

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek



Datum collegevergadering	7 november 2023	Ambtenaar	B. Odie
Zaaknummer	25329	Telefoon	0623729309
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	bodie@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Hofgeesterweg 63, Velsbroek' met identificatie NL.IMRO.0453.BP1004HOFGEESTERW1-R001 vast te stellen;
3. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hofgeesterweg 63, Velsbroek' geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Gemeente Velsen werkt binnen het programma Wonen & woningbouw onder meer aan het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters en senioren. Deze woningen zijn nodig om nu én in de toekomst te voldoen aan de woningbehoefte in Velsen. Op de locatie Hofgeesterweg 63 in Velsbroek wil de gemeente de realisatie van maximaal 54 nieuwe woningen mogelijk maken. Met het plan zetten we overwegend in op betaalbare woningen en seniorenwoningen. Daarmee zorgt het plan voor een belangrijke bijdrage aan het realiseren van onze woningbouwdoelstellingen voor specifieke doelgroepen. Om deze woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Het college stelt de gemeenteraad voor om met inachtneming van de zienswijzen het bestemmingsplan 'Hofgeesterweg 63, Velsbroek' vast te stellen.

Inleiding

Aan de Hofgeesterweg 63 in Velsbroek was een manege gevestigd. De eigenaar van de manege is gestopt met de bedrijfsvoering en heeft een deel van zijn gronden verkocht aan een ontwikkelende partij. Deze ontwikkelaar wil op de locatie woningbouw realiseren. Het idee is om ook de twee naastgelegen percelen die in eigendom zijn bij de gemeente te betrekken bij de herontwikkeling. Het ene perceel betreft een weide die gehuurd werd door de eigenaar van de voormalige manege, terwijl het andere perceel een voormalig openbaar parkeerterrein is.

De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling, omdat het een belangrijke bijdrage kan leveren in het voorzien in de woningbehoefte. Om richting te geven aan de herontwikkeling van de gronden naar woningbouw heeft de gemeenteraad op 28 oktober 2021 een startdocument vastgesteld. Dit startdocument bevat de ruimtelijke uitgangspunten die de ontwikkelaar bij de planuitwerking in acht moet nemen.

GEMEENTE VELSEN

Op basis van deze uitgangspunten en overleg met omwonenden en andere belanghebbenden is het plan nader uitgewerkt. Het plan voorziet in maximaal 54 woningen, verdeeld over 4 twee-onder-een-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen langs de Hofgeesterweg, 15 aaneengebouwde woningen op het binnenterrein en 29 appartementen aan de zijde van De Kamp. Op de woningen aan de Hofgeesterweg na – deze zijn in lijn met het stedenbouwkundige uitgangspunt van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen langs een weg met landelijk karakter – wordt met het plan ingezet op het segment betaalbare woningen en seniorenwoningen. In de anterieure overeenkomst die tussen ontwikkelaar en gemeente is gesloten zijn afspraken gemaakt over de maximale verkoopprijzen van de categorie betaalbare woningen.

De bestaande woonboerderij aan de Hofgeesterweg 63 blijft behouden en krijgt een woonbestemming. Het terrein tussen het tankstation en de woningen krijgt een parkachtige invulling.



Omdat dit plan niet passend is binnen het huidige bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft voor de wettelijke duur van zes weken ter inzage gelegen. Op het plan zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan twee door meerdere omwonenden. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek' zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien. De zienswijzen leiden tot een kleine aanpassing aan het bestemmingsplan, namelijk het aanpassen van een afbeelding over een wadi in de bijlage over de watertoets en het aanpassen van een abusievelijke bouwhoogte van 10 meter naar 7,5 meter (bij woningtype 'C' op bovenstaande afbeelding). De zienswijzen zijn niet van dien aard dat dit een

belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom wordt nu voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd doel en effect van het besluit

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Hofgeesterweg 63, Velsbroek' zorgt voor een nieuw planologisch kader voor herontwikkeling van de locatie. Op basis hiervan kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning doen voor de bouw van maximaal 54 woningen.

Argumenten

1. *Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vaststellen*

De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend door een aantal omwonenden en belanghebbenden.

