

Eindverslag Participatieproces

Vlietweg 2 Santpoort-Noord

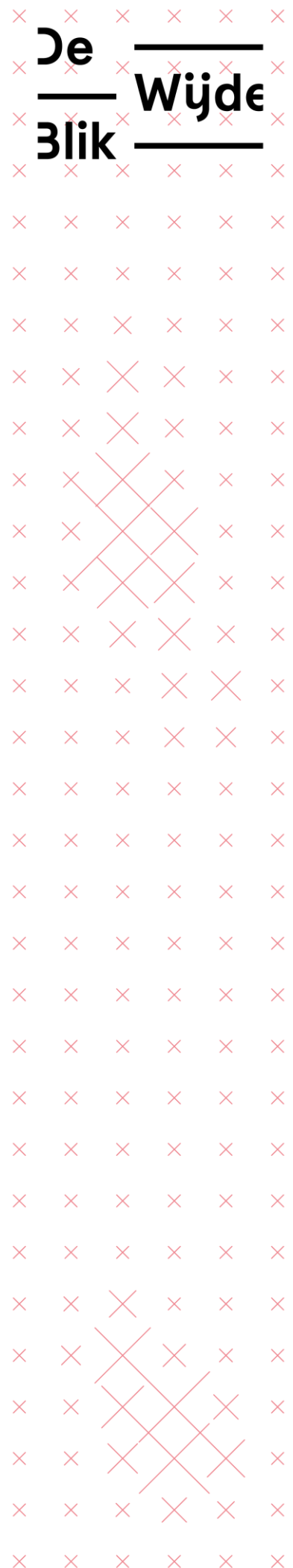
De

Wijde
Blik

5 september 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Participatietraject	4
3. Inhoudelijk proces en resultaat	7
4. Nawoord	11
Bijlagen	13



1. Inleiding

Aanleiding

Wibaut Projectontwikkeling is voornemens om op de locatie Vlietweg 2 in Santpoort-Noord woningbouw te realiseren, volgens het 1828-concept: betaalbare huurappartementen voor starters van 18 tot 28 jaar, met gedeelde voorzieningen. Juist deze doelgroep heeft grote moeite om een betaalbare woning te vinden in de gemeente Velsen. In korte tijd hebben zich bijna 2.000 jongeren aangemeld voor een woning in een 1828-vestiging in Santpoort-Noord.

Participatie eerste fase

Zowel Wibaut als de gemeente Velsen hechten veel waarde aan actieve participatie. Daarom is op verzoek van de gemeente Velsen een vroegtijdig participatietraject opgestart door Wibaut. In deze eerste fase (september – oktober 2021) zijn de omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen, zijn de meegegeven uitgangspunten gepresenteerd en zijn aandachtspunten opgehaald waarmee de ontwikkelaar rekening kan houden tijdens de uitwerking van de plannen. Van deze fase is een participatieverslag geschreven en aangeleverd aan het college (dd. 17 november 2021, zie bijlage).

Positief besluit college

Het college heeft zich positief uitgesproken over het initiatief van Wibaut en besloten medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van de plannen. De volgende randvoorwaarden zijn meegegeven aan Wibaut: waardevol groen, bewonersparkeren op eigen terrein, gebouw op een positie dat water en groen van kwaliteit zijn, rekening houden met de bebouwing aan de Slaperdijk en sociale veiligheid.

Participatie tweede fase

Het positieve besluit van het college was voor Wibaut het startsein voor het vervolg van het participatietraject. Dit heeft gelopen van januari 2022 tot en met augustus 2022. In deze fase heeft de ontwikkelaar onderzocht of en hoe de aangedragen aandachtspunten en ideeën konden worden verwerkt in het plan, en is toegelicht in hoeverre dit wel of niet is gelukt en waarom wel of niet.

Voor u ligt het verslag van deze tweede fase van het participatietraject (voor het verslag van de eerste fase verwijzen wij u naar de bijlage). In dit verslag schetsen we eerst kort hoe het proces er in grote lijnen uitzag. Daarna koppelen we terug wat de participanten inhoudelijk hebben meegegeven en hoe de ontwikkelaar dit heeft verwerkt in de plannen. En waar dat niet mogelijk was, wordt toegelicht waarom dit zo was.

Als bijlagen zijn de verslagen van de bijeenkomsten toegevoegd en andere relevante documenten.

2. Participatietraject

Doel participatietraject

Het doel van het participatietraject was om te komen tot een voorlopig gebouw- en gebiedsontwerp, waar kennis en inbreng van stakeholders zo veel mogelijk in zijn verwerkt.

Participatieniveau

Deze eerste en tweede fase van het participatietraject zijn aangevlogen vanuit het participatieniveau *consultatie*; op dit niveau worden betrokkenen gezien als adviseur en zijn zij gevraagd om mee te denken, ideeën aan te reiken en wensen en voorkeuren aan te geven. Het is aan de ontwikkelaar om te duiden in hoeverre de aangedragen punten konden worden verwerkt in het plan, en waarom wel of niet. Voor alle betrokkenen gold het niveau *informer* gedurende het hele traject.

Bijeenkomsten en gesprekken

Op 4 en 27 oktober 2021 zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor direct omwonenden en andere belanghebbenden. Hieruit kwamen een aantal zorgen en aandachtspunten naar voren rond o.a. ontsluiting, verkeersveiligheid, parkeren en de hoogte van het gebouw en de doelgroep (zie voor een uitgebreide omschrijving het participatieverslag 17/11/21).

In de periode januari tot en met augustus 2022 zijn vijf bijeenkomsten gehouden.

1. **27 januari 2022: Collegebesluit / Uitgangspunten**

Tijdens deze sessie lichtte projectleider Gebiedsontwikkeling San van der Zeijden-Lieste van gemeente Velsen het collegebesluit toe en de randvoorwaarden die de gemeente heeft meegegeven aan de projectontwikkelaar. Mark van der Heide, stedenbouwkundige namens Wibaut/1828 Groep, gaf een toelichting op de effecten van de randvoorwaarden op de ontwikkeling. Tot slot was er aandacht voor het parkeeronderzoek en het vervolgproces.

2. **14 februari: Concept-ontwerp stedenbouw & architectuur**

Menno Houbolt, hoofd projectmanagement bij Wibaut, lichtte toe welke onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan zullen worden uitgevoerd. Mark van der Heide presenteerde het concept ruimtelijk voorstel en Jurgen van der Ploeg, architect bij Faro Architecten, lichtte het concept schetsontwerp toe, inclusief bezonningsstudie. Reacties op de concepten zijn opgehaald. Buurtbewoners deden de suggestie om het gebouw op het naastgelegen parkeerterrein P2 te realiseren in plaats van aan de Vlietweg 2.

3. **1 maart: verkeer en parkeren**

Deze bijeenkomst stond in het teken van 'verkeer en parkeren' in relatie tot de locatie Vlietweg 2. Aanwezig was o.a. beleidsmedewerker Daan van Straten van de gemeente Velsen.

Mark van der Heide presenteerde de parkeerkundige onderbouwing, opgesteld door Goudappel Coffeng. Afsproken werd dat een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd zal worden en dat in samenspraak met de sportverenigingen een geschikt moment hiervoor wordt gekozen.

4. 17 maart: toelichting concept ontwerp stedenbouw & architectuur, alternatief plan P2

Tijdens deze sessie zijn de eerste bevindingen uit het onderzoek naar bouwen op P2 gepresenteerd, waaronder de eerste reactie vanuit de afdelingen verkeer en stedenbouwkunde van de gemeente. Daarnaast zijn de aanpassingen op het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, naar aanleiding van de opmerkingen uit de sessie van 14 februari, gepresenteerd. Reacties zijn opgehaald.

5. 29 augustus: slotbijeenkomst

Tijdens de slotbijeenkomst van de tweede fase van het participatietraject, waarvoor alle betrokkenen in de omgeving van Vlietweg 2 zijn uitgenodigd, is de anterieure overeenkomst toegelicht. Ook is het conceptontwerp stedenbouwkundig plan gepresenteerd, zoals dat tot stand is gekomen met behulp van input vanuit de omgeving. Ook is toegelicht waarom bouwen op P2 niet haalbaar is.

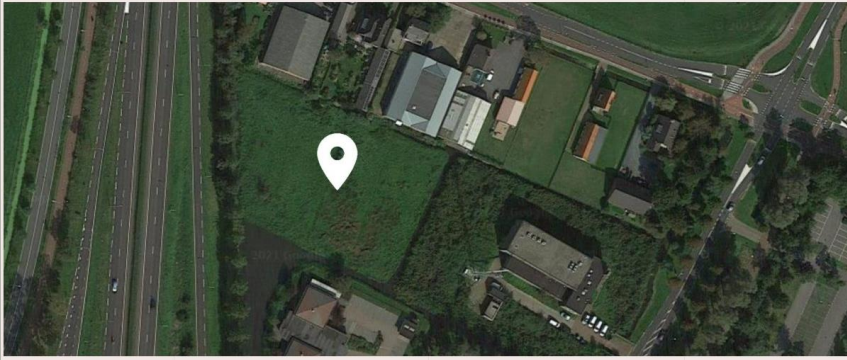


Impressie van een van de participatiesessies

Tijdens de sessies waren ca. 8 tot 12 deelnemers aanwezig. Dit zijn bewoners van de Slaperdijk Santpoort en de Slaperdijkweg Haarlem, vertegenwoordigers van OMNI-sportvereniging Onze Gezellen en sportvereniging Haarlem Noord, voorzitter van de wijkraad Vondelkwartier en Stichting Santpoort. Vertegenwoordigers van de Jehova's Getuigen zijn -op hun verzoek- individueel op de hoogte gehouden. Vertegenwoordigers van wijkteam Haarlem Noord en gemeente Haarlem zijn uitgenodigd voor de bijeenkomsten, maar niet aanwezig geweest. De presentaties en gespreksverslagen zijn met hen gedeeld en er is overleg geweest tussen gemeente Velsen en gemeente Haarlem. Een aantal keer heeft de projectontwikkelaar een omwonende thuis bezocht voor een persoonlijke toelichting.

Schriftelijke updates, website en mails

Tussentijds is de buurt per mail/brief op de hoogte gehouden in het geval van ontwikkelingen. Op de website zijn gedurende het traject de presentaties, verslagen en relevante documenten geplaatst. Het mailadres info@vlietweg2santpoortnoord.nl stond open voor vragen en reacties.



Inleiding

1828 Groep ziet kansen om in de gemeente Velsen, aan de Vlietweg in Santpoort Noord, een woongebouw te realiseren volgens het 1828-concept: betaalbare huurappartementen voor starters van 18 tot 28 jaar, met gedeelde voorzieningen.

Tussen het gebouw van de KPN en de N208 ligt een braakliggend stuk grond. Een locatie die bijzonder geschikt is voor jongerenhuisvesting, vanwege de nabijheid van het station, sportvelden, het dorpscentrum en de N208.

Planning

2022

- 13 september: stedenbouwkundig plan in college
- 27 oktober: vaststelling stedenbouwkundig plan door gemeenteraad

Denk mee

Om de omgeving goed te informeren en betrekken organiseren wij meerdere bijeenkomsten.

29 augustus 2022
Vervolgbijspraak

- Verslag (volgt)
- Presentatie

17 maart 2022
Vervolgbijspraak

- Verslag
- Presentatie

1 maart 2022
Vervolgbijspraak - Verkeer & Parkeren

- Verslag
- Presentatie

14 februari 2022
Vervolgbijspraak

Impressie van de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl

3. Inhoudelijk proces en resultaat

Dit hoofdstuk beschrijft per thema welke wensen en aandachtspunten vanuit de betrokkenen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp dat nu voorligt. En, als dat niet het geval is, waarom dat niet is gelukt. Dit is tijdens de slotbijeenkomst op 29 augustus 2022 toegelicht aan de deelnemers van de participatiebijeenkomsten.

Privacy, licht/bezinning en rust

Het ontwerp is gedurende het proces veranderd van een gebouw met 6 lagen naar een getrap ontwerp met 3 bouwlagen aan de noordzijde (richting percelen Slaperdijk), via 4 en 5 bouwlagen naar 6 lagen aan de zuidzijde. Hierdoor is de impact op zicht, licht/bezinning, inkijk en privacy beperkt ten opzichte van het initiële voorstel. Het verschuiven van het gebouw met ca. 15 meter in oostelijke richting zorgt ervoor dat de impact van de ontwikkeling verkleind is ten opzichte van het initiële ontwerp.

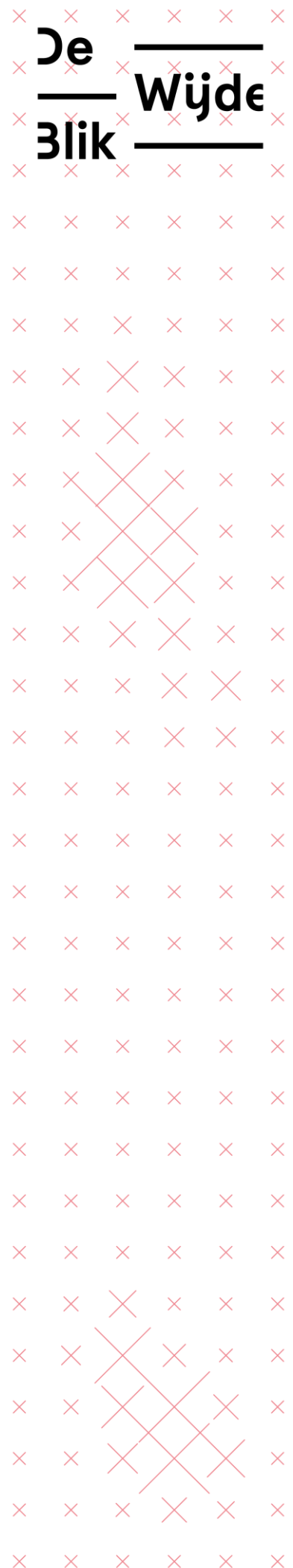
Het getrapte ontwerp van het gebouw zorgt ervoor dat de schaduwwerking vanuit het gebouw op de achterliggende percelen gering is. De bezonningstudie laat zien dat het gebouw in de winter beperkte schaduwslag in een aantal achtertuinten geeft. In de zomer blijft de schaduw van het gebouw op het eigen perceel. In het voor- en najaar is het effect vergelijkbaar.

