

Verlag

Vervolgbijsenkomst Vlietweg 2, Santpoort-Noord

27 januari 2022, Onze Gezellen

Op donderdag 27 januari organiseerde ontwikkelaar Wibaut een derde bijsenkomst om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over en betrekken bij de voorgenomen plannen voor de ontwikkeling van Vlietweg 2 in Santpoort-Noord.

Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van De Wijde Blik start de bijsenkomst door iedereen welkom te heten. In verband met corona/quarantaine zijn drie sprekers vanavond digitaal aanwezig. Omdat er een paar nieuwe gezichten zijn, wordt gestart met een korte voorstelronde. Jolijn loopt kort de agenda door. Jolijn geeft aan dat Roel Claase een mail heeft gestuurd over het parkeeronderzoek, en dat dit onderwerp later aan bod komt. Van de bijsenkomst wordt een verslag gemaakt, wat op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl wordt gepubliceerd.

Terugblik

Jolijn loopt de afspraken na die tijdens de vorige sessie van 27 oktober 2021 zijn gemaakt.

- Ten eerste het verzoek om wijkteam Haarlem-Noord uit te nodigen. Dit is gedaan, maar het wijkteam heeft besloten om vanavond niet aanwezig te zijn. Roel geeft aan dit jammer te vinden en hij zal hen zelf op de hoogte houden.
- Ten tweede een bezoek aan het voormalig kinderdagverblijf op de kruising van de Venestraat en Eenhoornstraat ter inspiratie voor de inpassing in het gebied. Mark geeft aan de locatie online te hebben bekeken en dat het er uitziet als een goede ontwikkeling. Hij zal als dat weer fysiek mogelijk is de plek bezoeken.
- Ten derde, de planning voor het bodem- en funderingsonderzoek. Harmen geeft aan dat dit over 3 á 4 maanden zal plaatsvinden. Het betreft een onderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure dat wordt uitgevoerd door een extern adviesbureau.

Vraag: *Wat als blijkt dat de grond hevig vervuild is? Trekt Wibaut zich dan terug of is KPN dan verantwoordelijk?*
Ernest van der Meijde (Directeur Wibaut) geeft aan dat de grond is aangekocht door Wibaut, dus dat KPN hiervoor niet meer verantwoordelijk is.

Vraag: *Doen jullie ook onderzoek naar de waterlopen?*
Harmen Hulzebos (projectontwikkelaar Wibaut) geeft aan dat er vanuit het kader van de ruimtelijk procedure ook onderzoek naar de waterhuishouding moet plaatsvinden.

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com



Verslag

Wibaut heeft hierover contact met de gemeente en met Rijnland (de waterbeheerder in West-Nederland).

- Ten vierde, het delen van de resultaten van het parkeeronderzoek en het verzoek om een bredere meting. Jolijn geeft aan dat de resultaten van het parkeeronderzoek zijn gedeeld en ook op de website staan. Ook geeft ze aan dat er contact is geweest met de gemeente over het verzoek om de meting breder uit te voeren. San van der Zeijden (gemeente Velsen) komt hierop later deze avond terug. Net als op de door Roel gestelde vragen.
- Ten vijfde, het verzoek of er een mix aan doelgroepen overwogen kan worden. Ernest geeft aan hierover nagedacht te hebben, maar dat een mix van ouderen en jongeren niet is wat Wibaut voor ogen heeft. Wibaut gelooft dat het 1828-concept goed past bij jongeren; het gaat om relatief kleine woningen met gedeelde voorzieningen. Dit past in de levensfase van deze jongeren. Ernest gelooft dat het goed is dat jongeren hier voor bepaalde tijd wonen en vervolgens verhuizen naar een grotere woning, passend bij hun levensfase. Op deze manier blijft het concept overeind.

Toelichting gemeentebesluit

San licht het besluit van het college van 7 december 2021 toe. San vertelt dat het college heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief 1828. Het college heeft hierbij een afweging gemaakt tussen de belangen van de omwonenden en die van de woningzoekende jongeren in de gemeente. Deze belangen zijn verschillend. De gemeente heeft geluisterd naar de reacties vanuit de participatie en heeft dit vertaald naar randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Dit betekent dat Wibaut een lijst met regels heeft gekregen waaraan het ontwerp moet voldoen. San licht de randvoorwaarden kort toe en geeft aan dat het eindoordeel aan de raad is; die zal het plan, na indiening van de aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen, beoordelen.



