

Verslag voorbereidende werkgroep Flexwonen Santpoort-Noord



Datum: 19 december 2022
Tijdstip: 16.30-17.30 uur
Locatie: Gemeente Velsen, Dudokplein 1, IJmuiden - Schoonenbergzaal B1.26

Aanwezigen:

Gemeente Velsen: Simon van Dam (Projectleider)
Monique Grote (Projectondersteuner)
Renate Ooms (Participatieadviseur)

Externe genodigden: 12 personen namen fysiek deel aan dit overleg en 1 persoon digitaal.

Verslag a.d.h.v. de agendapunten:

1. **Opening/mededelingen**

Simon dankt in eerste instantie voor de komst en het feit dat aanwezigen willen meedenken in het project Flexwonen.

2. **Kennismaking**

Alle aanwezigen hebben zich voorgesteld.

3. **Rol voorbereidende werkgroep**

Simon geeft aan dat met een opkomst van ruim 180 personen op de bijeenkomst van 6 december 2022, het lastig is gebleken om goed in gesprek te komen met de mensen. Hij geeft aan blij te zijn met de vertegenwoordiging van deze werkgroep en spreekt de wens uit in gesprek te blijven, in ieder geval tot het moment dat de Raad zich uitspreekt over het project. De voorbereidende werkgroep zal een adviserende rol krijgen binnen dit project. De voorbereiding tot het besluit van de Raad wordt in deze werkgroep gedeeld en hierbij wordt aangegeven welke stappen ambtelijk kunnen worden uitgevoerd en welke door het college moeten worden behandeld.

De vraag werd gesteld om meer duidelijkheid over de locatiekeuze te geven. Bij de volgende agendapunten komt dit aan de orde.

Er is wat verwarring ontstaan over het doel van dit overleg. Verondersteld werd dat dit een voorbereidend karakter zou hebben voor de volgende bijeenkomst. Simon licht toe dat dit uiteindelijk wel zal worden meegenomen, maar in aanloop hiernaar toe met deze groep wat inhoudelijk dieper op het project in gaan. Renate vult aan dat het project geheel in een verkennende fase zit en dat stap voor stap het traject doorlopen zal worden. Ze spreekt de hoop uit dat dit hele traject met deze werkgroep samen doorlopen kan worden. Nadat de Raad zich heeft uitgesproken wordt een klankbordgroep geformeerd, wat een andere status heeft als deze werkgroep.

4. Kader

Vervolgens werd het gemis aan totaalbeeld van het gehele traject benoemd. Hier duidelijkheid over geven, ook al wijzigt de planning tussentijds, is van belang om aangehaakt te blijven. Simon geeft aan het stappenplan bij een volgend agendapunt te bespreken, waar nog geen harde planning aan vast zit, omdat het project nog in een verkennende fase zit.

Op de adviserende rol van deze werkgroep kwam de vraag dat in het geval de werkgroep met een prachtig consensus advies komt, de gemeente dit dan overneemt? Simon reageert hierop met dat dit een belangenafweging is en dat het mogelijk kan zijn dat op het advies van de werkgroep een ander besluit wordt genomen door het college en de Raad. Voordien komt er een ambtelijk advies, dat gedeeld wordt met de werkgroep.

Van groot belang is dat het advies van deze werkgroep wordt overgedragen aan het college en de gemeenteraad, die dan de belangenafweging zal maken. Het advies mag niet achterwege gehouden worden.

Simon geeft aan dat er geen woordelijk verslag gemaakt wordt, maar dat er een samenvatting gemaakt wordt, wat uiteindelijk ook aangeboden zal worden aan het college.

Doelstelling is om de locaties in één keer ter besluitvorming aan de Raad voor te leggen. Er zijn omstandigheden dat dit niet zou kunnen lukken, maar we streven ernaar dit te halen.

5. Locatie onderzoek

Het overzicht met alle onderzochte locaties wordt gedeeld op het scherm. Dit wordt ook bij het verslag gevoegd. Uiteindelijk heeft het college de 3 locaties, t.w. Valckenhoeflaan Santpoort Noord, VV Waterloo Driehuis en Groot Helmduin IJmuiden, aangewezen.

De alternatieve locaties die o.a. zijn benoemd tijdens de informatie avond zijn:

- Het veldje bij station Driehuis, Hagelingerweg/Kerkpad tegenover Welkoop/ de Haan.
- 2 veldjes aan noord en zuid kant van de Johan Maurits Van Nassaulaan nabij talud naar Velsbroek, met de nadruk op het zuidelijk deel, dus niet aan de taludkant.
- Aansluiting bij huidige ontwikkelplannen in Velsbroek.
- Grasveld Broekbergenlaan/Hoofdstraat tegenover hotel de Weyman.
- In IJmuiden op het oude AH terrein

Deze locaties zijn bekeken door de gemeente. De randvoorwaarden die gebruikt zijn bij de afweging zijn:

- Grond in eigendom van Gemeente Velsen
- Locatie in de kern, niet in buitengebied
- Zo min mogelijk ruimtelijke of infrastructurele belemmeringen



Naar aanleiding van deze randvoorwaarden is de Valckenhoeflaan de best haalbare locatie van alle genoemde locaties in Santpoort.

