

Raadsvoorstel

**Onderwerp: Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Beeldkwaliteitsplan
Petrakerklocatie**



Datum collegevergadering	14 oktober 2025	Ambtenaar	C. Jongejans
Zaaknummer	2048835	Telefoon	+31255567692
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	cjongejans@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Nota van zienswijzen Herontwikkeling Petrakerklocatie vast te stellen;
2. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de herontwikkeling van de Petrakerklocatie vast te stellen als kaderstellend document voor de verdere planuitwerking.

Samenvatting

De Petrakerklocatie in IJmuiden vormt een strategische plek binnen het programma Pont tot Park. Voor Pont tot Park heeft de gemeenteraad op 30 januari 2025 het ontwikkelperspectief vastgesteld. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) biedt, inclusief het Beeldkwaliteitsplan (BKP), het ruimtelijk en functioneel kader voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Petrakerk en aangrenzende gronden. De herontwikkeling betreft woningbouw met circa 125 tot 175 appartementen, waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment.

De stedenbouwkundige opzet voorziet in een markant woongebouw met twee torens (11 en 13 lagen), gelegen op een belangrijke zichtas binnen het Dudok-plan, het na-oorlogse plan dat voorzag in de herstructurering van het centrumgebied van IJmuiden van de architect Dudok. Met deze positie vervult het gebouw een stedenbouwkundige markering als entree van het gebied. In het ontwerp wordt nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande gebouwde omgeving duurzaamheidsambities (BENG), natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en de parkeeroplossing via een inpandige parkeergarage.

Het SPvE sluit aan bij de ambitie om in IJmuiden te verdichten met een gevarieerder woningaanbod, zoals vastgelegd in het ontwikkelperspectief Pont tot Park en de Woonvisie van de gemeente Velsen. De locatie draagt bij aan het versterken van het leefmilieu “groen-stedelijk wonen”, met veel aandacht voor verblijfskwaliteit, langzaam verkeer en vergroening van de openbare ruimte.

De Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit (AERK) heeft op 26 juni 2025 positief geadviseerd op de ontwerpstukken. Daarnaast zijn de ontwerpstukken van 11 juli tot en met 29 augustus 2025 ter inzage gelegd. Daarop is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE en BKP, omdat de raad eerder beleidsmatig heeft gekozen voor woningbouw op deze locatie. Het college stelt de raad dan ook voor het SPvE en het BKP vast te stellen.



Inleiding

Met dit besluit stelt het college het SPvE en BKP (in één document) voor de herontwikkeling van de Petrakerklocatie vast. Deze locatie vormt een belangrijke schakel in het gebied Pont tot Park. Door het vaststellen van de kaders wordt richting gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en kan het project de volgende planologische fase in.

Beoogd doel en effect van het besluit

Het doel is het vaststellen van duidelijke stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten SPvE voor de herontwikkeling van de Petrakerklocatie. Met dit besluit wordt het project in de volgende fase gebracht: het uitwerken van het ontwerp en het opstellen van een anterieure overeenkomst met de betrokken ontwikkelende partijen.

Argumenten

Voor het raadsvoorstel gelden de volgende argumenten:

1. Dit raadsvoorstel geeft invulling aan eerdere besluitvorming omtrent Pont tot Park, zoals het Ontwikkelperspectief en de keuze om op deze locatie woningbouw te realiseren.
2. Dit raadsvoorstel geeft richting aan de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van deze strategisch gelegen locatie binnen het gebied Pont tot Park.
3. Met dit raadsvoorstel wordt ontwikkelruimte geboden aan ontwikkelaar Wilma Wonen, in samenspraak met de gemeente.
4. Met dit raadsvoorstel zet de gemeente een belangrijke vervolgstap binnen de gefaseerde uitvoering van het ontwikkelperspectief Pont tot Park.
5. Dit raadsvoorstel zorgt ervoor dat de realisatie van het project Petrakerk weer een stap dichterbij komt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven van de gemeente Velsen.
6. De Adviescommissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit (AERK) heeft 26 juni 2025 positief geadviseerd.
7. De zienswijze van de Historische Kring Velsen is meegewogen; hoewel zij sloop betreuren, is de locatie in eerdere visies reeds aangewezen als woningbouwlocatie.

Specifiek voor het vaststellen van het SPvE gelden de volgende argumenten:

1. In het SPvE staan de inhoudelijke en ruimtelijke kaders en randvoorwaarden van de ontwikkeling voor het project Petrakerk. Hiermee wordt onder meer invulling gegeven aan de het Ontwikkelperspectief en de Woonvisie. Met het vaststellen van het SPvE worden

onder meer de volgende kaders bekrachtigd wonen, parkeren, groen, stedenbouw, openbare ruimte en de relatie met de omgeving.