De Wijde
Blik

Verlag

Randvoorwaarden

Toelichting besluit gemeente

Randvoorwaarden

- Waardevol groen
- Parkeren (overwegend) op eigen terrein
- Gebouw op een positie dat water en groen van kwaliteit zijn
- Rekening houden met de bebouwing aan de Slaperdijk
- Sociale veiligheid

Slide randvoorwaarden uit presentatie 27 januari 2022

San geeft aan dat de randvoorwaarde *sociale veiligheid* op verzoek van de burgemeester is toegevoegd. Dit is dan ook een opdracht voor de ambtenaren van de gemeente Velsen. San benadrukt dat er extra aandacht moet komen voor de bereikbaarheid. Tot slot benoemt San dat de gemeente het driehoek gesprek tussen ontwikkelaar, gemeente en omwonenden belangrijk vindt en hoopt dat dit wordt voortgezet om gezamenlijk tot een goede ontwikkeling te komen. San bedankt de omwonenden voor de waardevolle informatie die tot nu toe al is verkregen.

Vraag: *Wat is waardevol groen?*

San legt uit dat dit groen is waar je kunt verblijven en wat een positief effect heeft op vogels en andere dieren. Dit betekent dat er niet lukraak een boom geplant gaat worden, maar dat er goed over nagedacht is en dat het toegankelijk moet zijn voor iedereen.

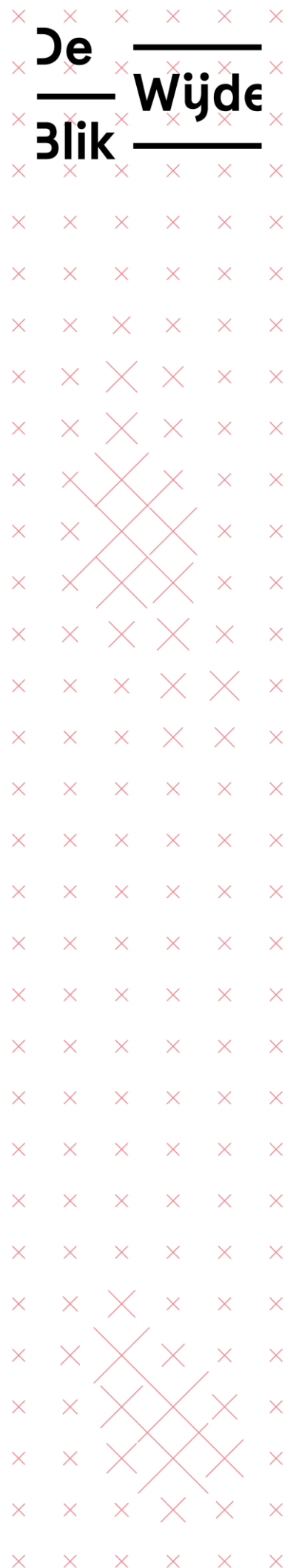
Vraag: *Zit hier ook wintergroen tussen?*

Mark van der Heide (stedenbouwkundige) geeft aan dat er beleidsmatige uitgangspunten zijn op het gebied van groen, waaronder een minimum hoeveelheid van 15%. Het college heeft hier de randvoorwaarde 'waardevol groen' aan toegevoegd. "Wij gaan samen met een landschapsarchitect een ontwerp maken. Er kunnen nog keuzes gemaakt worden in het soort groen. Die gesprekken willen wij graag met jullie voeren; welke wensen zijn er op het gebied van groen. Dat kan bijvoorbeeld zijn een keuze voor groenblijvende soorten."

Vraag: *Hoe breed wordt de groensingel?*

Mark geeft aan daar de volgende keer op in te gaan.

Vraag: *Dit lijstje randvoorwaarden is vrij summier omschreven, is daar ook toelichting op? Kan deze notitie gedeeld worden?*





Verslag

San en Mark leggen uit dat dit onderdeel is van een collegebesluit en dat dat document met toelichting openbaar is. Daarin staan de randvoorwaarden uitgebreider beschreven. Jolijn vult aan dit document op de projectwebsite te zullen plaatsen.

Toelichting gevolgen randvoorwaarden op ontwikkeling

Na de toelichting van San op het collegebesluit legt Mark uit wat de randvoorwaarden betekenen voor de ontwikkeling. Mark blik kort terug met enkele slides. Hij laat zien met welk zoekgebied dit traject is gestart, welke aandachtspunten zijn opgehaald, wat er nu speelt in de omgeving en wat een mogelijke impact is van woningbouw. Ook blik Mark terug op de verschillende scenario's die zijn bedacht voor het parkeren en de ontsluiting. De gemeente heeft Wibaut geen dwingende richting meegegeven. Wibaut heeft de voorkeur voor scenario C; dit geeft vanuit verkeerskundig oogpunt en qua situering zo weinig mogelijk overlast (in de vorm van drukte en geluid) voor de buurt.

