

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen schetsontwerp en participatiedocument Zuidoostrand Driehuis



Datum collegevergadering	18 juli 2023	Ambtenaar	C. Duin
Zaaknummer	9589	Telefoon	0255 567454
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	cduin@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het schetsontwerp en het participatiedocument 'Zuidoostrand Driehuis' vast te stellen.

Samenvatting

Nederland kent een ongekend grote woningbouwopgave. De druk op de woningmarkt is groot. Er moet een groot aantal woningen bijgebouwd worden. Met de ontwikkeling van de Zuidoostrand in Driehuis wordt een bijdrage geleverd aan het programma Wonen en Woningbouw door extra woningen en woningen voor diverse doelgroepen toe te voegen in de gemeente Velsen en de omgeving.

De gemeente werkt samen met Amvest en Heijmans aan een plan voor circa 100 woningen in de Zuidoostrand, voor diverse doelgroepen. In dit plan zullen zowel koopwoningen als sociale huurwoningen een plaats krijgen. Hierdoor zullen verschillende doelgroepen de Zuidoostrand in de toekomst hun thuis kunnen noemen. Het voorliggend schetsontwerp bevat het woningbouwprogramma, de ruimtelijke uitwerking voor het plangebied en de participatiedocumenten.

Inleiding

Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet bundelt vele losse wetten en regels rondom de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving. De overgang naar de nieuwe Omgevingswet brengt veranderingen met zich mee. Als gemeente staan we voor de uitdaging om interne processen en dienstverlening anders in te richten. De bedoeling van de Omgevingswet is om niet de regels, maar om de fysieke leefomgeving centraal te stellen. De regels vormen slechts het kader. Door minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk worden overheden, inwoners en ondernemers aangespoord om open, samenhangend, flexibel, uitnodigend en innovatief aan de slag te gaan. Minder

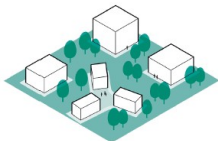
GEMEENTE VELSEN

regels, meer inbreng van eigen initiatieven en vertrouwen staan dus voorop. In dit project proberen we zoveel mogelijk 'omgevingswetproef' te werken. Daarom is in dit project o.a. gekozen om het participatietraject door initiatiefnemer te laten trekken waarbij de gemeente ondersteunt (dus geen startdocument ter inzage gelegd). De ruimtelijke procedure (huidige bestemmingsplanprocedure) zal naar verwachting ook van start gaan onder de nieuwe Omgevingswet.

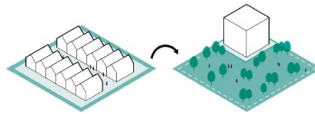
Zuidostrand Driehuis

In de Structuurvisie Velsen 2025 is aan de zuidostrand van Driehuis een bouwlocatie aangewezen. Dit betreft het gebied tussen De Luchte en Huis ter Hagen en de spoorlijn. Het gebied is door de provincie Noord-Holland aangemerkt als landelijk gebied waardoor er slechts onder voorwaarden woningbouw mogelijk is. Waaronder een goede landschappelijke inpassing. In 2009 heeft de gemeenteraad kaders vastgesteld voor de ontwikkeling, in 2018 hebben de gemeente, provincie en de ontwikkelende partij een koersdocument opgesteld om tot een haalbare ontwikkeling te komen.

Het oorspronkelijke plan uit 2009 bestond uit vier woontorens met koop- huurappartementen, inclusief parkeren. De provincie kon zich niet vinden in dit plan. In de loop der jaren is de samenwerking met de projectontwikkelaar in een impasse geraakt. Maar in 2018 is er nieuw leven geblazen in de samenwerking tussen de provincie, ontwikkelaar en gemeente om samen oplossingsrichtingen te verkennen voor de ontwikkeling. Er zijn 2 oplossingsrichtingen besproken, namelijk het landgoedmodel en het woonparkmodel. Het landgoedmodel werd gezien als meest passend voor deze locatie door de betrokken partijen. Hieronder de uitgangspunten van het landgoedmodel en het studiemodel hiervan uit de koersnotitie 2018. Deze is in een beeldvormende sessie op 12 april 2018 aan de raad gepresenteerd:



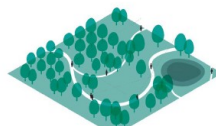
GROTERE ALZIJDIGE VOLUMES/
CLUSTERS IN HET LANDSCHAP



MAXIMAAL GROEN D.M.V. KLEINERE
FOOTPRINTS



ONTSLUITING D.M.V. HOOFDRUTE



VISUEEL RECREATIEF GROEN



GEMEENTE VELSEN



De projectontwikkelaar heeft de afgelopen maanden gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Daarbij is rekening gehouden met een flink aantal beperkingen, zoals een ecologische zone langs het spoor, een waterleiding aan de noordzijde, een gasleiding aan de oostzijde en boomwortels aan de westzijde. Ook zijn de financiële omstandigheden veranderd ten opzichte van de periode waarin de ontwikkelaar de locatie heeft aangekocht. Een component die hierin meespeelt is het bouwprogramma van 30 % sociale en 30 % middeldure woningen zoals die nu in de gemeentelijke Woonvisie is opgenomen. Dit was bij de kaderstelling in 2009 en bij het koersdocument in 2018 nog niet aan de orde. Het bleek daardoor niet mogelijk om een ontwerp te maken dat financieel haalbaar is voor de ontwikkelaar en dat passend is in het landgoedmodel uit de koersnotitie uit 2018.

Er is nu een variant ontworpen die probeert zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de in de koersnotie gestelde uitgangspunten. Dit ontwerp voorziet in 99 woningen, wat het maximaal haalbare aantal is voor een goede landschappelijke inpassing.. Het gaat om vierenvijftig appartementen aan de oostzijde van de locatie, in gebouwen met vier lagen, bestaande uit 30 % sociale huurwoningen en 20 % middeldure koop- en huurappartementen (70 à 75 m²). Verder staan er vijfenveertig grondgebonden woningen in het plan, deels kleinere middeldure woningen van 85 m² en deels ruimere woningen.

De adviescommissie van de provincie had drie aandachtspunten op het ontwerp, namelijk klap de twee appartementengebouwen open aan de oostzijde, werk de ecologische zone aan het spoor uit en zorg voor een open verbinding tussen de oost- en westzijde. Deze zijn verwerkt in het huidige schetsontwerp.

Verder hebben we een aantal buurtparticipatiebijeenkomsten gehad (wijkcomité Driehuis, Woonzorgcentrum Huis ter Hagen, Serviceflat de Luchte en overige omwonenden die de buurtbrede bijeenkomst hebben bijgewoond). Ondanks dat er vanuit de directe omgeving weerstand is voor woningbouw op deze locatie zijn bewoners wel te spreken over de plannen die zijn gepresenteerd. De groene structuur tussen de woningen, aansluiting op wandelroutes en het maken van woningen voor verschillende doelgroepen valt goed. Beperkingen op het uitzicht en het verdwijnen van de groene weide valt niet goed.

Beoogd doel en effect van het besluit

Nederland kent een ongekend grote woningbouwopgave. De druk op de woningmarkt is groot. Er moet een groot aantal woningen bijgebouwd worden. Met de ontwikkeling van de Zuidooststrand in Driehuis wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte van de Gemeente Velsen en de omgeving.

Het effect van dit besluit is dat het schetsontwerp en het participatiedocument wordt vastgesteld. Het schetsontwerp wordt verder uitgewerkt waarna de ruimtelijke procedure start.

Argumenten



N

Met het huidige plannen kunnen er 99 woningen worden gebouwd. Ook voldoen we aan de uitgangspunten voor aantal woningen (Koersnotitie 2018), de categorie woningen (woonvisie) en de normen voor parkeren (parkeernormenbeleid). Wel betekent het dat we accepteren dat er minder groene openbare ruimtes zijn dan dat oorspronkelijk in dit gebied wenselijk is vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Onderdelen zijn:



Typologie: Traditioneel versus modern

In het plan zijn traditionele woningen opgenomen bestaande uit appartementen, rijtjeswoningen en 2 of 3 onder één kap woningen. Om zoveel mogelijk groene ruimtes en geen standaard uitbreidingswijkje te creëren maar niet het aantal woningen omlaag te brengen, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om te werken met moderne typologieën als een beneden- en bovenwoning en platte daken.

Door de huidige ontwikkelingen in de markt met betrekking tot de stijgende bouwkosten en neerwaartse druk op de woningprijzen als gevolg van de gestegen rente en beperkte bestedingsruimte van huishoudens, wordt een moderne architectuur/woningtypologieën niet nagestreefd, omdat deze woningtypen niet aansluiten bij de ambitie om grotendeels een betaalbaar woningprogramma te realiseren.

Het uitgangspunt voor een goede inpassing is om aan variatie in de geveluitstraling maar ook door de gevels speels op elkaar aan te laten sluiten. Wij hebben o.a. aandacht voor groene daken en het werken met hout.

Parkeren: Maaiveld versus ondergronds- halfverdiept

In het plan wordt parkeren opgelost op het maaiveld. Ondergronds- halfverdiept parkeren en drive-in woningen zitten niet in het plan. Het aantal parkeerplaatsen drukt een stempel op de groene ruimtelijke kwaliteit.