Om de (geluids)overlast door bewoners zoveel mogelijk te beperken is ervoor gekozen om de entree en collectieve ruimtes van het gebouw aan de zuidzijde te positioneren. Door ook de ontsluiting te verplaatsen naar de zuidzijde van het KPN-gebouw, i.p.v. de noordzijde zoals aanvankelijk het idee was, komt er geen verkeer langs de achtertuinten van de bewoners aan de Slaperdijk.

Om de privacy van omwonenden te waarborgen komen er geen ramen aan de zijde van de Slaperdijk en worden de drukkere functies aan de andere zijde gesitueerd. Ook komt er een groene buffer tussen het gebouw en de buurpercelen. Afgesproken is dat over de (groen)invulling in een latere fase afstemming met de directe burens zal worden gezocht. De noordelijke gevel wordt vergroend. Op de daken komen geen verblijfsplekken.

Volume en hoogte

Omwonenden geven aan dat ze het gebouw te hoog vinden en het aantal woningen te groot voor deze locatie met een beperkte oppervlakte. Wibaut heeft het ontwerp aangepast door het getrap te maken, waarbij de laagste kant aan de kant van de woningen komt. Aan de wens om een kleiner gebouw te maken kan de ontwikkelaar niet tegemoetkomen, omdat het plan dan (financieel) niet haalbaar is.



Ontsluiting

Initieel was de ontsluiting bedacht aan de noordzijde van het perceel, waardoor de weg zou grenzen aan de tuinen van de bewoners van de Slaperdijk. Buurtbewoners vreesden dat dit tot geluidsoverlast en meer verkeersbewegingen achter hun tuinen zou leiden. Ook zou het betekenen dat er een extra in-/uitrit gemaakt zou moeten worden aan de Vlietweg, wat vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zeer onwenselijk werd gevonden. Gedurende het traject zijn vier verschillende ontsluitingsscenario's besproken. Wibaut heeft gekozen voor het scenario waarbij de gehele ontsluiting via P2 wordt gerealiseerd. Hierdoor komt er geen extra aansluiting aan de Vlietweg; bewoners en bezoekers kunnen gebruikmaken van de bestaande P2 ontsluiting en de fietsoversteek bij McDonalds.

Omwonenden geven aan dit de minst onveilige optie te vinden van de vier voorstellen, maar geven tevens aan dat ze zich afvragen of de er überhaupt een veilige ontsluiting mogelijk is (zie volgende punt).

Verkeersveiligheid

Zowel de Vlietweg als de oversteek worden als gevaarlijk beschouwd; er wordt te hard wordt gereden, er gebeuren regelmatig ongelukken en er ontstaan gevaarlijke situaties. Een verdere intensivering van het verkeer door de komst van de 1828-bewoners zal in de huidige ongewijzigde verkeerssituatie een toename in risico en gevaar betekenen, zo geven omwonenden aan. Dit geldt ook voor de fietstunnel Slaperdijk/Broekbergenlaan.

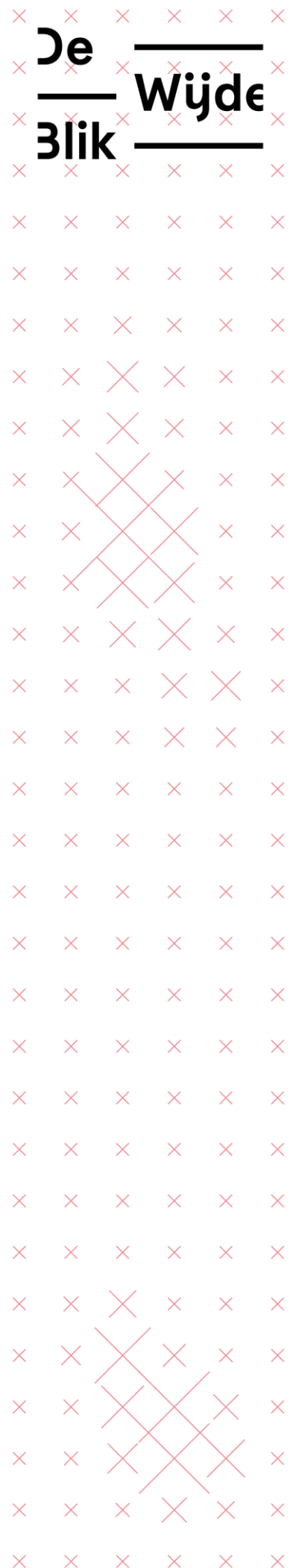
Ontwikkelaar geeft aan dat zij denkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt zal zijn gezien het geringe autobezit. Ook is aangegeven dat er gekeken zal worden of de oversteekbaarheid en veiligheid van de Vlietweg vergroot kunnen worden, zodat mensen veilig kunnen oversteken naar de sportclubs. Omwonenden en sportverenigingen pleiten voor een veilige oversteek met zebrapad.

Parkeren

In opdracht van de gemeente Velsen is in september 2021 door een gespecialiseerd bureau een parkeeronderzoek uitgevoerd. Omdat er twijfel was bij de participanten over de keuze van de periode (corona) en de dagen (alleen weekenddagen) is besloten om in april en mei 2022 een nieuwe telling uit te laten voeren. In overleg met de sportverenigingen zijn de juiste data (ook doordeweeks) en tijden bepaald.

De uitkomsten van beide onderzoeken komen op hoofdlijnen overeen en laten zien dat er voldoende overcapaciteit is op het parkeerterrein P2, waar 1828 gebruik van kan maken. Voor de berekening van de parkeerbalans is uitgegaan van het moment van de hoogste bezetting.

Omwonenden betwijfelen of het autobezit van de jongeren zo laag is als verkeerskundigen veronderstellen en vrezen dat er te weinig parkeerplaatsen komen. Dat zou betekenen dat sportparkeerders elders gaan parkeren, wat extra druk in de wijk oplevert. Bovendien staat een herinrichting van de Slaperdijkweg op de planning en is onduidelijk of hier rekening mee wordt gehouden.



Sociale (on)veiligheid

Omwonenden hebben grote zorgen over de concentratie van een heleboel jongeren op één plek. Zij vrezen dat dit tot (geluids)overlast leidt. Het feit dat er nu al veel overlast is (vandalisme, muziek, auto's, drugs) bij de McDonalds en de omliggende publieke parkeerplaatsen komt de verwachting van de omwonenden niet ten goede.

De ontwikkelaar is van mening dat de komst van de bewoners van 1828 juist zorgt voor meer ogen op straat en ten goede komt aan de leefbaarheid van de buurt. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er overdag een conciërge / huismeester aanwezig zal zijn die als aanspreekpunt fungeert.

Omwonenden blijven aangeven dat zij het aantal nieuwe bewoners te hoog vindt op deze plek. Zij hebben verzocht om een mix aan doelgroepen te overwegen. Wibaut heeft aangegeven niet aan deze wens tegemoet te komen. De ambitie is om woningen voor jongeren te ontwikkelen, omdat juist die doelgroep de grootste moeite heeft om betaalbare woonruimte te vinden.

Gemeente Velsen – Gemeente Haarlem

Omwonenden maken zich zorgen over de samenwerking tussen de gemeente Haarlem en Velsen en vragen of er voldoende afstemming is. De gemeente Velsen heeft aangegeven dat zij uiteindelijk het bestemmingsplan opstelt, maar dat zij in geval van kwesties op de grens van het eigen grondgebied afstemmen met de gemeente Haarlem.

Waterpeil/-beheer

Omwonenden geven aan dat het te ontwikkelen gebied moerassig is en vrij laag ligt t.o.v. de omgeving. Zij vrezen dat de komst van 1828 een instabiele waterhuishouding tot gevolg heeft, en vrezen voor negatieve gevolgen voor hun woningen omdat deze op staal zijn gebouwd. Wibaut heeft aangegeven dat er vanuit het kader van de ruimtelijke procedure ook onderzoek naar de waterhuishouding en bodem- en funderingssituatie zal (moeten) plaatsvinden.

Woningwaarde

De eigenaren van de woningen/ bedrijven op de Slaperdijk vrezen voor een vermindering van de waarde van hun onroerend goed door de komst van 1828. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat bewoners aanspraak kunnen maken op planschade als blijkt dat dat het geval is.

Bebouwing op P2

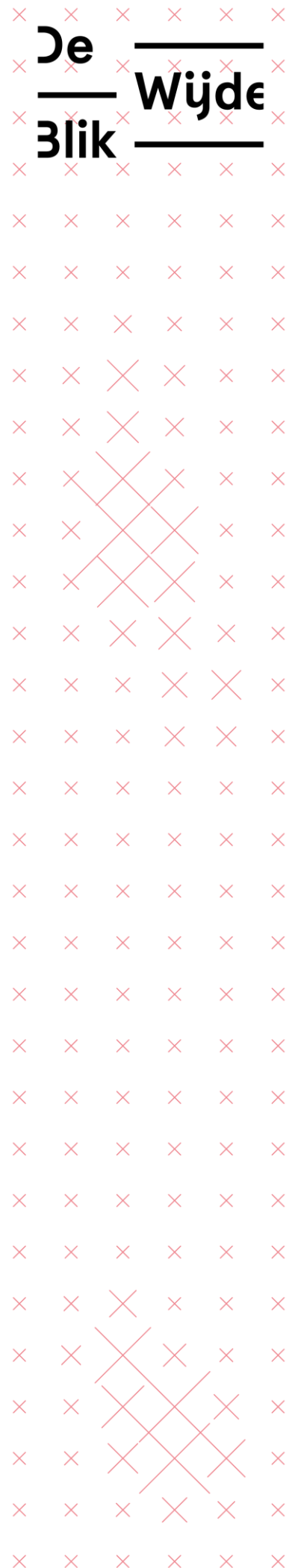
Tijdens een van de sessies is de suggestie gedaan om het gebouw van 1828 te realiseren op P2. Ontwikkelaar en gemeente hebben deze optie serieus onderzocht. De conclusie is dat dit vanwege een aantal redenen (juridisch, financieel en vanuit stedenbouw) niet haalbaar is:

- Het gebouw moet hoger worden dan het Bastion hotel;
- Wibaut moet P2 kopen tegen woningwaarde. De gemeente mag geen korting geven, want dat is een vorm van staatssteun. Ook vormt het Didam-arrest een risico (als de gemeente de grond vrijgeeft mogen ook andere bedrijven hierop aanspraak maken)

De Wijde Blik

- Het parkeren komt dan achteraf te liggen, wat vanwege de bereikbaarheid van de sportvelden en sociale veiligheid niet gewenst is.
- Het is niet duurzaam om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen, terwijl er al parkeerplaatsen zijn.





4. Nawoord

Dit participatieverslag wordt samen met het stedenbouwkundig ontwerp en de daarbij behorende parkeertellingen aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders en vervolgens aan de gemeenteraad.

We zijn blij te constateren dat het projectteam serieus aan de slag is gegaan met de inbreng van de participanten. Op verschillende momenten in het proces zijn mede op aangeven van omwonenden varianten ingebracht en onderzocht.

Zoals u heeft kunnen lezen in hoofdstuk 3 is het gelukt om een aantal aandachtspunten te verwerken in het stedenbouwkundig plan zoals dat nu voorligt, waarmee tegemoet gekomen is aan wensen en zorgen van belanghebbenden. Er zijn stappen gemaakt ten aanzien van de bezonning, de privacy, het groene karakter, de ontsluiting en de oriëntatie van het gebouw op het terrein.

Helaas is niet over alle punten overeenstemming bereikt. Vooral het aantal woningen en de doelgroep leiden nog tot zorgen bij omwonenden. Zij vrezen dat hun woongenot wordt aangetast door de komst van het 1828-gebouw en haar bewoners. Ook maken zij zich, evenals de sportverenigingen, zorgen over het aantal parkeerplekken. Wat ook tot zorgen leidt, is de toename van verkeer op de Vlietweg. Een weg die nu al als zeer onveilig wordt ervaren.

Wibaut heeft aangegeven om in de uitwerking van de plannen -waar mogelijk- rekening te zullen houden met de geuite zorgen. Het gaat dan met name om de inrichting van de ruimte rondom het gebouw, de parkeerplaatsen, de oversteek van de Vlietweg en het beheersaspect van de toekomstige bewoners.

Ten aanzien van de doelgroep en het aantal woningen heeft Wibaut aangegeven geen concessies te willen of kunnen doen. Omdat het een (financieel) haalbaar plan moet zijn en omdat juist jongeren vrijwel geen betaalbare woning kunnen vinden (getuige het aantal inschrijvingen van 2.000 alleen al op de locatie Santpoort).

De constructieve opstelling van zowel de deelnemende participanten als ontwikkelaar Wibaut heeft geleid tot waardevolle input en relevante verbeteringen in het stedenbouwkundig plan dat nu voorligt. Dat een aantal zorgen rond verkeersveiligheid, sociale veiligheid en woongenot, niet zijn weggenomen, mag ook duidelijk zijn.

Een aantal zaken ligt meer binnen de invloedssfeer van de gemeente dan van de ontwikkelaar en wij hopen dan ook dat de gemeente de signalen oppakt.

Met dit rapport hebben we een zo goed mogelijke weergave willen geven van de verschillende standpunten en belangen, zodat het college en de gemeenteraad een goede afweging kunnen maken voor de ontwikkeling van Vlietweg 2.

Wij danken alle betrokkenen voor hun inbreng.

Jolijn Goertz / Claudia Moerland
De Wijde Blik



Bijlagen

- Participatieverslag Eerste fase (17 november 2021)
- Verslagen bijeenkomsten:
 - 27 januari 2022
 - 14 februari 2022
 - 1 maart 2022
 - 17 maart 2022
 - 29 augustus 2022
- Brieven aan participanten:
 - over besluit college (7 december 2021)
 - over voortgang (2 mei 2022)
 - over voortgang (29 juli 2022)



Participatieverslag Fase 1

Vlietweg 2
Santpoort-Noord

17 november 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Het participatietraject	3
3 Inhoudelijk resultaat	6
4 Vervolgproces en nawoord	9
Bijlages	11

1 Inleiding

Aan de Vlietweg 2 in Santpoort Noord, gemeente Velsen, tussen het gebouw van KPN en de N208, ligt een braakliggend stuk grond. Wibaut Projectontwikkeling ziet dit als een geschikte locatie voor het ontwikkelen van een woongebouw volgens het 1828-concept: 150 tot 200 betaalbare huurwoningen voor starters tussen de 18 en 28 jaar, met in het gebouw gedeelde voorzieningen. Juist deze doelgroep heeft grote moeite om een betaalbare woning te vinden in de gemeente Velsen. In korte tijd hebben zich 1.750 jongeren aangemeld voor een woning in een 1828-vestiging in Santpoort-Noord.

