

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering 27 mei 2021

Datum carrousel

Raadsbesluitnummer R21.022

Zaaknummer 40678-2021

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan De Schouw



De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, van 13 april 2021.

Besluit

-
1. De nota behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Schouw vast te stellen
 2. Het bestemmingsplan De Schouw met Imronummer NL.IMRO.0453.BP0403DESCHOUW1-R001, waarbij gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 29 oktober 2018, gewijzigd vast te stellen, waarbij de verbeelding wordt aangepast zoals opgenomen in de bijlage bij dit amendement en onderstaande wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, als een nieuw artikel 8, waarbij de overige artikelen worden vernummerd;
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 4. het college te verzoeken in een te sluiten overeenkomst op te nemen dat de woning aan de Grote Hout- of Koningsweg 178 dient te worden behouden en dient te worden hersteld.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 mei 2021.

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

R.B. Palstra

De voorzitter,

F.C. Dales

Raadsvoorstel

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan De Schouw



Datum collegevergadering	13 april 2021	Ambtenaar	D. Bethlehem
Zaaknummer	40678-2021	Telefoon	0255 567682
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	dbethlehem@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De nota behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Schouw vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan De Schouw met Imronummer NL.IMRO.0453.
BP0403DESCHOUW1-R001 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 29 oktober 2018.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. Daarom maakt het college werk van het versnellen van woningbouw. Op locatie De Schouw, het terrein van het voormalig conferentiecentrum in de Gildenwijk in Velsen-Noord, willen we de bouw van 36 koopwoningen mogelijk maken. Het is belangrijk om het aantal koopwoningen in Velsen-Noord te vergroten. Dit geeft financieel draagkrachtige huishoudens namelijk de mogelijkheid om hun wooncarrière in Velsen-Noord voort te zetten. En zorgt daardoor voor doorstroming op de woningmarkt. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, moet er een wijziging van het bestemmingsplan plaatsvinden. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Het college stelt de gemeenteraad voor de nota van zienswijze en het bestemmingsplan De Schouw vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan De Schouw maakt de bouw van 36 koopwoningen mogelijk in Velsen-Noord, op het terrein van het voormalige conferentiecentrum van de Hoogovens in Velsen-Noord. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Grote Hout- of Koningsweg, aan de zuidzijde door de Schulpweg, aan de oostzijde door de Bleyenhoevelaan en aan de noordzijde door de Wenckebachstraat.

De woningen worden gebouwd in 6 blokken waartussen ruimte is voor parkachtig groen en parkeervoorzieningen (in totaal 61 plekken) op de kop. De nieuwe aan te leggen wegen worden aangesloten op de Bleyenhoevelaan.

Onderstaande afbeelding toont de opzet van het plan.



Beoogd doel en effect van het besluit

Het mogelijk maken van de bouw van 36 woningen in Velsen-Noord.

Argumenten

De woningvoorraad van Velsen-Noord is eenzijdig samengesteld. Dit leidt er toe dat ouderen en financieel draagkrachtige huishoudens wegtrekken uit Velsen-Noord omdat een voor deze groepen geschikt woningaanbod ontbreekt. Anderzijds worden financieel minder draagkrachtige

huishoudens aangetrokken door het grote aanbod goedkope woningen. Achtereenvolgende woningmarktonderzoeken laten zien dat de verhuisgeneigdheid in Velsen-Noord relatief groot is. Bewoners uit Velsen- Noord willen wel in Velsen-Noord blijven wonen. De bestaande woningvoorraad sluit alleen niet aan bij de vraag van de verhuisgeneigden in Velsen-Noord. De ontwikkeling van een wooncarrière binnen Velsen-Noord wordt belemmerd door het ontbreken van voldoende differentiatie in de soorten en prijsklassen van de woningen. Er is een bovengemiddelde vraag naar eengezinswoningen, portiekwoningen en seniorenwoningen. Naarmate het woningaanbod meer gedifferentieerd is en nieuwbouw goed aansluit op de bestaande voorraad, worden de kansen op het maken van een wooncarrière groter. De 36 geplande woningen zijn allemaal ééngesins-koopwoningen. Dit sluit aan bij de doelstelling om meer differentiatie in Velsen-Noord te realiseren. Daarnaast levert de ontwikkeling een bijdrage aan de kwantitatieve woningbouwopgave, die verder geconcretiseerd wordt in de Omgevingsvisie Velsen 2040. Behalve deze 36 woningen op locatie De Schouw, worden op de langere termijn ook extra woningen verwacht elders in de Gildenbuurt.



Zienswijze ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De indiener van de zienswijze pleit voor een andere stedenbouwkundige opzet van het plan.

Bij de stedenbouwkundige opzet van het gebied is vastgehouden aan het uitgangspunt van losse bebouwing aan de zijde van de Grote Hout of Koningsweg door uit te gaan van losse blokken met groene tussenruimtes. Er is gekozen voor deze opzet van 3 bouwblokken in een groene setting waarbij de parkeerterreinen gekoppeld zijn aan de bouwblokken. Daarbij is gekozen voor het positioneren van het parkeren aan de oostzijde en een groenruimte aan de westzijde. Dit wordt mede ingegeven door de ondergrondse kabels en leidingen die in het gebied liggen. Boven deze kabels en leidingen is het bouwen van woningen niet mogelijk.

Alternatieven

Uw raad kan er voor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat het gebied braak blijft liggen en dat het grote tekort aan woningen in onze gemeente blijft bestaan. Dit achten wij ongewenst.

Risico's

Geen. Er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Hierin is vastgelegd dat de ontwikkeling van het bouwplan voor rekening en risico van initiatiefnemer is. Hieronder valt ook het planschaderisico.

Programma

4. Wonen en Leven in Velsen

Kader

- Woonvisie 2040
- Wet en besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht.