Hierop kwam de vraag dat op de informatieavond werd aangegeven dat het groen niet aangetast mag worden, gerespecteerd moet worden, hoe is dit te duiden?

Simon geeft aan dat het groen zo min mogelijk aangetast moet worden en dat vanuit het Groenstructuurplan compensatie nodig is. Het is ook een aspect dat is afgewogen, maar er is toch gekozen om deze locatie verder te gaan onderzoeken, waarbij we kunnen vast stellen dat het een impact heeft op het groen.



De locaties tegenover Welkoop en tegenover Weyman zitten ruimtelijke belemmeringen op, omdat deze zijn aangewezen als bijzonder provinciaal landschap. Dus die hebben een beschermde status in het kader van de provinciale omgevingsverordening. Dit heeft tot gevolg dat er langdurige procedures volgen als voor deze locaties gekozen wordt.

Dit geldt niet voor de Valckenhoeflaan en ook niet voor het veldje bij de Paramaribostraat. Bij vergelijking tussen deze beide locaties dan is de conclusie dat het veldje bij de Paramaribostraat dezelfde bestemming heeft (groen met waarden, dus moet gecompenseerd worden) en beiden dezelfde status heeft in het groenstructuurplan, maar dat er op een deel van het veldje, aan de noordkant, bij de Paramaribostraat een ondergrondse waterleiding ligt. Met spreekt dan ook alleen over het zuidelijk deel van dit veldje waar niet de waterleiding loopt en een beperkt aantal bomen staan.

Naar aanleiding hiervan werd onbegrip geuit omdat de Valckenhoeflaan (groene scheg) van grote maatschappelijke en ecologische waarde is.

Er werd aangegeven dat de bomen op het veldje aan de Paramaribostraat, als uitdaging gezien kunnen worden, waardoor de invulling een speels karakter kan krijgen.

Het aantal units, de grootte hiervan en welke bouwstijl wordt gehanteerd, vindt de werkgroep ook belangrijke elementen bij de afweging van de locatie. Doelstelling is dat het mooi moet worden.

Er werd nog een alternatieve locatie ingebracht: het gebied ten westen van de naaldkerk. Voor deze kerk moet een andere functie gezocht worden en in de kerk kunnen woningen gebouwd worden, nadat deze is gekocht door een corporatie. Aan de westkant uit het dak van de kerk, op een speelse manier, mooi gebouwde 2-laagse woningen. Simon gaat deze locatie onderzoeken.

Vervolgens wordt gevraagd hoe groot de kans van slagen is, om te bouwen op één plek. Het advies werd gegeven om meerdere locaties, ook in Santpoort, aan te wijzen en kleinschaliger te bouwen, al dan niet flexwoningen. Dit zou de integratie van statushouders bevorderen.

Er werd aangegeven dat op de locatie Valckenhoeflaan, met name achter de skatebaan, een ecologisch pareltje is met een enorme biodiversiteit waar men zuinig op moet zijn en behouden zou moeten blijven.

Er werd nog een alternatieve locatie aangegeven en wel aan de oostrand van Velsbroek, tegen de bebouwing aan, tussen de Oostlaan en het Weidepad. Hierop kwam de opmerking dat in de lokale media gelezen is dat op deze locatie kavels worden uitgegeven, wat als vreemd wordt ervaren, omdat dit een mooie locatie voor flexwoningen is.

Simon geeft aan dat deze locatie ook is onderzocht. Op zich een goede locatie, alleen agrarische bestemming en deze locatie heeft geluidsoverlast van de A9.



Vervolgens werd er gevraagd in hoeverre de financier van dit project bepalend is en hoe dit in zijn werk gaat. Simon antwoordt dat de gemeente subsidie ontvangt van het ministerie en dat daarmee een deel van de kosten wordt betaald. Na een “go” van de Raad, is het de bedoeling dat de gemeente de gronden bouwrijp gaan opleveren, waarna het aan een corporatie is om het geheel te gaan financieren. Het financiële plaatje moet nog helemaal rond gemaakt worden.

De suggestie dat de flexwoningen langer zouden blijven staan dan de aangegeven 15 jaar, wekt geen vertrouwen.