In een drietal van de zienswijzen (waarvan twee door meerdere omwonenden) wordt met diverse redenen bezwaar gemaakt tegen het woningbouwplan. Het achterliggende motief is dat men vreest voor een verlies aan uitzicht, privacy en bezonning en daardoor een vermindering van het woongenot. De nieuwe woningen komen gemiddeld op meer dan 25 meter (zijde Hugaardskamp) en 35 meter (zijde De Kamp) van bestaande woningen, wat als een aanvaardbare afstand aangemerkt kan worden. Voor de hoogte van de nieuwe woningen is aansluiting gezocht bij de maximaal toegestane hoogte van de bestaande omliggende woningen (9 meter). Daarbij is voor de nieuwe woningen aan de Hofgeesterweg vanwege het bouwtype (vrijstaand, twee-onder-een-kap) een iets hogere bouwhoogte opgenomen (10 meter), in verband met hedendaagse eisen aan verdiepingshoogte en isolatie. De aaneengebouwde woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Voor het appartementengebouw is deels een maximale hoogte van 10,5 (drielaags) en deels 13,5 meter (vierlaags) opgenomen. Dit is dus deels een laag hogere ten opzichte van de omgeving. Vanwege de ligging aan De Kamp (entree tot de wijk) en de afstand van 35 meter tot de tegenoverliggende woningen wordt dat hier aanvaardbaar geacht. Van een onevenredige afbreuk van het uitzicht, privacy, bezonning en het woongenot lijkt geen sprake.

Een andere zienswijze gaat over de ongehinderde voortzetting van het energieverkooppunt aan De Kamp. De nieuwe woningen worden op grotere afstand voorzien dan de richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waardoor in beginsel een goede functiescheiding geborgd is. Daarnaast is aanvullend geluidsonderzoek gedaan waaruit bleek dat een piekbelasting in geluidsniveau kan optreden, enkel voor optrekkende vrachtwagens in de nachtperiode. Hierdoor worden maatregelen getroffen, waaronder het aanbrengen van een geluidsscherm en de toepassing van dove gevels, om te zorgen dat het energieverkooppunt niet in de bedrijfsvoering wordt gehinderd en de nieuwe woningen hiervan geen geluidsoverlast ondervinden. Een ongehinderde voortzetting van het energieverkooppunt is dus mogelijk.

Ten slotte wordt in een andere zienswijze aandacht gevraagd voor een aantal gezondheids- en klimaataspecten. Deze zienswijze heeft meer een adviserend karakter.

Concluderend is er ten gevolge van de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2. *Bestemmingsplan vaststellen*

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar

Vanwege de ingeklemde ligging van het plangebied zijn stedenbouwkundig gezien met name de randen van het plangebied van belang. Zoals vermeld in het door de raad vastgestelde Startdocument dient de verkaveling langs de randen zich te voegen naar de principes van de



omgeving. Dit betekent, kort samengevat, voor de zijde Hofgeesterweg: losse bebouwing met vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen van 1 laag met kap, voor de zijde De Kamp: blokken met rijwoningen van maximaal 3 bouwlagen of appartementen in maximaal 4 bouwlagen, en voor de zijde Hugaardskamp: een volume van 1 laag met kap met de achterzijde richting de Hugaardskamp. Het plan is uitgewerkt op onder meer deze principes en het bestemmingsplan maakt genoemde bebouwing mogelijk.

Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het voormalige parkeerterrein verbeterd wat de leefomgeving en leefbaarheid versterkt.

Het plan voorziet in extra (betaalbare) woningen

In de toekomst zijn meer woningen nodig. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 54 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het voorzien in de woningbehoefte. Het aantal van 54 is passend binnen de beschikbare ruimte en het omgevingstype.

In het Startdocument is opgenomen dat op de locatie wordt gebouwd voor het segment betaalbare koop en/of markthuur, met uitzondering van de vrijstaande volumes langs de Hofgeesterweg. Dit wijkt af van het woonprogramma dat de Woonvisie 2040 voor Velsbroek voorschrijft. Deze afwijking is wenselijk omdat hiermee wordt aangesloten op de actuele situatie op de woningmarkt. Een situatie waarin betaalbare woningen nauwelijks door de markt zelf worden gerealiseerd. Omdat deze locatie grotendeels eigendom is van de gemeente kan zij beter sturen op het woonprogramma dan bij locaties die in eigendom zijn van derden. Er wordt dus ook geen sociale huur gerealiseerd op deze locatie. Dit is het gevolg van de keuze voor een integraal woonprogramma voor een aantal locaties in Velsbroek (samen met de locatie Platbodem en Broeklanden). Op de locatie Platbodem wordt bijvoorbeeld een woonprogramma met 100% sociale huur gerealiseerd. Het opnemen van een woonprogramma dat afwijkt van de Woonvisie is reeds gelijktijdig met de vaststelling van het startdocument expliciet door de gemeenteraad besloten.