In het schetsontwerp is rekening gehouden met het parkeernormenbeleid. Minder parkeerplaatsen is niet passend binnen de gemeentelijke kaders. Het bouwen van een collectief ondergrondse/half-verdiepte parkeervoorziening kan een passende maatregel zijn, maar resulteert in een financieel onuitvoerbaar plan. Deze kosten kunnen niet worden gedragen vanuit de opbrengsten van de woningenverkoop, waarbij in het programma ook rekening moet worden gehouden met betaalbare woningen (sociaal en middelduur).

GEMEENTE VELSEN

Het uitgangspunt is om in te zetten op deelmobiliteit, maar zal naar verwachting niet tot aanzienlijk minder parkeerplaatsen leiden. We onderzoeken waar parkeerplaatsen op het maaiveld zo min mogelijk afbreuk doet aan het groene gevoel in de wijk.

Tuinen: Privé versus openbaar

In dit plan zijn privétuinen opgenomen bij alle grondgebonden woningen. Door o.a. de smalle bouwkavel heeft dit invloed op het aantal m2 openbaar groen.

Voor de verkoopbaarheid en behoefte van toekomstige bewoners zijn er in het plan privé tuinen opgenomen.

Het uitgangspunt is een goede beleving van de groene tussenzone. Hiervoor maken we de tuin zo klein en zo groen mogelijk met een groene/ lage erfafscheiding. We hebben aandacht voor de positionering van de bergingen zodat het geen afbreuk doet aan de groene beleving. We maken een goede overloop van privé naar openbaar.



Alternatieven

De afgelopen periode zijn er verschillende alternatieve scenario's onderzocht voor deze locatie. Zie bijlage 'alternatieve scenario's'. Er is een variant gekozen die probeert zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de in de koersnotitie gestelde uitgangspunten. En die rekening houdt met beperkingen, zoals een ecologische zone langs het spoor, een waterleiding aan de noordzijde, een gasleiding aan de oostzijde en boomwortels aan de westzijde. Een belangrijke factor zijn de veranderde financiële omstandigheden ten opzichte van de periode waarin de ontwikkelaar de locatie heeft aangekocht. Ook door de maatschappelijke opgave om 30 % sociale en 30 % middeldure woningen te realiseren, zien we hierdoor geen alternatief scenario die aan bovenstaande componenten voldoet.

Risico's

Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente. De ambtelijke inzet voor het project verhaalt de gemeente op de initiatiefnemer in verschillende fases van het project.

Programma

Wonen en Woningbouw

Kader

Structuurvisie 2025
Bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid (2010)

Wet ruimtelijke ordening
Inspraak- en samenspraakverordening (2010)
College uitvoeringsprogramma 2022-2026
Raadsprogramma 2022-2026
Koersnotitie Zuidostrand Driehuis (2018)
Nota van uitgangspunten Driehuis 2021-2030

Daarnaast zijn diverse beleidsdocumenten (o.a. op het gebied van wonen, parkeren, archeologie en groen) leidend geweest bij het opstellen van het schetsontwerp.



Participatie en inspraak

In de fase van het opstellen van het schetsontwerp is het participatietraject breed opgezet.

In april 2022 was een buurtbrede startbijeenkomst. Tijdens de startbijeenkomst namen wij bewoners mee in onze verkenningstocht met informatie over de locatie, de uitgangspunten voor de ontwikkeling, verkeer en ontsluiting, voorbeelden van hoe het zou kunnen worden, de participatie en de planning. Op het eind kon men “hartenkreten” achterlaten. Deze input leidde tot verdiepende themasessies. Tijdens deze themasessies gingen we aan de hand van twee stedenbouwkundige modellen, referenties en een schetssessie in gesprek met aanwezigen. Na deze sessies zijn we opnieuw naar de tekentafel gegaan en is er een concept schetsontwerp ontstaan. Die is gepresenteerd op 15 maart 2023. Deze avond startten we met een terugblik op de principes en uitgangspunten voor de ontwikkeling, deels afkomstig uit de Koersnotitie van 2018. Ook konden bezoekers (terug)zien hoe de participatie met de buurt tot nu toe is verlopen en wat er eerder is opgehaald aan reacties. Daarna volgde het concept schetsontwerp voor de locatie. Op verschillende panelen over groen, bebouwing en verkeer was inzichtelijk gemaakt hoe rekening is gehouden met aandachtspunten, wensen en zorgen van de buurt.