Wibaut heeft aan de gemeente Velsen kenbaar gemaakt interesse te hebben in de locatie Vlietweg 2 voor het realiseren van jongerenwoningen. De gemeente heeft hier positief op gereageerd en aangegeven mee te willen denken over de mogelijkheden. Naast Wibaut vindt ook de gemeente het belangrijk dat de buurt in een vroeg stadium wordt betrokken bij de ontwikkeling.

Aan adviesbureau De Wijde Blik is gevraagd om de omgeving over de voorgenomen ontwikkeling te informeren en om ze te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen. Hiertoe zijn in oktober 2021 twee bijeenkomsten georganiseerd. In de periode daaraan voorafgaand heeft Wibaut verschillende gesprekken gevoerd met direct omwonenden en andere belanghebbenden. Deze fase van de participatie was gericht op het inventariseren van belangen, aandachtspunten en wensen van belanghebbenden waar het gaat om de voorgenomen ontwikkeling. Zodat de ontwikkelaar hier in de verdere planvorming rekening mee kan houden.

Als bijlagen zijn de verslagen en presentaties van de bijeenkomsten toegevoegd.

2 Het participatietraject

Op 4 en 27 oktober zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor direct omwonenden en andere belanghebbenden.

In gesprek en locatiebezoek

Voorafgaand aan het traject heeft Wibaut per telefoon en/of per mail contact gezocht met een aantal belanghebbenden om ze te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en het participatietraject: Jehovah's Getuigen Koninkrijkszaal, McDonald's, Bastion Hotel, Sportvereniging Onze gezellen, Wijkraad Vondelkwartier Haarlem, Wijkraad Stichting Santpoort en Gebiedsmanager Haarlem Noord.

Bewoners Slaperdijk Santpoort

Wibaut is op 5 mei langsgegaan bij enkele bewoners van de Slaperdijk, om hen te leren kennen en de situatie te bekijken.

Tussen de twee bijeenkomsten in hebben de projectontwikkelaar en stedenbouwkundige van Wibaut samen een bezoek gebracht aan een van de direct omwonenden aan de Slaperdijk, om ter plekke de situatie te kunnen beoordelen. Vertegenwoordigers van de gemeente Velsen hebben op een ander moment een bezoek gebracht.

Bewoners Slaperdijkweg Haarlem

Wibaut is bij een aantal woningen aan de Slaperdijkweg in Haarlem langs gegaan om hun interesse voor de participatiebijeenkomsten te peilen. Een bewoner van de Slaperdijk bleek via Whatsapp contact te onderhouden met de andere bewoners van de Slaperdijk. Hij heeft de andere bewoners via deze weg van de participatie op de hoogte gesteld.

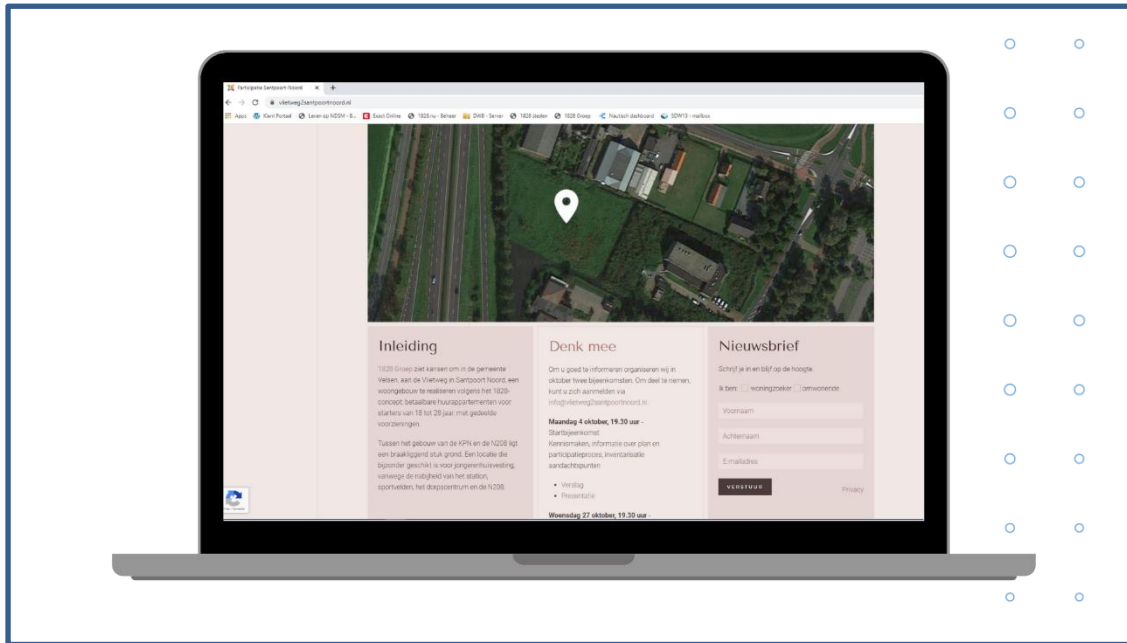
Informatievoorziening

Half september is een uitnodiging gestuurd voor de informatiebijeenkomst van 4 oktober. Deze uitnodiging is huis-aan-huis verspreid bij totaal circa 30 adressen in de omgeving van het plangebied, waaronder de bewoners van de Slaperdijk in Santpoort en de Slaperdijkweg in Haarlem, McDonald's, Jehovah's Getuigen Koninkrijkszaal, Bastion Hotel en een aantal sportverenigingen.

Naast een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst werd in de brief verwezen naar een speciale website voor meer informatie.

Website, mailadres en nieuwsbrief

Op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl is informatie over de voorgenomen ontwikkeling geplaatst. Verslagen en presentaties zijn na de bijeenkomsten op de website gezet. Deelnemers zijn hier via e-mail van op de hoogte gebracht. Ook konden vragen worden gesteld via het e-mailadres info@vlietweg2santpoortnoord.nl.



Voorpagina van de website t.b.v. het participatietraject

Bijeenkomsten

De eerste informatiebijeenkomst vond plaats op 4 oktober 2021 in de zaal van een lokale sportvereniging. Hierbij waren circa 12 mensen aanwezig, waaronder omwonenden van de Slaperdijk in Santpoort en de Slaperdijkweg in Haarlem en vertegenwoordigers van de Jehovah's Getuigen Koninkrijkszaal en van de Stichting Santpoort.

Op 27 oktober vond de tweede bijeenkomst plaats bij PUK, Petanque Union Kennemerland. Hierbij waren circa 12 mensen aanwezig. Nieuw aangesloten waren een aantal bewoners van de Slaperdijkweg Haarlem en de voorzitter van de wijkraad van het Vondelkwartier.

Bij beide bijeenkomsten was er een vertegenwoordiger van de gemeente Velsen aanwezig. Vanuit het projectteam waren de projectontwikkelaar, eigenaar van Wibaut, de stedenbouwkundige en de architect aanwezig. De bijeenkomsten werden begeleid door De Wijde Blik.

Eerste bijeenkomst

De eerste bijeenkomst op 4 oktober stond in het teken van kennismaken en informatie en ideeën ophalen bij omwonenden en belanghebbenden als het gaat om de voorgenomen ontwikkeling.

Wibaut heeft de uitgangspunten die de gemeente Velsen heeft meegegeven en haar uitgangspunten toegelicht. Vervolgens is gevraagd aan de aanwezigen wat mogelijke aandachtspunten zijn als het gaat om de ontwikkeling.

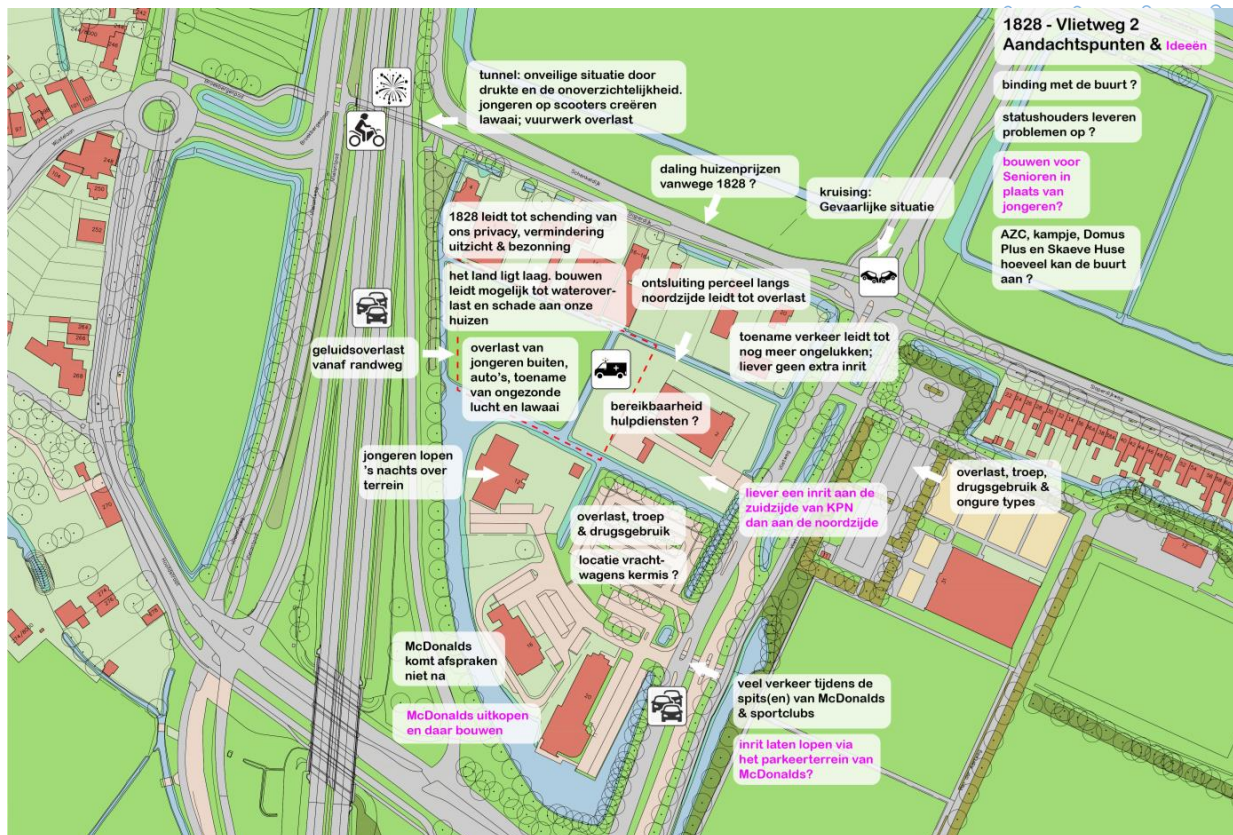


Overzicht sessie 4 oktober

Tweede bijeenkomst

Tijdens de tweede bijeenkomst op 27 oktober zijn de aandachtspunten aan de hand van een visuele samenvatting besproken en getoetst. Deze afbeelding was ook als bijlage aan de uitnodiging toegevoegd, zodat deelnemers deze vooraf konden beoordelen. Besproken werd welke aandachtspunten nog ontbraken of aanvulling behoeften. Tevens presenteerde de stedenbouwkundige vier ontsluitingsscenario's. De voor- en nadelen zijn toegelicht en de deelnemers is gevraagd om een reactie. Op de agenda stond ook een toelichting van het vervolgproces, wat betreft de te volgen (procedurele) stappen in de ontwikkeling en de communicatie en participatie.

Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, die ook zijn voorgelegd aan de deelnemers. Reacties en aanvullingen zijn verwerkt. De definitieve verslagen vindt u in de bijlage, als ook de presentaties van de bijeenkomsten.



Visuele samenvatting van de aandachtspunten, wensen en ideeën.

3 Inhoudelijk resultaat

Dit rapport beperkt zich tot een beknopte samenvatting van de belangrijkste bevindingen uit het doorlopen proces. Uit de gesprekken met belanghebbenden, de bezoeken aan huis en de bijeenkomsten komen onderstaande (aandachts)punten en suggesties naar voren.

Doelgroep

Vrijwel alle aanwezigen zien dat de nood onder jongeren hoog is en geven aan niet tegen woningbouw voor jongeren te zijn. De Vlietweg 2 zien zij echter niet als geschikte locatie. Ze vrezen overlast door geluid en rotzooi. Het feit dat er nu vaak jongeren op de parkeerplaatsen bij McDonald's en de sportvereniging 'hangen' en voor overlast zorgen (o.a. drugs dealen wordt genoemd), draagt niet positief bij aan dit beeld. Aangegeven wordt dat er onvoldoende handhaving is en de politie niet komt als er wordt gebeld.

Wibaut geeft aan dat 1828 zich richt op jongeren die werken, die een dagritme hebben. Voordat een woning wordt toegekend, vindt een selectie plaats om te zien of de jongere bij het concept past. Om te zorgen voor het dagelijks beheer heeft elke 1828-vestiging een beheerder en een community manager.

Wibaut geeft ook aan dat nieuwe bewoners zorgen voor ‘meer ogen op straat’, wat juist kan bijdragen aan de sociale veiligheid. De meeste omwonenden trekken dit in twijfel.

Een mix van bewoners, bijvoorbeeld ook ouderen, wordt een betere optie gevonden dan huisvesten van alleen jongeren. ‘Dat is vragen om problemen.’ Wibaut geeft aan hierover te willen nadenken, ondanks dat dit niet volgens het 1828-concept is.

Geluidsoverlast

Naast de vrees voor geluidsoverlast door jongeren, vreest men dat ook de waterberging zal zorgen voor geluidsoverlast (vanwege de weerkaatsing van het geluid). Rijkswaterstaat heeft eerder de bomenrij langs de N208 verwijderd, waardoor de geluidsoverlast al is toegenomen.

Ontsluiting

De in- en uitrit is in eerste instantie bedacht rechts van het KPN-gebouw naar de Vlietweg toe. Dit vinden omwonenden geen goede optie. De weg loopt dan achter hun tuinen en percelen langs, wat voor overlast zal zorgen. Als opties worden genoemd om de weg links van het KPN-perceel te situeren, of een brug naar het parkeerterrein van McDonald’s te maken. Wibaut heeft de aandachtspunten over de ontsluiting uitgewerkt in vier ontsluitingsscenario’s, die tijdens de tweede bijeenkomst zijn gepresenteerd. Scenario C lijkt het meest tegemoet te komen aan de zorgen vanuit de omgeving; de weg loopt niet achter de percelen van omwonenden langs, het brengt minder verkeersbewegingen teweeg en er is geen extra inrit op de Vlietweg nodig. Een voorkeur spreken de aanwezigen vooralsnog niet uit, omdat ze het plan an sich niet zien zitten.

Verkeersveiligheid

De Vlietweg wordt als een drukke en onveilige weg gezien. Onder meer de oversteek voor fietsers en de kruising worden als onveilige plekken genoemd. Er wordt aangegeven dat ‘de spits van McDonald’s’ en de sportactiviteiten voor veel verkeer en onveilige situaties zorgen. Nog meer verkeersbewegingen door de komst van nieuwe bewoners zien de omwonenden dan ook niet zitten.

Parkeren

Men is benieuwd naar het aantal parkeerplaatsen van 1828. Wibaut geeft aan dat dit afhankelijk is van het aantal woningen dat er komt. Parkeren is deels voorzien op de locatie Vlietweg 2 en deels op P2. Op P2 wordt nu geparkeerd door bezoekers van de sportvelden. Als daar geen plek meer is omdat de 1828-bewoners er parkeren, is de vrees dat men elders in de wijk gaat parkeren. De gemeente Velsen heeft een parkeeronderzoek uit laten voeren; een telling op P2. Omwonenden zouden graag zien dat ook de andere parkeerplaatsen hierin worden meegenomen. Wibaut spreekt af dit aan de gemeente te zullen

doorgeven. Tot slot wordt er aandacht gevraagd voor de vrachtwagens die tijdens de jaarlijkse kermisweek op P2 parkeren.

Vertrouwen

Gedurende de bijeenkomsten blijkt het vertrouwen bij de aanwezigen richting de gemeente Velsen en de gemeente Haarlem laag, veroorzaakt door gebeurtenissen in het verleden. Zo wordt het kappen van populieren genoemd en de aanleg van een 5G zendmast. Ook de projectontwikkelaar en KPN kunnen eerder op argwaan dan vertrouwen rekenen. Ondanks de toenadering en het open gesprek vanuit Wibaut heerst het idee dat ‘alles al is beklonken’ en dat van inspraak geen sprake is.

Een aantal omwonenden maakt zich zorgen over de samenwerking tussen de gemeente Haarlem en Velsen. Wibaut geeft aan dat met beide gemeentes contact is, en dat de gemeente Velsen uiteindelijk moet beslissen. Afgesproken wordt om ook het Wijkteam Noord uit te nodigen voor een vervolgssessie.

Ontwerp/ hoogte

Ten aanzien van het ontwerp wordt gevraagd naar de hoogte. Wibaut geeft aan dat de 1828-vestiging lager dan het Bastion Hotel moet worden en uitgaat van een woongebouw met 4 tot 6 lagen. Men geeft aan te vrezen dat door een gebouw van deze hoogte het vrije uitzicht wordt belemmerd en dat de waarde van de bestaande woningen afneemt. Stichting Santpoort vindt hoogbouw niet passen bij het dorpse karakter van Santpoort.

Bouw(overlast)

Er wordt aangegeven dat het gebied erg nat en moerassig is en een instabiele waterhuishouding heeft, waardoor men zich afvraagt of het wel geschikt is voor woningbouw. Men is bezorgd dat dit tot schade leidt aan de (oude) huizen die op staal zijn gebouwd. Wibaut geeft aan dat er onderzoek gedaan zal moeten worden naar de bodem en funderingssituatie. De gemeente geeft aan dat ook het waterschap Rijnland hierin mee zal kijken en dat voor verharding ook watercompensatie vereist is. Er wordt dus voor meer oppervlaktewater gezorgd.

Andere (sociale) projecten

Omwonenden geven aan dat er meer projecten in de buurt gerealiseerd zijn, zoals een opvang voor dak- en thuislozen, een opvang voor statushouders en een woonwagenkamp. Hierbij hebben ze het gevoel niet gekend en/of gehoord te zijn. Deze projecten geven de indruk dat ‘lastige functies’ hier in een rustig gebied worden geplaatst en dat beide gemeentes (Haarlem en Velsen) deze locatie als een uithoek beschouwen.

Andere locatie

Meerdere keren wordt aangegeven dat de locatie Vlietweg 2 niet geschikt wordt gevonden voor woningbouw, vanwege de overlast voor direct omwonenden. Ook vindt men het zonde dat er groen verdwijnt. Een aantal andere locaties wordt aangedragen. Wibaut geeft aan hiernaar te zullen kijken, en geeft tevens aan het lastig is geschikte locaties te vinden omdat gronden beperkt zijn. De aankoop van de grond is al overeengekomen met KPN met als ontbindingsvoorwaarde het principeakkoord met de gemeente.

Participatie

Belanghebbenden hebben aangegeven het positief te vinden dat de buurt vroegtijdig wordt betrokken en de gelegenheid heeft om in een vroeg stadium te reageren op de eerste ideeën. Een aantal keer wordt benoemd dat men de rol van de gemeente beperkt vindt. De gemeente licht toe dat zij een positieve grondhouding heeft en de grote behoefte aan woningen voor jongeren ziet, maar dat in deze fase van het project eerst Wibaut en de omwonenden aan zet zijn.

4 Vervolgproces en nawoord

Dit participatieverslag wordt samen met het plan en alle daarbij behorende (voorlopige) onderzoeken ter besluitvorming over een principeakkoord aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Als het college positief besluit, zet Wibaut het participatietraject met de belanghebbenden voort.

Duidelijk is dat de voorgenomen ontwikkeling tot zorgen leidt bij met name de direct omwonenden. Zij zien de Vlietweg 2 niet als een geschikte bouwlocatie (o.a. vanwege de nabijheid van hun percelen en tuinen en zorgen over de verkeersveiligheid) en de doelgroep jongeren als een doelgroep die voor overlast zal zorgen (o.a. door geluid en rotzooi). Wibaut heeft aangegeven begrip te hebben voor de ongerustheid, argwaan en bezwaren op het plan. Tegelijk heeft Wibaut ook een belang: zich inzetten vóór het bouwen van jongerenhuisvesting.

Dat Wibaut in een vroeg stadium belanghebbenden betreft, wordt gewaardeerd. Wibaut heeft aangegeven zo goed mogelijk tegemoet te willen komen aan ieders belangen. Het is gelukt om hier -samen met de buurt- een eerste, belangrijke stap in te zetten: inzicht krijgen in wat die belangen, aandachtspunten en wensen precies zijn. We zijn blij dat de buurt hieraan, ondanks een argwanende houding, constructieve input heeft geleverd. Tegelijk is dit pas de eerste stap. Als het college positief besluit, dan is het aan Wibaut om te laten zien dat zij serieus probeert om de aandachtspunten mee te nemen in de verdere uitwerking van de plannen. Met de uitwerking van de

aandachtspunten op het gebied van de ontsluiting in vier scenario's heeft Wibaut ook hier een eerste stap gezet.

Dat neemt niet weg dat duidelijk is dat er nog heel wat thema's te bespreken zijn. Wibaut heeft aangegeven de bezwaren te willen gebruiken als start van een gesprek om te komen tot een uitwerking in denkrichtingen.

Afgesproken is dat er, in de beginfase, een keer per circa 2 maanden een moment met de buurt zal plaatsvinden om de status van het plan te delen en input op te halen. De deelnemers aan de bijeenkomsten hebben aangegeven dat dit voor hun werkbaar is en dat ze graag betrokken willen blijven.

“Om vertrouwen kun je niet vragen, dat moet je verdienen,” kwam tijdens een van de bijeenkomsten naar voren. Het is aan Wibaut om hier op een goede manier invulling aan te geven.

We danken betrokkenen voor hun inbreng en wensen het college veel wijsheid toe bij het nemen van het voor dit traject vereiste besluit.

BIJLAGES:

- Verslag en presentatie van de informatiebijeenkomst 4 oktober 2021
- Verslag en presentatie van de informatiebijeenkomst 27 oktober 2021

Bijlages

Bijlage 1 – Verslag Startbijeenkomst

Startbijeenkomst

Vlietweg 2, Santpoort-Noord

4 oktober 2021

Op maandag 4 oktober organiseerde ontwikkelaar Wibaut een fysieke startbijeenkomst om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de voorgenomen plannen voor de herontwikkeling van Vlietweg 2 in Santpoort-Noord.

Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik start de bijeenkomst door iedereen welkom te heten. Zij geeft aan dat het een kennismakingsbijeenkomst is ten behoeve van de herontwikkeling van Vlietweg 2 in Santpoort-Noord. Doel van de bijeenkomst is om informatie en ideeën op te halen bij omwonenden en belanghebbenden, zodat de ontwikkelaar hier rekening mee kan houden tijdens de uitwerking van de plannen.

Deze avond is vroeg in het proces georganiseerd, er ligt nog geen uitgewerkt plan. Ook zijn er nog geen eerste ontwerpsschetsen gemaakt, enkel een duiding van het perceel. De uitgangspunten die de gemeente Velsen heeft meegegeven en de uitgangspunten van Wibaut worden vanavond toegelicht.

Jolijn vraagt de aanwezigen zich voor te stellen.

- Dhr. Treffers van de Slaperdijk
- Dhr. Nelis van de Slaperdijk
- Dhr. Van der Klaauw namens de Koninkrijkszaal van Jehovah's Getuigen
- Dhr. Boelens namens de Koninkrijkszaal van Jehovah's Getuigen
- Fam. Captein van de Slaperdijk
- Dhr. Claase van de Slaperdijkweg
- Mevr. Greijdanus van de Slaperdijkweg
- Dhr. Schippers
- Dhr. Van der Wiel namens Stichting Santpoort
- Dhr. Stut namens Slaperdijkweg
- Fam. Cleijsen van de Slaperdijkweg

Aanleiding en korte terugblik - Ernest van der Meijde (Wibaut)

De avond start met een korte introductie door Ernest van der Meijde over Wibaut Projectontwikkeling. Ernest licht een aantal projecten

toe, die Wibaut inde regio heeft gerealiseerd of gaat realiseren, zoals 1828 aan de Spaarndamseweg en de Scheepmaker aan de Harmensjansweg en Haarlem Buiten aan de Zuid Schalkwijkerweg in Haarlem. En de Vijverwegkerk in Bloemendaal. Ernest vertelt dat Wibaut dankzij de commerciële projecten nu ook in de gelegenheid is om projecten te doen waar een lager rendement gehanteerd kan worden.

Drie jaar geleden is Wibaut gestart met het ontwikkelen van het jongerenhuisvestingsconcept 1828. Ernest geeft aan dat jongeren de dupe zijn van de huidige woningmarkt; Er is geen geschikt koop- en huur aanbod en de wachtlijsten voor sociale huur zijn oneindig lang. 1828 wil bijdragen aan een oplossing voor de enorme woningnood onder jongeren binnen Nederland door betaalbare woningen aan te bieden.

De teller staat nu op zo'n 20.000 aanmeldingen bij 1828 (landelijk). Er loopt op zes verschillende locaties een traject om het 1828-concept mogelijk te maken. Op twee locaties zijn de plannen vergevorderd (Haarlem en Gouda) en gaat de bouw volgend jaar van start.

Ernest vervolgt door uit te leggen hoe zo'n traject loopt en geeft aan dat Wibaut een partij is die al vroeg met omwonenden in gesprek gaat. Deze participatietrajecten zijn voor de ontwikkelaar soms spannend, maar door goed te luisteren naar de wensen en bezwaren, afspraken na te komen en een betrouwbare partner te zijn, weet Wibaut deze trajecten nagenoeg altijd tot een goed einde te brengen.

De eerste gesprekken met de gemeente en grondeigenaar KPN zijn gevoerd. Dit betekent niet dat er al vergevorderde plannen zijn. Het project is nog pril en bevindt zich in de kennismakingsfase. Wibaut wil nu eerst ophalen wat er in de buurt leeft, wat wensen en bezwaren zijn ten opzichte van de ontwikkeling. Vervolgens wordt dit door de stedenbouwkundige meegenomen in de eerste schetsen. Deze worden weer aan de buurt voorgelegd en bijgeschaafd in de hoop tot een breed gedragen plan te komen.

Introductie architect – Jurgen van der Ploeg (Faro Architecten)

Jurgen van der Ploeg vertelt dat hij aangehaakt is om het architectonisch ontwerp voor de 1828-vestiging in Santpoort-Noord te maken. Jurgen is partner en architect bij Faro architecten. Faro werkt sinds 1992 aan een grote verscheidenheid van projecten, waarbij betaalbaarheid een erg belangrijk aandachtspunt is. Jurgen licht enkele projecten toe, zoals het woningbouwproject naast de Hallen en in de Kolenkitbuurt van Amsterdam. Jurgen geeft aan dat Faro Architecten voornamelijk werkt aan projecten die hij omschrijft als moeilijke puzzels, omdat ieders belang een plekje hoort te krijgen. Daarnaast vindt hij het belangrijk dat de gebouwen ook

mooi oud worden in de omgeving. Kortom, ‘bouwen voor de mensen’.

Introductie 1828 – Harmen Hulzebos (Wibaut Projectontwikkeling)

Harmen Hulzebos, projectontwikkelaar bij Wibaut Projectontwikkeling, licht het 1828-concept toe.

Uitdaging

1828 is een concept voor jongeren van 18 tot 28 jaar die het ontzettend moeilijk hebben om een woning te vinden in de huidige markt. Er heerst veel schaarste en de huurprijzen zijn hoog. Startende jongeren die net klaar zijn met hun studie kunnen geen betaalbare woning vinden. Die zijn er nauwelijks en daarom wonen ze vaak noodgedwongen thuis. Het CBS voorspelt nog meer krapte op de woningmarkt, vooral onder een- en tweepersoonshuishoudens. Dit speelt in heel Nederland en de regio, maar ook zeker in Velsen en Santpoort-Noord.

Harmen geeft aan dat er momenteel 1.756 jongeren staan ingeschreven voor het 1828-concept in Santpoort-Noord. Veel meer dan de 150 tot 200 woningen die voorzien zijn in de 1828-vestiging in Santpoort Noord. “We zijn blij dat de gemeente het probleem onderkent en als speerpunt in de woonvisie heeft opgenomen. Er zijn beperkte kansen in Velsen voor jongeren om in aanmerking te komen voor sociale huur of middeldure huur. De gemeente juicht toe dat wij voor deze doelgroep willen gaan bouwen,” zo vertelt Harmen

Concept

Het 1828-concept richt zich op jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Het gaat om jongeren die werken of studeren en werken. Na aanmelding voor een 1828-woning komen ze in een screeningtraject om te bepalen of ze aan de voorwaarden voldoen en bij het concept passen. Dat wil zeggen dat ze ook bereid zijn onderdeel te worden van een community. “We huisvesten een groep mensen die het fijn vindt om er voor een ander te zijn en gezamenlijk dingen wil ondernemen. Daar bieden wij namelijk ruimte voor in de gedeelde woonkamer op de begane grond,” aldus Harmen.

Woonprogramma / gemengd programma

Een 1828-vestiging bestaat uit meerdere kleinere woningen, zelfstandige studio’s van 25 m2 om op jezelf te wonen en tweekamerappartementen van 50 m2 om alleen of samen te wonen. Dit woonprogramma wordt gecombineerd met gedeelde voorzieningen. Hierdoor wordt het ook betaalbaar. Jongeren mogen hier maximaal vijf jaar wonen. Wat voor die doelgroep perfect is, omdat ze na deze eerste woonfase al gauw op zoek gaan naar wat groters of willen samenwonen. Harmen wijst vervolgens naar de verschillende afbeeldingen van gedeelde voorzieningen. Ook jongeren vinden duurzaamheid belangrijk. Daarom biedt 1828

voorzieningen aan die je in je eentje niet veel gebruikt, maar wel nodig hebt. Hierdoor heb je niet 200 wasmachines, strijkijzers en stofzuigers in een gebouw die enkele keren gebruikt worden (en duur zijn in aanschaf), maar precies genoeg zodat ze gedeeld worden en optimaal gebruikt. Ook is bekend dat eenzaamheid onder jongeren toeneemt 1828 zorgt ervoor dat jongeren weer in contact met elkaar komen. Het samen zijn staat centraal in het concept, daarom is er een grote centrale ruimte ten behoeve van ontmoeting met verse koffie en thee en snel internet. Er zijn flexibele ruimtes ten behoeve van cursussen en bijeenkomsten maar ook om te werken. Niet alleen bewoners maar ook de buurt kan hier gebruik van maken. “Wij hopen dan ook dat de bewoners een goede relatie opbouwen met de buurt en dat er echt een verbinding ontstaat,” stelt Harmen. Tot slot biedt 1828 een buitenruimte, sportruimte en verschillende vervoersmiddelen om te delen. Zoals auto’s, scooters en fietsen. Hoe al deze ruimtes exact ingevuld gaan worden, wordt afgestemd met de toekomstige bewoners zelf. In de aanloop van het bouwtraject worden daarvoor woonpanels met jongeren opgestart. Uiteraard kan de buurt hier ook ideeën voor inbrengen.

Vraag: Zijn er voorbeelden van 1828-vestigingen die al twee jaar draaien?

Ernest geeft aan dat op dit moment alle 1828-projecten nog in de opstartfase zijn. Aankomend jaar gaan we beginnen met bouwen in Gouda. Wel bestaan er meerdere soortgelijke concepten die tot al wel 10 jaar draaien.

Vraag: Wie regelt de verhuur van zo’n 1828-vestiging? Wie gaat er verdienen?

Ernest geeft aan dat de entiteit 1828Groep verantwoordelijk is voor zowel de bouw en verhuur. Per gemeente bestaat er een eigen toewijzingssysteem. Hier in Velsen geldt dat jongeren ingeschreven moeten staan bij Woonservice om voor 1828 in aanmerking te komen.

Vraag: Komen er ook statushouders in de 1828-vestigingen?

Ernest geeft aan ervoor open te staan om ook zwakkere doelgroepen een plekje te geven. “We zijn geen zorgcentrum, dus mensen moeten hier wel zelfstandig kunnen wonen. Daar maken wij graag afspraken over. We geloven dat onze gebouwen het beste tot hun recht komen als er een mooie dwarsdoorsnede van de samenleving woont.”

Een bewoner merkt op dat er al veel overlast is van jongeren. Ernest geeft aan de zorg te begrijpen en daar alle begrip voor te hebben. Hij maakt duidelijk dat 1828 is bedoeld voor jongeren die iedere ochtend naar hun werk gaan, die bijdragen aan de samenleving. Dit zijn geen hangjongeren die in de late uurtjes op parkeerterreinen gaan hangen. Een buurtbewoner geeft aan hier geen vertrouwen in te hebben.

Locatie 1828 – Mark van der Heide (Stedenbouwkundige)

Mark licht toe dat Wibaut voornemens is om op het terrein achter het KPN-gebouw een 1828-vestiging te realiseren. Op het gehele perceel heeft de KPN meerdere gebouwen en in de loop van de jaren zijn er ook ca. 60 bomen gekapt. “Wij vinden het belangrijk om het weer-, natuur- en klimaatadaptief te maken en houden hier rekening mee in ons ontwerp. Ook vanuit de gemeente zijn enkele kaders meegegeven voor de herontwikkeling. Zo moet het gebouw in ieder geval lager zijn dan het Bastionhotel en moeten wij minimaal 15% openbaar groen realiseren. Ook moeten wij een goede aansluiting maken op de Vlietweg en voldoende parkeerplaatsen realiseren.”

Mark geeft aan dat de in- en uitrit is bedacht rechts van het KPN-gebouw. Dit leidt tot verontruste reacties. Ernest biedt aan om te onderzoeken of de inrit links op het perceel gesitueerd zou kunnen worden. Enkele aanwezigen geven aan geen vertrouwen te hebben in de KPN.

Vraag: Hoe lang is er al contact met de KPN over de verkoop van het perceel?

Ernest geeft aan al een jaar contact te hebben met de KPN over een mogelijke aankoop.

Vraag: Er zijn veel populieren gekapt de laatste jaren, heeft u daar invloed op gehad?

Ernest geeft aan dat dit is gebeurd voordat Wibaut in contact kwam met KPN. “In onze plannen zorgen wij voor een ontwerp dat natuurinclusief en klimaatadaptief is. Ook zorgen wij voor ten minste 15% openbaar groen en zullen we extra water maken als compensatie voor de toename van de verharding.”

Vraag: Waarom is de KPN niet bij deze bijeenkomst aanwezig?

Ernest geeft aan dat het niet gebruikelijk is dat de verkopende partij bij dit soort bijeenkomsten aanwezig is. De KPN verkoopt het kavel als zakelijke transactie en wij zijn er voor een gedragen plan in de buurt. Bewoners reageren dat er al jaren problemen spelen met de KPN en dat zij niet luisteren naar de buurt.

Vraag: Waarom moet er per se hier gebouwd worden? Er is toch ruimte zat op andere plekken?

Ernest geeft aan dat het moeilijk is om plekken te vinden in Nederland, waar het bestemmingsplan nog te wijzigen is voor woningbouw.

Vraag: Heeft u de grond al in bezit of kan het ook nog zo zijn dat dit plan niet doorgaat?

Ernest geeft aan dat er in het koopcontract een ontbindingsmogelijkheid is; als de gemeente geen principeakkoord verstrekt voor het einde van het jaar.

Vraag: *Wie is waarvoor verantwoordelijk m.b.t. de verhuur?*

Ernest legt uit dat de jongeren geaccrediteerd moeten worden via Woonservice. Via deze online tool kunnen jongeren in aanmerking komen voor een 1828-woning. 1828 Groep heeft een rol in de selectie om te zien of de jongere bij het concept past. Daarna volgt eventueel een loting.

Vraag: *Wie verzorgt het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen?*

1828 Groep is als eigenaar daar zelf verantwoordelijk voor. Ook zal er een medewerker in het gebouw zijn die verantwoordelijk is voor het dagelijks beheer.

Na enkele vragen over de kaders van de ontwikkeling en het beheer van de 1828-vestigingen stelt Jolijn voor dat San van der Zeijden-Lieste van de gemeente Velsen de procedures van zo'n herontwikkeling toelicht. San vertelt dat Wibaut de gemeente Velsen heeft benaderd en kenbaar heeft gemaakt interesse te hebben in de locatie Vlietweg 2 om daar jongerenwoningen te realiseren. De gemeente heeft aangegeven daar enthousiast over te zijn en mee te willen denken of het op die plek mogelijk is. Naast Wibaut vindt ook de gemeente het belangrijk dat snel de buurt betreft in de plannen.

San vertelt wat globaal de te volgen stappen zijn: gesprekken voeren met de buurt, een ontwerp maken, college bevragen en toetsen of het binnen het beleid van de gemeente past. Daarna volgt de aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Daar kan de buurt op reageren. Vervolgens moet de gemeente daarop reageren en gesprekken voeren met de ontwikkelaar. San vertelt dat de gemeente het belangrijk vindt om open met elkaar het gesprek te voeren en vindt het daarom erg positief dat er in een vroeg stadium dit soort avonden worden georganiseerd.

Vraag: *Is het denkbaar dat er besloten wordt dat het project niet wordt voortgezet?*

San geeft aan dat dat kan. De gemeente laat zich adviseren door allerlei instanties. Bijvoorbeeld ook door de brandweer die meekijkt naar goede vluchtroutes.

Vraag: *Kan het los daarvan ook nog niet doorgaan?*

Mark geeft aan dat dat in deze fase nog kan, omdat er een ontbindende voorwaarde op de aanschaf van de grond is afgesproken.

Vraag: *Het mag niet hoger dan het Bastionhotel, aan hoe hoog denken jullie? Door hoogbouw vermindert de waarde van de woningen aan de Slaperdijk.*

Naar verwachting 4 tot 6 lagen.

Vraag: Er is al een AZC en een kamp om de hoek van de Vlietweg, waarom moeten hier nog meer asielzoekers komen?

San reageert dat het hier gaat om woningbouw voor 18 tot 28 jarigen. Het is de taakstelling van de gemeente om mensen met een verblijfsvergunning onderdak te bieden. “Als gemeente willen wij deze mensen huisvesten in bestaande huisvesting. Voor de sociale huurwoningen van 1828 moeten er weer aparte afspraken gemaakt worden. In dit geval betekent het niet dat er een toestroom van asielzoekers komt.” Mark vult aan dat er nog geen afspraken zijn gemaakt met de gemeente welke zwakkere doelgroepen hier gehuisvest gaan worden naast reguliere bewoners.

Vraag: Dit gebied is nu erg nat en moerassig, het lijkt mij niet geschikt voor woningbouw. Hier zult u moeten afgraven en ophogen om zo'n zware bouwmassa te kunnen plaatsen. Wij hebben oude huizen en nu al last van voorbijrijdend verkeer en trillingen. Onze huizen beginnen al te scheuren. Hoe ziet u de bouw voor u?

Ernest reageert dat er eerst een toetst gedaan moet worden om de kwaliteit van de grond te beoordelen. Wel is Wibaut bekend met deze problematiek bij ontwikkelingen in Nederland. Ernest geeft aan dat er tegenwoordig ook trillingsvrij geheid kan worden. Ernest geeft aan dat hij niet het idee heeft dat het nodig zal zijn om de grond substantieel te verhogen. Hij verwacht aan te kunnen sluiten bij het maaiveld van de Vlietweg.

Een buurtbewoner geeft aan dat er veel ongelukken op de Vlietweg plaatsvinden. Met nog meer verkeersbewegingen door de komst van zoveel nieuwe bewoners en hun bezoek wordt het hier nog onveiliger en onoverzichtelijker. Hij geeft aan dat er dagelijks ongelukken gebeuren nabij de fietstunnel. Dit komt mede door de komst van de busbaan achter de fietstunnel aan de Santpoorzijde. Ook bij de kruising naar Velsersbroek, de dijk over, gebeuren dagelijks ongelukken tussen fietsers en auto's. Ook tussen auto's. Fietsers nemen daar hun voorrang.

Een andere buurtbewoner geeft aan dat het gebouw van PUK ooit op een andere plek was bedacht, maar zonder overleg toch direct achter de huizen aan de Slaperdijkweg is gebouwd. Deze parkeerplaats en die van de McDonalds zijn verzamelpaatsen voor drugsdealers. Ook wordt er veel rotzooi en lawaai gemaakt. De politie komt hier niet, want daar is geen tijd voor.

Vraag: Is de gemeente op de hoogte van wat Wibaut op deze locatie van plan is? Hoe staat de gemeente tegenover de plannen van Wibaut?

San geeft aan op de hoogte te zijn en in gesprek te zijn met Wibaut. De gemeente heeft dezelfde kennis van de plannen als dat er vanavond is gepresenteerd. San geeft aan dat de gemeente positief tegenover de plannen staat onder de voorwaarde dat het plan passend is voor de locatie en ieders leefomgeving.

Vraag: *Wanneer vindt de officiële overdracht met KPN plaats?*
Ernest geeft aan dat dit voor het einde van het jaar moet plaatsvinden.

Vraag: Is er al een bedrag afgestemd met KPN?
Ernest geeft aan dat er een bedrag op tafel ligt. De grond is momenteel nog van de KPN. Aan de koop zit een ontbindende voorwaarde die eind dit jaar afloopt. De ontbindende voorwaarde betreft de medewerking van de gemeente. Tot het einde van het jaar is een korte termijn waar niet alles in kan worden uitgezocht. “Daarmee nemen wij als ontwikkelaar een groot risico.”

Vraag: *U kunt in die periode de onderzoeken naar fijnstof etc. niet volledig uitvoeren, is dat geen ontbindende voorwaarde dan?*
Ernest geeft aan dat die onderzoeken nu niet kunnen worden uitgevoerd. Dergelijke onderzoeken volgen later, in de periode tussen het principeakkoord van de gemeente en een ontwerp bestemmingsplan in.

Vraag: *Kan zo'n principeakkoord gesloten worden als de onderzoeken niet volledig zijn?*
San geeft aan dat dat kan, en dat daarmee een groot risico ligt bij Wibaut als ontwikkelaar.