Simon geeft aan dat naar aanleiding van de informatie avond de locatie aan de Paramaribostraat ook een mogelijk goede alternatieve locatie is. Hierover wil hij graag verder in gesprek met deze werkgroep, hoe denkt men hierover en hij wil deze locatie ook verder onderzoeken als 2^{de} locatie in Santpoort.

Het onderzoek zal zich richten op óf units verdelen over de 2 locaties, óf één van beide locaties. Hierop ontvangt Simon graag advies van de werkgroep.

Advies:

- Goed kijken naar de vegetatie, de planten en de dieren.
- Het ecologisch pareltje achter de skatebaan op Valckenhoeflaan moet behouden blijven, rekening houden met de locatie van de units.

Het is opvallend dat op ontwikkellocaties in de hele gemeente veelal dure woningen worden gebouwd. Om de woningnood onder de doelgroepen te verminderen zou de gemeente meer sociale huurwoningen moeten bouwen op ontwikkellocaties.

6. **Samenvatting eerste bijeenkomst 6 december**

Er was opgevallen dat er weinig jongeren aanwezig waren, waaraan niet de conclusie verbonden kan worden dat er geen woningnood onder jongeren is. De jongeren die er wel waren, hebben aangegeven erg geschrokken te zijn van de weerstand die het project oplevert onder de overige aanwezigen.

Advies voor de volgende bijeenkomst is dat er een fatsoenlijk gesprek mogelijk is. Meer belanghebbenden uitnodigen. Belangrijk dat overwegingen, randvoorwaarden en argumenten uitgewisseld kunnen worden.

Conclusie van Simon is dat het geen goede avond was, waarbij hij zich ook zeer ongemakkelijk heeft gevoeld en hetgeen wat overgebracht moest worden is niet gelukt en de techniek zat ook niet mee. Hij onderschrijft helemaal de kritiek en de feedback en dat het de volgende avond anders moet, zijn we ons van bewust.

7. Rondvraag

Advies voor de mogelijke participatie van de locatie Paramaribostraat, is dat de communicatie meer open moet en dat men zich vooraf beter kan inlezen op dit project. Ook de scholen en de bewoners van het hele dorp meenemen in de participatie.

Advies om breder te kijken naar ontwikkelmogelijkheden, door bijvoorbeeld units bovenop platte daken te bouwen of leegstaande gebouwen te benutten.

Advies om doorstroming te creëren voor ouderen die kleiner willen gaan wonen in het eigen dorp, om het woningaanbod voor jongeren te vergroten.



BIJLAGE:

- overzicht met alle onderzochte locaties

Vervolgooverleg vindt plaats op **maandag 16 januari van 14:30 tot 15:30 uur** op het gemeentehuis. U ontvangt hiervan nog een uitnodiging per mail.

BIJLAGE**LOCATIE ONDERZOEK FLEXWONEN***Totaaloverzicht locatie onderzoek flexwoningen*

	(potentiele) bouwlocatie	Anders	Braakliggende bouwlocaties met verregaande afspraken met derden of lopend proces
Driehuis/Velsen-Zuid	Waterloo	Wolff en Dekenlaan Piersonlaan	Zuidostrand Driehuis
Santpoort-Noord		Valckenhoeflaan Hoofdstraat Santpoortse Dreef Paramaribostraat	Vlietweg
Santpoort-Zuid		Sportpark De Elta	Blekersduin Handgraaf
Velserbroek	Grote Buitendijk	Zadelmakerstraat	Broeklanden Hofgeest Hofgeesterweg Platbodem/Spitsaak
IJmuiden	Schoolpad Troelstraweg Hoek Zeeweg/Lange Nieuwstraat Zeeweg Binnenhaven Groot Helmduin Kalverstraat Venusstraat Seaport Marina Rijnstraat	Sportveld Vellesan College Kruitenstraat Cederstraat Maasstraat IJsselstraat Mercuriusstraat Bellatrixstraat Pegasusstraat	Wouwenkoplaan
Velsen-Noord			De Schouw

Randvoorwaarden locatie

Randvoorwaarden	Overwegingen
Gemeentelijke grond	- regie op ontwikkeling
In of vlakbij woonomgeving en voorzieningen	- mate van bereikbaarheid - afstand tot openbaar vervoer - afstand tot winkels - afstand tot maatschappelijke voorzieningen
weinig milieubelemmeringen	- borgen goed woon- en leefklimaat
Weinig ruimtelijke belemmeringen	- huidige bestemming - mate van impact op groen en natuur - mate van belemmeringen provincie/waterschap - doorlooptijd ruimtelijke procedure

Weinig (ondergrondse) infrastructurele belemmeringen	- hoogte kosten bouwrijpmaken en realisatie
--	---

