



# Startdocument Platbodem Velserbroek

---



---

Datum: 23-12-2021  
Status: Vastgesteld

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Velsen heeft de ambitie om een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor alle inkomensgroepen. Om nieuwe inwoners te kunnen huisvesten en huidige inwoners een wooncarrière in Velsen te kunnen blijven bieden, is het noodzakelijk dat er woningen bijgebouwd worden.

Op de locatie 'Platbodem' in Velsbroek wil Stichting Velison Wonen woningen bouwen. Het idee is dat deze woningen in de vorm van drie appartementencomplexen in het groen worden gebouwd. De gemeente staat hier positief tegenover, omdat hiermee wordt bijgedragen aan de doelstelling om de woningbouwopgave (het bouwen van 1.900 woningen voor 2030) voor de gemeente tot uitvoering te brengen.

Om de herontwikkeling van de locatie naar een woonfunctie vorm te geven stelt de gemeente 'ruimtelijke uitgangspunten' op. Deze uitgangspunten schetsen de kaders voor de voorgenomen ontwikkeling, zodat duidelijk is binnen welke grenzen en voorwaarden op de locatie kan worden gebouwd.

### 1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in Velsbroek, tussen de straten Platbodem en de Spitsaak, in het noorden begrensd door het appartementencomplex Spitsaak 4 t/m 54 en aan de zuidkant begrensd door een school/kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang in het pand Platbodem 201. Het plangebied was in gebruik voor twee scholen met bijbehorende gymzaal. Beide scholen zijn nu gevestigd op een andere locatie. Het gebied is nu nog deels in gebruik voor de huisvesting van statushouders. De statushouders zullen medio 2022 het voormalige schoolgebouw moeten verlaten. De gymzaal is in gebruik door een trampolinevereniging.

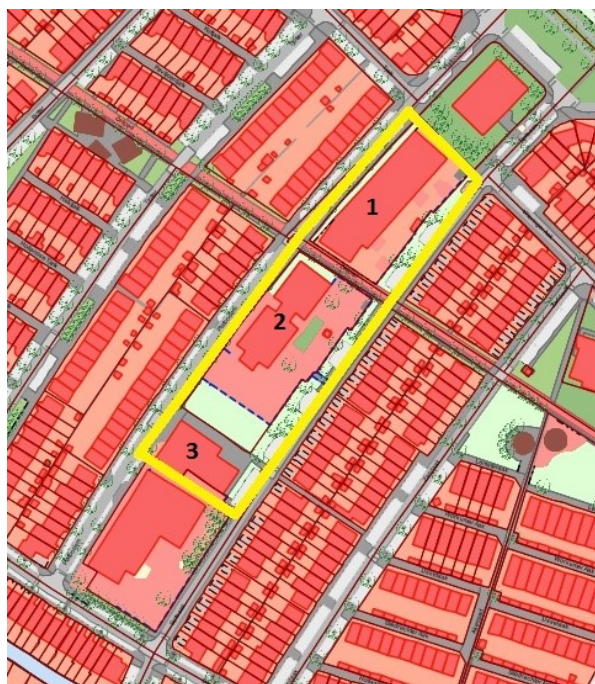


Fig. 1: Het plangebied (indicatief)

- 1: voormalige schoollocatie De Rozenbeek
- 2: voormalige schoollocatie De Duinroos
- 3: gymzaal

## 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 in gemeente Velsen gelden, zoals het voldoen aan het gemeentelijk Parkeernormenbeleid en het voldoen aan eisen uit het Groenstructuurplan. Een ander deel zijn 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](http://www.velsen.nl).

### 2.1 Wonen

De woonkern Velsbroek is sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw gerealiseerd om aan een grote vraag naar woningen te voldoen. Velsbroek kent een bijzonder eenzijdige woningvoorraad: hoofdzakelijk eengezinswoningen in het middeldure prijssegment, eenderde huur en tweederde koop. De woningen zijn grotendeels nog bewoond door de eerste bewoners met als gevolg dat de wijk langzaam vergrijsd. Momenteel is het grootste deel van de inwoners tussen de 45 en 65 jaar met oudere kinderen, deels op zoek naar een eigen woning. 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.

Beleidsmatig wordt vanuit de *Woonvisie 2040* bij nieuwbouwlocaties ingezet op een bouwprogramma van minimaal 30% sociale huur, 30% (betaalbare/middeldure) koop en/of markthuurg, 40% vrije invulling. Daarnaast is uitgangspunt dat de woningen een gemiddeld woonoppervlak hebben van 60 vierkante meter gebruiksoppervlak.

In Velsbroek worden momenteel meerdere locaties ontwikkeld waardoor er is gekozen om het bovenstaande bouwprogramma niet voor elke locatie afzonderlijk toe te passen maar over het totaal. Voor de Platbodem betekent dit een bouwprogramma met 100% sociale huurwoningen. De eigendomssituatie met een woningcorporatie speelt hierbij een rol. Op twee andere locaties (Hofgeesterweg en Broeklanden) zijn andere percentages aangehouden, waardoor de drie locaties samen voor een evenwichtige toevoeging van woningen zorgt.

Naast bovengenoemde uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie zet de gemeente zich ook in voor de huisvesting van mensen met een zorgvraag en bijzondere doelgroepen. Dit kan in reguliere (sociale huur)woningen of in nieuwe woonvormen. De ontwikkeling van de Platbodem biedt kans om aan deze doelstelling invulling te geven. Velison Wonen onderschrijft dit uitgangspunt en zet zich in om doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen mogelijk te maken, mits binnen financiële randvoorwaarden.

### 2.2 Stedenbouw

Het plangebied kenmerkt zich in de huidige situatie door een aantal (overwegend) eenlaagse grote bouwvolumes die afwijken van de rijenwoningen in de omgeving. Deze typering komt terug met drie losse bouwblokken, maar wel omringd door groen. Het noordelijk blok sluit qua bouwhoogte trapsgewijs aan bij het appartementencomplex op de noordelijk kop van de strook. De blokken verlopen dan in hoogte van noord naar zuid van respectievelijk maximaal 4 naar 3 bouwlagen (ongeveer 12 meter naar 9 meter). Daarbij springt bij het middelste en het zuidelijke gebouw de

bovenste laag terug ten opzichte van de gevelrooilijn. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied komen twee parkeerplaatsen.

Ruimtelijk worden de blokken centraal in het groen geplaatst, met dezelfde afstanden naar de straten Spitsaak en Platbodem. Afgeschermden tuinen op de begane grond zijn niet wenselijk. Wel zijn kleine terrasjes/buitenruimtes mogelijk. Deze dienen aan te sluiten op de opzet van de gevel en de balkons en moeten direct aansluiten op het openbaar groen. Oftewel: de tuinen moeten open tonen en een vloeiende overgang naar het openbaar groen hebben.

### **2.3 Verkeer en parkeren**

Voor alle bouwwerkzaamheden waarbij nieuwe parkeerbehoefte ontstaat moet voldaan worden aan het *Parkeernormenbeleid 2015* van de gemeente Velsen. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen binnen het plangebied worden aangelegd. Daartoe worden twee parkeerplaatsen aangelegd. Indien nodig kan extra parkeergelegenheid worden gerealiseerd door bestaande parkeerstroken aan de randen van het plangebied te transformeren tot haakse parkeervakken. Bij het aanleggen van parkeergelegenheid moet voldoende aandacht zijn voor een groene aankleding. De 'Leidraad Fietsparkeren' (Publicatie 291 van het CROW) is richtinggevend bij de beoordeling van de voorziene fietsparkeervoorzieningen bij de woningbouw. Ook moet rekening worden gehouden met de stalling van brommers/scooters en scootmobielen.

### **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.

Verder geldt dat minimaal 15% van het plangebied wordt ingericht als openbaar groen. Dit openbaar groen moet een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en aan een klimaatadaptieve openbare ruimte in het gebied en dient dus te bestaan uit een diversiteit aan groen.

Bij grote toenames aan verharding eist het hoogheemraadschap dat een bepaalde hoeveelheid aan open water wordt aangelegd: de watercompensatie. Deze hoeveelheid bedraagt 15% van de toename aan verharding. In de verdere bouwkundige uitwerking zal worden bepaald of en in hoeverre de noodzaak van watercompensatie aan de orde is.

Om te voorkomen dat relatief schoon regenwater onnodig naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie gaat wordt verhard oppervlak niet aangesloten op de afvalwaterriooling, maar gescheiden aangeboden.

### **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).

Het gebruiken van een deelauto wordt gestimuleerd door hiervoor een voorziening aan te brengen in het plangebied.

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. De precieze invulling ervan wordt lopende het project nader afgestemd met de bouwende partij.

## 2.6 Milieu

Het plangebied bevindt zich middenin een grote woonwijk. Er is geen bedrijvigheid in de omgeving die van invloed is op een toekomstige woonfunctie in het plangebied, of andersom. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een schooltje en kinderopvang. De milieucontour van deze functies bedraagt 30 meter. De nieuwe woningen moeten daarom in principe op minimaal 30 meter afstand van deze functies worden gebouwd. Bouwen op kortere afstand is alleen mogelijk, indien uit milieuonderzoek blijkt dat bouwen op een kortere afstand niet leidt tot hinder op de nieuwe woningen of beperkingen oplevert voor de bestaande functies.

Bij nieuwe bestemmingsplannen moet altijd aandacht worden besteed aan diverse milieuaspecten, zoals de bodemgesteldheid en de natuurwaarden. Vaak wordt hierbij milieuonderzoek gedaan. Soms is alleen een tekstuele verantwoording voldoende. Op voorhand zijn geen 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* voornamelijk "categorie 5" en voor een klein deel "categorie 3" van toepassing, wat betekent dat bij bodemverstorende activiteiten in plangebieden groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 60 cm (categorie 5) of groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm (categorie 3) een archeologisch waardestellend rapport dient te worden overgelegd. Er moet dus een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, zodat de archeologische waarde kan worden bepaald en 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 tussen ontwikkelaar en gemeente nader afgestemd. Het startdocument bevat de uitgangspunten hiervoor (volgend hoofdstuk).



### 3. Overzicht uitgangspunten en visualisatie

#### Wonen

- De nieuwe woningen worden in het volgende segment gebouwd: 100% sociale huur, met mogelijkheid om een deel van het woningaanbod in te vullen voor een bijzondere doelgroep;
- De nieuwe woningen hebben op projectniveau minimaal een gemiddeld gebruiksoppervlak van 60m<sup>2</sup>.

#### Stedenbouw

- Drie losse bouwblokken omringd door groen, met als uitgangspunt dezelfde afstanden naar de straten Spitsaak en Platbodem;
- In hoogte trapsgewijs aansluitend op het appartementencomplex op de noordelijke kop van de strook;
- De blokken verlopen in hoogte van noord naar zuid van respectievelijk maximaal 4 bouwlagen, 3 bouwlagen met een gedeeltelijke/terugliggende 4<sup>e</sup> laag naar 2 bouwlagen met een gedeeltelijke/terugliggende 3<sup>e</sup> laag;
- (Privé)tuinen moeten open tonen en een vloeiende overgang naar het openbaar groen hebben.

#### Verkeer & parkeren

- 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;
- Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied komen twee parkeerkeffers;
- Indien nodig kan extra parkeergelegenheid worden gerealiseerd door bestaande parkeerstroken aan de randen van het plangebied te transformeren tot haakse parkeervakken;
- Bij het aanleggen van parkeergelegenheid moet voldoende aandacht zijn voor een groene aankleding;
- Parkeervakken dienen te voldoen aan de maatvoeringen zoals vermeld in de Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeer Voorzieningen (ASVV 2012);
- Er moet rekening gehouden worden met voldoende ruimte en mogelijkheid voor het stallen van fietsen ('Leidraad Fietsparkeren' (Publicatie 291 van het CROW)), brommers/scooters en scootmobielen.

#### Groen & water

- De bestaande oppervlakte aan openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden.
- 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 en wat bijdraagt aan klimaatadaptatie;
- Eventuele watercompensatie bedraagt 15% van de toename aan verharding en wordt binnen het plangebied aangelegd;
- Bij werkzaamheden rondom bestaande bomen dient te worden voldaan aan de richtlijnen die het Norminstituut Bomen stelt in haar Handboek Bomen;
- Regenwater van nieuwe daken, straten en openbare parkeervoorzieningen wordt gescheiden van afvalwater aangeboden.

### Duurzaamheid

- De nieuwe woningen hebben geen aardgas aansluiting;
- De nieuwe woningen voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG);
- 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 en klimaatadaptief ontworpen en ingericht te worden.

### Milieu

- De nieuwe woningen moeten op minimaal 30 meter afstand van de school/kinderopvang/buitenschoolse opvang aan de Platbodem 201 worden gebouwd. Bouwen op kortere afstand is alleen mogelijk, indien uit (milieu)onderzoek blijkt dat bouwen op een kortere afstand niet leidt tot hinder op de nieuwe woningen of beperkingen oplevert voor de bestaande functies.
- 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.

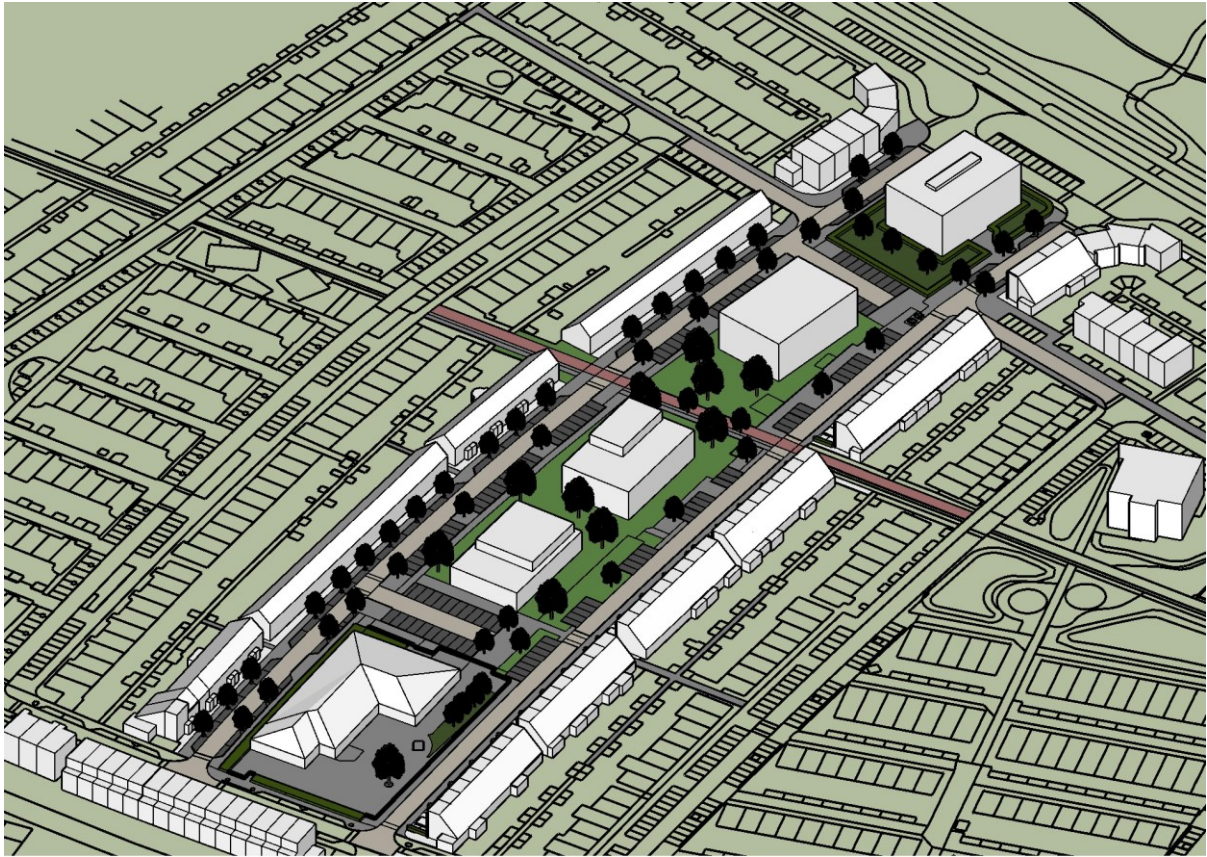
### Archeologie

- Er moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In eerste instantie een verkennend bureauonderzoek.

### 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, infiltratiekratten);
- 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 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en het Handboek materiaalgebruik openbare ruimte;
- Het ontwerp van de openbare ruimte, gemaakt door de initiatiefnemer, dient door de gemeente te worden geaccordeerd alvorens tot uitvoering overgegaan kan worden.

Visualisatie ruimtelijke uitgangspunten (impressie)





## 4. Participatie

Op 8 juli 2021 is een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. Omwonenden en overige belanghebbenden zijn via huis-aan-huisbrieven geïnformeerd over deze ontwikkeling en uitgenodigd voor de bijeenkomst. Voor de informatieavond waren 30 aanmeldingen. Tijdens de avond gingen vragen met name over de toename van verkeers- en parkeerdruk door het woningbouwplan. Er was geen negatieve houding tegen het plan op zich.

Vanaf 9 juli 2021 konden omwonenden en overige belanghebbenden gedurende acht weken (in verband met de zomervakantie twee weken langer dan de gebruikelijke zes weken) reageren op het startdocument.

Er zijn 14 inspraakreacties ingediend door in totaal 15 omwonenden. Uit de reacties komt naar voren dat men zich met name zorgen maakt om de impact van het plan op de naastgelegen woningen. Dit is ingegeven door een opeenstapeling van factoren: de bouwhoogte in relatie tot de afstand van tegenoverliggende woningen, het aantal woningen, de grootte van het plan ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan (50 woningen/7 meter hoog naar 75 woningen van 9-15 meter hoog), het segment met 100% sociale huur én mogelijke huisvesting van bijzondere doelgroepen, en gevreesde bijbehorende parkeer- en verkeersoverlast. Alle schriftelijke reacties en de verwerking hiervan zijn te vinden in het participatiedocument.

De reacties hebben er toe geleid dat de maximale bouwhoogte van het plan is verlaagd van 5 bouwlagen naar 4.

Daarnaast zal de bouwhoogte alleen nog aangegeven worden in aantal bouwlagen in plaats van in meters. Door nieuwe isolatie-eisen zijn verdiepingen tegenwoordig net iets groter dan de 3 meter waarmee in het startdocument is gerekend (bijvoorbeeld 3,1 meter). De maten in meters moeten dus als indicatief worden gezien. In het startdocument is dit nu aangegeven door aan de maten in meters “ongeveer” toe te voegen.

Het startdocument is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 december 2021.

## 5. Planning en vervolgtraject

Met het vaststellen van een startdocument voor de locatie Platbodem is herontwikkeling van de locatie nog niet mogelijk. Op basis van het vastgestelde startdocument zal namelijk eerst een bestemmingsplan voor de locatie worden opgesteld. De verwachting is dat dit bestemmingsplan in 2022 ter inzage wordt gelegd, waarmee er de mogelijkheid is 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. Als het bestemmingsplan is vastgesteld kan de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor de bouw van de woningen.