



Raadsbesluit

Datum raadsvergadering 24 juni 2020
Datum carrousel 10 juni 2020
Raadsbesluitnummer R20.035
Registratienummer Rs20.00374

Onderwerp: Vaststellen nota van zienswijzen en bestemmingsplan Velserbroekse Dreef 10

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer Rs20.00373 van 12 mei 2020.

Besluit

-
1. De nota van zienswijzen 'Velserbroekse Dreef 10' vast te stellen;
 2. Het bestemmingsplan 'Velserbroekse Dreef 10 met identificatie NL.IMRO.0453.BP1308VELSERBROEK1-R001' gewijzigd vast te stellen;
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 juni 2020.

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

R.B. Palstra

De voorzitter,

F.C. Dales

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen nota van zienswijzen en bestemmingsplan Velserbroekse Dreef 10



Datum collegevergadering	12 mei 2020	Ambtenaar	C. Duin
Registratienummer	Rs20.00373	Telefoon	06 54771968
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	cduin@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De nota van zienswijzen 'Velserbroekse Dreef 10' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Velserbroekse Dreef 10' met identificatie NL.IMRO.0453.BP1308VELSERBROEK1-R001' gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

De eigenaar van het perceel Velserbroekse Dreef 10 in Velserbroek wil 72 appartementen bouwen op deze locatie. De gemeente staat hier positief tegenover en heeft eerder ruimtelijke kaders vastgesteld in de vorm van een startdocument. Op basis hiervan heeft het college een nieuw ontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze ter visie gelegd. Voor de participatie tijdens de fase van het startdocument zijn de omliggende bedrijven en omwonenden actief benaderd. Circa dertig belanghebbenden bezochten de informatieavond, waaronder veel jongeren en senioren. Er is bijna uitsluitend positief gereageerd op woningbouw op deze plek.

Voor het ontwerpbestemmingsplan zijn de omliggende bedrijven en omwonenden naast de wettelijke publicatie door middel van een brief geïnformeerd over de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal 5 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk een aanpassing in de toelichting en op de verbeelding over de watercompensatie.

Het college heeft besloten om het bestemmingsplan 'Velserbroekse Dreef 10' en de nota van zienswijzen ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad instemt met het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan is de volgende stap een aanvraag omgevingsvergunning waarna het appartementencomplex wordt gerealiseerd.

Inleiding

De locatie Velserbroekse Dreef 10 in Velserbroek maakte deel uit van de herontwikkeling van het bedrijventerrein Broekerwerf 4^e fase. Broekerwerf 4^e fase voorzag in de vestiging van een autoshowroom, een kantoor en een bedrijfsverzamelgebouw in het gebied tussen de Velserbroekse Dreef en de Zeilmakerstraat. De autoshowroom, Motorhuis, zijn gerealiseerd. Het beoogde kantoor en het bedrijfsverzamelgebouw, de ontwikkellocatie, zijn niet gerealiseerd. De lage milieucategorie (2) en het instorten van de kantorenmarkt tijdens de crisis enkele jaren geleden hebben er waarschijnlijk voor gezorgd dat er weinig interesse in het perceel als bedrijfs- of kantoorlocatie was en is, waardoor deze al jaren braak ligt. Tegelijkertijd ziet de Metropoolregio Amsterdam zich geconfronteerd met een stijgend tekort aan woningen en bestaat de wens om meer woningbouwlocaties in ontwikkeling te nemen.



Daarom heeft een initiatiefnemer een verzoek ingediend bij de gemeente om de locatie voor woningbouw te ontwikkelen. De gemeente heeft hierop positief gereageerd. Om kaders mee te geven aan de ontwikkeling heeft de gemeenteraad op 28 maart 2019 een startdocument vastgesteld.

Op basis van het startdocument heeft de initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het plan gaat uit van 72 appartementen, waarvan minimaal 30% voor sociale huur bestemd is. Het gebouw heeft een maximale hoogte van 16 meter. Op de noordelijke en zuidoostelijke punt komt een vijfde verdieping als hoogteaccent. De nieuwbouw vormt de tweede helft van een carré met de naastgelegen autoshowroom. Zo ontstaat tussen de gebouwen een parkeerhof.