Vervolgens staat Mark stil bij de ruimtelijke uitgangspunten. “De randvoorwaarde *waardevol groen* zult u terugzien in de invulling langs de randen, plus verblijfsruimte voor bewoners, en vormt een buffer naar de N208 en bestaande bebouwing.”. Daarnaast is een vereiste dat watercompensatie een kwalitatieve toevoeging zal zijn voor mens en dier. Mark geeft aan dat de gemeente Velsen en Rijnland hiervoor gezamenlijk verantwoordelijk zijn.

De randvoorwaarde vanuit de gemeente is *parkeren op eigen terrein*. Dit betekent dat het bewonersparkeren op eigen terrein zal plaatsvinden en het bezoekersparkeren op P2.

Vraag: *Welke parkeernorm wordt gebruikt bij 194 appartementen?*

Mark geeft aan dit de volgende keer toe te lichten, omdat het een berekening is die samengesteld is uit verschillende componenten. Het is een maatwerkbenadering. Dit heeft onder andere te maken met autobezit van deze doelgroep en de aanwezigheid op verschillende momenten van de dag en week.

Vraag: *Hoe gaat de gemeente handhaven dat bewoners parkeren op eigen terrein?*

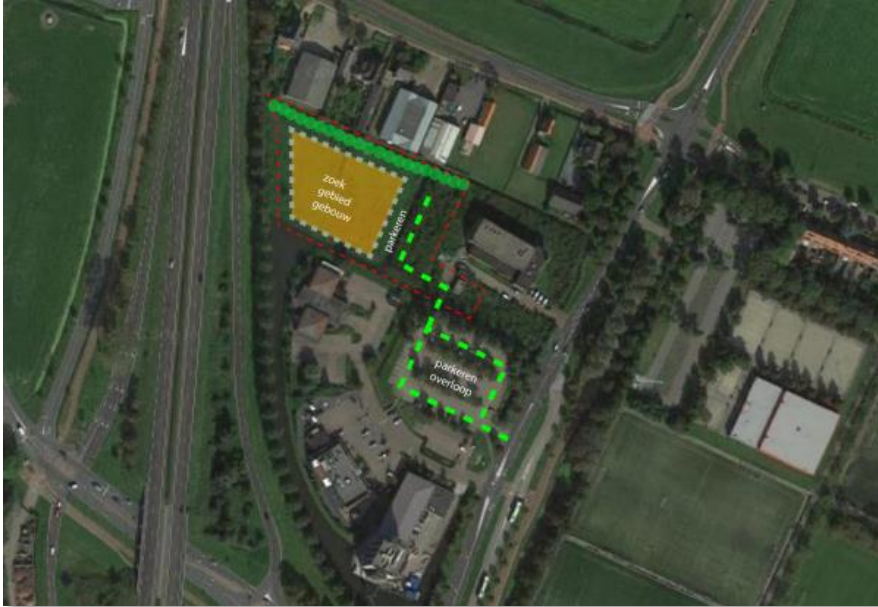
Mark geeft aan dat het er om gaat dat er voldoende capaciteit gecreëerd wordt. Niet om of een bezoeker op P2 parkeert en een bewoner op eigen terrein. Er komt in beginsel geen slagboom.



De Wijde
Blik

Verslag

De Wjde Blik



De rode stippellijn op de afbeelding geeft het aangekochte perceel aan. Daarbinnen is het zoekgebied (de plek waar het gebouw kan komen) weergegeven.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Mark licht de stedenbouwkundige uitgangspunten toe, die de afdeling Stedenbouw van de gemeente Velsen heeft meegegeven. Ten aanzien van de situering is meegegeven dat het gebouw aan de linkerzijde van de kavel moet komen. Dit betekent dat het parkeren ten opzichte van een eerdere verkenning verplaatst wordt naar het terrein tussen de 1828-vestiging en het bestaande KPN-gebouw. Ook heeft de gemeente aangegeven dat het gebouw 'getrapt' moet worden. Dit betekent dat het gebouw maximaal 3 lagen mag worden aan de Slaperdijk-zijde, oplopend tot maximaal 6 lagen aan de zuidzijde van het perceel. Reden is dat het gebouw zo niet te veel zon wegneemt van de huidige woningen en dat het qua hoogte aansluit bij de bestaande bebouwing van de Slaperdijk. De daken krijgen een groene invulling, denk aan daktuinen. Ook moeten de galerijen netjes zijn, door ruimte toe te voegen voor zitplekjes en groen.

