

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Platbodem, Velserbroek



Datum collegevergadering	13 mei 2025	Ambtenaar	E. van Dijk
Zaaknummer	1920650	Telefoon	+31255567236
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	edijk@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De 'Nota behandeling zienswijzen - Bestemmingsplan Platbodem, Velserbroek' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Platbodem, Velserbroek' met identificatie NL.IMRO.0453.BP1003PLATBODEM1-R001 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Op 23 december 2021 heeft de gemeenteraad het startdocument Platbodem Velserbroek voor woningbouw op de herontwikkelingslocatie tussen de straten Platbodem en Spitsaak vastgesteld. Op basis daarvan zijn ruimtelijke uitgangspunten verder uitgewerkt tot een bestemmingsplan. Het ontwerp hiervan heeft vanaf 29 december 2023 zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van het verminderen van het aantal bouwlagen door de initiatiefnemer en de ingediende zienswijzen stellen we de raad voor het bestemmingsplan op enkele punten te wijzigen. Het aantal bouwlagen wordt voor alle bouwblokken naar beneden bijgesteld van vier naar drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte wordt daarmee gewijzigd van 13 naar 10 meter.

Verder wordt de noordoostgevel van het middelste van de drie bouwvlakken evenwijdig gesitueerd aan het Zeilpad. Daarvoor wordt op de plankaart dat bouwvlak iets naar links gekanteld. Hierdoor zijn de grenzen van het bestemmings- en het bouwvlak gelijk aan die van de bestemming "Verkeer" die van toepassing is op het pad.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Platbodem, Velserbroek" gewijzigd vast te stellen, samen met de reacties op de zienswijzen.

Inleiding



De panden binnen het projectgebied van de locatie 'Platbodem' werden voorheen gebruikt door twee scholen met een bijbehorende gymzaal. Beide scholen zijn nu gevestigd op een andere locatie. De schoolgebouwen zijn enige tijd aangewend voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. De gymzaal was in gebruik bij een trampolinevereniging TVIJ die inmiddels is verhuisd naar sporthal Het Polderhuis.

Woningcorporatie Velison Wonen heeft enkele jaren geleden een deel van de grond onder dit plan van de gemeente gekocht. Het doel was toen om op de korte termijn statushouders te kunnen huisvesten en op langere termijn de locatie te kunnen herontwikkelen voor de bouw van sociale huurwoningen. Velison Wonen is daarmee de initiatiefnemer op deze locatie. De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling, omdat die bijdraagt aan het realiseren van de woningbouwdoelstellingen.

De herontwikkeling past niet binnen de regels van het bestemmingsplan "Velserbroek" uit 2018. Om richting te geven aan de herontwikkeling van de locatie naar woningen met openbaar groen, heeft de gemeenteraad op 23 december 2021 een startdocument vastgesteld. Dit startdocument bevat de ruimtelijke uitgangspunten die de ontwikkelende partij bij de planuitwerking in acht moet nemen.

Het plan voorziet in maximaal 72 sociale huurwoningen, verdeeld over drie bouwblokken. Deze bouwblokken worden uitgevoerd met een gelijke bouwhoogte. Het voorstel daarvoor was vorig jaar nog om bij alle blokken de vierde bouwlaag laag terug te laten springen ten opzichte van de gevellijn. De bouwhoogte van de bebouwing wordt maximaal 10 meter, waarbij de terugliggende opbouwen maximaal 13 meter hoog zou zijn. Ruimtelijk worden de blokken centraal in het groen geplaatst, met dezelfde afstanden naar de straten Platbodem en Spitsaak.

Aan de uiteinden van het projectgebied komen twee parkeervoorzieningen met in totaal 60 parkeerplaatsen. Ook worden langs de Platbodem extra parkeervakken aangelegd, door het langsparkeren aan te passen naar dwarsparkeren. Daarmee ontstaan 15 extra parkeerplaatsen, zodat het totaal uitkomt op 75 nieuwe parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de eis uit de Nota Parkeernormen 2022 van 1 parkeerplaats per woning (inclusief het bezoekersaandeel).

Om het plan ook planologisch mogelijk te maken heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In die periode zijn 19 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn alle van een reactie voorzien in de nota Behandeling zienswijzen. Samen met de keuze van Velison Wonen om lager te bouwen hebben de zienswijzen uiteindelijk aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele punten ten aanzien van de bouwmassa's aan te passen. Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd doel en effect van het besluit

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

- Herontwikkeling van de locatie Platbodem met:
 - o sloop van de bestaande schoolgebouwen en gymzaal;
 - o nieuwbouw van drie appartementengebouwen met maximaal 72 woningen, en;
 - o aanleg van 75 nieuwe parkeerplaatsen.

