



Startdocument Broeklanden Velsbroek



Vastgesteld door gemeenteraad op 29 september 2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Velsen heeft de ambitie om een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor alle inkomensgroepen. Daarom wordt er op allerlei locaties hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe woningen. Deze woningen zijn nodig om nu én in de toekomst te voldoen aan de woningbehoefte in Velsen. Met het oog op de huidige woningbehoefte probeert de gemeente de woningbouw waar mogelijk ook te versnellen.

Op de locatie Broeklanden 3 in Velsbroek bevindt zich een openbaar sportveld. Dit sportveld wordt onder meer gebruikt door een rugbyvereniging. In het bestemmingsplan Hofgeest uit 2021 is het mogelijk gemaakt om het sportveld te verplaatsen naar een locatie aan de Oostlaan. Hierdoor komt de locatie vrij voor het realiseren van woningbouw.

Direct grenzend aan het sportveld, aan de Oostlaan 2, bevindt zich een paardenmanege. De eigenaar van de manege heeft de bedrijfsvoering per 1 januari 2022 beëindigd. En heeft de gemeente verzocht om mee te werken aan de sloop van een deel van de bedrijfsbebouwing, het omzetten van de voormalige bedrijfsfunctie naar een woonfunctie en de realisatie van twee vrijstaande woningen.

Zowel het rijksbeleid (Nationale omgevingsvisie, Besluit ruimtelijke ordening) als het provinciaal beleid (Omgevingsvisie/Omgevingsverordening Noord-Holland, Woonagenda 2020-2025) gaan uit van een inzet op nieuwe locaties voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied.

De provinciale woonagenda is nader geconcretiseerd in het Woonakkoord 2021 – 2025 Zuid-Kennemerland/IJmond. Hierin is regionaal afgesproken dat iedere gemeente zich maximaal inspant om de woningbouwopgave voor de regio te realiseren. Gemeente Velsen heeft die inzet gespecificeerd in de ambitie om 1900 woningen te bouwen in de periode 2019-2030.

Elke potentiële woningbouwlocatie, of deze nou in een structuurvisie staat of zich nieuw aandient, draagt bij aan de dringende woningbouwdoelstelling.

De gemeente staat positief tegenover het realiseren van woningen op de locaties Broeklanden 3 en Oostlaan 2, omdat hiermee wordt bijgedragen aan de doelstelling om de woningbouwopgave voor de gemeente tot uitvoering te brengen. Bovendien is het herbestemmen van deze binnenstedelijke locaties passend binnen rijks- en provinciaal beleid om te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (er is geen uitleggebied voor nodig).

De beide locaties worden in samenhang en in één ruimtelijke procedure voorbereid onder de naam 'locatie Broeklanden'.

Het realiseren van woningbouw op de locatie Broeklanden past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om woningen te kunnen bouwen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Om de herontwikkeling naar een woonfunctie vorm te geven stelt de gemeente eerst ruimtelijke uitgangspunten op. Deze uitgangspunten legt de gemeente vast in dit startdocument. De uitgangspunten schetsen de ruimtelijke kaders voor de voorgenomen ontwikkeling, zodat duidelijk is binnen welke grenzen en voorwaarden op de locatie kan worden gebouwd.

1.2 Het plangebied



Fig. 1: Het plangebied (indicatief)

Het plangebied bevindt zich aan de noordkant van de woonkern Velsbroek. Het gebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Hofgeesterweg. Dit is één van de oude, cultuurhistorische ontsluitingen. Het heeft een agrarisch, landschappelijk karakter, waarbij de bermen zijn ingeplant met knotwilgen.

Aan de zuidoostzijde grenst het plan aan de tennisvereniging LTC Hofgeest. De accommodatie van de tennisvereniging beschikt over een clubgebouw, 10 verlichte tennisbanen en 3 padelbanen.

Ten noordoosten van het plangebied ligt de Oostlaan, een smalle weg met een sterk landelijk karakter.

Tenslotte grenst het plangebied aan de zuidwestzijde aan de weg de Broekeroog. Dit is een wijkontsluitingsweg met vrijliggend fietspad, waaraan diverse woonbebouwing ligt.

In de huidige situatie is het westelijke deel van het plangebied, de Broeklanden 3, in gebruik als openbaar sportveld. Dit sportveld wordt gebruikt door een rugbyvereniging. Die vereniging heeft op de locatie een klein clubgebouw staan. Naast het clubgebouw ligt een klein parkeerterrein, dat via een verharde weg uitkomt op de Hofgeesterweg. Dit parkeerterrein wordt gebruikt door bezoekers van de rugby- en de tennisvereniging.

Het oostelijke deel, het perceel Oostlaan 2, was in gebruik als paardenmanege voor ongeveer 15 paarden. Het perceel bevat diverse gerelateerde voorzieningen, zoals een paardenbak met verlichting en twee longecirkels. In de stolp zit een personeelsverblijf. Het voorhuis wordt bewoond.

2. Kaderstelling ontwikkeling

Om een ruimtelijk kader te geven waarbinnen de planlocatie kan worden ontwikkeld, zijn op acht thema's ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Een deel van deze uitgangspunten zijn algemene punten die volgen uit bestaand beleid en voor alle (woningbouw)ontwikkelingen gelden, zoals het voldoen aan het gemeentelijk Parkeernormenbeleid en het voldoen aan eisen uit het Groenstructuurplan. Een ander deel betreft gebiedsspecifieke uitgangspunten die alleen voor deze locatie gelden en bedoeld zijn voor een goede inpassing van het plan in de omgeving. Hieronder worden de uitgangspunten kort toegelicht. Meer informatie over de achterliggende beleidsstukken kunt u vinden op www.velsen.nl.

2.1 Wonen

De woonkern Velsbroek kent een bijzonder eenzijdige woningvoorraad. De middeldure eengezinswoningen (wel een mix van koop en sociale huur) zijn grotendeels nog bewoond door de eerste bewoners met als gevolg dat de wijk langzaam vergrijst. Momenteel is het grootste deel van de inwoners tussen de 45 en 65 jaar met oudere kinderen, de leeftijdsklasse daaronder is weinig vertegenwoordigd. Hierdoor is ook het aandeel eenpersoonshuishoudens laag. De behoefte aan woningen voor starters en ouderen is groot. Doorstroming is gewenst om jonge gezinnen de kans te geven een woning in de wijk te bemachtigen.

Uit het beleid op het gebied van wonen van de gemeente Velsen, de Woonvisie 2040, volgt voor nieuwbouw in Velsbroek het volgende bouwprogramma: minimaal 30% sociale huur, 30% (betaalbare/middeldure) koop en/of markthuurling, 40% vrije invulling. In Velsbroek zijn momenteel meerdere locaties waar woningbouw wordt ontwikkeld. In plaats van op elke locatie het bovenstaande bouwprogramma toe te passen wordt gekozen voor een integraal woonprogramma voor de locaties Hofgeesterweg 63, Platbodem en Broeklanden. Voor de locatie Hofgeesterweg 63 wordt ingezet op een programma met markt woningen terwijl op Platbodem en Broeklanden gekozen is voor een hoger percentage sociale huur. Met het integrale woonprogramma wordt optimaal ingespeeld op de woningbehoefte in Velsbroek en het brengt initiatiefnemers/marktpartijen beter in positie gezien het beperkt aantal woningen per locatie. Daarnaast zijn er in de loop der tijd moties door de gemeenteraad aangenomen die aansturen op potentiële jongerenwoningen, een hoger percentage sociale huur in het woonprogramma en onderzoek naar mogelijkheden van zogenaamde koopgarantregelingen om koopwoningen meer bereikbaar te maken voor starters. Dit sluit ook aan op het tekort aan betaalbare koopwoningen in de huidige woningmarkt.

Voor de locatie Broeklanden wordt ingezet op een gemengd woonprogramma met overwegend sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Langs de Hofgeesterweg mogen een beperkt aantal (middel)dure koopwoningen gerealiseerd worden, hiermee wordt aangesloten op het woningtype dat nagenoeg overal langs de Hofgeesterweg is te vinden. Ook ten zuiden van de voormalige paardenmanege mogen een beperkt aantal (middel)dure koopwoningen komen (ontwikkeling Oostlaan 2). Op het overige deel van de locatie worden sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn bedoeld voor de doelgroep starters en middeninkomens (koop prijs tot Nationale Hypotheekgarantiegrens met een regeling die de woning voor tenminste 15 jaar beschikbaar houdt voor deze doelgroepen). Hierbij is een evenwichtige verdeling tussen het aantal sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen het streven, de precieze verdeling is afhankelijk van de verdere planuitwerking. Voor sociale huurwoningen zijn de Velsense wooncorporaties hierbij een belangrijke partner.

Daarnaast moet het gemiddeld gebruiksoppervlak van de woningen minimaal 60 m² bedragen (gerekend over het hele project) en dienen de woningen te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

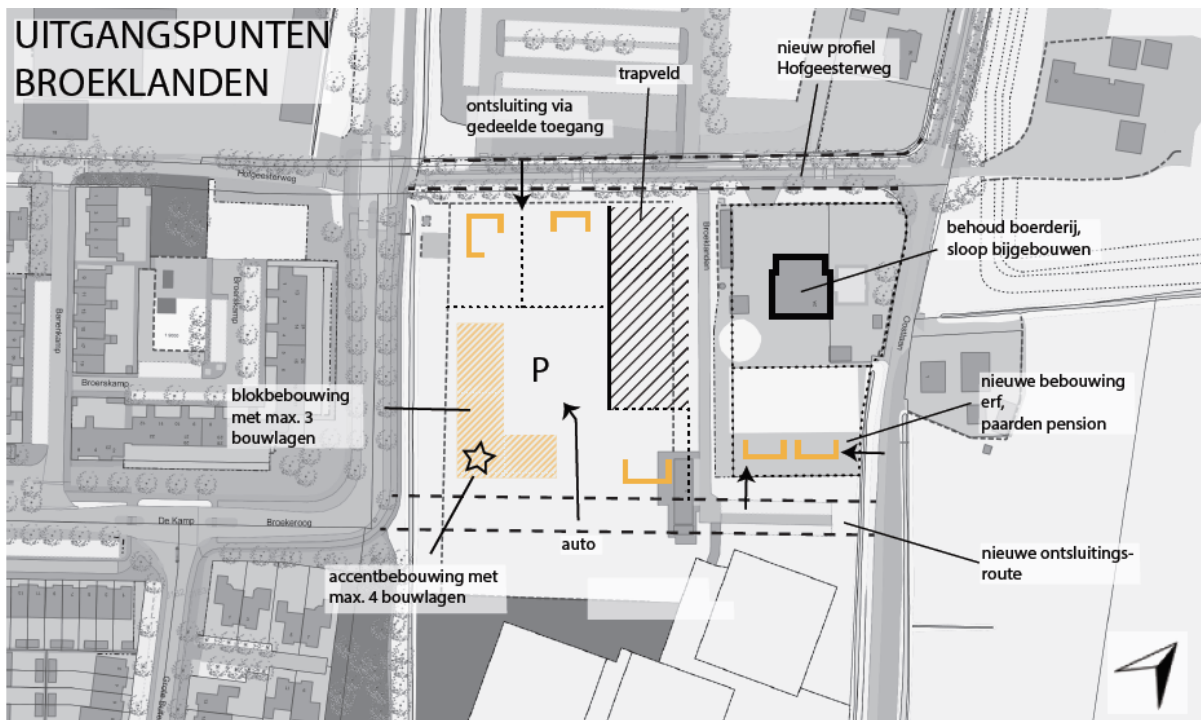
2.2 Stedenbouw

Rondom het plangebied zijn diverse soorten bestaande bebouwing aanwezig. Hoofduitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing langs de randen van het plangebied goed aansluit op de bestaande omgeving. Op die manier wordt optimale samenhang gerealiseerd. Dit betekent voor de zijde van de Hofgeesterweg dat nieuwe woningen een losse bebouwingsstructuur hebben (vrijstaand). Hierbij is de afstand tussen de hoofdmassa's van de woningen ongeveer 10 meter. De opzet en uitstraling van de woningen aan de Hofgeesterweg moet passen binnen het *beeldkwaliteitsplan Hofgeest Velsbroek*. Dit geldt ook voor het profiel van de Hofgeesterweg met de karakteristieke berm met knotwilgen en bermstrook.

Voor de zijde van De Broekeroog betekent de samenhang met de omgeving bebouwing van bouwvolumes met maximaal 3 bouwlagen, waarbij de derde laag bij voorkeur met een steile dakhelling is uitgevoerd. In de zuidwestelijke hoek van de locatie is er een mogelijkheid voor een stedenbouwkundig accent van 4 bouwlagen, waarbij de vierde laag met (steile) kap is uitgevoerd - die qua positionering afgestemd wordt op de bestaande naastliggende bebouwing.

Nieuwe woningen ten zuiden van de manege kent een losse bebouwingsstructuur (twee-onder-een-kap of vrijstaand).

De voormalige bedrijfsfunctie aan de Oostlaan 2 krijgt een woonfunctie. Hierbij blijft de stolp met het voorhuis behouden. Een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt ingezet als bijgebouwen bij de woonfunctie. Een ander deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.



2.3 Verkeer en parkeren

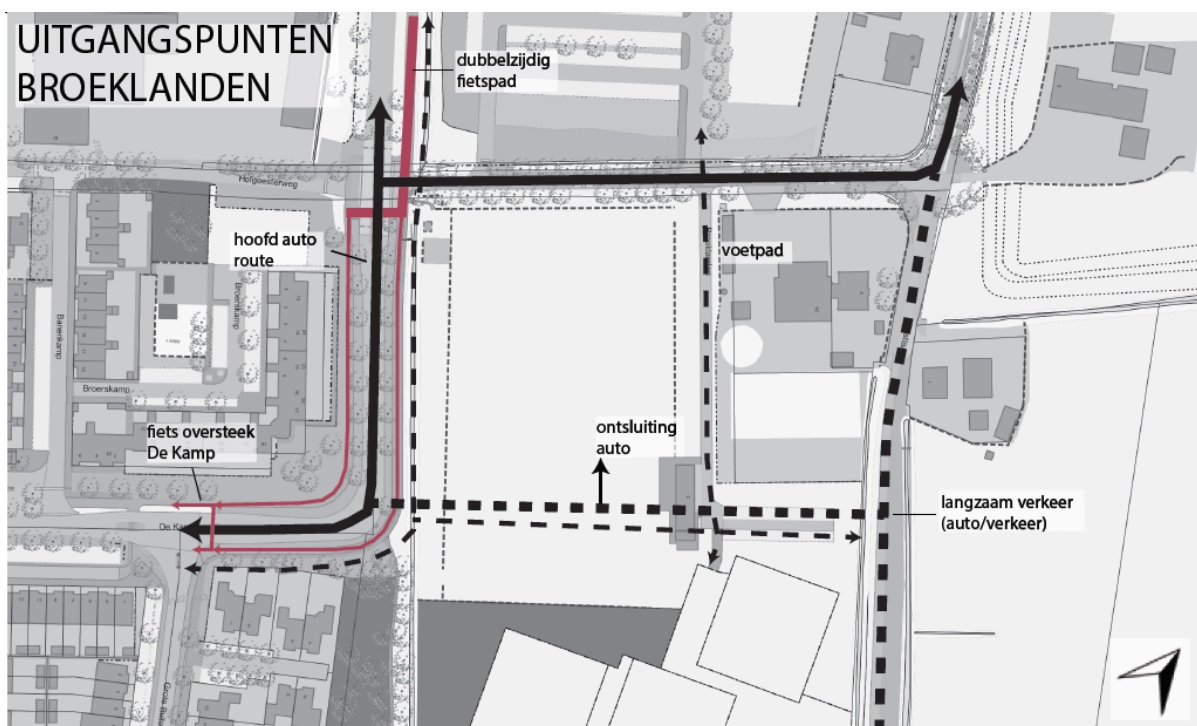
Bij nieuwe ontwikkelingen wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd (zie ook 2.5 *Duurzaamheid*). Op deze locatie wordt hier concreet invulling aan gegeven door bij eventuele privéparkeerplaatsen per parkeerplaats een laadvoorziening voor elektrisch rijden te realiseren. Het gebruiken van een deelauto wordt gestimuleerd door hiervoor een voorziening aan te brengen in het plangebied.

Vanwege de doorstroombaanfunctie van De Broekeroog-De Kamp ligt het voor de hand om de hoofdontsluiting voor auto's vanuit het plangebied hierop aan te sluiten. Hiervoor wordt een nieuwe weg tussen de Oostlaan en de Broeklanden aangelegd. Deze weg dient ook als ontsluiting voor autoverkeer van het toekomstige sportcomplex aan de Oostlaan. Dit sportcomplex huisvest een voetbal- en een rugbyvereniging en is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Hofgeest (2021). Deze wijze van ontsluiting is in overeenstemming met het bestemmingsplan Hofgeest (zie de Toelichting paragraaf 4.7 *Verkeer en parkeren*). Alleen de woningen die worden gebouwd aan de Hofgeesterweg zelf krijgen een directe ontsluiting op de Hofgeesterweg. Zo behoudt deze weg zijn agrarisch, landschappelijk karakter. De huidige ontsluiting op de Hofgeesterweg verdwijnt. Hiervoor in de plaats komt een voetpad. De Hofgeesterweg zelf wordt autoluw ingericht. De Oostlaan blijft beschikbaar voor gemotoriseerd verkeer, en wordt dus niet (gedeeltelijk) afgesloten.

De nieuwe aansluiting tussen de Broekeroog en de Oostlaan leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en een toename van verkeersintensiteit in de bocht in de Broekeroog naar De Kamp, en op de kruising van De Kamp met de Grote Buitendijk. Een voorwaarde voor het realiseren van de nieuwe ontsluiting is dan ook het aanpassen van deze bestaande infrastructuur om de verkeersveiligheid te garanderen. Om de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer verder te verbeteren is het ook wenselijk om een nieuwe hoofdroute voor langzaam verkeer tussen Velsbroek en de nieuwe sportvelden te realiseren. Een (brom)fietsverbinding tussen de Oostlaan en het bestaande fietspad De Vliet is hierbij een optie. De haalbaarheid van het realiseren van deze verbinding wordt in het vervolg van het project onderzocht.

De nieuwe woningen veroorzaken een parkeerbehoefte. Om te zorgen dat er geen parkeeroverlast ontstaat moet de ontwikkeling voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Velsen. De definitieve toetsing van de parkeerbehoefte vindt plaats bij de vergunningverlening. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen binnen het plangebied worden aangelegd.

De parkeerplaatsen voor de tennisvereniging die vervallen door het wegvallen van het parkeerterrein in het plangebied komen terug op het nieuwe parkeerterrein bij het nieuwe sportterrein aan de Oostlaan.



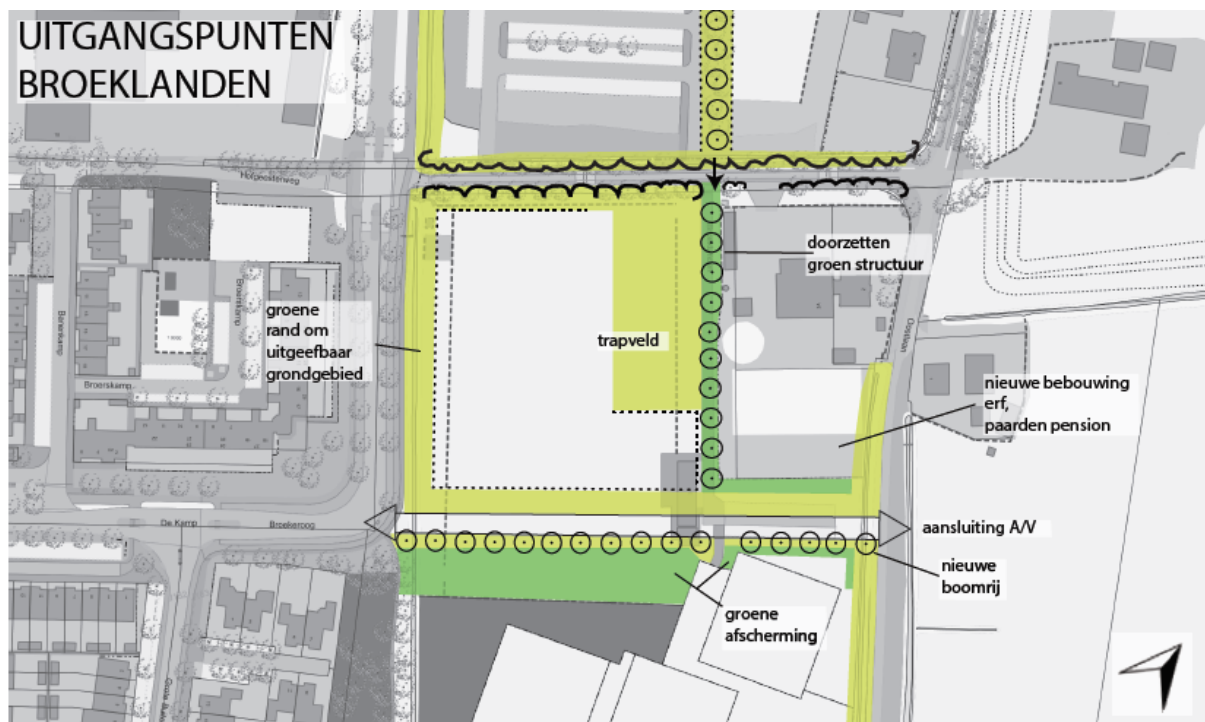
2.4 Groen en water

Het gemeentelijk *Groenstructuurplan* bevat het groenbeleid voor nieuwe ontwikkelingen. Hierin is onder andere bepaald dat de bestaande oppervlakte aan openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen ten minste worden behouden. Alleen als het niet anders kan, bijvoorbeeld voor het maken van een veilige verkeersaansluiting, mogen bomen en beplanting worden verwijderd. Hiervoor geldt dan een groencompensatie. Om het agrarisch, landschappelijk karakter van de Hofgeesterweg te versterken is verder bepaald dat de knotwilgen langs die weg worden aangevuld.

Er geldt dat minimaal 15% van het plangebied wordt ingericht als openbaar groen. Dit openbaar groen moet een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het gebied en dient dus te bestaan uit een diversiteit aan groen. Ook komt er een speelveld terug in het plangebied. Nieuwe grondgebonden woningen krijgen een tuin.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Door bebouwing zal het verhard oppervlak toenemen. Bij grote toenames aan verharding eist het hoogheemraadschap dat een bepaalde hoeveelheid aan open water wordt aangelegd: de watercompensatie. Deze hoeveelheid bedraagt in principe 15% van de toename aan verharding en wordt bij voorkeur in het plangebied aangelegd. Als dat niet kan dan wordt de compensatie in hetzelfde peilgebied aangelegd.

Om te voorkomen dat relatief schoon regenwater onnodig naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie gaat wordt verhard oppervlak bij voorkeur niet aangesloten op de afvalwaterriolering. Het regenwater van de nieuwe daken, straten en openbare parkeervoorzieningen wordt (via een regenwaterriool) geloosd op het oppervlaktewater in het plangebied.



2.5 Duurzaamheid

Volgens wettelijke regelgeving is het niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken. In dit geval zijn die belangen er niet. De nieuwe woningen mogen dus geen gasaansluiting krijgen. Daarnaast geldt de wettelijke bepaling dat nieuwe woningen moeten voldoen aan de eisen voor "BENG" (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Bij eventuele privéparkeerplaatsen dient per parkeerplaats een laadvoorziening voor elektrisch rijden aanwezig te zijn. Het gebruiken van een deelauto wordt gestimuleerd door hiervoor een voorziening aan te brengen in het plangebied. Zie ook 2.3 *Verkeer en parkeren*.

Bij de herontwikkeling wordt natuurinclusief gebouwd. Het gaat daarbij om oplossingen aan en in gebouwen om natuurwaarden de ruimte te geven. Niet alleen de gebouwen spelen een rol maar ook de (openbare) ruimte rondom de gebouwen dienen natuurvriendelijk ontworpen en ingericht te worden. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen aan gebouwen voor vogels en vleermuizen maar ook groene daken en muren.

In de buitenruimte dient een goede variatie aan groen en elementen te ontstaan die bijdragen aan natuurwaarden, zoals inheemse beplanting en water. Natuurinclusief bouwen is daarmee van toepassing op het gehele projectgebied.