In de anterieure overeenkomst die tussen ontwikkelaar en gemeente is gesloten zijn afspraken gemaakt over de maximale verkoopprijzen van de categorie betaalbare woningen.

Het plan voldoet aan ruimtelijk beleid en wettelijke vereisten

Het bestemmingsplan is passend binnen alle relevante ruimtelijke aspecten, waaronder een goede stedenbouwkundige inpassing, milieuaspecten, participatie, parkeren en diverse regelgeving. Er is mede daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3. *Geen exploitatieplan vaststellen*

Voor onder andere plannen die de bouw van één of meer woningen mogelijk maken moeten de hiermee gepaard gaande kosten volgens de wetgeving worden verhaald op de initiatiefnemer. De voorkeursmethode hiervoor is het sluiten van een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is reeds gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hiermee is de economische haalbaarheid van de bestemmingsplanherziening verantwoord en hoeft er geen exploitatieplan te worden gemaakt. Hiervoor is een expliciet besluitpunt nodig.

Alternatieven

Het plan dat nu voorligt is uitgewerkt op basis van eerder door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders en een gevoerd participatietraject. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle uitgangspunten en wensen. Een geheel andere invulling, zoals de keuze om de toch de agrarische bestemming te behouden ligt daarom niet meer voor de hand.



GEMEENTE VELSEN

In een van de zienswijzen wordt een alternatief voorgesteld waarbij het appartementengebouw ofwel een kwartslag wordt gedraaid, ofwel wordt vervangen door twee-onder-een-kapwoningen. De opzet van het appartementengebouw parallel aan De Kamp is echter juist een bewuste stedenbouwkundige keuze om aan te sluiten bij het beeld met voornamelijk langere blokken. Daarnaast is bedacht dat aan de entree een wat groter volume kan staan met een stedenbouwkundig accent in de vorm van een vierde bouwlaag. Ook is vanuit het woonprogramma een bepaalde mix van woningtypen nodig, waaronder die van appartementen. De aangedragen alternatieven zijn daarom niet wenselijk.

Voor het overige zijn er geen relevante alternatieven.



Risico's

Er zijn geen financiële risico's verbonden aan het besluit, 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. In die overeenkomst is ook vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

In het voortraject van het bestemmingsplan is een uitgebreid participatietraject met meerdere bijeenkomsten en overleggen gevoerd. Mede hierdoor zijn nog enkele aanpassingen gedaan aan het plan of is extra onderzoek uitgevoerd om het plan maatschappelijke uitvoerbaar te krijgen. Hoewel er begrip is voor de noodzaak van woningbouw, blijft een beperkt deel van de omwonenden bezwaar hebben over het plan. Hierdoor bestaat het risico dat er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Programma

Wonen en leven in Velsen. Doelstelling van dit programma is: 'Een aantrekkelijke gemeente voor alle Velsenaren, instellingen en ondernemers om te wonen en te leven, nu en in de toekomst'.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Startdocument Hofgeesterweg 63, Velsbroek
- Diverse gemeentelijke beleidsstukken (o.a. op de beleidsterreinen parkeren, groen, wonen)

Participatie en inspraak

Vanaf het proces rond het Startdocument tot en met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben meerdere informatiebijeenkomsten, inspraakmomenten, overleggen, nadere gesprekken en mailwisselingen plaatsgevonden met (vertegenwoordigers van) omwonenden en belanghebbenden. De ontvangen reacties zijn waar mogelijk verwerkt in de planvorming. Zo is bijvoorbeeld een minimale afstand opgenomen tussen de bestaande woningen aan de Hugaardskamp en de nieuwe woningen aan die zijde.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal dit plan voor eigen rekening en risico uitvoeren. De ambtelijke kosten die door de gemeente worden gemaakt en van eventuele planschade worden via de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

Een deel van de gronden in het plangebied is in eigendom van de gemeente. Dit wordt verkocht aan de ontwikkelende partij, zodat er een financiële opbrengst is.

Uitvoering van besluit

GEMEENTE VELSEN

- De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), de Jutter/Hofgeest en op de gemeentelijke website, en kenbaar gemaakt aan de indieners van een zienswijze;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Indien wel beroep wordt ingesteld, volgt een beroepsprocedure waarvan uw raad dan nader op de hoogte wordt gebracht.



Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Bestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek (plankaart, toelichting, regels en bijlagen)

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Hofgeesterweg 63, Velsbroek

Raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek'

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

D. Veurink

F.C. Dales