Argumenten

Realiseren van woningen

Met de bouw van sociale huurwoningen op de locatie Platbodem wordt voorzien in de woningbehoefte. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 72 woningen mogelijk. Dit aantal is passend binnen de beschikbare ruimte en het omgevingstype. Als er minder dan 72 sociale huurwoningen gerealiseerd worden, is een eventuele splitsing naar zelfstandige zorgwoningen mogelijk. Het totale aantal woningen mag echter niet meer zijn dan 72 woningen. Gelet op het woonbeleid dat we voeren, roepen we wel de initiatiefnemer op in te zetten op het maximale aantal woningen dat gerealiseerd kan worden.



Dat het hier volledig gaat om bouwen voor de sociale huur, wijkt af van het woonprogramma dat de Woonvisie 2040 voorschrijft voor Velsbroek. Dit is het gevolg van de keuze voor een integraal woonprogramma voor drie locaties in Velsbroek: Platbodem samen met de locaties Broeklanden en Hofgeesterweg 63. Het opnemen van een woonprogramma dat afwijkt van de woonvisie is gelijktijdig met de vaststelling van het startdocument Platbodem Velsbroek eind 2021 expliciet besloten door de gemeenteraad.

Schoolgebouwen en gymzaal

Met de herontwikkeling van de locatie Platbodem naar woongebouwen worden de schoolgebouwen en de gymzaal gesloopt en wordt leegstand voorkomen. De twee scholen die voorheen de schoolgebouwen en de gymzaal gebruikten, zijn al enige tijd gevestigd op een andere locatie. De tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen in de schoolgebouwen wordt deze zomer gestaakt. Trampolinevereniging TVIJ die de gymzaal gebruikte is vorig jaar verhuisd naar sporthal Het Polderhuis.

Zienswijzen

Er zijn 19 zienswijzen ingediend door omwonenden en een woningcorporatie, die voornamelijk zorgen betreffen over:

- het aantal (huur)woningen;
- verslechtering van bezonning door de nieuwe gebouwen met vier bouwlagen, en;
- verslechtering van het parkeren in de buurt en de gehanteerde parkeernormen.

In het nota Behandeling zienswijzen worden deze zienswijzen beantwoord door te wijzen op ruimtelijke afwegingen, punten uit het startdocument Platbodem Velsbroek, en door het parkeerbeleid te verduidelijken. De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering om het bestemmingsplan in gewijzigde vorm vast te stellen.

Voorgesteld wordt het aantal (sociale huur)woningen, dat maximaal gebouwd mag worden ongewijzigd te houden. Bij de vaststelling van het startdocument is al vast komen te staan dat er ruimte is voor 72 woningen. De behoefte aan dit type woningen is - in zowel kwalitatieve als in kwantitatieve zin - groot. Daarbij geldt dat deze sociale huurwoningen als tegenhanger worden gezien van woningbouwontwikkelingen elders in Velsbroek, waar andere woningtypen worden gebouwd. Het programma ligt daarmee vast. Met het oog op die woonbehoefte zien we dan ook graag dat aantal woningen gerealiseerd.

Naar aanleiding van een van de zienswijzen wordt voorgesteld om het middelste van de drie bouwvakken op de verbeelding iets te kantelen, opdat de noordgevel ervan evenwijdig komt te liggen ten opzichte van het Zeilpad. De grenzen van de tussenliggende bestemmingen “Tuin” en “Groen” worden overeenkomstig aangepast, waardoor de tussenliggende groenstrook langs het gebouw eenzelfde breedte zal hebben.

Bij de vaststelling van het startdocument door de gemeenteraad is het maximum aantal bouwlagen van vijf naar vier bouwlagen met een setback gegaan. Naar aanleiding van geuite bezwaren uit de buurt heeft initiatiefnemer Velison Wonen ervoor gekozen dit aantal van vier bouwlagen verder naar beneden bij te stellen tot drie bouwlagen. De raad wordt dan ook voorgesteld de maximale bouwhoogte voor de drie bouwvlakken met de bestemming “Wonen” te wijzigen van 13 naar 10 meter.



Uit een geactualiseerde bezonningstudie blijkt dat op de kortste dag van het jaar enkele woningen aan Platbodem tot het middaguur geraakt worden door schaduw als gevolg van de nieuwe bebouwing. Deze schaduwwerking zal echter minder zijn dan wat die had kunnen zijn op basis van de bouw mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. Dit geldt ook ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan “Velserbroek”, waar de schaduwwerking iets korter op de gevels van de woningen aan Platbodem zou uitvallen, maar er aanzienlijk meer woningen aan Platbodem last van schaduw zouden hebben.