Vraag: *Waar komt het gebouw precies? Is dit in het midden of aan de zijkant van het perceel?*
Mark geeft aan dat dit nog niet bekend is en mede afhangt van wat de buurt vindt. Een buurtbewoner geeft als tip om de weg aan de andere kant van het perceel te leggen, links dus. Een ander idee is om een brug naar het parkeerterrein van McDonalds te maken, ook links op het perceel. Dit zou veel overlast voor de bewoners aan de Slaperdijk kunnen voorkomen.

Vraag: *Op hoeveel meter van de zendmast mag er gebouwd worden?*
Mark geeft aan dat er op korte afstand van de zendmast gebouwd mag worden.

Vraag: *Bent u als stedenbouwkundige bereid om naar onze woonsituaties te komen kijken?*
Mark geeft aan dit zeker te willen doen. San geeft aan ook graag aan te sluiten. Er wordt afgesproken om aan het einde van deze sessie contactgegevens uit te wisselen om een afspraak te maken voor een bezoek aan huis.

Mark geeft aan dat hij tijdens de pauze van omwonenden twee zorgen heeft opgemerkt, namelijk overlast door geluid afkomstig van de inrit aan de rechterzijde van het perceel en waardedaling van de huizen vanwege hoogbouw. Mark wijst erop dat compensatie vanuit

de overheid mogelijk zou kunnen zijn, een zogenaamde planschaderegeling. Maar dat dit pas tijdens een volgende fase aan de orde is.

Vraag: Als jullie de sloot gaan dempen, komt er dan een duiker in? Hoe gaat het water stromen? Bij hevig regenval lopen onze kelders nu al gauw onder.

Mark geeft aan de vrees te begrijpen en dat dit goed onderzocht moet worden. San vult aan dat het waterschap Rijnland ook meekijkt en dat voor de verharding ook watercompensatie is vereist. Er wordt dus voor meer oppervlaktewater gezorgd.

Een bewoner merkt op dat meer water ook voor meer geluidsoverlast zorgt, omdat geluid ver over water draagt. Hij geeft aan dat bomen planten ook helpt tegen geluidsoverlast.

Een omwonende vraagt om aandacht voor verkeersveiligheid. *De Vlietweg moet overgestoken worden door fietsers en scooters e.d. om het pand te kunnen bereiken. Kan dit verkeer niet lopen via het algemene parkeerterrein? Dat zou een gevaarlijke oversteek minder zijn. De bewoner geeft aan geen oversteek bij de busstop te adviseren, omdat de bussen niet goed opletten.*

Vraag: Als Stichting Santpoort maken wij ons zorgen over de hoogte van het gebouw. Hoeveel bouwlagen zijn er nodig om 200 woningen te realiseren?

Mark geeft aan dat nog niet exact te kunnen zeggen. Hij merkt op dat hoe breder het gebouw wordt, hoe minder woonlagen er nodig zijn. En, hoe breder het gebouw, hoe minder ruimte voor groen. Het is een afweging die nog gemaakt moet worden, maar te denken valt aan 4 tot 6 bouwlagen.

Jolijn vraagt de stichting welke zorgen er zijn als het gaat om bouwhoogte. Er wordt aangegeven dat hoogbouw niet bij Santpoort past. Santpoort kent geen hoogbouw, op een uitzondering na. Het is gewenst om onder de boomgrens te blijven. San geeft aan dat de stedenbouwkundige van de gemeente ook meekijkt met de plannen en dat is aangegeven dat er alleen minder hoog dan het Bastionhotel gebouwd mag worden. Er zijn geen specifieke meters aangegeven, maar het moet substantieel lager zijn. Het gebouw moet in het plaatje passen van de omgeving.

Vraag: Waarom is er niet voor gekozen om in Velsbroek te gaan bouwen, daar is nog ruimte voor nieuwbouw? In Santpoort verdwijnt er al zo veel groen. Dat is zonde en daar moet zuinig mee omgegaan worden.

Ernest geeft aan dat daar geen gronden vrij zijn.

Vraag: Hoe zit het met veiligheid? Er is hier weinig sociale controle. Als de jongeren hier maar 5 jaar mogen wonen dan ontstaat er

geen verbinding met de omwonenden. De mensen die hier wonen blijven van generatie op generatie. We zijn maar een klein clubje. Mark geeft aan dat de ervaring bij soortgelijke projecten leert dat de bewoners die vijf jaar echt vol maken en vaak ook nog verlenging aanvragen. Een screening voorafgaand draagt ook bij aan het soort community dat ontstaat en aan een positief sociaal milieu.

Een bewoner vult aan dat er momenteel meer overlast is in deze buurt dan in de binnenstad. Er wordt veel vuurwerk afgestoken en er komt overlast van de parkeerplaats. Mensen durven hun hond niet meer uit te laten in de avond of door de fietstunnel te gaan. Een bewoner heeft in de fietstunnel gehoorbeschadiging opgelopen door afgestoken vuurwerk. Hoe zal dat zijn als wij hier ingesloten wonen door jeugd?

De Stichting geeft aan het woonconcept wel een goed idee te vinden, maar niet in zo'n uithoek met alleen maar omliggende parkeerterreinen. Ernest stelt voor om eens kennis te maken met jongeren die staan ingeschreven bij 1828 om een beter beeld te krijgen. Het zijn namelijk serieuze jongeren, die bijvoorbeeld lesgeven of in het ziekenhuis werken.

Een bewoner vraagt aan San om als gemeente echt te luisteren naar wat er deze avond wordt gezegd. Het parkeerterrein, het sportcomplex en de McDonalds zorgen voor veel overlast. Ernest licht zijn keuze voor het 1828-concept toe; het is schrijnend dat jongeren vrijwel geen kans hebben op een woning. Ernest benadrukt te proberen om tegemoet te komen aan ieders aandachtspunten en wensen. Uiteindelijk is het de politiek die een besluit neemt over de ontwikkeling.

Er wordt geopperd om de McDonalds uit te kopen en om daar de 1828-vestiging te bouwen. Dan zijn ieders problemen oplost. Hoe hoog er daar dan gebouwd wordt maakt niet uit, aldus een bewoner.

Vraag: Waar moeten die jongeren na die vijf jaar gaan wonen als ze uit de 1828-vestiging moeten? Er zijn geen huizen voor de vervolgstap.

Ernest geeft aan dat de 1828-bewoners hun inschrijving bij Woonservice behouden en dus inschrijfduur opbouwen. Hierdoor staan ze hoger op de lijst bij de zoektocht naar een volgende woning.

Tot slot wordt gesuggereerd om de volgende bijeenkomst in het gebouw van PUK te organiseren, omdat het dichterbij is. Jolijn geeft aan te kijken naar de mogelijkheden.

Proces – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn geeft aan dat er deze avond genotuleerd is en dat het verslag van de avond op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl wordt

gepubliceerd. Om op de hoogte te blijven kan men zich hier inschrijven voor de nieuwsbrief.

Jolijn geeft aan dat er op 27 oktober een vervolgbijeenkomst wordt georganiseerd. De stedenbouwkundige zal de opgehaalde input samenvatten en verwerken in eerste denkrichtingen.

Jolijn sluit de avond af en vraagt mogelijke vragen en nabranders te sturen per mail op info@vlietweg2santpoortnoord.nl.

Samengevat

Tijdens de bijeenkomst zijn verschillende zorgen geuit en ook oplossingen aangedragen. Deze staan hieronder samengevat.

Aandachtspunten uit de buurt

- Veel overlast en troep door bezoekers van de McDonalds die op het parkeerterrein blijven hangen. Er wordt drugs gedeald op het parkeerterrein van de McDonalds.
- Ongure types en rommel op het parkeerterrein bij PUK.
- McDonalds komt zijn afspraken niet na ten opzichte van het schoonhouden van het parkeerterrein en de buurt.
- Huizen worden minder waard vanwege overlast van McDonalds en sportcomplex.
- Huizen worden minder waard met hoogbouw in de achtertuin.
- Jongeren lopen in de nacht over het terrein van de Jehova's.
- Jongeren rijden op lawaaijige scooters. Dit zorgt voor overlast en voelt niet veilig.
- Jongeren steken vuurwerk af, ook in de fietstunnel.
- Deze locatie ligt erg afgelegen, we voorzien veiligheidsproblemen. Ook hulpdiensten kunnen hier niet gemakkelijk komen.
- Er is al een AZC en een kamp om de hoek van de Vlietweg. Met nog meer jongeren zorgt dit voor problemen.
- Statushouders passen niet bij Nederlandse jongeren, vanwege andere normen en waarden. Bewoner voorziet onderlinge problemen.
- Er gebeuren veel ongelukken op de Vlietweg. Met nog meer verkeersbewegingen wordt het nóg onveiliger en onoverzichtelijker.
- Een extra verkeersovergang op de weg maakt het nog onveiliger.
- Jongeren leven met name buiten, dit zorgt voor overlast.
- Jongeren denken alleen aan zichzelf en willen hun buren niet kennen. Als ze hier maar 5 jaar mogen wonen, dan draagt dat niet bij aan de binding met de buurt.
- Veel verkeer tijdens de spits van McDonalds, tijdens lunch, avondeten en einde sportactiviteiten.
- Ontsluiting via het parkeerterrein van McDonalds wordt bemoeilijkt door geparkeerde vrachtwagens tijdens de jaarlijkse kermis. Daar zou een andere plek voor gevonden moeten worden.

Ideeën

- Inrit niet rechts, maar links van het perceel.
- Inrit laten lopen via het parkeerterrein van McDonalds met een brug naar het perceel aan de linkerkant.
- McDonalds uitkopen en daar bouwen.
- Bouwen voor bejaarden in plaats van voor jongeren.
- Woonsituatie van huidige bewoners bekijken.

Bijlage 2 – verslag vervolgbijeenkomst

Vervolgbijeenkomst

Vlietweg 2, Santpoort-Noord

27 oktober 2021

Op woensdag 27 oktober organiseerde ontwikkelaar Wibaut een tweede bijeenkomst om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over en betrekken bij de voorgenomen plannen voor de herontwikkeling van Vlietweg 2 in Santpoort-Noord.

Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik start de bijeenkomst door iedereen welkom te heten. Omdat er een paar nieuwe gezichten aanwezig zijn, wordt gestart met een korte voorstelronde:

- Jan Willem Kuilman, Slaperdijkweg 42 aan de Haarlemse zijde
- Roel Claase, Slaperdijkweg 30 aan de Haarlemse zijde
- Marjan Leipoldt, Slaperdijkweg 30 aan de Haarlemse zijde, werkt in de sector Sociaal Beheer en werkt momenteel in opdracht van de gemeente Velsen voor statushouders in Velsen
- Mevr. de Roos, voorzitter van de wijkraad van het Vondelkwartier, is vanuit belangstelling voor wat er gaat gebeuren aanwezig
- Dhr. Bakker, beleidsmedewerker wonen Gemeente Velsen, is aanwezig in plaats van San van der Zeijden.

Ook het projectteam stelt zichzelf kort voor: Ernest van der Meijde, directeur bij Wibaut Projectontwikkeling en initiatiefnemer 1828, Harmen Hulzenbos, projectontwikkelaar bij Wibaut, Mark van der Heide, stedenbouwkundige en Jurgen van der Ploeg, partner en architect bij Faro Architecten. Jolijn geeft aan samen met haar collega Claudia te werken bij het communicatiebureau De Wijde Blik. Zij zijn gevraagd door Wibaut om het participatietraject te begeleiden. Vervolgens loopt ze kort de agenda door en geeft aan dat er van deze avond een verslag wordt gemaakt. Jolijn vertelt dat er een paar feedbackpunten zijn binnengekomen op het eerste verslag en op het overzicht van de aandachtspunten, deze worden verwerkt en vervolgens gepubliceerd op de website. Het verslag en antwoorden op de vragen van deze avond worden naderhand op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl gepubliceerd.

Terugblik startbijeenkomst

Jolijn vraagt aan de aanwezigen hoe ze de startbijeenkomst hebben ervaren en wat er van deze avond wordt verwacht. De ervaringen zijn verdeeld. Enerzijds is de bijeenkomst ervaren als een positieve

aftrap, omdat het fijn is om in een vroeg stadium de gelegenheid te krijgen om te reageren op de eerste ideeën. Anderzijds brengt de ontwikkeling zorgen mee. Aanwezigen zijn benieuwd wat deze bijeenkomst gaat brengen, ze verwachten wederom weerstand vanuit de directe omgeving en zijn nieuwsgierig naar welke nieuwe aandachtspunten worden gedeeld door de buurt. Een buurtbewoner hoopt deze avond meer te leren over de doelgroep van 1828. Een andere buurtbewoner spreekt de hoop uit dat er goed naar elkaar wordt geluisterd en dat iedereen met een open mind deelneemt.

Waarom is de stedenbouwkundige en zijn collega die vorige week bij mij op bezoek zijn geweest hier niet aanwezig?

In Velsbroek zouden er niet meer dan 5.000 woningen gemaakt worden en de opening bij de Bleker is nooit open gegaan. En nu komen er weer 150 tot 200 huisjes bij. Waar gaat het verkeer allemaal heen? De gemeente komt haar beloften uit 1981 niet na als het gaat om ontsluiting.

Harmen merkt op dat dit de stedenbouwkundige van de gemeente samen met San van der Zeijden zijn geweest. Zij zijn geen onderdeel van het projectteam Vlietweg 2, dat vanuit Wibaut wordt georganiseerd. Jolijn geeft aan later op deze avond naar de mogelijke verkeersontsluitingen te gaan kijken. Daar heeft Mark, stedenbouwkundige, een paar scenario's voor bedacht die hij graag wil bespreken met de aanwezigen.

Ik zou wel willen weten wat voor een gebouw het wordt, hoe het eruit komt te zien?

Jolijn geeft aan dat er in deze fase nog geen ontwerpen zijn gemaakt voor het gebouw, maar dat er wel verschillende scenario's zijn uitgedacht voor de ontsluiting en het zoekgebied voor de footprint. Dat is de plek op het perceel waar het gebouw gerealiseerd zou moeten gaan worden.

Deze plannen worden er door jullie doorheen gedrukt. Waarom komt het niet in de hoek van de Jehova's. Waarom achter onze tuinen langs, zo kort op de sloot?

Jolijn geeft aan deze opmerking ook te hebben gehoord bij de startbijeenkomst, daarom wordt er later op de avond gekeken naar de verschillende ontsluitingsscenario's.