Vraag: *Wat betekent encroachmentzones?*

Dit kun je vergelijken met de voortuin van een huis. Dit is het laatste stukje grond voordat je naar binnen gaat; deze zone moet netjes en vriendelijk ogen. Mark zal een volgende keer beeldmateriaal tonen.

Vraag: *Komen de galerijen aan de noordkant?*

Mark: "Dit willen we graag een volgende keer met u bekijken."

Vraag: *Zijn de daktuinen voor recreatie bedoeld?*

Mark: "Ook dit willen we graag een volgende keer met u bekijken, maar ik kan u alvast zeggen dat wij nu op de daken geen verblijfsplekken hebben bedacht, vanwege privacy en geluid."



Verslag

Daarnaast liggen de daktuinen op het noorden; hier is geen zon. De meer levendige aspecten hebben we vooralsnog op de begane grond bedacht.”

Vervolgens brengt Mark nogmaals het nieuwe zoekgebied in beeld en duidt het aangekochte perceel met de rode stippellijn. Mark geeft aan dat de entree waarschijnlijk aan de zuidkant komt, dus aan de zijde van het kerkgebouw. “We willen zoveel mogelijk wegblijven aan de Slaperdijkkant, vanwege de behoefte aan rust die omwonenden ons te kennen hebben gegeven.”

Vraag: De vorige keer gaf u aan dat wij op het parkeren zouden uitkijken, maar dat wordt nu op het gebouw?

Mark geeft aan dat dit klopt. Dit uitgangspunt is meegegeven door de stedenbouwkundige van de gemeente en daar moet Wibaut gehoor aan geven.

Vraag: Eerder hebben wij u gewezen op het huidige grondpeil. U gaf aan dat het waarschijnlijk opgehoogd gaat worden naar het peil van de KPN en de Vlietweg. Dit betekent dat het een meter opgehoogd gaat worden en dat daar bovenop nog 3 en 6 lagen komen. Dit betekent dat onze tuinen in een put komen te liggen. Wij maken ons zorgen over het water en de druk.

Mark geeft aan deze zorgen eerder te hebben meegekregen en dat er goed gekeken zal worden naar de waterhuishouding, ook in relatie tot de hoogte van het maaiveld. Dit is een van de onderzoeken die gedaan zal worden. “Wij zullen technisch met een goede onderbouwing moeten komen over hoe we dit gaan aanpakken.”

Vraag: Wij hebben zonnepanelen op ons dak, maar met de komst van jullie gebouw hebben wij daar straks misschien niks meer aan. Hoe gaat u daarmee om?

Mark geeft aan een bezonningsstudie uit te zullen voeren om aan te tonen wat het effect is van de komst van 1828 op verschillende momenten van de dag. “Aan de hand daarvan kunnen we verder praten.”

Vraag: Het bouwvlak is opgeschoven richting de huizen aan de Slaperdijk, hoe zit het met ramen aan de zijde van het pand? Raken wij onze privacy kwijt?


Mark geeft aan dat het mogelijk is, indien gewenst, minder ramen te maken aan de noordzijde. “Tijdens het ontwerpproces blijven we in gesprek met de buurt en kunnen we kijken hoe we wensen kunnen verwerken in het ontwerp.”



De Wijde Blik



Verslag



De Wjde Blik

Parkeren

Vervolgens stelt Jolijn voor om naar het vraagstuk parkeren te kijken en het parkeeronderzoek van de gemeente. Jolijn vraagt Roel zijn visie en vragen te delen met de groep.

Roel vraagt zich af of de gemeente Haarlem betrokken is geweest bij het parkeeronderzoek op P2. Roel legt uit dat de gemeente Velsen het parkeren beheert, maar dat de gemeente Haarlem gaat over de sportfaciliteit, terwijl deze aan elkaar verbonden zijn. Daarnaast geeft Roel aan het parkeeronderzoek summier te vinden, omdat er maar op twee momenten is gemeten. Roel is bang dat er te veel met verkeerde aannames wordt gewerkt en dat kan leiden tot problemen achteraf. Roel is bang dat de bewoners van 1828 gaan parkeren op P2 en dat de sportparkeerders elders gaan parkeren, wat extra druk in de wijk oplevert. Roel is sceptisch in hoeverre de gemeente Haarlem akkoord is met het voorstel van bezoekersparkeren van 1828 op P2. Roel geeft aan als bewoner, maar ook als beheerder van P.U.K. en namens de sportverenigingen, hier grote zorgen over te hebben. Hij heeft tot op heden nog geen reactie van de gemeente Haarlem gekregen.