In de zienswijzen geven de indieners ervan aan dat er een grote parkeerdruk in de buurt is en dat zij bang zijn dat de ontwikkeling van Platbodem voor nog meer overlast gaat zorgen. Bij de ontwikkeling van de woningen wordt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats gehanteerd. Deze parkeernorm is opgebouwd uit een gebruikersdeel (0,7 pp) en bezoekersdeel (0,3 pp). Doordat er 75 parkeerplaatsen worden aangelegd voor 75 woningen, zijn er 3 parkeerplekken vrij beschikbaar voor buurtbewoners of hun bezoekers. De ervaren parkeeroverlast wordt dus niet vergroot door deze ontwikkeling, waarvoor meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan strikt noodzakelijk is.

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, openbare inrichting, milieu (waaronder stikstof), waterbelangen en duurzaamheid. Vanwege de aangepaste maximale bouwhoogte wordt een geactualiseerde bezonningstudie als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Verder is de stikstofberekening geactualiseerd op basis van de laatste versie van de AERIUS-berekening en wordt als vervangende bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Er is mede daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Alternatieven

Het plan dat voorligt, is uitgewerkt op basis van het startdocument Platbodem dat de gemeenteraad op 23 december 2021 heeft vastgesteld, en een gevoerd participatietraject. Daarbij is het maximum aantal bouwlagen naar beneden bijgesteld van vijf naar vier bouwlagen. Naar aanleiding van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, wordt nu voorgesteld het maximum aantal bouwlagen verder aan te passen en te wijzigen van vier naar drie bouwlagen. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle uitgangspunten en wensen.

Een andere 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. Een alternatieve invulling van de locatie binnen de vastgestelde ruimtelijke

uitgangspunten is in principe mogelijk; hiervoor is echter geen concreet alternatief. Er is geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan het voorliggende plan.

Bij een besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, wordt de ingezette procedure gestaakt en blijven de regels uit het bestemmingsplan “Velserbroek” gelden, die op 1 januari 2024 van rechtswege zijn opgegaan in “Omgevingsplan gemeente Velsen”. Dit zal afbreuk doen aan het maatschappelijk belang van de woningbouwopgave.



Risico's

Financieel

Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente aan het vaststellen van het bestemmingsplan, 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 overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee ook niet nodig. Alleen bij de daadwerkelijke uitvoering van het project betaalt de gemeente mee aan het bouw- en woonrijp maken. Het kan zijn dat deze kosten hoger uitvallen aangezien de raming al van een aantal jaren geleden is.

Juridisch

In de voormalige schoolgebouwen waren tijdelijk Oekraïense vluchtelingen gehuisvest en werd de gymzaal verhuurd aan een trampolinevereniging. Voor alle gebouwen geldt dat ze leeg opgeleverd kunnen worden aan de initiatiefnemer. Deze zomer is de vluchtelingenopvang op deze locatie gestopt. De trampolinevereniging is al eerder verhuisd naar sporthal Het Polderhuis.

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
- Startdocument Platbodem, Velserbroek
- Collegebesluit 05-12-23

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 op 5 december 2023 besloten dat voor dit plan geen milieueffectrapport opgesteld hoefde te worden.



Participatie en inspraak

In een eerder stadium is in het kader van het startdocument een participatietraject gevoerd. De reacties op de voorgestelde plannen waren gemengd. Met name onderwerpen als parkeren, privacy en bezonning waren thema's waar vragen over zijn gesteld. Ook in de bijeenkomsten ten behoeve van de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure werden dezelfde onderwerpen ter tafel gebracht. Bewoners begrijpen de noodzaak tot vergroten van de woningbouwvoorraad voor de gestelde doelgroep, maar maken zich wel zorgen over de (effecten van de) woningaantallen en het segment.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Op 23 januari 2024 is in Het Polderhuis een informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan geweest. In die periode van zes weken zijn 19 zienswijzen ingediend, waarvan enkele hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Platbodem, Velserbroek" kan nu gewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad.

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 een anterieure overeenkomst. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. 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 er tegen 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 'Platbodem, Velserbroek'
 - Nota behandeling zienswijzen
 - Geactualiseerde bezonningstudie
 - Geactualiseerde stikstofberekening

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

D. Veurink

De burgemeester,

F.C. Dales