Participatie en inspraak

Ten behoeve van de inspraak is op de website www.samenspelvelsen.nl een projectenpagina voor dit project aangemaakt. Op deze pagina is alle gerelateerde informatie opgenomen.

Hierbij is gebruik gemaakt van beeldmateriaal.

- Video

Op de projectenpagina plaatsen wij een korte video waarin het gemeentelijke proces wordt uitgelegd en kort het plan wordt gepresenteerd.

- Q&A

Op de projectenpagina plaatsen we een q&a met de meest gestelde vragen

- Vragen

Vragen kunnen op verschillende manieren worden gesteld. Via e-mail, telefonisch of via een formulier op de projectenpagina.



In verband met de Corona-maatregelen was het niet mogelijk om een fysieke informatie-inspraakavond te houden. Daarom is op bovengenoemde wijze uitgebreide informatie verstrekt.

Financiële consequenties

Geen. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Hierin is ook opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

Uitvoering van besluit

Na uw besluit leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan de indiener van de zienswijze een beroepschrift bij de Raad van State indienen. Wij stellen de indiener hiervan persoonlijk op de hoogte.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- Nota behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Schouw
- Bestemmingsplan De Schouw

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

-

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales

AMENDEMENT 6 van 2021

Red het Melkhuisje

via griffie@velsen.nl

Aan de voorzitter van de Raad

Geachte voorzitter,

Hierdoor delen wij u mede dat wij onder verwijzing naar artikel 41 Reglement van Orde een amendement indienen met betrekking tot het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan De Schouw, zaaknummer 40678-2021, behorende bij agendapunt 11 van de raadsvergadering van 27 mei 2021.

Het amendement luidt als volgt:

De Raad van de gemeente Velsen

constateert dat:

- er in de gemeente Velsen grote behoefte is aan nieuwe woningen;
- het voorliggende bestemmingsplan De Schouw 36 koopwoningen toevoegt maar tevens uitgaat van de sloop van het historische woonhuis gelegen aan de Grote Hout- of Koningsweg 178 uit 1904, plaatselijk bekend als het Melkhuisje;
- het Melkhuisje gelegen is tegenover drie gemeentelijke monumenten (nummers 185, 187 en 189), waarvan de monumentenstatus als volgt wordt toegelicht: "Het dubbele woonhuis nr. 187-189 vormt tezamen met de woonhuizen nr. 185 en nr. 178 een stedenbouwkundig ensemble van vroeg 20ste-eeuwse woningbouw."
- het Cuypersgenootschap zich ervoor wil inspannen om samen met Stadsherstel Amsterdam het pand te renoveren en bewoonbaar te maken;
- de petitie 'Red het Melkhuisje' in drie dagen tijd al meer dan 290 keer is ondertekend;

overweegt dat:

- sloop van het Melkhuisje aan de Grote Hout- of Koningsweg 178 afbreuk doet aan het bijzondere stedenbouwkundig ensemble van vroeg 20ste-eeuwse woningbouw;
- het behoud van het Melkhuisje een kans biedt om een historisch waardevolle woning op te knappen, waardoor bovendien een extra woning wordt toegevoegd ten opzichte van het voorliggende bestemmingsplan (37 in plaats van 36 woningen);
- de ontwikkelaar positief staat tegenover het behouden en herstellen van het Melkhuisje en bereid is dit vast te leggen in een overeenkomst;
- indien behoud onverhoopt onmogelijk blijkt, de locatie via een wijzigingsbevoegdheid van het college alsnog de bestemming 'Groen' kan krijgen;

en besluit:

- punt 2 van het voorgestelde raadsbesluit te wijzigen in: 2. Het bestemmingsplan De Schouw met Imronummer NL.IMRO.0453.BP0403DESCHOUW1-R001, waarbij gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 29 oktober 2018, **gewijzigd** vast te stellen, **waarbij de verbeelding wordt aangepast zoals opgenomen in de bijlage bij dit amendement en onderstaande wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, als een nieuw artikel 8, waarbij de overige artikelen worden vernummerd;**
- het college te verzoeken in een te sluiten overeenkomst op te nemen dat de woning aan de Grote Hout- of Koningsweg 178 dient te worden behouden en dient te worden hersteld.

Artikel 8 WRO-zone - wijzigingsgebied 1

8.1 Wijzigingsregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "WRO-zone - wijzigingsgebied 1" gelden de volgende bepalingen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, voor zover de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'WRO-zone wijzigingsgebied 1', de gronden met bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Groen' waarbij de onderstaande voorwaarde geldt:

- a. het bestaande woonhuis gelegen aan Grote Hout- of Koningsweg 178 kan niet worden behouden na advies van de commissie stedelijk schoon.

8.2 Procedure

Bij het toepassen van de wijziging als bedoeld in dit artikel, nemen burgemeester wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid, de waterhuishoudkundige toelaatbaarheid, de archeologische toelaatbaarheid, de ecologische toelaatbaarheid, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid, is aangetoond.

Naam:

MaartenJan Hoekstra

Joost Bleekman

Sander Smeets

Leo Aardenburg

Leen de Winter

Cees Sintenie

Ahmet Karateke

Lieneke Post

Fractie:

GroenLinks

Velsen Lokaal

D66 Velsen

LGV

ChristenUnie

CDA

PvdA

Forza! IJmond

Toelichting:

Het stedenbouwkundig ensemble van vroeg 20ste-eeuwse woningbouw met links de nummers 185, 187 en 189 (gemeentelijke monumenten), en rechts het Melkhuisje, nummer 178.



Bijlage:
Plankaart origineel bestemmingsplan zonder Melkhuisje (boven) en aangepaste plankaart met Melkhuisje (onder)