San legt uit dat in de archieven van de gemeente Velsen én de gemeente Haarlem is gezocht naar welke afspraken er zijn vastgelegd over P2 als overloop voor de bezoekers van de sportverenigingen. Hieruit is niet naar voren gekomen of, en zo ja, welke afspraken zijn gemaakt. Het parkeeronderzoek is uitgevoerd op momenten dat er gesport werd en publiek was toegestaan. De technische uitleg laat San over aan de verkeersdeskundige van de gemeente. Afgesproken wordt om dit onderwerp separaat op te pakken.

Vraag: Er is een bijeenkomst door de gemeente Haarlem georganiseerd over de plannen van het Delftplein. De tijdelijke woningen worden daar vervangen voor een nieuwbouwflat met meer woningen dan nu. Vanuit die hoek komt dus ook meer verkeer en parkeerdruk. Dit hangt ook samen met deze ontwikkeling, terwijl de gemeente Haarlem daarover gaat en de gemeente Velsen over deze ontwikkeling.

San geeft aan intensief samen te werken met de gemeente Haarlem bij deze ontwikkeling. Ook in die plannen wordt er een koppeling gemaakt met deze locatie.

Vraag: Wordt het verkeersplan doorgerekend voordat het bouwplan 1828 definitieve vormen krijgt? Dit is belangrijk voor de drukte op het kruispunt, daar maken wij ons zorgen over.

Roel herhaalt zijn angst voor werken met verkeerde aannames. Mark stelt voor om eerst de feiten boven tafel te krijgen, alvorens de discussie te voeren. “Daarom is het goed als er een gesprek komt waarbij ook de verkeersdeskundige van de gemeente aanwezig is.”

Vraag: Fred (Sporthal Onze Gezellen) geeft aan dat de ontwikkeling en de daarbij behorende keuzes van belang zijn voor de

Ver slag

sportvelden. Hij geeft aan dat het hem zou verbazen en teleurstellen als de gemeente zich lostrekt van deze problematiek.

Mark benadrukt dat de telling rekening heeft gehouden met sport- en piekmomenten. “De resultaten geven aan dat er sprake is van overcapaciteit op P2. De gemeente geeft ons toestemming om een klein gedeelte daarvan te gebruiken voor bezoekersparkeren.” Mark geeft aan een volgende keer hierop graag dieper in te gaan om de aantallen te verduidelijken.

Vervolgproces

De volgende stap in het proces is het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Er wordt naar gestreefd om dit voor de zomer af te hebben en om het dan met de omwonenden te bespreken. Dit SPvE zal, met alle opmerkingen, worden overhandigd aan het college van B&W. Als zij akkoord zijn, gaat het naar de raad. Als de raad akkoord is, kan Wibaut verder met het uitwerken van het plan. Daarmee kan de aanvraag voor wijziging van het bestemmingsplan in worden gediend. “Op dat moment kunt u ook officieel bezwaar maken. Wij hopen dat het zo ver niet zal komen, omdat we uw aandachtspunten hebben gehoord en waar mogelijk hebben kunnen verwerkt in het plan.”

De volgende bijeenkomst zal over 3 weken plaatsvinden. De datum volgt zo spoedig mogelijk.

Vraag: Op welk document wordt het eerste besluit genomen?

Dit is het SPvE, een lijst uitgangspunten die wij met elkaar bespreken en samenvoegen met de voorwaarden van de gemeente. Dit is een lijstje waaraan de gemeente het plan van Wibaut als het ware kan toetsen.

Vraag: Deze avond gaat vooral over waar jullie gaan bouwen en parkeren, maar in eerdere sessies is ook veel gezegd over situaties buiten het bouwgebied. Op welk moment komt dat weer aan de orde? Zijn er ook wettelijke momenten waarop wij daarmee iets kunnen?

Harmen geeft aan dat er nu een eerste stap is gezet, namelijk het verzamelen van aandachtspunten. “Vervolgens kunnen we daar bepaalde thema’s uit filteren en deze met u bespreken in aanloop naar het SPvE.”

Vraag: Maar het verkeer (drukke en veiligheid) lijkt nu te worden genegeerd. Is dat omdat dit een gemeentetaak is?