Het is ons opgevallen dat wanneer een ontwikkelaar contact opneemt met de buurt, dat het procedé dan veel sneller gaat. Klopt dat?

Ernest geeft aan dat hij de gedachtegang kan volgen, maar dat het niet helemaal zo werkt. Projecten die geen participatietraject hebben doorlopen worden daar vaak in een later stadium alsnog door een gemeenteraad toe gedwongen en moeten dan eigenlijk een stap terug zetten. Zonder participatie is de kans groot dat er bezwaren worden gemaakt door de omgeving bij de indiending, hierdoor lopen die

projecten vertraging op. Neem je participatie op in het traject bij
aanvang, bewandel je eigenlijk de juiste route.

*Ik weet ook nog een andere locatie voor 1828, namelijk tegenover
tuincentrum Haan, daar zijn namelijk twee ontsluitingen, een aan
de Dreef en een aan de Hagelingenweg. Daar heb je geen
problemen met calamiteitenroutes e.d. terwijl het hier
levensgevaarlijk is.*

Een aanwezige merkt op dat dat bijzonder provinciaal landschap is,
waardoor ontwikkelingen op die plek niet mogelijk zijn.

*Ik vond het goed dat de mensen die hier wonen zo duidelijk hun
bezwaren deelden. Dit vond ik steekhoudend. Ik ben benieuwd of
hier overheen gewerkt kan worden. Het verbaast mij ook dat de
gemeente Velsen zo afwezig is. In andere situaties zijn zij met
grotere getalen aanwezig. Zeker omdat ze hier voor het einde van
het jaar iets van moeten vinden.*

Peter Bakker, gemeente Velsen, geeft aan dat dit te maken heeft met
de fase waarin dit project zich bevindt. Bij andere projecten weten
wij al hoe we erin staan. Momenteel vindt het experiment met de
omgevingstafel plaats en hebben we een positieve grondhouding,
maar het plan moet verder uitgewerkt worden. Wibaut en de
omwonenden zijn eerst aan zet.

Een buurtbewoner uit zijn frustratie en argwaan richting de
gemeente. Hij geeft aan dat de gemeente terughoudend is, en dat ze
eerder al veel bomen hebben gekapt en de 5G zendmast hebben laten
aanleggen. Ook vindt hij dat de KPN een spelletje speelt, buiten de
buurtbewoners om.

Jolijn geeft aan dat tijdens de startbijeenkomst is afgesproken dat
Mark van der Heide namens Wibaut en San van der Zeijden van de
gemeente afzonderlijk op bezoek zou gaan bij een van de
omwonenden en vraagt of dit bezoek ook heeft plaatsgevonden. De
familie Captein geeft aan dat dit het geval is, dat het gezellig was en
zich gehoord voelen, maar er verder niks over kwijt willen. Behalve
dat de gemeente tijdens het bezoek aangaf dat het plan
verkeerstechnisch en op het gebied van veiligheid lastig is.

Een van de aanwezige buurtbewoners geeft aan dat hij bezoek heeft
gehad van twee stedenbouwkundigen van de gemeente. Het werd
duidelijk dat er nu al veel geluid- en verkeersoverlast heerst in de
ochtenden, mede door McDonalds. Hij is benieuwd hoeveel huizen
hier nou in de afgelopen jaren zijn gebouwd. Zijn dat er wel 5.000,
zoals aangekondigd in de krant in 1981? Ook geeft hij aan dat de
beloofde ontsluiting nooit heeft plaatsgevonden, terwijl dit de druk
op Velsen en Haarlem zou wegnemen.

Tot slot vraagt Jolijn aan Ernest hoe hij de startbijeenkomst heeft
ervaren. Ernest geeft aan veel verontrusting, argwaan en bezwaren

op het plan te hebben ervaren, dit ook te begrijpen en hier begrip voor te hebben. Ook heeft Ernest meerdere constructieve opmerkingen gehoord, waarmee ze aan de slag zijn gegaan. Het is zijn verwachting om wederom een constructieve avond te hebben. Ernest benadrukt nogmaals dat hij de onrust begrijpt, maar dat zijn rol een andere is; hij en zijn collega's zetten zich in vóór het bouwen van jongerenhuisvesting. Hij geeft aan zijn best te doen om het plan zo goed mogelijk vorm te geven naar de wensen van de buurt. Hij wil werken aan het vertrouwen en hoopt daar deze avond een eerste stap in te zetten.

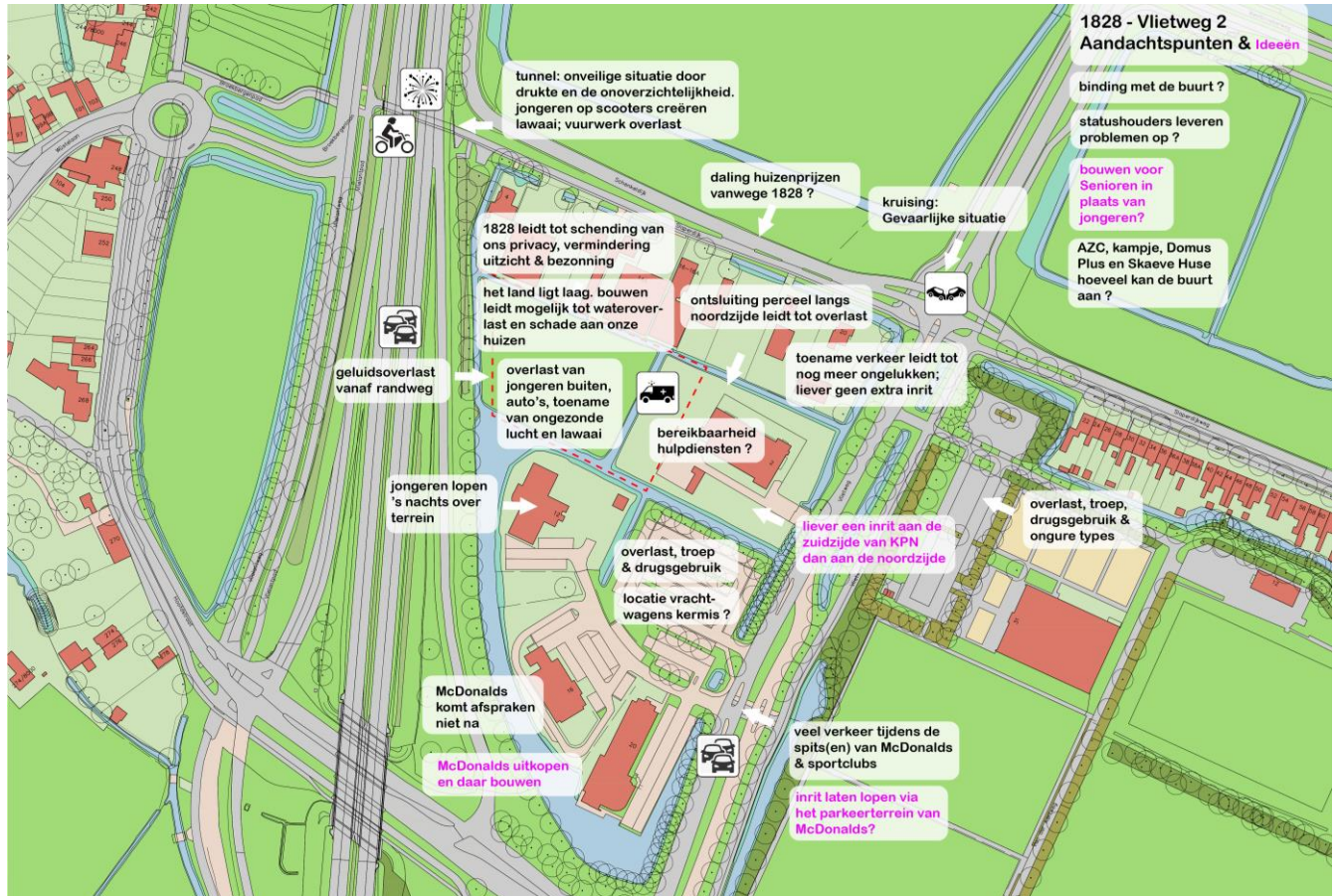
Vervolgens vraagt Jolijn aan Mark of hij het overzicht van de aandachtspunten wil presenteren. Dit overzicht is samengesteld op basis van de aandachtspunten die tijdens de startbijeenkomst zijn genoemd, en is meegestuurd met de uitnodiging voor deze bijeenkomst.

Toetsen aandachtspunten

Gezien een aantal nieuwe gezichten, blikt Mark kort terug. Hij vertelt dat Wibaut van plan is een gebouw te maken voor jongeren en starters, een groep die het ontzettend moeilijk heeft om een woning te vinden. Wibaut heeft zich dat aangetrokken en wil daar in verschillende delen van Nederland wat aan doen. Met KPN zijn er afspraken gemaakt en in principe kan Wibaut deze grond van hen kopen. Markt vult aan dat de gemeente nog geen uitspraak heeft gedaan of zij het plan een goed idee vinden op deze plek. De gemeente is wel van mening dat er voor jongeren gebouwd moet worden. Het besluit van de gemeente is afhankelijk van twee zaken. a) hoe wordt het plan ontvangen door de buurt en b) wat zijn de resultaten van hun autonome onderzoek naar wonen, verkeer, ed. Mark geeft aan dat de gemeente nog niet geëngageerd is aan het plan en daarom in deze fase toehoorder is. "Het plan zijn we nog aan het maken, en daarom zijn we vanavond bijeen."

Vervolgens presenteert Mark het overzicht van de aandachtspunten die hij uit de startbijeenkomst heeft samengevat. Hij loopt de punten één voor één door. Ook vertelt Mark dat hij de afdeling verkeer van de gemeente Velsen heeft gesproken. Zij vertelden dat er een meerjaren investeringsplan is en dat de Vlietweg in 2022 op de rol staat. Op dit moment wordt er gekeken hoe dit gebied functioneert, maar er is dus geld en aandacht om verbeteringen in kaart te brengen. De gemeente is op de hoogte van de problemen. Dit plan staat los van de plannen van Wibaut.

Mark geeft aan dat hij ook heeft gehoord dat de bureaus vrezen voor de instabiele waterhuishouding in het gebied met de komst van nieuwbouw, omdat de huizen op staal gebouwd zijn. Hij geeft aan dat dit een groot aandachtspunt is en er zal onderzoek gedaan moeten worden naar de bodem en funderingssituatie.



Overzicht aandachtspunten opgehaald tijdens de startbijeenkomst 4 oktober 2021.

Na deze toelichting vraagt Mark of er nog vragen of aanvullingen zijn.

Hoeveel jongeren komen er in het gebouw?

Ernest geeft aan in te zetten op 160 tot 200 woningen. Het zal gaan om een- en tweepersoons appartementen. Dit houdt in dat er naar verwachting tussen de 170 en 220 mensen zullen wonen.

Al deze jongeren komen met fietsen en auto's, hoe werkt dat met parkeren en het verkeer langs onze straat? En voor de bezoekers?

Ernest geeft aan dat Mark straks in gaat op het onderwerp parkeren, en dat er nog geen ontwerp van het gebouw is. Er wordt eerst gekeken naar gewenste ontsluitingssituaties.

Eerder is ons verteld dat wij niet mogen bouwen nabij het fietstunneltje, omdat dit te dichtbij de Randweg zou zijn. Waarom mag Wibaut dit dan opeens wel?

Mark geeft aan dat de gemeente hier nog geen akkoord op heeft gegeven. Wibaut moet bewijs aanleveren dat hun plan en ontwerp niet in strijd is met de regelgeving ten aanzien van geluid.

Een bewoner geeft aan zelf nooit de kans te hebben gekregen om dit voor hun eigen plan te bewijzen. Jolijn vraagt of wij deze vraag namens haar kunnen doorzetten. Dit is niet nodig.

Vervolgens geeft Ernest aan dit te herkennen; soms worden verzoeken afgewezen zonder bewijslast te mogen aanleveren. Echter, op dit moment is de urgentie voor het bouwen van jongerenhuisvesting groot, waardoor Wibaut nu in ieder geval de kans krijgt e.e.a. te onderzoeken.

Presentatie ontsluitingsscenario's

Jolijn geeft aan dat er tijdens de startbijeenkomst verschillende aandachtspunten zijn gedeeld ten opzichte van het plan van Wibaut om jongerenhuisvesting te realiseren op het perceel achter de KPN. Een van de aandachtspunten betrof de ontsluiting. Deze was gedacht aan de noordzijde van het perceel, wat betekent dat deze weg zou grenzen aan de tuinen van de bewoners van de Slaperdijk. Buurtbewoners gaven terug dat zij vreesden dat dit tot geluidsoverlast en meer verkeersbewegingen achter hun tuinen zou leiden. Ook zou het betekenen dat er een extra in-/uitrit gemaakt zou worden aan de Vlietweg, terwijl deze weg nu al erg druk is, wat gepaard gaat met files en ongelukken.

Om die redenen is Mark opnieuw naar het perceel gaan kijken en zijn vier verschillende ontsluitingsscenario's uitgedacht. Mark licht de scenario's toe en geeft daarbij aan dat het oranje vlak het 'zoekgebied' betreft waar het gebouw en het parkeren in gerealiseerd worden.

Scenario A

In dit scenario, zoals ook tijdens de startbijeenkomst gepresenteerd, is de ontsluiting van het perceel aan de noordzijde gedacht, grenzend aan de tuinen van de Slaperdijk. We hebben gezien dat er geen schuurtjes/gebouwen in de tuin aanwezig zijn van Slaperdijk 12 waardoor er geen afscheiding is met het perceel. Om die reden is er ruimte aan de westzijde van het perceel vrijgelaten en is het zoekgebied voor het gebouw/parkeren meer aan de oostzijde gesitueerd. Markt geeft aan het parkeren op eigen terrein te willen voorzien én gebruik te willen maken van P2 (parkeerterrein naast de McDonalds). Er zou dan een voetgangersbrug komen tussen P2 en het perceel van 1828.



