand, tussen de voorgevel van bestaande panden langs de Kleermakerstraat en nieuwbouw van de bouwmarkt, variëren tussen minimaal 23 meter en maximaal 26 meter.

De wand aan de Rijksweg is geoptimaliseerd, zowel qua plasticiteit als groene invulling. De gevel verkrijgt een ritmiek en voor het gebouw wordt een groenstrook aangelegd waarin pleksgewijs bomen geplant worden. Om een indruk te geven hebben wij een visualisatie opgenomen in afbeelding 2.

De ontwikkelaar is in overleg met buurbedrijf Duineveld, om een braakliggende strook van circa 3 meter bij de ontwikkeling te betrekken. Hierdoor kan de bouwmarkt eventueel tegen het bestaande gebouw van Duineveld worden aangebouwd. Om deze optie niet onmogelijk te maken, willen wij u voorstellen om het wijzigingsgebied iets groter te maken, zodat deze optie ook te realiseren is.

Wij stellen u voor om voorgaande zaken te verankeren in het bestemmingsplan in de wijzigingsbevoegdheid en op de verbeelding. De voorgestelde aanpassingen vindt u in bijlage 1. Indien u zich hierin kunt vinden (sessie van 29 november 2012) zullen wij u een aangepast raadsvoorstel doen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

GEMEENTE VELSEN

Afbeelding 1
Visualisatie oostzijde (Kleermakerstraat)



Afbeelding 2
Visualisatie westzijde (Rijksweg)



Bijlage 1

De voorgestelde aanpassing van artikel 23.1.1 lid d.

d Wro-zone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' de gronden geheel of gedeeltelijk te wijzigen in:

1. de bestemmingen Groen, Verkeer, Water.

Ten noorden van de scheidingslijn (figuur 1) van het wijzigingsgebied is tevens:

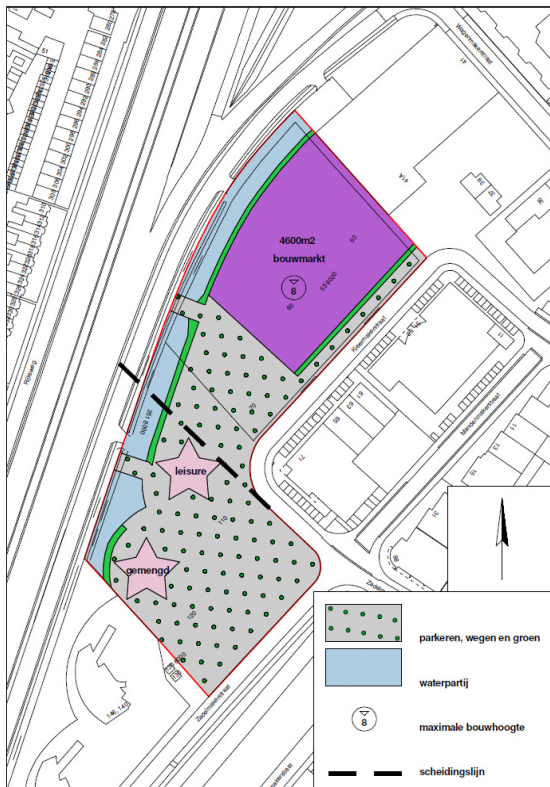
2. een gebouw voor een bouwmarkt toegestaan (bestemming Bedrijf-(dhv)) (bouwvlak maximaal **4600 m²**, bouwhoogte maximaal 8 meter) en;

Ten zuiden van de scheidingslijn (figuur 1) van het wijzigingsgebied is tevens:

3. een gebouw voor een gemengde bestemming (bestemming Horeca (maximaal horeca I) en/of Kantoor) (bouwvlak maximaal 400 m², bouwhoogte maximaal 15 meter) en

4. een gebouw voor een leisure-complex (bestemming Horeca (maximaal horeca I)) (bouwvlak maximaal 700 m², waarvan 400 m² maximaal 15 meter bouwhoogte en 300 m² maximaal 8 meter bouwhoogte), bestaande uit:

- een speelautomatenhal (maximaal 700 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo));
- een of meerdere restaurants;
- vergaderfaciliteiten,



Figuur 1, principe uitgangspunten.

Er gelden bij de wijziging van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone -wijzigingsgebied 4' in ieder geval de volgende voorwaarden:

- Bij aanleg van verhard oppervlak dient 15% van de toename van het verharde oppervlak als waterberging gecompenseerd te worden in het wijzigingsgebied. De watercompensatie kan in overleg met de waterbeheerder ook op een andere wijze plaatsvinden. Hierover dient overeenstemming te zijn met het hoogheemraadschap.
- De gebouwen worden aan de westzijde begeleid door een waterpartij.
- **De bouwmarkt dient aan de west- en oostzijde tevens begeleid te worden door een groenstrook.**
- **De bouwmarkt dient aan de oostzijde een gevarieerde rooilijn te krijgen waarbij de afstand tussen het bouwvlak aan de Kleermakerstraat en de bouwmarkt minimaal 23 meter bedraagt**
- Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Velsen zoals die gelden ten tijde van het vaststellen van het wijzigingsplan. Het parkeren mag op maaiveld en/of binnen de bouwvlakken plaatsvinden.
- Kostenverhaal dient middels een exploitatieplan of anderszins verzekerd te zijn (bijvoorbeeld middels een exploitatieovereenkomst).
- De gebouwen hebben een representatief uiterlijk waarbij de twee zuidelijke gebouwen los gesitueerd zijn en in positie en vormgeving samenhang verkrijgen met de twee kantoorgebouwen ten zuiden van de locatie.