

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering 1 november 2018
Datum carrousel 13 september en 17 oktober 2018
Raadsbesluitnummer R18.064
Registratienummer Rs18.00452



Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Orionweg.

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer Rs18.00452 van 21 augustus 2018

Besluit

1. De nota 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Orionweg' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Orionweg' met identificatienummer NL.IMRO.0453.BP0809ORIONWEG-R001 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 november 2018,

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

R.B. Palstra

De voorzitter,

F.C. Dales

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Orionweg.



Datum collegevergadering	21 augustus 2018	Ambtenaar	D. Bethlehem
Registratienummer	Rs18.00452	Telefoon	0255 567682
Portefeuillehouder(s)	S. Dinjens	E-mailadres	dbethlehem@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De nota 'behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Orionweg' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Orionweg' met identificatienummer NL.IMRO.0453.BP0809ORIONWEG-R001 vast te stellen.

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan Orionweg vast te stellen. Het voorziet in de bouw van drie flatgebouwen van 6,8 en 10 verdiepingen, in plaats van het onlangs gesloopte flatgebouw van 12 verdiepingen. Het ontwerpbestemmingsplan Orionweg heeft ter inzage gelegen en er zijn 28, vrijwel identieke, zienswijzen ingediend. Op twee na zijn de zienswijzen afkomstig van bewoners van de naastgelegen Orionflat. De zienswijzen hebben betrekking op vermindering van zonlicht en schaduwwerking op de woningen. Onderzocht is of verplaatsing van de twee hoogste gebouwen verbetering oplevert voor de schaduwwerking. Omdat dit beperkt het geval is stelt het college de raad voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In het kader van het Masterplan Zeewijk is aan de Orionweg een flat van twaalf verdiepingen gesloopt. In de plaats hiervan worden drie nieuwe flatgebouwen gerealiseerd. De nieuwe flatgebouwen zijn lager dan het gesloopte flatgebouw: respectievelijk tien, acht en zes verdiepingen. Het totaal aantal woningen vermindert van 144 naar 94.

De nieuwe flatgebouwen worden niet evenwijdig aan de Orionweg gebouwd, zoals het gesloopte flatgebouw, maar haaks erop. Omdat de nieuwbouw niet past binnen het geldende bestemmingsplan is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn 28 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op vermindering van (zon)licht op en uitzicht vanuit de naastgelegen flat. Daarnaast wordt er gereageerd op de privacy vanuit de achterliggende wijk.

Beoogd doel en effect van het besluit

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw mogelijk en is daarmee een verdere stap in de uitvoering van Masterplan Zeewijk.

Argumenten

Masterplan Zeewijk

Het Masterplan Zeewijk is in de jaren negentig van vorige eeuw opgesteld met als doel variëteit in de wijk aan te brengen. In soort woningen maar ook in verschillende prijsklassen (koop en huur). Verder moest de rechtlijnigheid en eentonigheid worden doorbroken en moest de wijk een hart

krijgen. Meest in het oog springend is de sloop van een aantal zes en twaalf hoog flats die plaats moesten maken voor nieuwbouw. Waaronder die aan de Orionweg. In het Masterplan is voor diverse locaties voorgesteld een verkaveling te kiezen met losse gebouwen waardoor de relatie vanuit de wijk met het duin verbeterd kan worden en er op die manier een verbeterd woon- en leefklimaat ontstaat. De hoogbouw die Zeewijk kenmerkte brak de wijk namelijk op. De omgeving verloederde, niemand voelde zich verantwoordelijk en er was geen buurtgevoel in de anonieme flats. Aan de Dennekoplaan is de flat vervangen door laagbouw, aan de Scheiberglaan een combinatie van laag- en hoogbouw en aan de Keetberglaan hoogbouw. Ook aan de Orionweg wordt de flat vervangen door hoogbouw waarbij de opzet van de Keetberglaan als uitgangspunt is genomen. Op die manier geeft het invulling aan de doelstellingen uit het Masterplan Zeewijk. Het verminderde aantal woningen is vanuit die gedachte en binnen het Masterplan dan ook acceptabel. Op andere plekken in de wijk zijn woningen toegevoegd.



Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Orionweg heeft vanaf 15 juni 2018 voor de tweede maal ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de toen ingediende zienswijzen is besloten het hoogste flatgebouw (tien verdiepingen) ruim vier meter naar voren te verplaatsen, richting de Orionweg. Dit heeft tot gevolg dat het uitzicht voor de bewoners van de bestaande, naastgelegen Orionflat is verbeterd. Voor wat betreft vermindering van de schaduwwerking was het effect van de verplaatsing gering. In de eerste situatie trad er vanaf 14.40 uur schaduwwerking op, in de verplaatste situatie (4 meter naar voren) is dit vanaf ongeveer 15 uur.

Bij de tweede terinzagelegging zijn 28 vrijwel identieke zienswijzen bij de raad ingediend, één daarvan is buiten de termijn ingediend. Op twee na zijn alle zienswijzen ingediend door bewoners van de naastgelegen Orionflat. De meeste zienswijzen hebben opnieuw betrekking op de vermindering van (zon)licht en uitzicht vanuit de naastgelegen flat.

In de zienswijzen wordt voorgesteld om de gebouwen verder naar voren te verplaatsen en de twee hoogste gebouwen (acht (midden) en tien verdiepingen) te wisselen van positie.

Het verder naar voren verplaatsen van het gebouw geeft echter geen verbetering van de schaduwwerking. Wisselen met het middelste gebouw geeft voor de bewoners van de Orionflat een beperkte verbetering van de schaduwwerking, maar lost dit niet op. Daarnaast is het verder naar voren verplaatsen van de flatgebouwen nadelig voor de bewoners aan de overzijde van de Orionweg. Zij hebben nu geen zienswijzen ingediend.

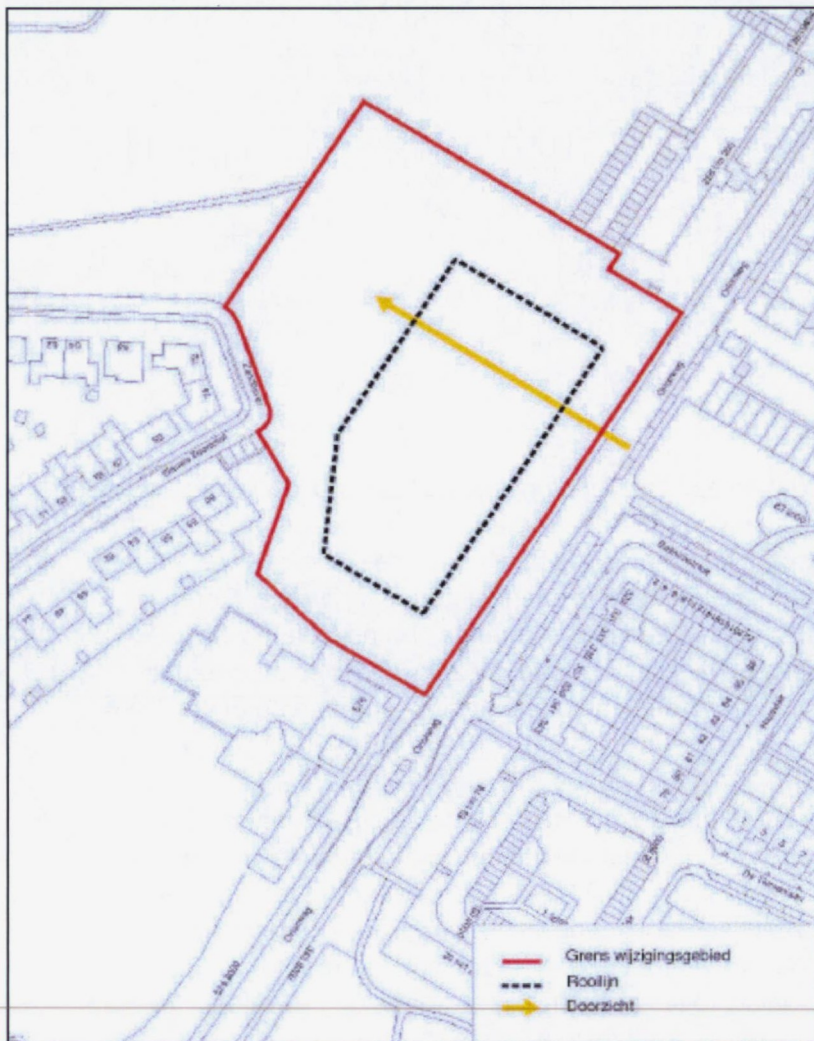
Bij het wisselen van de twee hoogste gebouwen komt het hoogste gebouw in het midden te staan, dicht bij de woonwijk achter de locatie. Vanuit deze wijk is met de huidige opstelling met het middelhoge gebouw in het midden al één zienswijze ingediend ten aanzien van vermindering van privacy.