Mark geeft aan dat er formeel bezwaar gemaakt kan worden als het bestemmingsplan ter inzage ligt. “Dan moeten wij ook de verkeerskundige afwikkeling hebben onderzocht; hoeveel auto’s genereert dit plan en welke impact heeft dit op het verkeer. Wij zullen hier bewijsvoering voor moeten aanleveren. Als het lijdt tot effecten, zullen wij met oplossingen moeten komen. Dit is integraal onderdeel van het bestemmingsplan.

De
Wijde
Blik

Ver slag

Vraag: Waarom heeft de gemeente dan geen randvoorwaarden hierover opgesteld?

San geeft aan dat verkeer wel degelijk een aandachtspunt is en dat de initiatiefnemer met een goede ruimtelijke onderbouwing zal moeten komen. Harmen vult aan dat verkeersveiligheid en -circulatie impliciete verplichtingen zijn, die dus niet als 'extra' randvoorwaarde is opgenomen in het collegebesluit.

Vraag: De Vlietweg vormt een scheiding tussen de gemeente Velsen en de gemeente Haarlem. Kan dit een conflict in belangen opleveren? Kunnen beide gemeentes iets van deze ontwikkeling vinden?

San geeft aan dat wanneer een bestemmingsplan ter inzage komt altijd advies wordt gevraagd aan stakeholders en dus ook aan de buurgemeente, Haarlem in dit geval, en aan de provincie.

Vraag: Kan er gecheckt worden hoe de gemeentegrens precies loopt? Dit was ooit een kartelrand, maar dit is tien jaar geleden rechtgetrokken. Het is belangrijk dat u op de hoogte bent van de hoed en de rand.

San geeft aan dit na te zullen gaan.

Daarop is onderstaand kaartje aangeleverd. Het blauwe deel is gemeentegrond van Velsen. De uitrit van P2 ligt op grond van gemeente Velsen.



De
Wijde
Blik



Verslag

Vraag: *Ik hoorde dat jullie in gesprek zijn met Rijnland over de watercompensatie etc. Normaal gesproken wordt er eind november geschouwd en is men verantwoordelijk voor het onderhoud van de sloot. Er is vorig jaar niet geschouwd. Kunnen jullie de sloot baggeren? En, hoe is het onderhoud geregeld zolang de ontwikkeling nog niet van start gaat?*

Harmen legt uit dat de pachtovereenkomst nog niet is opgezegd, omdat het nog enige tijd duurt voordat de bouw van 1828 van start gaat. De pachter is dus nog verantwoordelijk voor het beheer. Harmen geeft aan contact op te nemen met de pachter en met Rijnland om hierover meer te weten te komen.

Vraag: *Wanneer komt er een schetsplan?*

Markt zegt dat men bij de volgende bijeenkomst een architectonisch beeld te zien krijgt in 3D; er komen plaatjes van bovenaf en vanaf de zijkant. En mogelijk ook beeld van het materiaal. Jurgen (architect) vult aan dat er in verschillende ontwerprondes gewerkt wordt aan het plan.

Vraag: *Wordt de natuurwaarde nog behandeld? Hoe gaat u om met de vleermuizen, de padden etc.?*

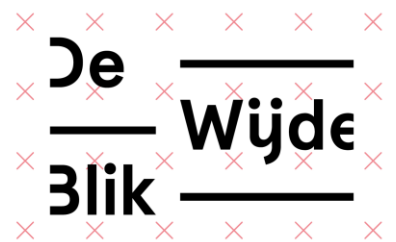
Harmen geeft aan dat er onderzoek wordt gedaan naar flora & fauna en ecologie. Ook dit is een onderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure. Resultaten uit het onderzoek kunnen er soms toe leiden dat er eerst zaken moeten worden opgelost voordat er gebouwd kan worden.

Vraag: *Wanneer vinden die onderzoeken plaats?*

Harmen geeft aan dat de onderzoeken moeten plaatsvinden voordat het bestemmingsplan ingediend wordt. Sommige onderzoeken zijn seizoensgebonden. Mark stelt voor een lijstje aan te leveren met de verschillende onderzoeken die gaan plaatsvinden. Afgesproken wordt dit lijstje een volgende bijeenkomst te delen.

Afsluiting

Jolijn geeft aan dat het verslag van deze avond op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl wordt gepubliceerd. Om op de hoogte te blijven kan men zich op de website inschrijven voor de nieuwsbrief.



De Wijde
Blik