2. De AERK heeft op 26 juni 2025 positief geadviseerd op het SPvE. Dit advies leest u in bijlage 2.

Voor het vaststellen van het SPvE en het BKP gelden de volgende tegenargumenten:

1. Met het vaststellen van het SPvE en het BKP leggen gemeente en ontwikkelaar zich vast aan kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Petrakerk. Hiermee wordt de flexibiliteit van de ontwikkeling beperkt, wanneer in een later stadium van de ontwikkeling in retrospectief andere kaders, randvoorwaarden en/ of uitgangspunten gewenst zijn.
- a. Echter, is bovenstaand inherent aan het vaststellen van kaderstellende documenten. In het voortraject is ook uitvoerig getoetst op bestaand beleid. Tevens heeft de welstandscommissie op 26 juni 2025 een positief advies uitgebracht op het SPvE en het BKP.



Alternatieven

Voor het vaststellen van het SPvE en het BKP zijn de volgende alternatieven:

1. Wijzigingen aanbrengen: uw raad kan besluiten wijzigingen aan te brengen in het SPvE en/ of het BKP. Dit kan op allerlei verschillende manieren. Een voorbeeld is de keuze om wel sociale huurwoningen te bouwen voor het project.
- a. Echter zijn het SPvE en BKP zorgvuldig tot stand gekomen in de samenwerking tussen gemeente en Wilma Wonen. Alle betrokken interne beleidsdisciplines en Wilma Wonen staan achter de huidige opzet en ook de welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht. Wijzigingen aanbrengen betekent dat Wilma Wonen, gemeente Velsen en de welstandscommissie opnieuw naar de tekentafel moeten om tot een SPvE en/ of BKP te komen waar alle betrokken partijen achter staan. Dit levert aanzienlijke vertraging op voor het project.
2. Niet vaststellen: Uw raad kan besluiten om het SPvE en/ of het BKP niet vast te stellen.
- a. Dit betekent dat Wilma Wonen, gemeente Velsen en de welstandscommissie opnieuw naar de tekentafel moeten om tot een SPvE en/ of BKP te komen waar alle betrokken partijen achter staan. Dit levert aanzienlijke vertraging op voor het project.

Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan dit besluit. Eventuele risico's rond uitvoering, realisatie en participatie worden in de vervolgfase geïnventariseerd en zo veel mogelijk afgedekt binnen de anterieure overeenkomst.

Programma

Programma Pont tot Park



Kader

-
1. Ontwikkelperspectief Pont tot Park, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2025.
 2. Nota Woonvisie Velsen 2040.
 3. Bestemmingsplan IJmuiden-Oost (vastgesteld op 21 december 2017), dat echter gelet op de voorgenomen verdichting herzien zal worden.
 4. Nota Parkeernormen Gemeente Velsen 2022.

Participatie en inspraak

Op 10 april 2025 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden. Deze bijeenkomst was goed bezocht en leverde waardevolle input op. Voor vaststelling van het SPvE en BKP is op 6 november 2025 een participatieronde op basis van de in Q1-2 2026 uit te werken ontwerpen gepland.

Daarnaast is er, tijdens de terinzagelegging in de periode 11 juli tot en met 29 augustus 2025, een zienswijze ingediend door de Historische Kring Velsen. Zij betreuren het verdwijnen van de Petra Kerk, maar erkennen dat de locatie meerdere malen in gemeentelijke visies (Pont tot Park, Woonvisie 2040) als woningbouwlocatie is opgenomen. Volgens juridisch advies geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE of BKP, omdat de raad eerder beleidsmatig heeft gekozen voor woningbouw op deze locatie.

Financiële consequenties

De planologische kosten die voortvloeien uit het SPvE en BKP worden opgenomen in de Anterieure Overeenkomst (AOK), die in voorbereiding is. Er zijn geen additionele personele lasten te verwachten.

Uitvoering van besluit

Na vaststelling van het SPvE en BKP wordt:

- het formele advies van de AERK toegevoegd aan het dossier;
- gestart met het uitwerken van de ontwerpen in de eerste helft van 2026;
- toegewerkt naar een Anterieure Overeenkomst in Q4 2025;
- de RO- en omgevingsvergunningprocedure voorbereid met beoogde indiening in Q1-2 2026.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

-
1. SPvE en BKP Petrakerklocatie (in één document)
 2. Advies AERK, d.d. 26 juni 2025
 3. Nota van zienswijzen – SPvE en BKP Petrakerklocatie

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

4. Verslag informatiebijeenkomst 10 april 2025
5. Zienswijze Ontwerp SPvE en BKP Petrakerklocatie

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,



D. Veurink

De burgemeester,



F.C. Dales

