

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsbroek

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer		Ambtenaar	EWR – H. Kloosterman
Datum carrousel		Telefoon	0255 567413
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	hkloosterman@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- de 'nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek, dd 29-11-2012"' vast te stellen;
- het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek" met identificatienummer: NL.IMRO.0453.BP1301BEDRIJVENTE1-R001 gewijzigd vast te stellen, conform de 'nota behandeling van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek"'.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek" heeft vanaf 15 juni tot en met 26 juli 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend, welke zijn gebundeld in een nota van zienswijzen. Veruit de meeste reacties hadden betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkelingen aan de Kleermakerstraat (o.a. vestiging bouwmarkt, hotel, horeca). Naar aanleiding van deze nota wordt de Raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt onder andere het bouwvlak van het kantoor van PWN nog iets aan te passen en de wijzigingsbevoegdheid aan de Kleermakerstraat ook op punten aan te passen.

Aanleiding

Bij de start van dit nieuwe bestemmingsplan is een startdocument opgesteld waarin uitgangspunten voor het nieuwe plan zijn vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn op 17 november 2011 consulterend op het raadsplein aan de gemeenteraad voorgelegd.

Het gebied wordt in het noorden begrensd door het perceel van tuincentrum Groenrijk (voorheen tuincentrum Velsbroek) aan de Rijksweg 289, in het oosten door de Hofgeesterweg, Ambachtsweg, Zadelmakerstraat, Vlietweg en het Delftplein (gemeentegrens met Haarlem) en in het westen door de N208.

Het bestemmingsplan zal het plangebied van een nieuwe globale planologische regeling voorzien. Daarnaast worden verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft ontwikkellocaties waarvoor de uitgangspunten reeds in een eerder stadium zijn geformuleerd en door het bestuur geaccordeerd. Zoals de realisatie van tuincentrum Groenrijk aan de Rijksweg. Daarnaast worden er uitgangspunten voorgesteld ten behoeve van nieuwe ontwikkellocaties. Zoals uitbreiding parkeren Pré Wonen, een lunchroom aan de Ambachtsweg, uitbreiding van het kantoor PWN, de bedrijfsbestemmingen aan de Slaperdijk en de ontwikkelingen aan de Kleermakerstraat (o.a. vestiging bouwmarkt, hotel, horeca).

Programma

Programma 9.

Kader

Startdocument bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsbroek (besproken op het raadsplein van 17 november 2011)

De Visie op Velsen

Collegeprogramma

Inspraak- en samenspraakverordening

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) Kennisgeving van voorbereiding van besluiten tot ruimtelijke ontwikkelingen

Artikel 3.1.1 Bro overleg met bij het bestemmingsplan betrokken overheden

De Wet ruimtelijke ordening (Wro)



Beoogd doel en effect van het besluit

Een actuele globale planologische regeling voor het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.

Directe maatschappelijke consequenties

Het opstellen van een actueel planologisch kader voor het gebied.

Argumenten

Wettelijke plicht

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

Om nieuwe en bestaande bedrijven voldoende ontwikkelmogelijkheden te bieden, is het wenselijk om aan verschillende initiatieven mee te werken. Zoals de uitbreiding tuincentrum Groenrijk, uitbreiding parkeren Pré Wonen, een lunchroom aan de Ambachtsweg en uitbreiding van het PWN-kantoor

Door de eigenaar van het perceel aan de Zadelmakerstraat/Kleermakerstraat is een principeverzoek ingediend, voor de vestiging van volumineuze detailhandel (een bouwmarkt), een speelautomatenhal, een hotel en meerdere restaurants. Tevens heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing gegeven.

Uit de meest recente monitor in de MRA (juli 2012) is gebleken dat het totale gebruik van kantoren in de MRA voor het 3e jaar op rij is afgenomen. Er is sinds 2009 dus sprake van krimp op de kantorenmarkt. De kantorenleegstand bedraagt per 1-1-2012 bijna 2,6 miljoen m². Het percentage leegstaande kantoren in de totale voorraad bedraagt nu 18,7% voor de MRA, t.o.v. 17,8% per 1-1-2011. Het College acht een mogelijk omzetting van een kantorenfunctie naar andere functies realistisch en wenselijk.

Het college heeft, middels een brief eind maart 2012, aan de initiatiefnemer aangegeven dat men onder voorwaarden bereid is aan de ontwikkeling mee te werken. De ontwikkeling is als wijzigingsbevoegdheid, met de nodige voorwaarden, opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Archeologie

De gemeente dient, ingevolge de Monumentenwet, bij ruimtelijke plannen rekening te houden met de bescherming van het archeologisch erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet welke archeologische verwachtingswaarden er zijn binnen het plangebied.

De gronden in het plangebied met hoge archeologische (verwachtings)waarde zullen de dubbelbestemming Waarde-archeologie (WR-A) krijgen. Dit is een groot deel van het plangebied. Voor deze gronden geldt een aanlegvergunningstelsel en mag niet worden gebouwd voor toetsing op de archeologische waarden. Hierbij is een minimale maatvoering opgenomen die de wetgeving voorstelt (100 m² x 0,4m diep) en die bij deze potentie in het algemeen wordt toegepast door onder andere de gemeenten die zijn aangesloten bij het Convent van Gemeentearcheologen. De vastgestelde dieptemaat van 0,4 m is bovendien gebaseerd op de waarnemingen binnen het plangebied.