In het algemeen de reacties:

- Veel positieve reacties op de groene opzet van het plan, de focus op laagbouw en het diverse woningaanbod.
- Bezoekers die tegen de bebouwing zijn of waren kunnen zich, als er gebouwd gaat worden, wel vinden in dit schetsplan. Een aantal bezoekers gaf aan dit het beste scenario tot nu toe te vinden.
- Er was tevredenheid over hoe de ontwikkelaar de buurt betreft.
- Verschillende mensen zijn geïnteresseerd in een woning binnen deze nieuwe ontwikkeling.
- Er was begrip voor het feit dat er een zorgvuldig proces wordt doorlopen (veel onderzoeken). Geïnteresseerden in een woning vinden het wel jammer dat de beoogde start van de bouw nog even duurt.
- Voor de meeste bezoekers is de ontsluiting/de huidige en toekomstige verkeerssituatie in de Lodewijk van Deysellaan (nog steeds) de grootste zorg.
- Daarnaast zijn er zorgen over afname van het uitzicht van omwonenden en het verdwijnen van de groene weide.

GEMEENTE VELSEN

De gesprekken met verschillende stakeholders hebben geresulteerd in een aantal uitgangspunten dat aan de basis van dit schetsontwerp heeft gelegen. Uiteraard zal er op onderdelen een nadere uitwerking nodig zijn. De belangrijkste uitgangspunten zijn als volgt:

- Een lagere woningdichtheid ten opzichte van het oorspronkelijke plan
- Duurzame en betaalbare woningen voor starters, gezinnen en senioren
- Een groene omgeving met aandacht voor natuur, rust en sociale cohesie
- Aantrekkelijke wandelroutes in het gebied voor omwonenden, gescheiden van fietsroutes
- Bouwlagen van maximaal 4 lagen aan de oostzijde
- De realisatie van een ecologische verbindingszone voor specifieke doelsoorten
- Een woongebied in verbinding met het bos en landgoed Beekestijn middels een sterke oostwest structuur
- Woningtypen en architectuur passend bij het gewenste dorpsgezicht aan de rand van Driehuis en aanvullend op de huidige woningvoorraad
- Maatregelen geluidshinder zonder het toepassen van een geluidsscherm



Verder zijn er wensen en zorgen die in het vervolg van het ontwerpproces nader worden onderzocht en uitgewerkt:

- De veiligheid en rust rondom bouwlogistiek
- De verkeersbewegingen en parkeerdructe in met name de Lodewijk van Deysellaan
- De aanpak rondom de archeologische waarden in dit gebied
- Duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Vormgeving van de overgang openbaar-privé tussen achtertuinen en groene tussenzone.

Als vervolg op het participatieproces gaan we samen tijdens een aantal werksessies invulling geven aan het inrichtingsplan (gezamenlijke openbare ruimte). Aan de sessies neemt een aantal vertegenwoordigers vanuit de buurt deel. Het resultaat koppelen we terug aan de buurt.

Financiële consequenties

Op basis van de wet Ruimtelijke Ordening is de gemeente verplicht om de door hun gemaakte kosten ten behoeve van een (her)ontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer. Het initiatief wordt voor eigen risico en kosten door initiatiefnemer uitgevoerd. De ambtelijke kosten voor de haalbaarheidsfase, het opstellen van een schetsontwerp en bijbehorende onderzoeken, is door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst fase 1 verhaald op de initiatiefnemer. Als deze fase is afgerond, sluit de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst fase 2. Onderdeel daarvan is dat we opnieuw afspraken maken over het verhalen van de kosten voor ambtelijke inzet op de initiatiefnemer.

Uitvoering van besluit

Het schetsontwerp met het participatiedocument aan te bieden aan de raad ter vaststelling en te starten met de ruimtelijke procedure. Gedurende de ruimtelijke procedure is er voor omwonenden en belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Daarna volgt de bouwvergunningaanvraag. Realisatie volgt naar verwachting in 2025.



Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

- Verslagen startbijeenkomsten Zuidoostrand Driehuis
- Verslagen themasessies 'mobiliteit' en 'stedenbouw en groen'
- Verslagen inloopbijeenkomsten 'ontwikkeling Zuidoostrand Driehuis'
- Schetsontwerp Stedenbouwkundig plan Zuidoostrand Driehuis
- Agendaverzoek 'vaststellen schetsontwerp en participatiedocumenten 'Zuidoostrand Driehuis'
- Raadsvoorstel 'vaststellen schetsontwerp en participatiedocumenten 'Zuidoostrand Driehuis'
- Raadsbesluit 'vaststellen schetsontwerp en participatiedocumenten 'Zuidoostrand Driehuis'

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

- 180412-sessie 1B-kort verslag zuidoostrand Driehuis verslag Raad
- Koersnotitie Driehuis januari 2018

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales