



Raadsvoorstel

Onderwerp: Herontwikkeling van De Dwarsligger tot Huis van de Wijk in Zee- en Duinwijk

Datum collegevergadering	9 december 2025	Ambtenaar	W. Gravemaker
Zaaknummer	3797824	Telefoon	06 40470834
Portefeuillehouder(s)	N. Korf	E-mailadres	wgravemaker@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Voorkeur uit te spreken voor de herontwikkeling van het Huis van de Wijk De Dwarsligger door middel van sloop-nieuwbouw op de huidige locatie, aangevuld met 1e lijns-zorgvoorzieningen en woningen in het middenhuur segment.

Samenvatting

Huis van de Wijk De Dwarsligger in Zee- en Duinwijk in IJmuiden wordt vernieuwd. Het huidige gebouw is verouderd en ongeschikt voor een multifunctionele invulling van het Huis van de Wijk. In het voorjaar van 2024 is de raad geïnformeerd over mogelijke vernieuwingsscenario's. De raad gaf toen aan een nadere uitwerking te willen van de scenario's en sprak een voorkeur uit voor sloop-nieuwbouw en toevoeging van een gezondheidscentrum en woningen.

Hierop werkten we het voorkeursscenario verder uit met een businesscase en onderzochten we de wensen van inwoners van de Zee- en Duinwijk. In de loop van 2025 onderzochten we aanvullend of ontwikkeling op het terrein Groot Helmduin wenselijk is.

Na vergelijking van de ontwikkelmogelijkheden op de huidige locatie en op Groot Helmduin gaat de voorkeur uit naar de ontwikkeling van een nieuw Huis van de Wijk op de huidige locatie.

Beide ontwikkelmogelijkheden kennen op kwaliteit, doorlooptijd en financiële risico's voor- en nadelen. Waarbij geldt dat de doorlooptijd bij ontwikkelen op de huidige locatie het kortst is en de financiële risico's voor de gemeente Velsen het kleinst. Dit komt ook omdat het realiseren van deze optie kansen biedt voor ontwikkeling door een Velsense woningcorporatie. Vanuit een corporatie is er interesse om het huis van de Wijk te ontwikkelen inclusief woningen in het middenhuur segment en 1e lijns-zorgvoorzieningen zoals een huisartsenpraktijk en bijvoorbeeld fysiotherapie, apotheek en maatschappelijk werk.

We vinden het belangrijk dat er op korte termijn gewerkt kan worden aan een nieuw Huis van de Wijk en er echt zicht op realisatie komt. Bij een herontwikkeling op de huidige locatie van de Dwarsligger zien we het meeste zicht op het snel realiseren van een kwalitatief goed Huis van de Wijk met 1e lijns-zorgvoorzieningen en woningen.

Het college stelt daarom de raad voor voorkeur uit te spreken voor het sloop-nieuwbouwscenario met toevoeging van 1e lijns-zorgvoorzieningen en middenhuur woningen op de huidige locatie van De Dwarsligger.

Inleiding

Aanleiding en voortgang

Begin 2021 is door de gemeenteraad besloten om het buurthuis De Dwarsligger in Zee- en Duinwijk te oormerken als Huis van de Wijk (HvdW) en op basis daarvan te komen tot een toekomstplan voor het gebouw. Al in 2021 werd geconstateerd dat het huidige gebouw niet (meer) voldoet aan de eisen voor een HvdW. Sindsdien zijn er verschillende acties ondernomen t.b.v. planvorming:

1. In de periode 2022-2023 heeft een onderzoek door HER-architecten plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor aanpassing van De Dwarsligger op de huidige locatie. Hierin is de stedenbouwkundige context, staat van het huidige gebouw en gebruikerswensen vertaald naar vier ontwikkelscenario's (scenario's 1 en 2: renovatie, scenario's 3 en 4: sloop-nieuwbouw).
2. In de periode 2023-2024 is een kwantitatieve wijkanalyse uitgevoerd en aanvullend zijn korte interviews met inwoners afgenomen.
3. In het voorjaar van 2024 zijn de resultaten besproken met de gemeenteraad in een informerende en adviserende sessie. De gemeenteraad heeft toen een voorkeur voor het ontwikkelscenario 4 (HvdW in combinatie met zorg- en woonfunctie) uitgesproken.
4. Vervolgens heeft in het restant van 2024 tot begin 2025 een participatietraject gelopen naar de inhoudelijke en programmatische invulling van het HvdW, als ook een financiële uitwerking (businesscase) van de vier ontwikkelscenario's door adviesbureau Ecorys. Uit deze businesscase kwam naar voren dat ontwikkeling door een externe ontwikkelaar als meest voordelige mogelijkheid geldt. Vanwege het maatschappelijke karakter is ontwikkeling door een corporatie als externe ontwikkelaar een mogelijke optie.



Verdieping huidige locatie en onderzoek naar mogelijkheden op locatie Groot Helmduin

Vanwege nieuwe ontwikkelingen op de nabijgelegen locatie Groot Helmduin heeft het college begin 2025 verzocht aanvullend onderzoek laten doen naar een mogelijk gezamenlijke ontwikkeling van zowel de huidige locatie van De Dwarsligger als de locatie Groot Helmduin. Hierover is de raad geïnformeerd via een collegebericht op 15 april 2025 week nummer 16 no.1910480.

In de tweede helft van 2025 is vervolgens doorgewerkt aan het aanvullend onderzoek, waarin de mogelijkheden en effecten (voor- en nadelen en risico's) van de uitvoering van het ontwikkelscenario 4 op de twee planlocaties zijn uitgezocht. Het college heeft hiervoor twee varianten bekeken voor een nieuw Huis van de Wijk. Een ontwikkeling op de bestaande locatie- de eerder ingezette lijn- en een alternatieve ontwikkeling op locatie Groot Helmduin.

In beide varianten gaan we uit van het realiseren van woningen die passen binnen ons woonbeleid. Ook is uitgegaan van 1e lijns-zorgvoorzieningen als huisartsen en bijvoorbeeld fysiotherapie, apotheek en maatschappelijk werk. Voor de locatie Groot Helmduin is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Voor de locatie Dwarsligger is verder nagedacht over de ruimtelijke mogelijkheden. Eerder in dit dossier is er afstemming geweest met de woningcorporaties in Velsen. Uit deze verkenning bleek dat een corporatie interesse heeft om mogelijk een actieve rol te spelen in deze ontwikkeling. Daarom is in de kader van het vervolgonderzoek de afgelopen periode onderzocht wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van een eventuele rol van een corporatie op de twee locaties. Het blijkt dat het voor een corporatie passend is om op de bestaande locatie aan de Planetenweg een integraal plan te ontwikkelen met woningen in het middenhuur segment, maatschappelijke voorzieningen en 1e lijns-zorgvoorzieningen. De locatie Groot Helmduin is voor hen te groot en ontwikkeling zou in samenhang met andere partijen moeten. Daar is vanuit hen geen interesse in.

De ontwikkeling op Groot Helmduin biedt kansen blijkt uit de studie. Er is veel ruimte om een aantrekkelijk en omvangrijk programma te realiseren met veel uitstraling. De plek biedt ook kansen voor samenwerking met onderwijs en sportverenigingen. Maar er zijn ook veel onzekerheden. In het voordeel schuilt ook een nadeel. Een groter plan is naar verwachting complexer en er is op de locatie nog meer duidelijkheid nodig over grondsanering.

En gezien de beperkte afstand van de huidige Dwarsligger is het de vraag of er echt een groot locatievoordeel is. Per saldo zijn beide locaties geschikt en bieden ze voor- en nadelen.

Het College hecht aan een snellere impuls in Zee en Duinwijk. Met in elk geval één serieuze beoogde partij voor de locatie Dwarsligger denken we dat daar nu de grootste kans ligt. Gezien het segment van woningbouw is er potentieel ook interesse vanuit commerciële ontwikkelaars. Er is nog niet verkend of die er is. We willen dat wel verkennen en zullen sowieso in het kader van het Didam-arrest een aantal stappen nemen om hier rekening mee te houden.

Op grond van de voorliggende informatie heeft het College een voorkeur om verder te werken aan het scenario van een Huis van de Wijk op de bestaande locatie.

Argumenten

- Door de keuze voor locatie Dwarsligger is de verwachte doorlooptijd van de nieuwe ontwikkeling verreweg het kortst. Dit is belangrijk omdat snelle vernieuwing Huis van de Wijk zeer gewenst is.
 - a. Het huidige gebouw voldoet niet aan de eisen en randvoorwaarden om een goed Huis van de Wijk te kunnen laten functioneren. Het gebouw is slecht toegankelijk en niet uitnodigend om te bezoeken. De interne indeling is weinig overzichtelijk voor zowel bezoekers als medewerkers. Ook is het gebouw interne (inrichting, interieur) en extern (isolatie, uitstraling) verouderd. Ruimtes sluiten niet goed aan bij de behoefte en activiteiten;
 - b. Ook is het klimaat van ruimtes is niet goed, vanwege slechte isolatie en afwezigheid van koeling. Om die reden wordt het in de zomer veel te warm in de ruimtes;
 - c. Voor een toekomstbestendige invulling van het Huis van de Wijk is ook extra ruimte gewenst om meer en andersoortige activiteiten te kunnen organiseren en de voorziening beter exploitabel te maken. Dit is inzichtelijke gemaakt via het in samenwerking met Welzijn en gebruikers opgestelde ontwikkelprogramma van het HvdW;
 - d. De constructie van het huidige gebouw biedt weinig mogelijkheden voor verduurzaming en uitbreiding.
- De doorstroombmogelijkheden binnen de Velsense woningmarkt kunnen naar verwachting sneller worden gerealiseerd. Dit is mogelijk als de middenhuur woningen via een corporatie kunnen worden gebouwd. Het additionele woningbouwprogramma biedt de mogelijkheid om aan de groeiende behoefte aan betaalbare woningen in IJmuiden te voldoen.

Vanuit de Woonvisie 2040 stuurt Velsen op een betere mix van woningen in IJmuiden door in te zetten op 50 procent middensegmentwoningen en 50 procent vrije invulling (met focus op vrije sector). Als het mogelijk blijkt dat een corporatie levensloopbestendige woningen ontwikkelt in het middenhuur segment wordt voldaan aan de doelstelling uit de Woonvisie 2040 om een meer gebalanceerde woningvoorraad in IJmuiden te realiseren.

Bijkomend voordeel is dat deze woningen ook voor ouderen interessant zijn. Er is een regionale voorrangsregelingen waaraan corporaties gehouden. Daardoor komt doorstroming op gang en kunnen ouderen doorstromen uit grote gezinswoningen die weer vrij komen.



Een andere overweging is dat de raad in de sessie van 18 april 2024 heeft meegegeven dat de herontwikkeling van De Dwarsligger beschouwd moet worden in breder perspectief, waarbij ook andere ontwikkelingen in dit gebied meegenomen worden. In dat kader biedt het direct toevoegen van woningen op de locatie van De Dwarsligger de mogelijkheid voor het versterken van de buurtfunctie van het Huis van de Wijk als ook het verbeteren van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk.



Alternatieven

Het alternatieve besluit is te kiezen voor locatie Groot Helmduin. Dit vindt het college minder gewenst. Dit heeft een aantal redenen:

- De locatie Groot Helmduin biedt door zijn grotere omvang ook veel kansen, maar is naar verwachting minder snel te ontwikkelen. De locatie kent een saneringsopgave omdat er sprake is van vervuilde grond op de locatie.
- Wanneer een ontwikkelaar hier aan de slag gaat zal het tijd kosten om een optimaal programma te ontwikkelen mede omdat een ontwikkeling op Groot Helmduin mogelijk ook gezien moet worden vanuit de mogelijkheden die er zijn om de ruimte op het bestaande sportpark beter te benutten. Als het sportpark efficiënter gebruikt wordt is het wellicht mogelijk extra woningbouw te realiseren. Dit vergt onderzoek en overleg met gebruikers. De doorlooptijd van dergelijke trajecten is naar verwachting lang.
- Een voordeel is wel dat als het HvdW op Groot Helmduin gerealiseerd wordt er synergievoordeel optreedt met de daar aanwezige basisschool De Zefier, de peuteropvang, de sportverenigingen en de sporthal. Deze combinatie van voorzieningen kan veel bieden voor jongeren, gezinnen en alleenstaanden.
- Bij deze variant hebben we verder niet het voordeel dat het HvdW mogelijk door een corporatie wordt gerealiseerd inclusief maatschappelijke verhuur. De gemeente zal waarschijnlijk het HvdW terug moeten kopen en om zelf te verhuren.

Risico's

Verwachtingsmanagement inwoners en andere betrokkenen

Eventuele risico's ontstaan wanneer inwoners (zoals bijvoorbeeld deelnemers van het participatietraject) en partnerorganisaties onvoldoende progressie zien of onvoldoende meegenomen worden in de voortgang van het proces. Inwoners kunnen hierdoor teleurgesteld raken en afhaken. Ook kunnen belanghebbenden die interesse hebben om activiteiten te organiseren in De Dwarsligger op zoek gaan naar andere locaties. Voldoende transparantie en communicatie over het proces en de voortgang van het traject kan inwoners en andere partijen aangehaakt en enthousiast houden.

Inhoudelijke risico's

Er is een aantal inhoudelijke risico's die voor het traject gelden. Dit betreft het omgevingsplan: voor het uitvoeren van beide varianten is een omgevingsplanwijziging nodig. Hierop moet tijdig geacteerd worden.

Daarnaast is het nodig om tijdelijke huisvesting te realiseren. Het belang van de huidige Dwarsligger voor de Zee- en Duinwijk is groot. Omdat bij de uitvoering van de herontwikkeling het huidige gebouw gesloopt wordt, kan een situatie van tijdelijk wegvallen van het Huis van de Wijk optreden. Om deze reden moet in de planvorming tijdelijke huisvesting georganiseerd worden. Ook dient gewerkt te worden aan een goede stedenbouwkundige inpassing. Aspecten als behoud van groen, toevoegen dichte massa, hoge bouwmassa's zijn van toepassing. Hetzelfde geldt voor bestemmingsplan- en vergunningseisen, milieucontouren en parkeereisen. Dit is een ontwerpopgave.

Kader

- Naar een inclusieve samenleving. Beleidsplan maatschappelijke ondersteuning gemeente Velsen
- Kadernota Vastgoed 2021
- Raadsbesluit 28 januari 2021: Maatschappelijk vastgoed
- Woonvisie 2040 Gemeente Velsen. Fijn wonen voor iedereen

Participatie en inspraak

Participatie van inwoners en betrokkenen is cruciaal om de invulling van het Huis van de Wijk zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen van de wijk. Dit betekent dat wij in iedere fase van het traject opnieuw bepalen hoe inwoners het beste betrokken kunnen worden en hoe (en in welke vorm) participatie het beste toegepast kan worden.

Gezien de verschillende perspectieven die in de Zee- en Duinwijk aanwezig zijn, vinden wij het van belang om naar vormen te zoeken die inwoners de ruimte geeft om verschillende perspectieven en meningen te kunnen delen.

Over de invulling van een Huis van de Wijk heeft in het najaar van 2024 een participatietraject plaatsgevonden. Dit volgde op gesprekken in de wijk die in 2023 zijn gehouden. Dit participatietraject had nog geen betrekking op de toevoeging van woningen.

Voor de volgende projectfase onderzoeken we opnieuw welke vorm van participatie de meeste toegevoegde waarde biedt, zowel inhoudelijk voor het project als ook voor inwoners en betrokkenen. Hierbij maken we gebruik van de leerpunten uit het vorige traject. Daarnaast betrekken we relevante input die bij andere trajecten is opgehaald, zoals het Actieplan Zee- en Duinwijk.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Velsen betekent deze keuze dat de gemeente waarschijnlijk niet zelf hoeft te investeren in het Huis van de Wijk. Het kan mogelijk worden gebouwd voor rekening en risico van een corporatie, die het Huis van de Wijk rechtstreeks kan verhuren aan Welzijn Velsen. Naar verwachting zal daarmee de subsidiebehoefte van Welzijn Velsen als gevolg van deze keuze niet toenemen. Het realiseren van middenhuur door woningcorporaties in combinatie met maatschappelijke voorzieningen heeft nog weinig plaatsgevonden in Velsen. Een corporatie heeft echter mogelijkheden om middenhuur te realiseren met name als dit de doorstroom in de bestaande woningvoorraad bevordert.

In de uitwerking zal de definitieve (financiële) haalbaarheid uiteindelijk waargemaakt moeten worden en zal aangetoond moeten worden dat via een corporatie rechtmatig kan worden ontwikkeld vanwege de specifieke aspecten die hier een rol spelen binnen de Velsense woningmarkt. Er moet binnen de juridische kaders van Didam worden gewerkt.

Wat betreft de overdracht van de grond geldt dat dit verder uitgewerkt wordt met grondzaken. Hiervoor gelden de gebruikelijke uitgangspunten.

Uitvoering van besluit

Na dit besluit wordt een traject ingezet om de kaders voor de grondverkoop vast te stellen. Dit gaat onder andere om financiële afspraken en rol- en verantwoordelijkheden tussen beide partijen bij de uitvoering van de planontwikkeling.

In dit traject worden de volgende onderdelen uitgewerkt:

- Het in kaart brengen van de benodigde bestuurlijke, juridische, financiële en organisatorische kaders en afspraken om tot een goede uitwerking en realisatie te komen. Dit betreft onder



andere verkoopafspraken van de grond, samenwerkingsafspraken en rolverdeling tussen partijen en financiële afspraken, zoals afspraken over eigenaarschap, huurprijzen aan partners Huis van de Wijk en invulling tijdelijke huisvesting.

- Specificering van de invulling van de 1e lijns-zorgvoorzieningen: dit vereist aanvullende gesprekken met potentiële partners, zoals bijvoorbeeld huisartsen, apotheek, fysiotherapie en maatschappelijk werk.
- Verdieping en specificering van het te ontwikkelen middenhuur woningbouwprogramma.
- Participatieplan volgende fase(s) met daarbij aandacht voor rollen en regie voor gemeente, woningcorporatie en overige partners.
- Daarnaast wordt in de uitvoering nadrukkelijk gekeken naar de aanbestedingsrechtelijke voorwaarden die gelden. Hierbij geldt het Didam-arrest als uitgangspunt. Dit zijn uitvoeringskeuzes die voorbehouden zijn aan het college omdat het hier om privaatrechtelijke besluiten gaat.



Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Raadsbesluit

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Bijlage 1 Gemeente Velsen (2025) Overzicht vergelijking varianten herontwikkeling De Dwarsligger

Bijlage 2 Ecorys (2025) Business cases toekomstscenario's Huis van de Wijk De Dwarsligger

Bijlage 3 Perspectivity (2024) Rapport Participatietraject Huis van de Wijk - De Dwarsligger

Bijlage 4 Gemeente Velsen (2023) Wijkanalyse Zee- en Duinwijk in beeld

Bijlage 5 Gemeente Velsen (2023) Addendum bij Wijkanalyse Zee- en Duinwijk in beeld

Bijlage 6 Gemeente Velsen (2023) Notitie wijkgesprekken Zee- en Duinwijk

Bijlage 7 Gemeente Velsen (2023) Impressie duidingssessie met professionals over wijkanalyse Zee- en Duinwijk in beeld

Bijlage 8 HER Architecten (2022) Voorstudie toekomstscenario's De Dwarsligger als Huis van de Wijk

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

D. Veurink

De burgemeester,

F.C. Dales