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.

Sessie raad 18-10-2012

Naar aanleiding van de sessie op 18 oktober zijn overleggen gevoerd met de ontwikkelaar over de locatie. 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.

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.

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.

De voorgaande zaken worden verankerd in het bestemmingsplan in de wijzigingsbevoegdheid en op de verbeelding. De aanpassingen staan in 'nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek, dd 29-11-2012"'

Inspraak, participatie etc.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek" heeft vanaf 17 februari 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er 3 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen en zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg 5 reacties ontvangen. In de inspraakrapportage zijn de reacties van commentaar voorzien.

De inspraakreacties hadden onder ander betrekking op de ontwikkeling aan de Kleermakerstraat en het gebouw van de PWN. Het college heeft op 4 juni 2012 de inspraakrapportage vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek" heeft vanaf 15 juni tot en met 26 juli 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. In deze periode zijn er 13 zienswijzen binnengekomen. De raad zal een besluit over het bestemmingsplan en de zienswijzen moeten nemen.

Alternatieven

Wijzigingsbevoegdheid ontwikkeling Kleermakerstraat

Door de eigenaar van het perceel aan de Zadelmakerstraat/Kleermakerstraat is een principeverzoek ingediend, voor de vestiging van volumineuze detailhandel (een bouwmarkt), een speelautomatenhal, een hotel en meerdere restaurants. Het huidige bestemmingsplan voorziet in kantoren op deze locatie. In deze metropoolregio Amsterdam zijn er veel leegstaande kantoren. Nieuwe kantoren zijn daardoor niet nodig waardoor er geen ontwikkelaar is die op deze locatie kantoren wil bouwen. Bouwen voor leegstand is zinloos. Wachten tot er toch een ontwikkelaar komt zal tot gevolg hebben dat deze percelen nog lang braak zullen blijven liggen. Het ingediende principeverzoek voldoet niet aan het bestemmingsplan maar is wel conform het economisch beleid van de gemeente om andere functies aan dit gebied toe te voegen en zo het gebied aantrekkelijker te maken. Tegen dit plan van onder andere de bouwmarkt zijn verschillende zienswijzen ingediend. Er is geen oplossing die voor alle partijen tot een bevredigend resultaat leidt.

Er zijn dus een aantal opties:

1. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan houden zoals het nu is;
2. De wijzigingsbevoegdheid verwijderen uit het bestemmingsplan;
3. De wijzigingsbevoegdheid inperken;
4. Andere optie;

Optie 1 is in lijn met het startdocument. Wanneer voor optie 2 wordt gekozen is het enkel mogelijk dat op deze locatie kantoren gerealiseerd kunnen worden. Zoals eerder genoemd is er op korte termijn geen zicht op realisatie waardoor dit terrein braak blijft liggen. Het voorliggende plan van de bouwmarkt en horeca zorgt voor veel werkgelegenheid. De derde optie is om de wijzigingsbevoegdheid in te perken. Hierbij moet wel duidelijk worden aangegeven of dat in oppervlakte, hoogte of breedte is of op meerdere aspecten. Wanneer wordt gekozen voor deze optie bestaat wel de kans dat het plan niet langer financieel uitvoerbaar is en de grond alsnog braak blijft liggen. Tot slot kan er natuurlijk worden gekozen voor een eventuele andere optie.

Sessie raad 18-10-2012

Naar aanleiding van de sessie op 18 oktober zijn overleggen gevoerd met de ontwikkelaar over de locatie. Om tegemoet te komen aan de bezwaren uit de omgeving is gekeken naar de mogelijkheden. De uitkomst hiervan is dat de wijzigingsbevoegdheid op punten wordt aangepast (zie onder argumenten het kopje sessie raad 18-10-2012). De aanpassingen worden verankerd in het



bestemmingsplan in de wijzigingsbevoegdheid en op de verbeelding. De aanpassingen staan in 'nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek, dd 29-11-2012"

Niet opnemen wijzigingsbevoegdheid ontwikkeling lunchroom Ambachtsweg

In het startdocument zijn de kaders voor de lunchroom aan de Ambachtsweg opgenomen.

Het niet opnemen zou niet in lijn zijn met het startdocument en betekent minder flexibiliteit in het plan.

Risico's

Door belanghebbenden kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Financiële consequenties

Er is overwegend sprake van een bestaand bedrijventerrein met reguliere uitbreidingsmogelijkheden. Hoewel er sprake is van uitbreidingsmogelijkheden (met name op basis van bestaande bouwrechten) is er geen sprake van kosten. Enerzijds zijn er exploitatieovereenkomsten gesloten voor ontwikkelingen waardoor kosten verhaald kunnen worden (onder andere voor Broekerwerf 3e en 4e fase). Kosten voor uitbreidingen die mogelijk zijn op basis van wijzigingsbevoegdheden, kunnen nog middels een aparte overeenkomst bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid verhaald worden. Gelet hierop is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Uitvoering van besluit

nota van zienswijzen/raadsvoorstel	3e kwartaal 2012
vastgesteld bestemmingsplan	4e kwartaal 2012
beroepschrift Raad van State (facultatief)	2013

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsbroek"

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

Startdocument bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsbroek (raad 17-11-2011)

Ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsbroek

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer

F.M. Weerwind