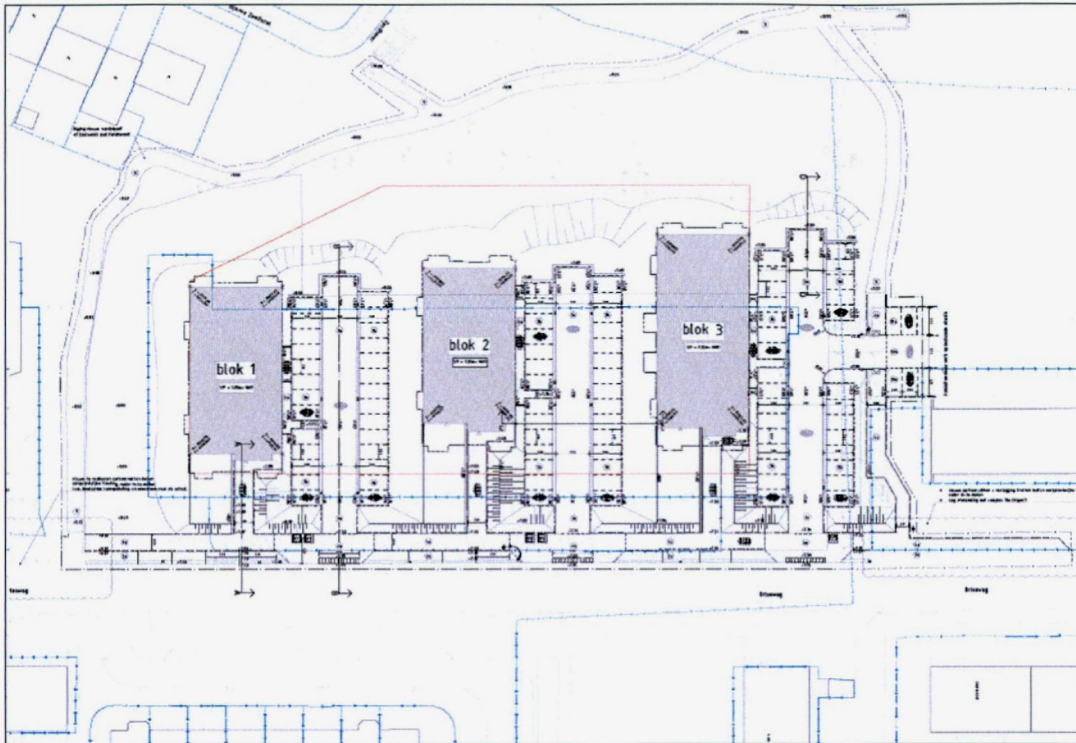
Stedenbouwkundige uitgangspunten

Als uitgangspunt de opzet van de Keetberglaan gekozen. Hier stond een vergelijkbare flat van twaalf verdiepingen. Dit komt voort uit het Masterplan Zeewijk. In dit Masterplan is voor de diverse locaties van de twaalf hoog flats voorgesteld een verkaveling te kiezen met losse gebouwen waardoor de relatie vanuit de wijk met het duin verbeterd kan worden. Om het voornaamste doel uit het Masterplan Zeewijk te kunnen realiseren, het verbeteren van de verbinding tussen de woonwijk en het duin, zijn de gebouwen ontworpen als schijven, waarbij de smalle zijde gericht is op de Orionweg. Op deze wijze wordt de verkaveling zo transparant mogelijk. De gebouwen hebben een onderlinge afstand van circa 20 meter.

