

Raadsvoorstel

Onderwerp: startdocument 'Roos en Beeklaan, Santpoort-Noord'

Datum raadsvergadering	1 juli 2010	Portefeuillehouder	drs. A. Verkaik
Datum Carrousel	17 juni 2010	Ambtenaar	ROE-Wonen dhr. B.R.J. de Groot
Raadsvoorstelnummer	R10.064	Telefoonnummer	0255-567443
Registratienummer	B10.0266	E-mailadres	bgroot@velsen.nl

(Publieks)samenvatting

In de Structuurvisie Velsen 2015 is de locatie van de voormalige IJmond MTS aan de Roos en Beeklaan te Santpoort-Noord aangemerkt als ontwikkellocatie voor woningbouw/ouderenhuisvesting. Er is een startdocument opgesteld met kaders en uitgangspunten voor herontwikkeling en als aanzet voor de benodigde planologische procedure. Er wordt ingezet op huisvesting voor senioren in de vorm van een woonzorgcomplex. Het startdocument is in januari voor inspraak vrijgegeven. Dit heeft in februari/maart plaatsgevonden. Tevens heeft er een informatiebijeenkomst op locatie plaatsgevonden. De inspraakreacties zijn van commentaar voorzien in een inspraakrapportage en er zijn enkele wijzigingsvoorstellen geformuleerd.

Voorgesteld besluit

1. de inspraakrapportage 'startdocument Roos en Beeklaan, Santpoort-Noord' vast te stellen;
2. het gewijzigde startdocument 'Roos en Beeklaan, Santpoort-Noord' vast te stellen.

Inleiding

Vanaf 5 februari 2010 heeft het startdocument ter inzage gelegen. In eerste instantie voor zes weken. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst is deze periode met twee weken verlengd tot acht weken.

Op 2 maart heeft er op locatie een informatiebijeenkomst plaatsgevonden georganiseerd door de gemeente. De bijeenkomst is in de directe omgeving van de voormalig IJmond MTS vroegtijdig per brief aangekondigd. In het huis-aan-huis blad is twee maal gepubliceerd. Zo'n 150 belangstellenden hebben de bijeenkomst bezocht. Het startdocument is door de gemeente plenair gepresenteerd waarna vragen gesteld konden worden.

Naast presentatie van het startdocument heeft de gemeente drie prenten getoond hoe de ontwikkelende partij denkt de uitgangspunten te vertalen in een bouwplan. Dit om belangstellenden een meer concreet beeld te geven van de uitgangspunten uit het startdocument. Deze prenten zijn geen onderdeel van het startdocument en de inspraak.

Tijdens de informatiebijeenkomst bleek dat een afbeelding uit het startdocument anders werd geïnterpreteerd dan bedoeld. De afbeelding toont een groen vlak met een aantal rode banen erin. De aanwezigen vatten dit op als een 'groen terrein met enkele stroken bebouwing'. De rode blokken geven echter aan hoe in hoofdlijnen ingespeeld wordt op het karakter van de omgeving. Tussen de rode blokken is dan ook wel degelijk bebouwing mogelijk. De getoonde mogelijke uitwerking komt overeen met de uitgangspunten in het startdocument. Het college heeft begrip getoond voor de ontstane verwarring en heeft de inspraakperiode om die reden met twee weken verlengd. Dit is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad en in de directe omgeving van de voormalig IJmond MTS per

brief bekend gemaakt.

Kader

Structuurvisie Velsen 2015

Raadsplein 10 april 2008 (sessie 2-1)

Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twaalf inspraakreacties ingediend, waarvan één van een bewonerscomité. Deze is door 62 personen ondertekend (37 huishoudens) uit de directe omgeving van de locatie. Insprekers reageren inhoudelijk hoofdzakelijk op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld voor de herontwikkeling. Dit resulteert volgens insprekers in een te groot volume voor deze locatie en de buurt, met te weinig groen. Daarnaast zet men vraagtekens bij de doelgroep ouderen in verband de concentratie van deze groep op de locatie en de afstand tot voorzieningen.

Naast inspraakreacties hebben ook al een aantal mensen interesse getoond in het te realiseren complex.