Om de woningbouw ook planologisch toe te staan is een nieuw bestemmingsplan op perceelsniveau noodzakelijk. Dat bestemmingsplan heeft van 24 januari tot en met 5 maart 2020 als ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Dit voorstel gaat over de vaststelling van het bestemmingsplan, met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Beoogd doel en effect van het besluit

Het mogelijk maken van woningbouw op de locatie Velserbroekse Dreef 10 en voldoen aan de behoefte om invulling te geven aan het realiseren van een bepaald type woningen, namelijk starterswoningen en woningen voor senioren.

Het effect van dit besluit is dat het bestemmingsplan en de nota van zienswijzen worden vastgesteld, waarna initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvraagt en de bouw van het appartementencomplex wordt gerealiseerd.

Argumenten

Inzetten locatie voor woningbouw

- Herontwikkeling van de locatie draagt bij aan een groter en meer divers woningaanbod in Velserbroek volgens de behoefte.
- Vergroten van de ruimtelijke kwaliteit door herbestemming van het braakliggende terrein en de sloop van de leegstaande woning.
- De huidige bedrijfsbestemming van het terrein blijkt in de praktijk lastig in te vullen. De grond ligt lange tijd braak. Dit komt waarschijnlijk door de lage milieucategorie en het instorten van de

bedrijven – en kantorenmarkt tijdens de vorige crisis. Om deze reden heeft de gemeente een positieve grondhouding tegenover het ruimtelijk initiatief om woningbouw mogelijk te maken.

- Het bouwvolume en situering van de bebouwing wijkt niet af van de bestaande mogelijkheden. Er is sprake van een functiewijziging.

1. Vaststellen nota van zienswijzen 'Velserbroekse Dreef 10'

- De nota van zienswijzen geeft een samenvatting van de binnengekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan en de wijze hoe de gemeente met deze reacties is omgegaan.
- De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk een aanpassing in de toelichting en op de verbeelding over de watercompensatie. Hiermee voldoet het plan aan de vereisten van het hoogheemraadschap voor watercompensatie.



2. Vaststellen bestemmingsplan 'Velserbroekse Dreef 10' met identificatie

NL.IMRO.0453.BP1308VELSERBROEK1-R001

- Het plan voldoet aan het beleid en wettelijke vereisten op het gebied van parkeren, openbare inrichting, milieu (waaronder stikstof en afstanden tot naastgelegen bedrijven), watercompensatie en duurzaamheid (waaronder gasloos bouwen).
- Het plan past ook binnen de (nieuwe) Woonvisie. Het voldoet aan de eis dat ten minste 30% van het woonprogramma sociale huur is (de overige 70% is markthuur en/of koop zonder specifieke onderverdeling in prijssegment). De Woonvisie ziet voor Velserbroek juist ruimte voor relatief kleinere appartementen. De gemeente hanteert voor dit initiatief een gemiddelde appartementsgrootte van 70 m². Het plan voldoet daaraan.
- Ambtshalve zijn nog drie aanpassingen in het bestemmingsplan gedaan:
 - Tekstuele aanpassing in conclusie ecologie (paragraaf 4.8 van de toelichting), waarmee de uitvoerbaarheid beter wordt beschreven;
 - Tekstuele aanpassing in conclusie archeologie (paragraaf 4.10 van de toelichting), waarmee de uitvoerbaarheid beter wordt beschreven;
 - Een bouwregeling voor een nutsvoorziening(en) van maximaal 15 m² en 3 meter hoog i.v.m. een nieuwe eis van Liander (artikel 5.2.3 van de regels).

3. Geen exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt. De raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten om daarvan af te wijken, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een privaatrechtelijke overeenkomst met de betrokken initiatiefnemers. In voorliggend geval zijn de van gemeentewege te maken kosten opgenomen in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee voldoende anderszins verzekerd. Dat geldt ook voor eventuele planschade en nadeelcompensatie. Een exploitatieplan is niet benodigd.

Alternatieven

De bestemming 'bedrijventerrein' voor deze locatie niet te wijzigen en kiezen voor een invulling met bedrijvigheid. Gezien het langdurig braak liggen, is dit niet gewenst. Daarnaast is het nu voorliggende bestemmingsplan een vervolgproduct uit de eerdere besluitvorming om op deze locatie woningbouw toe te staan (startdocument). Het bestemmingsplan is passend binnen de kaders van het vastgestelde startdocument. Er is geen aanleiding of nieuwe omstandigheid om nu te kiezen voor een alternatief.

Risico's

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de ontwikkeling van het bouwplan voor rekening en risico van initiatiefnemer is. Hieronder vallen ook het planschaderisico en eventuele vertraging of extra (onderzoeks)kosten ten gevolge van zienswijzen of beroep.

