

INSPRAAKRAPPORTAGE

VOORONTWERP- BESTEMMINGSPAN

IJmuiden Oost

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Ontvangen reacties	4
2.1 Inspraakreacties	4
1. MB Architecten, Fidelishof 30	4
2. Van der Vlugt, J.C. van Neckstraat 3 t/m 23	4
3. Stichting Antheos, Willemsbeek 108 en Zeeweg 113, 115 en 117	5
4. Van Waalwijk van Doorn, diverse adressen.....	5
5. Inspreker, Frans Naereboutstraat 9 en Kennemerlaan 89.....	6
6. Wijkplatform IJmuiden-Noord	6
7. O.H. Minjon, Klaver Van der Hoofd Posh Advocaten.....	8
8. Inspreker 2	8
9. Inspreker 3	8
2.2 Resultaten van het artikel 3.1.1. Bro-overleg.....	8
1. Hoogheemraadschap van Rijnland	9
2. Liander	9
3. Conclusie (samenvatting).....	9
4. Vervolprocedure	11

1. INLEIDING

Plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de vervanging van (delen van) verschillende oudere bestemmingsplannen die aan actualisering toe zijn. Het plangebied omvat het gebied binnen de begrenzing van Het Noordzeekanaal, de oude spoorlijn/HOV tracé, het duingebied, en de westzijde van het stadspark. De bestemmingsplannen IJmuiden Centrum en HOV zijn actueel en maken daarom geen deel uit van IJmuiden Oost.

Procedure

Voordat de formele bestemmingsplanprocedure zal starten, die in de Wet ruimtelijke ordening staat beschreven, heeft het college de ingezetenen, natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld om hun mening omtrent het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder met ingang van 31 maart 2017 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden er reacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Inspraak

In de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 12 schriftelijke reacties ontvangen en 2 reacties van instanties. De reacties van Van Waalwijk van Doorn zijn vanwege de aard samengevat tot 1 reactie. Er zijn geen mondelinge reacties ingediend. De reacties zijn in bijlage 1 opgenomen.

De inspraakrapportage wordt na vaststelling door het college toegezonden aan een ieder die schriftelijk of mondeling heeft gereageerd. Daarnaast zal de inspraakrapportage na vaststelling door het college ter kennisname aan de gemeenteraad worden aangeboden.

2. ONTVANGEN REACTIES

Het voorontwerpbestemmingsplan IJmuiden Oost heeft vanaf 31 maart 2017 zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid om reacties in te dienen.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 12 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen en 2 reacties van instanties. Er wordt hierna nader ingegaan op deze reacties en ons commentaar daarop.

2.1 INSPRAAKREACTIES

1. MB Architecten, Fidelishof 30

Reactie

Er is een plan gemaakt om 8 grondgebonden woningen te realiseren, gegroepeerd rondom een groen hofje. Het hofje is openbaar toegankelijk en maakt een doorsteek mogelijk naar het Binnenhaventerrein. De woningen krijgen drie bouwlagen. Het plan wordt momenteel uitgewerkt. Verzocht wordt om de voorgenomen ontwikkeling op te nemen in paragraaf 3.2 nieuwe ontwikkelingen.

Commentaar

Het in het kader van de inspraak voorgelegde ontwikkelvoornemen is stedenbouwkundig getoetst. De ontwikkeling kan een positieve bijdrage leveren aan de situatie ter plaatse, mits bij de verdere uitwerking daarvan de volgende (stedenbouwkundige) uitgangspunten in acht wordt genomen:

- er ruimte voor maximaal 7 woningen;
- de woningen staan gegroepeerd rond een hofje, dat zowel via een onderdoorgang vanaf de Fidelishof, als vanaf het Binnenhaventerrein ontsloten is;
- de maximale rooilijnen zoals aangegeven op de in het bestemmingsplan opgenomen tekening moeten worden aangehouden;
- de bouwhoogte in een strook van 5m1 grenzend aan de zuidzijde van de bebouwing van de Fidelishof is maximaal 6 m1.
- in het resterende deel van het bouwvlak is een bouwhoogte van 9m1 mogelijk tot maximaal 40% van het bouwvlak;
- de straatzijden worden als voorgevel behandeld, erfafscheidingen aan straatzijde maken deel uit van de bebouwing,
- de bestaande bomen aan de oostzijde van de kavel worden in het plan ingepast;
- er moet voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd binnen of grenzend aan de locatie, conform het Parkeernormenbeleid 2015.

2. Van der Vlucht Vastgoed B.V., J.C. van Neckstraat 3 t/m 23

Reactie

Inspreker verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan met de mogelijkheid tot het realiseren van woon-werkunits (combinatie van bedrijfs- en stallingsruimte met (boven)woning. De gewenste hoogte bedraagt 8 meter.

Commentaar

Verzocht is om het vergunde plan aan de J.C. Neckstraat, ter hoogte van het voormalige zwembad op het bedrijventerrein waar o.a. bouwmarkt Multimate en de Nissandeaer zijn gevestigd, om te zetten woon-werkunits. Het integreren van een woonfunctie op dit bedrijventerrein vraagt om een zorgvuldige inpassing. Het bereiken van een passende aansluiting op de woonblokken aan de zuid-oostzijde van deze locatie is daarbij uitgangspunt. Dit kan bereikt worden door ook het parkeerterrein hierbij te betrekken. Omdat daarnaast een milieucontour van toepassing is vraagt dit om uitgebreidere uitwerking. Daarom wordt in dit bestemmingsplan geen positieve woonfunctie opgenomen.

3. Stichting Antheos, Willemsbeek 108 en Zeeweg 113, 115 en 117

Reactie

De op de locatie door brand getroffen gebouwen dienen te worden gesloopt. Inspreker wenst een geheel nieuw gebouw te realiseren met op de begane grond horeca en sportfaciliteiten, zoals in de situatie voor de brand, en op de verdiepingen woningen. De totale bouwhoogte van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt 13 meter en bestaat uit totaal vier bouwlagen.

Commentaar

Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen met de mogelijkheid om de huidige bouwhoogte te vergroten. Aan de wijzigingsbevoegdheid worden de volgende voorwaarden gekoppeld:

- de oppervlakte van de horeca – en sportfaciliteiten bedragen niet meer dan de oppervlakte in de situatie zoals die was ten tijde van de brand;
- de oppervlakte van de te realiseren woningen (en daarmee het maximale aantal) is in overeenstemming met de Woonvisie;
- de max.bouwhoogte is 9m.;
- op de hoek is een hoogteaccent in de vorm van een kap mogelijk uitgaande van een goothoogte van 9 en een nokhoogte van 12m;
- het binnengebied heeft, conform de bestaande situatie, een maximale bouwhoogte van 3m;
- de maximale rooilijnen zoals geschetst in onderstaande figuur moeten worden aangehouden;
- dakkapellen kunnen worden toegepast waarbij de kap duidelijk herkenbaar moet blijven;
- het blok wordt rondom als voorgevel vormgegeven;
- er moet voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd binnen de locatie, conform de tijdens de aanvraag geldende parkeernormen;
- ontsluiting van parkeren vind plaats vanaf de Willemsbeekweg.

4. Van Waalwijk van Doorn, diverse adressen

Reactie

Indiener verzoekt de bestemming van de percelen Cederstraat 53, Velsersduinweg 173/173A, Van Ostadestraat 83-8000 en Zeeweg 263 te wijzigen in 'Gemengd'. Het idee is dat die woningen dan ook volledig als woning kunnen worden gebruikt.

Commentaar

Het ruimtelijk en economisch beleid van Velsen is er op gericht om centrumfuncties zoals detailhandel en horeca zoveel mogelijk te concentreren in de kernwinkelgebieden. Met uitzondering van de Cederstraat 53 lenen alle panden zich bij uitstek voor woondoeleinden. In overleg met indiener wordt voor deze percelen dan ook mogelijkheid opgenomen de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Vanwege de ligging van het perceel Cederstraat 53 in een plint met gemengde functies is de bestemming 'Gemengd' hier een meer logische keuze.

5. Inspreker 1, Frans Naereboutstraat 9 en Kennemerlaan 89

Reactie

1. Verzocht wordt om de mogelijkheid op te nemen om de horecagelegenheid aan de Frans Naereboutstraat 9 naar appartementen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd op basis waarvan eerder een bouwvergunning is verleend. .
2. Verzoeker wenst de vml. bioscoop aan de Kennemerlaan 89 om te zetten in woningbouw. Eerder is hiervoor een bouwvergunning eerste fase afgegeven voor de bouw van 8 seniorenappartementen. Thans is de wens om hier, binnen het eerder vergunde bouwvolume, 10 tot 12 appartementen te realiseren, waarbij er op de begane grond (rolstoelgeschikte) seniorenappartementen worden gevestigd en op de verdiepingen woningen voor diverse doelgroepen.

Commentaar

1. Het plan is nog onvoldoende concreet om rechtstreeks te bestemmen. Wel zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waarbij het uitgangspunt is dat het bouwvolume niet toeneemt en het parkeren moet worden geregeld conform het Parkeernormenbeleid 2015 .
2. Het omzetten van de voormalige bioscoop naar wonen is ruimtelijk aanvaardbaar. Het betreft een omvorming binnen het huidige bouwvolume. Ook hiervoor zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Hierin worden voorwaarden gesteld ten aanzien van het aantal woningen en het oplossen van de parkeerbehoefte.

6. Wijkplatform IJmuiden-Noord

Reactie

1. Indiener stelt voor om de doorsteek bij het Van Poptaplantsoen uit het verkeersstructuurplan niet uit te voeren.
2. Men geeft aan dat de parkeerdruk in de wijk erg hoog is. Nieuwbouw zou dan ook niet ten koste mogen gaan van bestaande parkeergelegenheid.
3. Geadviseerd wordt om een afvaardiging van omwonenden te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.
4. Indiener kan zich niet vinden in de bouwhoogtes zoals die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van Albert Heijn. Dit is niet in lijn met het ruimtelijk functioneel kader (RFK) dat hiervoor is vastgesteld.
5. Gepleit wordt voor ondergronds parkeren onder de nieuwbouw van de uitbreiding Albert Heijn.
6. Indiener vraagt aandacht voor het aansluiten van de nieuwbouw ter plaatse van De Vliegende Hollander op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het parkeren dient op

eigen terrein plaats te vinden.

7. De nieuwbouw aan de Troelstraweg, die voorziet in 16 grondgebonden woningen en/of appartementen moet qua hoogte passen in de omgeving. Daarnaast dient er voldoende parkeerruimte op eigen terrein te komen.
8. Onder het hoofdstuk 'Concentratie detailhandel' wordt gesproken over het concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied Kennemerlaan/Moerbergplantsoen. Het belangrijkste kernwinkelgebied, de Lange Nieuwstraat, wordt in deze niet genoemd.
9. Indiener staat achter het beleid om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren. In de woonwijken staan echter nog enkele solitaire winkels die prima functioneren en nauwelijks overlast veroorzaken. Die brengen levendigheid in de wijk en kunnen prima gehandhaafd worden. Daarnaast zijn er ook kleine bedrijfjes. Als er sprake is van structurele overlast, ziet indiener dit graag afgebouwd in de vorm van een sterfhuisconstructie. Snackbars kunnen gehandhaafd blijven.
10. Indiener kan zich niet vinden in het gemeentelijk windturbinebeleidsplan. Dit zou strijdig zijn met het streven de milieubelasting binnen de grenzen te houden. Dat geldt in ieder geval voor de bewoners van de IJmuiderstraatweg.
11. Indiener mist in het bestemmingsplan maatregelen om een verdere toename van geluid te voorkomen. In dat kader wordt voorgesteld om de snelheid op de Kanaaldijk te verlagen van 70 naar 60 km/uur.

Commentaar

1. Er is een raadsbesluit genomen tot uitvoering van de plannen rondom de centrumring.
2. Parkeren is een van de toetsingskaders bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. Leidend daarbij is het Parkeernormenbeleid 2015.
3. Bij initiatieven voor nieuwbouw wordt er, wanneer planologische medewerking wordt overwogen, eerst een startdocument opgesteld, waarin de uitgangspunten en voorwaarden voor de ontwikkeling worden vastgelegd. Voordat het startdocument aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, wordt er een bijeenkomst georganiseerd waarvoor belanghebbenden en andere belangstellenden worden uitgenodigd. De aanwezigen wordt gevraagd op het initiatief te reageren. Die reacties worden meegenomen bij het besluit om al dan niet een procedure te starten.
4. De uitgangspunten in de wijzigingsbevoegdheid komen inderdaad niet overeen met het eerder opgestelde RFK. De uitbreidingslocatie wordt uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald. Eerst zullen de ruimtelijke kaders opnieuw worden beoordeeld, en indien afwijking van het RFK nodig blijkt, zal een apart traject worden opgestart in de vorm van een postzegelbestemmingsplan.
5. Zie beantwoording onder punt 3.
6. Er wordt nadrukkelijk gekeken naar wat er stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Parkeren moet worden opgelost conform de geldende parkeernormen.
7. Uitgangspunt is om in principe altijd parkeren op te lossen op eigen terrein, conform Parkeernormenbeleid.
8. Het gedeelte van de Lange Nieuwstraat dat onder het kernwinkelgebied valt, valt niet onder de werking van dit bestemmingsplan. Weliswaar grenst het aan dit plangebied waardoor het vermelden van dit deel van de Lange Nieuwstraat gerechtvaardigd is. Dit wordt aangepast.
9. Bestaande functies worden gehandhaafd. Uitbreiding wordt niet mogelijk gemaakt en

waar mogelijk wordt omzetten naar wonen gestimuleerd.

10. Uitsluitend de reeds bestaande windturbines zijn opgenomen. In het plangebied komen verder geen windturbinelocaties voor.

11. Het bestemmingsplan legt alleen de functie en het gebruik van gronden vast, Het regelen van de maximum snelheid hoort niet thuis in een bestemmingsplan. Dat is een verkeersbesluit.

7. O.H. Minjon, Klaver Van der Hoof Posh Advocaten

Reactie

Inspreker geeft aan dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van de Albert Heijn vestiging niet passend is.

Commentaar

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald. De uitbreidingslocatie maakt daarmee niet langer deel uit van het bestemmingsplan IJmuiden Oost. Reden voor de aanpassing is dat de voorgenomen ontwikkeling nog onvoldoende concreet is en derhalve niet duidelijk is hoe deze zich verhoudt tot de uitgangspunten waaronder de herontwikkeling kan plaatsvinden. Aan de inhoudelijke beantwoording van de inspraakreactie wordt hierdoor niet toegekomen.

8. Inspreker 2

Reactie

Indieners geven aan grote problemen te hebben met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid die voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor de vestiging van Albert Heijn.

Commentaar

Zie commentaar onder inspraakreactie 11.

9. Inspreker 3

Reactie

Indiener heeft een plan overgelegd voor het wijzigen en uitbreiden van hotel Royal aan de Houtmanstraat 2. De entree zal worden verlegd naar de Kennemerlaan. Het aantal kamers wordt uitgebreid tot veertien en het restaurant wordt verplaatst van de eerste verdieping naar de begane grond.

Commentaar

Het plan is beginsel positief. Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Met name parkeren is nog wel een aandachtspunt.

2.2 RESULTATEN VAN HET ARTIKEL 3.1.1. BRO-OVERLEG

Op basis van het wettelijk vooroverleg zijn 5 reacties binnengekomen van instanties. Er wordt hierna nader ingegaan op deze reacties en ons commentaar daarop.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie

1. In de toelichting is het beleid van het Hoogheemraadschap niet opgenomen (Waterbeheerplan en Keur).
2. In de toelichting wordt onder paragraaf 3.2 Nieuwe ontwikkelingen geen inzicht gegeven in het verhard oppervlak.
3. In de toelichting is de waterkering niet beschreven.

Commentaar

1. Dit wordt aangepast.
2. De te bouwen oppervlakten zullen worden vergeleken met de bestaande bebouwde oppervlakte.
3. Dit wordt aangepast..

2. Liander

Reactie

1. Liander verzoekt een dubbelbestemming met omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden op te nemen voor de gronden waarin de 50kV-kabelverbindingen zijn gelegen.
2. Verzocht wordt om de gasmeet- en regelstations te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit-zone).

Commentaar

1. De gemeente beschikt niet over actuele leidinggegevens. Wanneer Liander een actuele verzie van alle voorkomende gasleidingen stuurt die in bedrijf zijn, dan worden die opgenomen in de verbeelding.
2. De gasmeet en –regelstations kunnen worden gekoppeld zodra de gemeente beschikt over een actueel gasleidingenbestand.

4. CONCLUSIE (SAMENVATTING)

Naar aanleiding van de inspraak en 3.1.1. reacties wordt het bestemmingsplan op onderstaande punten aangepast:

Toelichting

De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de aanpassingen in de regels.

Regels

1. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Van Ostadestraat 83-8000 naar Wonen.
2. Het wijzigen van de bestemming van het perceel Cederstraat 53 in Gemengd.
3. Het wijzigen van de bestemming van het perceel Zeeweg 263 naar Wonen.
4. Het wijzigen van de bestemming van het perceel Velsersduinweg 173 en 173A in Wonen.
5. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van het vergroten van de bouwhoogte van het perceel Willemsbeek 108/ Zeeweg 113,115 en 117 (afgebrande panden La Belle) t.b.v. het realiseren van woningen.
6. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen van de entree en het wijzigen van de indeling en uitbreiden aantal kamers hotel Royal aan de Houtmanstraat 2.

7. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het herontwikkelen van de locatie Laurentiuskerk aan de Fidelushof 30 tot woningbouw in de vorm van een hofje.
8. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bestemming van het perceel Kennermerlaan 89 naar wonen (appartementen).
9. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van woningen op het perceel Frans Naereboutstraat 9.

Verbeelding

De verbeelding wordt aangepast naar aanleiding van de aanpassingen in de regels.

- De ontwikkellocatie aan de Kalverstraat achter Albert Heijn is uit het bestemmingsplan geknipt.
- De opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn aangeduid op de verbeelding.

Naast bovengenoemde wijzigingen worden in het bestemmingsplan ook diverse kleine ambtelijke wijzigingen en correcties doorgevoerd.

Overige

Er zullen diverse tekstuele aanpassingen plaatsvinden. Deze zijn van redactionele aard en hebben geen directe (juridische) consequenties voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de in het plangebied begrepen gronden.

4. VERVOLGPROCEDURE

1. Na verwerking van de inspraakresultaten en de resultaten van het artikel 3.1.1 Bro overleg wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. In die periode kunnen zienswijzen tegen het plan bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend.
2. Op basis van de ingediende zienswijzen wordt een Nota van Zienswijzen gemaakt waarin de ingediende zienswijzen worden besproken.
3. Het plan wordt door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.
4. Na vaststelling door de gemeenteraad volgt een tweede tervisielegging van zes weken met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.