Argumenten

De structuurvisie Velsen 2015 geeft aan dat de belangrijkste ruimtevraag voor de gemeente Velsen ligt op het gebied van wonen. Om aan de huidige en toekomstige woningvraag te voldoen moet de samenstelling van de voorraad worden gewijzigd en moet het aanbod worden uitgebreid. Dit is een grote uitdaging gezien de beperkte ruimte die beschikbaar is. De woningbouwopgave wordt ingevuld door primair in te zetten op intensiveren, combineren en transformeren (ICT). Op onderhavige locatie wordt een schoolgebouw vervangen door naar verwachting 100 a 120 woningen.

In Santpoort-Noord zijn op dit moment nauwelijks woningen voor ouderen beschikbaar en op basis van een behoefteberekening is er een in 2008/2009 een verwacht tekort van 620 woningen geschikt voor ouderen. In de Structuurvisie 2015 wordt voor deze locatie geheel of gedeeltelijk uitgegaan van ouderenhuisvesting. De realisatie van een woonzorgcomplex op de locatie maakt het mogelijk om ook op latere leeftijd in de eigen wijk te blijven wonen.

Het doorstromingsonderzoek in het Woningmarkt- en woonwensenonderzoek 2009 laat zien dat nieuwbouw een functie heeft voor de Velsen woningmarkt, dat er wooncarrière wordt gemaakt en vrijgekomen woningen verderop in de keten meest betrokken worden door eenpersoonshuishoudens. De realisatie van ouderen(senioren)huisvesting zou een verhuisketen (in de wijk/kern) op gang kunnen brengen.

De inspraakreacties leiden niet tot inhoudelijke wijziging van randvoorwaarden en uitgangspunten in het startdocument:

- stedenbouwkundig is in het startdocument juist ingezet op aansluiting bij de omliggende woonbuurt door te variëren met de voorgevelrooilijn, bouwvolumes en bouwhoogte. De bouwhoogte aan de rand van de locatie is vergelijkbaar met de bestaande bebouwing op de locatie;
- wat betreft groen wordt aan het startdocument toegevoegd dat (laan)bomen net buiten de locatie behouden blijven, op de locatie zelf wordt naar inpassing gestreefd. Dit is geen bezit van de gemeente Velsen;
- wat betreft de doelgroep is uit het Woningmarkt- en woonwensenonderzoek 2009 gebleken dat senioren/ouderen op Velsense woningmarkt een knelpunt vormen. Met de realisatie van ouderenhuisvesting wordt de woningmarkt enigszins in beweging gezet op dit vlak. De paragraaf Wonen wordt tekstueel aangepast daar de oorspronkelijke tekst als onduidelijk wordt ervaren;
- de kleurstelling van de afbeelding 'principeopzet' in het startdocument wordt ter verduidelijking gewijzigd.

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 ontwikkelaar. De gemeente zal daarvoor een zogenaamde anterieure overeenkomst sluiten waarin naast kostenverhaal onder meer de nadere locatie-eisen worden vastgelegd. In het geval de gemeente en de ontwikkelaar er gezamenlijk niet in slagen om overeenstemming te bereiken zal de gemeente een exploitatieplan opstellen om de kosten op die manier te verhalen op de ontwikkelaar en de locatie-eisen vast te leggen. Indien sprake is van verkoop van gemeentegrond is het uitgangspunt dat de grond marktconform wordt vervreemd op basis van de toekomstige bestemming. De vervreemding van grond gebeurt conform de door de gemeenteraad in 2006 vastgestelde algemene verkoopvoorwaarden.

Realisatie

Communicatie

In de week na besluitvorming door het college worden de direct betrokkenen en insprekers geïnformeerd. Op die manier vernemen zij een besluit uit eerste hand en niet via de media.

Vervolg

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan Santpoort-Noord. De vigerende bestemming is “Maatschappelijke doeleinden”. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De bestemmingsplanwijziging kan worden meegenomen in de reguliere cyclus van bestemmingsplanherzieningen (2018), of er kan een postzegelbestemmingsplan voor alleen de beoogde ontwikkeling worden gemaakt. Op dit laatste zal worden ingezet.

Velsen, 11-05-2010

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

Secretaris

D.Emmer

Burgemeester

F.M. Weerwind