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vast te stellen, is er een ecologisch en archeologisch onderzoek gestart. Hoewel deze nog niet geheel afgerond zijn en de uitvoerbaarheid van het plan dus niet 100% is vastgesteld, is voortgang wenselijk. Daarnaast is vaststelling van het bestemmingsplan ook aanvaardbaar:

- Op de onderdelen archeologie en ecologie zijn geen zienswijzen ingediend.
- Ook op grond van het vigerende bestemmingsplan kunnen de werkzaamheden (rooien, graven, slopen) worden uitgevoerd. Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt hier niets in gewijzigd en heeft wachten op de resultaten van het ecologisch onderzoek dus geen meerwaarde.
- Voor archeologie geldt dat in de planregels een beschermende archeologieregeling is opgenomen. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient een rapport te overleggen waaruit de archeologische waarde blijkt. Afhankelijk van de uitkomst van dat rapport kunnen nadere regels aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Gezien bovenstaande is het aanvaardbaar het bestemmingsplan nu vast te laten stellen.

Programma

Wonen en Leven in Velsen

Kader

Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening
Algemene wet bestuursrecht
Startdocument Velsbroekse Dreef 10
Collegeprogramma 2018-2022

Participatie en inspraak

Gedurende de periode van ter visieligging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De omliggende bedrijven en omwonenden zijn per brief op de hoogte gesteld van het vervolgtraject en de mogelijkheid om een zienswijzen in te dienen.

In totaal zijn er vijf zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen. Hierin zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. De indieners van de zienswijzen maken zich in de kern zorgen om het aantal beschikbare (fiets/ auto) parkeerplaatsen in relatie tot het aantal te bouwen woningen. In het Parkeernormenbeleid 2015 van de gemeente Velsen zijn normen opgenomen voor het aantal (auto)parkeerplaatsen bij onder andere woningbouwontwikkelingen. In paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat het aantal parkeerplaatsen voor auto's voldoet aan de gestelde normering uit het Parkeernormenbeleid. Ook maken indieners zich zorgen of de woningen ook verkocht worden aan starters/ senioren van de gemeente Velsen. Het is wettelijk niet mogelijk om woningen te verkopen of verhuren uitsluitend aan inwoners van de eigen gemeente. De gemeente Velsen sluit zich aan bij het uitgangspunt van de Huisvestigingswet dat iedereen kan wonen waar hij of zij wil wonen (vrijheid van vestiging). De woningen worden gebouwd voor de doelgroep starters/ senioren maar is niet exclusief voor deze doelgroep of voor Velsenaren. De gemeente Velsen verwacht met de



realisatie van dit appartementencomplex doorstroombmogelijkheden te bieden aan de zittende bewoners, anderzijds door de woningbehoefte van de starters te faciliteren via nieuwbouw.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, namelijk:

- De berekening voor de benodigde watercompensatie is door een andere benadering opnieuw uitgevoerd. Dit is opnieuw beschreven in paragraaf 4.7 van de plantoelichting. Het plan voldoet aan de benodigde hoeveelheid waterberging. De verbeelding is op de nieuwe berekening aangepast.

Financiële consequenties

Op basis van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht om de door haar gemaakte kosten ten behoeve van een (her)ontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer. Het initiatief wordt voor eigen risico en kosten door initiatiefnemer uitgevoerd. De ambtelijke kosten zijn door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst fase 2 verhaald op initiatiefnemer. Als deze fase is afgerond dient initiatiefnemer een vergunning in. Hiervoor betaalt initiatiefnemer leges.

Uitvoering van besluit

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en staat dan nog zes weken open voor beroep.

Het bestemmingsplan treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Dan wordt het bestemmingsplan geschorst. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

1. Nota van zienswijzen 'Velserbroekse Dreef 10'
2. Bestemmingsplan 'Velserbroekse Dreef 10'
3. Raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan en nota van zienswijzen'

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

1. Startdocument 'Velserbroekse Dreef 10'

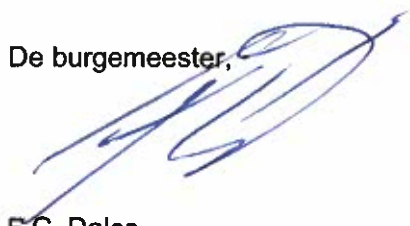
Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,



K.M. Radstake

De burgemeester,



F.C. Dales



