



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan KPN locatie

Datum collegevergadering	20 juni 2017	Ambtenaar	R. van der Linden
Registratienummer	Rs17.00506	Telefoon	0255 567427
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik	E-mailadres	rlinden@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

Het bestemmingsplan KPN locatie met IDN: NL.IMRO.0453.BP0706KPNLOCATIE1-R001 met de bijbehorende Nota van Zienswijze vast te stellen.

Op dit besluit is afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit houdt onder andere in dat bij een beroep tegen het raadsbesluit:

1. de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen;
2. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Samenvatting

Aan de Lange Nieuwstraat in IJmuiden wordt door Velison Wonen en ontwikkelaar HBB 2 woontorens en een supermarkt gerealiseerd op de voormalige KPN-locatie. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld waarin wordt bepaald wat de contouren en hoogte van het pand zijn en hoe de functies wonen, supermarkt en parkeren worden gerealiseerd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen en 2 partijen hebben zienswijzen op het plan aan de raad ingediend. Deze hebben niet geleid tot wijziging van het plan. Met dit besluit wordt het bestemmingsplan en de nota van zienswijze ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Inleiding

Velison Wonen en de gemeente hebben vanaf oktober 2014 samen onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de KPN locatie aan de Lange Nieuwstraat in IJmuiden voor de realisatie van een supermarkt en woningen. Het gaat om de vestiging van een nieuwe Vomar Voordeelmarkt en circa 57 appartementen. Op 19 mei 2015 heeft het college besloten tot het voornemen om medewerking te verlenen aan planuitwerking met als doel het proces voor bestemmingsplanwijziging te starten. In de afgelopen weken heeft het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen en hebben 2 partijen een zienswijze ingediend. Hierop is een nota van zienswijze geschreven waarin een reactie wordt gegeven hoe met de zienswijze wordt omgegaan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan en de nota van zienswijze wordt het formele bestemmingsplantraject afgerond.

Beoogd doel en effect van het besluit

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan 6 weken ter visie. In deze periode kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep tegen het raadsbesluit bij de

Raad van State. Als het bestemmingsplan in werking treedt, kunnen de bouwvergunningen worden afgegeven.

Argumenten

Het bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling van een supermarkt en woningen mogelijk te maken. Op de betreffende locatie is jaren geleden een kantoorcomplex gesloopt en zijn de bijbehorende parkeerplaatsen verwijderd. De realisatie met woningen in verschillende categorieën geeft invulling aan de woonvisie. De supermarkt geeft een kwaliteitsimpuls aan het kernwinkelgebied Lange Nieuwstraat.

Mede vanwege een ingediende zienswijze is er extra geluidsonderzoek gedaan. Geen van de ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt voorgesteld om, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, het gehele pand 2 meter naar het zuiden op te schuiven. Dit komt het comfort van de fietsers en de algemene inrichting van de Lange Nieuwstraat ten goede.



Alternatieven

De ontwikkellocatie ligt volgens de Visie op Velsen 2025 in het Winkelgebied en het stedelijk woongebied dat in aanmerking komt voor intensivering en herstructurering. *“De centrale as, de Lange Nieuwstraat, is belangrijk in dit deel van IJmuiden. Hier ontmoeten de IJmuidenaren elkaar bij het doen van de dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen in een hoogwaardig ontsloten hart. Hier kan in hogere, stedelijke dichtheden worden gebouwd met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Nieuwbouw in dit centrumstedelijke woonmilieu betreft voor een groot deel een vervangingsvraag: het gaat erom woningen van lage kwaliteit te onttrekken en woningen van een hogere kwaliteit toe te voegen. Het inbrengen van variatie, kwantiteit en kwaliteit door transformatie en vernieuwing (herstructurering) is voor dit deel van IJmuiden dé opgave.”*

Het bestemde programma past één op één in de Visie op Velsen en het ontwikkelen van woningen en detailhandel is geen reëel alternatief denkbaar. Het college is immers al een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de woningcorporatie Velison Wonen over het realiseren van het programma. De bestemde vormen zijn het meest doelmatig om het programma te realiseren en de fysieke omgeving maakt het feitelijk niet mogelijk met reële alternatieven te komen.

Risico's

Er bestaat een reëel risico dat Dekamarkt tegen het raadsbesluit in beroep gaat bij de Raad van State vanwege het toevoegen van een supermarkt op deze locatie. De supermarkt voorziet niet zozeer in een kwantitatieve maar meer in een kwalitatieve behoefte van de omgeving en daarmee een versterking van het kernwinkelgebied Lange Nieuwstraat. Dit is ook als zodanig opgenomen in de door de raad vastgestelde Regionale Detailhandels Visie IJmond. Met de ruimtelijke-economische onderbouwing en de kwalitatieve motivering is het risico dat het bestemmingsplan hierop strandt in een beroepsprocedure beperkt maar mag niet worden uitgesloten. In het verleden is de Adviescommissie Detailhandel Zuid van de provincie akkoord gegaan met de ontwikkeling van 2000m² supermarkt op deze locatie en dit oppervlak is inmiddels afgenomen tot onder de verplichte toets voor de provincie.

Met betrekking tot het realiseren van de woningen zijn er weinig risico's. De gevolgen voor de bouw mogelijkheden en het gebruik zijn voldoende onderzocht om tot een goed gemotiveerd besluit over het bestemmingsplan te komen.

Programma

Programma 9



Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Coalitieakkoord 2014-2018
- Visie op Velsen / Strategische Agenda
- Collegebesluit KPN-locatie 19 mei 2015
- Samenwerkingsovereenkomst Velsen-Velison
- Structuurvisie
- Woonvisie
- Regionaal actieprogramma Wonen

Inspiraak, participatie etc.

Tijdens de periode dat het ontwerp ter visie heeft gelegen is een informatieavond voor omwonenden en belangstellen geweest. Vooral potentiële kopers en huurders toonden belangstelling. Ook enkele buurtbewoners hebben kennis genomen van de plannen. De reacties tijdens de informatiebijeenkomst waren over het algemeen positief. Eén enkele omwonende keek op tegen de toename van geluid en de te verwachte geluidsoverlast. Deze inwoner heeft dan ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze op dit punt.

Na de vaststelling door de raad kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, tijdens de terinzagelegging (6 weken) in beroep gaan bij de Raad van State.

Financiële consequenties

Voor de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en alle procedurele gevolgen hiervan is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin zijn tevens de financiële gevolgen van een tegemoetkoming in de schade (planschade) geregeld.

Uitvoering van besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en 6 weken ter visie gelegd in welke periode belanghebbenden in beroep kunnen bij de Raad van State.

Op dit besluit is afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit volgt uit de wet waarin staat dat dit geldt bij *“bestemmingsplannen die worden opgesteld ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.”*

Dit houdt onder andere in dat bij een beroep tegen het raadsbesluit:

1. de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen;
2. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Bovenstaande moet bij het besluit en bij de bekendmaking worden vermeld. Bij een beroep is de Raad van State gehouden binnen 6 maanden uitspraak te doen in plaats van de 12 maanden die daar normaal voor staat.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Het bestemmingsplan KPN locatie bestaande uit

- Verbeelding
- Regels & toelichting
- Bijlagen bij de toelichting
- Nota van Zienswijze

GEMEENTE VELSEN

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Geen

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales

