

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Primus Park, IJmuiden



| | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------------|-----------------|
| Datum collegevergadering | 16 juli 2024 | Ambtenaar | E. van Dijk |
| Zaaknummer | 1726450 | Telefoon | 0636467528 |
| Portefeuillehouder(s) | S. Smeets | E-mailadres | edijk@velsen.nl |

Voorgesteld raadsbesluit

1. De 'Nota behandeling zienswijzen - Bestemmingsplan Primus Park, IJmuiden' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Primus Park, IJmuiden' met identificatie NL.IMRO.0453.BP0810PRIMUSPARK1-R001 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Op het perceel Zuiderkruisstraat 38 t/m 64 en Eenhoornstraat 139 t/m 169 in IJmuiden bevindt zich een verouderd gebouw met (voorheen) horeca, detailhandel en dienstverlenende functies op de begane grond en in totaal 16 appartementen op de tweede en derde bouwlaag. Het gebouw staat deels leeg, waardoor het er vervallen uitziet. De initiatiefnemer heeft het voornemen het bestaande pand en de garageboxen te slopen en er een appartementengebouw met maximaal 58 woningen te bouwen.

Het college heeft eerder aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit project, omdat hiermee de uitstraling van het gebied verbetert en de nieuwe woningen voorzien in de woningbehoefte. Hiervoor is wel een aanpassing van het ruimtelijk toetsingskader nodig. Daartoe is een ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. In die periode zijn drie zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Primus Park, IJmuiden" en een reactie op die zienswijzen vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Zuiderkruisstraat 38 t/m 64 en Eenhoornstraat 139 t/m 169 in IJmuiden bevindt zich een verouderd gebouw met (voorheen) horeca, detailhandel en dienstverlenende functies op de

begane grond en in totaal 16 appartementen op de tweede en derde bouwlaag. De vervallen uitstraling van het gebouw is al jaren een doorn in het oog voor de omgeving.

Er is een nieuwbouwplan opgesteld, waarmee de ruimtelijke kwaliteit sterk verbetert en een belangrijke bijdrage wordt geleverd in het voorzien in de woningbehoefte. Dit plan bestaat uit de sloop van het bestaande gebouw met garageboxen en het bouwen van een appartementengebouw met maximaal 58 woningen. Dit betekent een toename van zo'n 40 woningen. Het gebouw zal aan de zijde Zuiderkruisstraat bestaan uit vier bouwlagen met een kap en een hoogte-accent in het midden van het gebouw. Aan de zijde van de Eenhoornstraat komen drie bouwlagen met kap, zodat het aansluit op naastgelegen bebouwing. Inpandig wordt ruimte geboden aan een gezamenlijke fietsenstalling. Het parkeren van auto's vindt plaats op het achterterrein en op de Zuiderkruisstraat.



De ontwikkeling past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'IJmuiden West' uit 2013. Zo past de gewenste bebouwing niet binnen de grenzen van het bouwvlak en binnen de toegestane bouwhoogten van 9 meter ter plaatse van het nu drielaagse gebouw en 4 meter voor het nu eenlaagse gedeelte aan de zijde van de Plutostraat. Op de begane grond zijn nu geen woningen toegestaan.

Het bouwplan voor een herontwikkeling van de locatie is gebaseerd op het op 16 februari 2021 door het college vastgestelde Ruimtelijke uitgangspunten Zuiderkruisstraat. De afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente over de herontwikkeling zijn vervat in een anterieure exploitatie-overeenkomst.

Om het plan ook planologisch mogelijk te maken heeft van 30 juni tot en met 10 augustus 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In die periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de nota Behandeling zienswijzen en hebben uiteindelijk geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd doel en effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan geeft de gemeenteraad een ruimtelijk kader voor:

- de herontwikkeling van de locatie Zuiderkruisstraat met sloop van het bestaande gebouw met (voorheen) horeca, winkels en woningen plus de garageboxen, en;
- nieuwbouw van een appartementengebouw met maximaal 58 woningen.

Argumenten

Realiseren van woningen

Herontwikkeling van de locatie Zuiderkruisstraat zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt verbeterd en de leefbaarheid rond het plangebied wordt vergroot. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om woningen te realiseren in IJmuiden, waarmee wordt voorzien in de woningbehoefte.

Winkelruimte

De gemeente heeft de ambitie om winkelruimte meer te centreren rondom de Lange Nieuwstraat en het Kennemerplein. Er is dan ook ervoor gekozen om geen winkels terug te laten komen op deze locatie Zuiderkruisstraat.



Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ingediend door omwonenden en een woningcorporatie, die voornamelijk zorgen betreffen over:

- het verlies van uitzicht en zonlicht bij woningen aan de Eenhoornstraat door de nabijheid van het nieuwe gebouw, en;
- bezwaren tegen de gehanteerde parkeernormen.

In het nota Behandeling zienswijzen worden deze zienswijzen beantwoord door te wijzen op bestaande bouwnormen en -rechten, de Ruimtelijke uitgangspunten Zuiderkruisstraat uit 2021, en door het parkeerbeleid te verduidelijken. De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het plan voldoet aan het ruimtelijke beleid en regelgeving

Het plan voldoet aan het beleid en wettelijke vereisten, onder meer op het gebied van parkeren, milieu (waaronder stikstof), waterbelangen en duurzaamheid. Er is mede daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Alternatieven

Het plan dat voorligt, is uitgewerkt op basis van eerder door het college vastgestelde ruimtelijke kaders. Een alternatieve invulling van de locatie ligt niet voor de hand en er is ook geen aanleiding voor. Als geen medewerking wordt verleend, is het de verwachting dat de locatie voorlopig niet wordt herontwikkeld. Dit zal afbreuk doen aan de voorgestane ruimtelijke kwaliteit en aan het maatschappelijk belang van de woningbouwopgave.

Bij een besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, wordt de ingezette procedure gestaakt en blijven de regels gelden uit het bestemmingsplan "IJmuiden West", die op 1 januari 2024 van rechtswege zijn opgegaan in "Omgevingsplan gemeente Velsen".

Risico's

Financieel

Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente, omdat het project voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd. Het verhaal van kosten die door de gemeente worden gemaakt is verzekerd. Er is namelijk een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee ook niet nodig.

Juridisch

Een van de ondernemers had een rechtszaak aangespannen tegen de initiatiefnemer over de huurperiode. Het is tot een schikking gekomen tussen beiden, waarbij is afgesproken dat de huurder kan blijven tot de omgevingsvergunning aangevraagd wordt. Dit is geen gemeentelijke aangelegenheid.

Het kan niet uitgesloten worden dat tegen de vaststelling beroep aangetekend wordt bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen, aangezien dat openstaat voor iedereen. Ook voor degenen die in een eerder stadium geen zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Programma

Wonen en leven in Velsen.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Collegebesluiten d.d. 16-02-21 en 20-06-23

Omdat dit bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan op grond van artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Milieutechnisch

Het is verplicht om voor elk ruimtelijk plan een expliciet besluit te nemen of al dan niet een milieueffectrapport moet worden gemaakt. In het door de initiatiefnemer aangeleverde bestemmingsplan staat gemotiveerd dat het gaat om een relatief kleinschalig plan zonder nadelige milieueffecten. Dit is getoetst door de Omgevingsdienst IJmond die de conclusie deelt. Op basis daarvan heeft het college in een eerder stadium besloten dat voor dit plan geen milieueffectrapport opgesteld hoefde te worden.

Hogere waarde Wet geluidhinder

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein IJmond. De nieuwe woningen zijn daarom getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hieruit bleek dat de berekende geluidsbelasting (51,5 dB) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai (50 dB). Bij een hogere geluidsbelasting is het mogelijk tot en met 55 dB(A) een zogenaamde hogere waarde vast te stellen.

De bevoegdheid om een hogere waarde vast te stellen is gedelegeerd aan het algemeen bestuur van de Omgevingsdienst IJmond. Het ontwerpbesluit is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, maar volgt een eigen procedure. Er zijn geen zienswijzen tegen ingediend en op 2 januari 2024 is het definitieve besluit genomen door de omgevingsdienst.

Participatie en inspraak

De ruimtelijke uitgangspunten zijn op 9 maart 2021 aan de omwonenden van het plan gepresenteerd. Tijdens deze avond was er geen negatief signaal over het plan waar te nemen. De omwonenden hebben vaker aangegeven zorgen te hebben over de kwaliteit van het huidige pand. Ze staan dan ook positief tegen over de ontwikkelingen. Wel hebben omwonenden zorgen geuit over de (her)huisvesting van de huidige bewoners, maar dat is een privaatrechtelijk proces tussen de initiatiefnemer en de huurders.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 juni tot en met 10 augustus 2023 ter inzage gelegen. In die periode zijn drie zienswijzen ingediend, die niet hebben geleid tot een wezenlijke aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Primus Park, IJmuiden' kan nu vastgesteld worden door de gemeenteraad.



GEMEENTE VELSEN

Na een vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vrij gegeven voor beroep. Door het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen krijgen omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen de beoogde herontwikkeling.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal het plan voor eigen rekening en risico uitvoeren. De vergoeding van door de gemeente gemaakte kosten en van eventuele planschade is opgenomen in de exploitatieovereenkomst. Daarom zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan de raad worden voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.



De werkzaamheden rond het bestemmingsplan passen binnen de personele capaciteit.

Uitvoering van besluit

- Een kennisgeving over de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), de Jutter | Hofgeest en op de gemeentelijke website;
- Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via Regels op de kaart (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>);
- Het bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kan iedereen beroep ertegen instellen;
- Na afloop van de beroepsperiode treedt het bestemmingsplan in werking. Als er beroep is ingesteld zal de Raad van State een zitting inplannen en zich erover buigen.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Bestemmingsplan 'Primus Park, IJmuiden', bestaande uit een plankaart, regels, een toelichting en bijlagen.

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

D. Veurink

F.C. Dales