Voorts hebben de gebouwen een wisselende hoogte van zes, acht en tien bouwlagen en een wisselende rooilijn ten opzichte van de Orionweg. Ook de terreinhoogte varieert. De variatie in bouwhoogte, rooilijn en terreinhoogte maakt het plan afwisselend en transparant terwijl vormgeving en materialisering samenhang verzorgt.

De uiterste rooilijn voor bebouwing aan de zijde van de Orionweg wordt bepaald door de rooilijn van de Orionflat. Zie onderstaande afbeelding uit het vastgestelde bestemmingsplan IJmuiden West:





Doordat het bouwplan sterk afwijkt van beide aangrenzende gebouwen aan de Orionweg - school (zuidzijde) en flat (noordzijde) – is ervoor gekozen te werken met verspringing ten opzichte van de naastgelegen flat en school. Naast de school wordt voor de positie van de gebouwen de uiterste rooilijn aan de Orionweg aangehouden, terwijl naast de flat een verspringing naar achteren is toegepast. Deze verspringing heeft ook te maken met de kenmerken van de locatie zelf. De bouwlocatie kent namelijk een wisselende diepte: smal aan de zuidzijde grenzend aan de school en dichtbij de achterliggende woonwijk, breed aan de noordzijde grenzend aan de bestaande flat.

Gezien de geringe maatvoering aan de zuidzijde van de locatie en de nabijheid van de achterliggende woonwijk is ervoor gekozen hier het laagste gebouw (zes lagen) te plaatsen en de maximale rooilijn aan de Orionweg te hanteren. De overige twee gebouwen zijn teruggeplaatst ten opzichte van dit bouwblok, maar wel – zoals eerder uiteengezet – terugliggend ten opzichte van de bestaande naastgelegen flat. Gezien de vorm van het terrein (toenemende breedte) zijn de drie gebouwen in een oplopende reeks geplaatst (zes-acht-tien).

Alternatieven

Omdat diverse indieners van een zienswijze verzoeken het hoogste flatgebouw in het midden te plaatsen is een aanvullende schaduwberekening gemaakt, waarbij het flatgebouw van acht hoog, in plaats van het flatgebouw van tien hoog, het dichtst bij de bestaande Orionflat is gepositioneerd. Binnen deze optie zijn twee alternatieven onderzocht. Het eerste alternatief gaat uit van plaatsing in de rooilijn zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan Orionweg. Bij de tweede optie is het te bouwen flatgebouw in dezelfde rooilijn geplaatst als de naastgelegen Orionflat, iets verder naar voren dan de eerste optie. Uit deze studie blijkt dat er alleen bij het eerste alternatief gering voordeel optreedt voor wat betreft de schaduwwerking op de Orionflat. De schaduwwerking wordt echter niet volledig opgelost. Het tweede alternatief heeft geen verbeterd effect. Als de gebouwen van acht en tien verdiepingen worden gewisseld, kan dit leiden tot bezwaren van bewoners aan de overzijde van de Orionweg en van de achterliggende buurten, Blauwe Zeedistel en Zandhaver. Daarom wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige opzet van het plan zoals in het

ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, met verschillende rooilijnen en een opbouw in de hoogte van de flatgebouwen, te laten prevaleren.

Risico's

Geen

Programma

Wonen en leven

Kader

Wet en besluit ruimtelijke ordening

Inspiraak, participatie etc.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, gedurende welke periode een ieder zijn zienswijze op het plan kenbaar kon maken. De ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit van de raad tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Geen

Uitvoering van besluit

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Degenen die tijdig een zienswijze bij uw raad hebben ingediend kunnen dan een beroep schrift bij de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State indienen.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

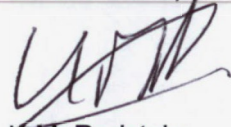
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Orionweg;
- Bestemmingsplan Orionweg.

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

Schaduwberekening en aanvullende schaduwberekening.

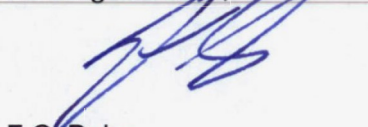
Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,



K.M. Radstake

De burgemeester,



F.C. Dales