Duurzaamheid is een belangrijk thema en de ontwikkelingen op dit gebied gaan snel. Met de toekomstige ontwikkelaar maakt de gemeente afspraken over eventuele aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

2.6 Milieu

Direct grenzend aan de zuidoostzijde van het plangebied bevindt zich een tennisvereniging met verlichting. De milieucontour van deze activiteit bedraagt 50 meter. De nieuwe woningen moeten daarom in principe op minimaal 50 meter afstand van de tennisvereniging worden gebouwd. Bouwen op kortere afstand is alleen mogelijk, indien uit milieuonderzoek blijkt dat bouwen op een kortere afstand niet leidt tot milieuhinder op de nieuwe woningen of beperkingen oplevert in de bedrijfsvoering van de tennisvereniging. In de voorbereiding voor dit startdocument is onderzoek uitgevoerd naar de licht- en geluidshinder ten gevolge van de tennisactiviteiten indien op kortere afstand dan 50 meter wordt gebouwd. Hieruit is gebleken dat er ter plaatse van het plangebied geen lichthinder zal optreden. Er kan wel geluidhinder optreden. Om aan de geluidsnormen te voldoen zijn maatregelen nodig, bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm en/of bouwkundige aanpassingen aan de nieuwe woningen. De noodzaak tot het nemen van maatregelen tegen geluidshinder wordt daarom als uitgangspunt opgenomen. Wat de precieze maatregelen zijn wordt bepaald en uitgewerkt tijdens de verdere planvorming.

De huidige paardenmanege aan de Oostlaan 2 is gestopt met de bedrijfsvoering. De bestemming zal worden omgezet van een agrarische functie naar een woonfunctie. De voormalige bedrijfsfunctie vormt geen belemmering op de woningbouwontwikkeling.

Wel wil men bij de woonfunctie nog hobbymatig een aantal paarden houden. Hiervoor gelden de afstandseisen uit het activiteitenbesluit niet. Dit neemt niet weg dat ook het hobbymatig houden van paarden kan leiden tot geluid-, stof- en geurhinder. Gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor kunnen de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden gebruikt. Vanwege de beperkte (hobbymatige) omvang kan de richtafstand voor gemengd gebied worden aangehouden. Dit is 30 meter voor geur en 10 meter voor stof en geluid. Deze afstanden moeten worden aangehouden tussen de hinder gevende activiteit (bijvoorbeeld een stal of mestopslag) en woningen. Afwijken van de richtafstand is mogelijk indien

aangetoond wordt dat er geen sprake is van hinder. Het hobbymatig paardenhouden wordt in de verdere planvorming nader uitgewerkt.

Meer in het algemeen moet bij nieuwe bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan diverse milieuaspecten. Vaak wordt hierbij milieuonderzoek gedaan. Soms is alleen een tekstuele verantwoording voldoende. Op voorhand zijn geen verdere belemmeringen op milieugebied te verwachten.

2.7 Archeologie

Velsen is een gemeente met een rijke archeologische bodem. Voor dit betreffende gebied is volgens de *Beleidsnota Archeologie Velsen* "categorie 3" van toepassing, wat betekent dat bij bodemverstorende activiteiten in plangebieden groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch waardestellend rapport dient te worden overgelegd. Er moet dus een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, zodat de resultaten vertaald kunnen worden in de bestemmingsplanregels.

2.8 Openbare ruimte

Bij de totstandkoming van een woningbouwlocatie komen ook allerlei technische zaken rond de openbare ruimte kijken, zoals de hoeveelheid en locatie van afvalcontainers en openbare verlichting. Deze zaken worden in de technische uitwerking nader afgestemd. Het startdocument bevat de uitgangspunten hiervoor.

3. Overzicht uitgangspunten

Wonen

- De nieuwe woningen worden hoofdzakelijk in het volgende segment gebouwd: sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Een beperkt deel, aan de Hofgeesterweg en ten zuiden van de voormalige manege, valt in het segment (middel)dure koop;
- De nieuwe woningen hebben op projectniveau minimaal een gemiddeld gebruiksoppervlak van 60m²;
- De woningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

Stedenbouw

- Nieuwe bebouwing aan de zijde van de Hofgeesterweg komt in de vorm van kavels met vrijstaande woningen (1 bouwlaag met kap) met oriëntatie op de Hofgeesterweg. Opzet, architectuur en profilering van de weg zijn overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Hofgeest Velsbroek;
- Nieuwe bebouwing langs De Broekeroog presenteert zich in de vorm van blokbebouwing (maximaal 3 bouwlagen, waarbij de derde laag bij voorkeur met een steile dakhelling is uitgevoerd. In de zuidwestelijke hoek van de locatie is er een mogelijkheid voor een stedenbouwkundig accent van 4 bouwlagen, waarbij de vierde laag met (steile) kap is uitgevoerd);
- Nieuwe bebouwing ten zuiden van de voormalige manege presenteert zich als losse volumes (twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaand, max. 2 bouwlagen met kap) met oriëntatie op de nieuwe ontsluitingsweg tussen De Broekeroog en de Oostlaan (zie Verkeer & parkeren);
- De stolp en voorhuis aan de Oostlaan 2 blijven behouden en krijgen/houden een woonfunctie. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt deels verwijderd;
- Openbaar parkeren vindt geconcentreerd en centraal plaats in het plangebied.

Verkeer & parkeren

- Verkeersontsluiting van de nieuwe woningen direct gelegen aan de Hofgeesterweg vindt plaats op de Hofgeesterweg;
- De overige verkeersontsluiting vindt, onder voorwaarden (zie ook 2.3 *Verkeer en parkeren*), plaats op de Broekeroog en de Oostlaan, via een verbindingsweg aan de zuidkant van het plangebied. Deze weg dient tevens als ontsluiting van het toekomstige sportcomplex aan de Oostlaan;
- De huidige ontsluiting op de Hofgeesterweg verdwijnt, hiervoor komt een voetpad in de plaats;
- Het plan moet voldoen aan het gemeentelijk Parkeernormenbeleid. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling genereert, dient binnen het plangebied te worden opgelost. Hierbij moet in ieder geval het bezoekersaandeel openbaar toegankelijk zijn;
- Parkeervakken, straten, wegen, en andere verkeersvoorzieningen dienen te voldoen aan de maatvoeringen zoals vermeld in de Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeer Voorzieningen (ASVV 2021).

Groen & water

- De bestaande oppervlakte aan openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden. Alleen als het niet anders kan, bijvoorbeeld voor het maken van een veilige verkeersaansluiting, mogen bomen en beplanting worden verwijderd. Hiervoor geldt dan een groencompensatie;
- Langs de Hofgeesterweg worden de knotwilgen aangevuld;
- Minimaal 15% van het plangebied wordt ingericht als openbaar groen. Er dient hierbij een variatie in groen aanwezig te zijn die van meerwaarde is voor de biodiversiteit;

- Er komt een speelveldje terug in het plangebied;
- Bij grondgebonden woningen wordt een tuin gerealiseerd;
- Bij werkzaamheden rondom bestaande bomen en voor de aanplant van nieuwe bomen dient te worden voldaan aan de richtlijnen die het Norminstituut Bomen stelt in haar Handboek Bomen;
- De watercompensatie bedraagt 15% van de toename aan verharding en wordt zoveel mogelijk binnen het plangebied (of anders binnen het peilgebied) aangelegd;
- Regenwater van nieuwe daken, straten en openbare parkeervoorzieningen wordt via een regenwaterriool op het oppervlaktewater in het plangebied geloosd.

Duurzaamheid

- De nieuwe woningen hebben geen aardgasaansluiting;
- De nieuwe woningen voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG);
- Bij iedere privéparkeerplaats wordt een laadvoorziening ten behoeve van elektrisch rijden gerealiseerd;
- Er wordt ruimte gereserveerd voor 1 of meerdere deelauto's;
- Er wordt natuurinclusief gebouwd: de gebouwen en de (openbare) ruimte rondom de gebouwen dienen natuurvriendelijk ontworpen en ingericht te worden;
- De gemeente maakt met de toekomstige ontwikkelaar afspraken over eventuele aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

Milieu

- Er worden maatregelen genomen, zodat geen geluidsoverlast optreedt vanuit de tennisbanen ten zuiden van het plangebied op de nieuwe woningen en de tennisvereniging niet in het gebruik wordt belemmerd;
- De bedrijfsvoering van het paardenbedrijf aan de Oostlaan 2 wordt beëindigd en het perceel wordt veranderd naar een woonfunctie;
- Hobbymatig paardenhouden mag geen hinder geven tot naastgelegen woningen;
- In de planologische uitwerking wordt onderzoek en/of verantwoording gedaan op het gebied van Bedrijven en milieuzonering, Geluid, Ecologie, Stikstofdepositie in de aanlegfase en in de gebruiksfase, Bodem, Luchtkwaliteit, Omgevingsveiligheid en de noodzaak van een Milieueffectrapport.

Archeologie

- Er moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Openbare ruimte

- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de aanleg en inpassing van onder meer vuilcontainers, trafostations, kabels en leidingen, een openbare verlichting-installatie en waterafvoerende constructies (zoals riolering, drainage, infiltratiekragen);
- Bij de boven- en ondergrondse inrichting van de openbare ruimte die in eigendom en/of beheer van de gemeente Velsen komt, wordt uitgegaan van de LIOR en het handboek materiaalgebruik openbare ruimte;
- Het ontwerp van de openbare ruimte dient door de gemeente te worden geaccordeerd alvorens tot uitvoering overgegaan kan worden.

4. Participatie

De gemeente vindt samenspel met haar inwoners erg belangrijk. Daarom zijn omwonenden en andere belanghebbenden vóór het opstellen van het startdocument in de gelegenheid gesteld om mee te denken over de uitgangspunten die zouden moeten gelden bij herontwikkeling van de locatie. Omwonenden en overige belanghebbenden zijn via huis-aan-huisbrieven geïnformeerd over deze ontwikkeling en uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 23 november 2021. Een verslag van de informatiebijeenkomst is als bijlage opgenomen.

Het startdocument lag vanaf 25 maart 2022 tot en met 6 mei ter inzage voor inspraak. Er zijn in totaal vijf reacties ingediend. Ten gevolge van de ingekomen reacties is het startdocument aangepast. Voor een overzicht van de reacties, de beantwoording van de gemeente en de aanpassingen aan het startdocument wordt verwezen naar het 'Participatiedocument Broeklanden Velsbroek'.

5. Planning en vervolgtraject

Met het vaststellen van een startdocument voor de locatie Broeklanden is herontwikkeling van de locatie nog niet mogelijk. Op basis van het vastgestelde startdocument zal namelijk eerst een bestemmingsplan voor de locatie worden opgesteld. In deze procedure is er mogelijkheid om zienwijzen op het plan in te dienen. De gemeenteraad neemt daarna een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, met inachtneming van eventuele zienwijzen.

Bijlage

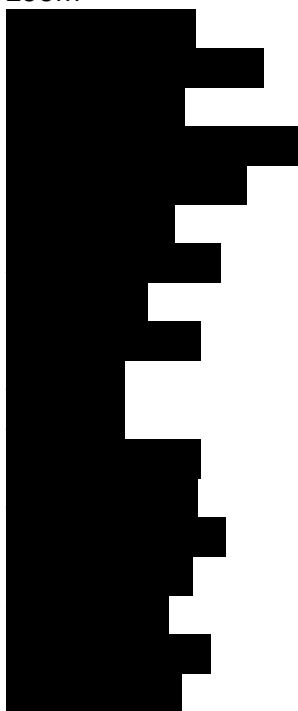
Verslag brainstormsessie Broeklanden

Datum: 23 november 2021

Tijdstip: 19.00-20.30u

Locatie: Zoom

Aanwezig:



Agendapunten:

Verkeer

De verkeerskundige geeft een toelichting op de toegestuurde schets. De verschillende mogelijkheden om het gebied te ontsluiten worden besproken. Hierbij wordt aangegeven dat de keuze voor de ontsluiting met diverse dilemma's gepaard gaat. Bewoners geven de volgende aandachtspunten mee:

- De route Hofgeesterweg/Oostlaan is niet geschikt om het verkeer van het sportcomplex af te wikkelen, en staat haaks op het gemeentelijk uitgangspunt om het oorspronkelijke karakter van de Hofgeesterweg tussen Broekeroog en Oostlaan te versterken.
- In de huidige bocht van de Broekeroog gebeuren volgens verschillende bewoners vaak ongelukken.
- De meningen lopen uiteen over hoeveel verkeer de verenigingen aantrekken. Het is wenselijk om te onderzoeken naar hoeveel verkeer het sportveld werkelijk aantrekt.
- staan positief tegenover de variant waar de nieuwe weg in het verlengde van De Kamp loopt

- Bewoners opperen het idee om de Langemaad door te trekken.
- Nog een optie volgens bewoners is eenrichtingsverkeer op de Oostlaan toepassen.
- Wanneer de ontsluiting gerealiseerd wordt zoals getekend staat op de toegestuurde schets, is het niet mogelijk om er een 50 km/u weg van te maken.

Wonen

De beleidsmedewerker wonen geeft een toelichting op het woonprogramma dat de gemeente in gedachten heeft. De bewoners geven de volgende aandachtspunten mee:

- Een bewoner vraagt zich af of er behoefte is aan jongeren woningen? Ouderenwoningen en woningen voor jonge gezinnen past beter in Velsbroek.
- Een bewoner geeft aan angstig te zijn dat sociale huurwoningen tot rommelige situaties leidt.

Stedenbouw

De stedenbouwkundige geeft een toelichting op de toegestuurde schets. De 'L' vorm in de schets geeft aan waar appartementen zouden kunnen komen. De bewoners reageren op het plan:

- De bewoners willen niet dat het een kopie wordt van het gebouw aan de overkant van de weg.
- De bewoners geven aan dat ze geen aaneengesloten gebouw willen vanwege de akoestiek. Een gebouw met onderbrekingen heeft de voorkeur.
- De bewoners zien niet graag een te hoog appartementengebouw. Er wordt positief gereageerd op het bericht dat er gedacht wordt aan een appartementengebouw met maximaal 3 bouwlagen.
- Een bewoner vraagt zich af of de appartementen verplaatst kunnen worden naar de andere kant van het perceel naast de Boerderij. Dit argument wordt door de aanwezige ontkracht vanwege het aangezicht.
- De instandhouding van de uit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt waardevolle Hofgeesterweg en de kruising bij Huis te Spijk, boerderij De Hofgeest en het kleuterboerderijtje Oostlaan 1 zou volgens bewoners voorop moeten blijven staan in de keuzes die gemaakt worden.

Groen

De beleidsmedewerker groen geeft een toelichting op de toegestuurde schets. De bewoners geven onderstaande aandachtspunten mee.

- De bewoners aan de Grote Buitendijk willen graag dat het groen wat langs de tennisbaan en hun woning staat behouden blijft.
- Scholen maken gebruik van het huidige veld. Het is belangrijk om die gelegenheid te blijven bieden.
- Trapspeelveld ziet er groot uit. Hoe groot wordt het?

Vervolg

De gemeente gebruikt uw input om een startdocument op te stellen. Zodra dit gereed is ontvangt u van ons een brief en/of email met daarin meer informatie.