Scenario A – ontsluiting via noordzijde KPN-perceel

Scenario A

Voordeel:

- Komt overeen met afspraken KPN
- Veel pp op eigen erf

Nadeel:

- Weg direct langs buurpercelen
- Extra auto-aansluiting op de Vlietweg
- Fietsoversteek nodig op de Vlietweg

Scenario B

In dit scenario is de ontsluiting aan de zuidzijde van het perceel gedacht, dit betekent een ontsluiting aan de linkerkant van het KPN-gebouw. In dit scenario zullen er geen verkeersbewegingen aan de tuinkant van de bewoners van de Slaperdijk zijn. Echter, mensen moeten nog steeds terugsteken als er geen plek op de locatie is en naar P2 rijden. Vervolgens kunnen zij met de voetgangersbrug van P2 naar het perceel het gebouw bereiken.



Scenario B – ontsluiting via zuidzijde KPN-perceel

Scenario B

Voordeel:

- Geen weg direct langs buurpercelen.
- Geen extra auto aansluiting op de Vlietweg

Nadeel:

- Minder pp op eigen erf
- Fietsoversteek nodig op de Vlietweg
- Nieuwe onderhandelingen met KPN

Scenario C

In dit scenario wordt de gehele ontsluiting via P2 gerealiseerd. Er is geen voetgangersbrug, maar een auto/fietsweg gedacht tussen P2 en het 1828-terrein. Het voordeel van dit scenario is dat er geen extra aansluiting aan de Vlietweg hoeft te komen, mensen kunnen gebruikmaken van de bestaande P2 ontsluiting en de fietsoversteek bij McDonalds.



Scenario C – ontsluiting via P2

Scenario C

Voordeel:

- Geen weg direct langs buurpercelen.
- Geen extra auto aansluiting op de Vlietweg
- Geen extra fietsoversteek nodig op de Vlietweg
- Geen nieuwe onderhandelingen met KPN
- (zoek)verkeer tussen eigen erf en P2 hoeft niet via Vlietweg

Nadeel:

- Minder pp op eigen erf

Scenario D

In dit scenario loopt de ontsluiting via het terrein van de McDonalds en de Jehova-kerk. Het voordeel is dat er geen nieuwe ontsluiting aan de Vlietweg gerealiseerd hoeft te worden, het nadeel is dat de ontsluiting van de McDonalds nu al veel drukte veroorzaakt. Daarnaast is dit een theoretisch voorstel, wij weten niet of de stakeholders van dit terrein hier akkoord mee zouden gaan. Mark benadrukt dat dit scenario niet is besproken met de vertegenwoordigers van de Jehova-kerk.



Scenario D – ontsluiting via Koninkrijkzaal/MacDonalds

Scenario D

Voordeel:

- Geen weg direct langs buurpercelen.
- Geen extra auto aansluiting op de Vlietweg
- Geen extra fietsoversteek nodig op de Vlietweg
- Geen nieuwe onderhandelingen met KPN

Nadeel:

- Minder pp op eigen erf
- Onderhandelingen met Jehova's getuigen en Macdonalds
- Extra autoverkeer op afslag Macdonalds

Mark vraagt wat de aanwezigen van de verschillende scenario's vinden en welke voor- en nadelen zij zien. Met de opmerkingen hoopt hij vervolgens een scenario verder uit te kunnen gaan werken.

Als ik het goed begrijp is nu niet het gebouw maar de parkeerplaatsen met auto's en scooters met geluid en verlichting nu bedacht achter onze woning en tuin?

Mark geeft aan dat er een groene strook wordt toegevoegd aan de afscheiding van het perceel, waardoor verlichting weinig doorgang krijgt.

Ik heb begrepen dat er 160 parkeerplaatsen moeten komen, hoe?

Mark zegt dit getal niet te herkennen.

Is de parkeernorm niet 1.2?

Mark geeft aan dat het aantal parkeerplekken afhankelijk is van het aantal woningen dat er komt, en dat staat nog niet vast. Over de parkeernorm wordt met de gemeente gesproken. 1.2 is niet de norm voor dit type woningbouw; het gaat om kleine appartementen die voor het merendeel door 1 persoon bewoond worden en deze doelgroep bezit overwegend minder vaak een auto. Daarom zal de norm lager liggen. Naast parkeerplekken op de locatie Vlietweg 2, zijn ook parkeerplekken voorzien op P2.

Een buurtbewoner geeft aan het gebruik van P2 niet rooskleurig in te zien, omdat die plekken nu door de bezoekers van de sportvelden worden gebruikt. Als de nieuwe bewoners daar mogen parkeren, dan zullen de sportbezoekers een plek elders in de wijk gaan zoeken.

Wat is hierover besproken met de gemeente Haarlem? De sportvelden vallen onder hun gebied.

Ernest geeft aan dat er door de gemeente Velsen onderzoek is gedaan naar de parkeerdruk op P2; uit dat onderzoek kwam naar voren dat er nog capaciteit beschikbaar is. Ook geeft Ernest aan contact met de gebiedsmanager van gemeente Haarlem te hebben gehad over de plannen. Zij zijn op de hoogte en zullen nauwer betrokken worden zodra de plannen een stap verder zijn.

Tijdens de kermisweek staan hier de vrachtwagens geparkeerd. Wordt hiermee rekening gehouden?

Ernest geeft aan bekend te zijn met de parkeersituatie tijdens de kermisweek; dit is bij de startbijeenkomst medegedeeld.

Scenario A: Als die brug alleen voor voetgangers is, dan zal al het verkeer dat in eerste instantie op het 1828-terrein zoekt naar een plekje en die niet kan vinden weer moeten draaien en naar P2 rijden.

Mark geeft aan dat dit inderdaad het nadeel is van scenario A, er zullen extra parkeerbewegingen komen op de Vlietweg en er ontbreekt een fietsoversteek.

Na het stellen van algemene vragen worden er zorgen in algemene zin geuit door verschillende buurtbewoners. Een buurtbewoner geeft aan het gehele plan niet te zien zitten. Hij geeft aan liever uitgekocht

te worden. Dit plan en alle ontsluitingsscenario's liggen wat hem betreft te dicht op zijn tuin aan de Slaperdijk. Hij heeft er geen vertrouwen in dat er wordt geluisterd naar de bezwaren en vraagt zich af of het zin heeft om deel te nemen aan deze bijeenkomst. Hij spreekt van samenzwering en vriendjespolitiek. Jolijn geeft aan dat deze bijeenkomsten juist zijn bedoeld om de bezwaren vanuit de omgeving te horen, zodat de ontwikkelaar kan kijken of hij dit in zijn plan kan verwerken. Daarom is deelname belangrijk. Zij geeft mee dat omwonenden altijd het recht hebben en houden om gedurende het proces bezwaar te maken bij de gemeente. Daar zijn de procedures op ingericht.

Een andere buurtbewoner geeft aan dat de gemeente ook schrok van de geluidsoverlast toen ze op bezoek waren en vraagt zich af hoe dit straks zal zijn als er straks jongeren komen wonen. Een andere omwonende sluit zich hierbij aan, en zegt dat het in de buurt sociaal onveilig is, met name 's nachts, en dat de politie niet komt. Het gevoel is dat beide gemeentes (Haarlem en Velsen) deze locatie als een uithoek beschouwen.

Buurtbewoners twijfelen aan het argument dat met meer ogen op straat er meer sociale controle ontstaat. Ongure types verplaatsen zich naar donkere hoeken, aldus een buurtbewoner. Ook wordt de concentratie van een heleboel jongeren op één plek als niet handig beschouwd.

Vraag: *Komt er begeleiding/controle vanuit het gebouw?*

Ernest geeft aan dat er een conciërge / huismeester aanwezig is gedurende de dag die als aanspreekpunt fungeert. 1828 Groep wil eigen community managers inzetten die zich gaan bezighouden met het initiëren van activiteiten en de bewoners met allerlei zaken kunnen bijstaan. Dit zijn echter geen zorgverleners. Het concept is niet bedoeld voor jongeren die begeleiding nodig hebben.

Een buurtbewoner zegt dat je juist wel een zorgverlener moet hebben. Jongeren moeten leven en dat moet je ze gunnen. Maar hen zo te concentreren op een uithoek werkt niet. Gesteld wordt dat 1828 er niet is voor jongeren die het makkelijk hebben, maar die het moeilijk hebben. Deze jongeren samen, dat vraagt om problemen. Een mix van doelgroepen zou beter zijn, bijvoorbeeld ook woningen voor ouderen.

Jolijn vraagt Ernest of dat een optie is. Ernest geeft aan dat dat niet het 1828 concept is, maar hierover na te willen denken.

Vervolgens herhaalt een buurtbewoner dat naar zijn mening dit plan op deze plek niet past, dat het te dicht op de andere gronden staat. Hij vraagt zich af waarom Wibaut niet ergens anders kan gaan bouwen. Hij stelt voor aan de groenstrook aan de andere zijde. Ernest geeft aan dat het lastig is geschikte locaties te vinden. Jolijn geeft aan dat we hier nu vanavond zijn om het te hebben over de

locatie Vlietweg 2, aangezien dit nu eenmaal de locatie is die Wibaut heeft aangekocht. Suggesties voor andere locaties neemt Ernest ter harte.

De stedenbouwkundigen van de gemeente die op bezoek zijn geweest praten heel anders over dit plan dan Mark. Waarom is dat?

Mark geeft aan dat die stedenbouwkundigen bij de gemeente werken en niet onderdeel zijn van dit projectteam. Zij mogen een andere mening hebben.

Jolijn vraagt nogmaals naar de meningen over de verschillende ontsluitingsscenario's. Scenario C lijkt het meeste aan te spreken, omdat daarbij de ontsluiting via P2 is geregeld en niet achter de woningen langs loopt, dit scheelt ook een extra in-/uitrit.

Er wordt betwijfeld of er überhaupt een veilige ontsluiting gemaakt kan worden aan de Vlietweg, gezien de drukte en filevorming. Een tweebaansweg is geen optie, want dan gaat iedereen nog harder rijden.

Wanneer is de parkeermeting van P2 geweest?

Navraag leert dat de tellingen plaats hebben gevonden in twee weekenden, namelijk op 11 & 12 september en op 18/19 september. Mark geeft aan dat dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Velsen door een professioneel bureau. Jolijn stelt voor om dit rapport op te vragen bij de gemeente.

Zijn in dit onderzoek ook de overige parkeerplaatsen in de buurt meegenomen?

Mark geeft aan dat de telling alleen op P2 heeft plaatsgevonden. Verschillende bewoners reageren dat dit niet voldoende is en dat het gehele plaatje gemeten moet worden. Onder andere omdat het soms niet vol is op P2 maar wel bij hen in de straat, puur omdat sportbezoekers te lui zijn om te lopen vanaf P2. Ernest geeft aan de gemeente te willen vragen of het nodig is een nieuwe meting te doen waarin het totale terrein wordt meegenomen.

Is de meting voor of tijdens corona uitgevoerd?

Mark geeft aan dat dit recentelijk heeft plaatsgevonden, in september of oktober. Dit betekent tijdens de competitie, waardoor de meting realistisch is.

In hoeverre heeft de gemeente Velsen contact met de gemeente Haarlem over de gebiedsproblematieken?

Jolijn geeft aan dat duidelijk is dat omwonenden zich zorgen maken over de samenwerking tussen de beide gemeentes. Het is belangrijk dit te benadrukken. Ernest geeft aan dat de gemeente Velsen uiteindelijk moet beslissen over de plannen, maar het belangrijk te vinden in goed contact te zijn met beide gemeentes.

De voorzitter van het Vondelkwartier of geeft aan dat Wibaut het beste contact kan opnemen met Wijkteam Noord hierover. Jolijn geeft aan hen voor een volgende sessie uit te willen nodigen.

Ik heb niet gereageerd op het eerdere verslag, maar ik mis mijn opmerking over het aantal sociale projecten die nu al hier gevestigd zijn, zoals het woonwagencamp en de opvang voor dak- en thuislozen en de opvang voor statushouders. Hiermee wilde ik duidelijk maken dat al deze doelgroepen al in de buurt gevestigd zijn. Is er contact tussen deze sociale projecten en de gemeente en de gevolgen ervan voor de buurt?

Peter Bakker, gemeente Velsen, geeft aan dat Delftplein onderwerp van gesprek is tussen beide gemeenten. Ernest vult aan dat hij heeft begrepen dat er inderdaad veel verschillende projecten in de buurt zijn.

Vervolgens vraagt Jolijn aan Mark of alle ontsluitingsscenario's haalbare opties zijn en of hij zelf een voorkeur heeft. Markt zegt dat technisch gezien alle plannen uitvoerbaar zijn. Hij heeft het idee dat scenario C het meest tegemoet zou komen aan de zorgen vanuit de omgeving, omdat er geen extra inrit nodig is en het minder verkeersbewegingen teweegbrengt.

Vanuit Wibaut gezien is scenario A het makkelijkst realiseerbaar, omdat de grond onderdeel is van de overeenkomst met KPN. Mark geeft aan dat alle 4 de opties in de week zijn gelegd bij de gemeente Velsen en dat daarover verder gesproken zal moeten worden. Mark heeft gepolst of het denkbaar is om P2 te gebruiken als ontsluiting, hierop is door de gemeente positief geantwoord.

Ernest vult aan dat scenario A economisch het meest gewenste scenario is voor Wibaut, omdat in dit scenario de meeste ruimte voor parkeerplaatsen is, maar ook begrip heeft voor variant C, horende alle aandachtspunten uit de buurt. Verder geeft Ernest aan te begrijpen dat het voor de buurtbewoners niet mogelijk is om positief te zijn over een van de scenario's wanneer men eigenlijk tegen het plan is.

Dat klopt, want we weten niet eens om hoeveel bouwlagen uw plan gaat.

Ernest geeft aan dat bij de startbijeenkomst is verteld dat het om 4 tot 6 bouwlagen zal gaan.

Vervolgproces

Jolijn vraagt wanneer hier meer duidelijkheid over gegeven kan worden, zodat de buurt zich een betere voorstelling kan maken van het plan. Ernest zegt dat Wibaut nu de laatste zaken onderzoekt, waarmee de gemeente een principebesluit zou kunnen nemen. Ernest geeft aan dat als de gemeente zich positief uitspreekt over het principeakkoord het nog allerminst zeker is dat er hier een 1828-

vestiging zal komen. Een ontwikkelproces duurt 1 á 2 jaar, waarin invulling moet worden gegeven aan het ontwerp van het gebouw en het terrein. Daarna kan het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend, wat ter inzage gelegd wordt. De buurt kan daar zienswijzen op indienen, waarop de gemeente moet reageren. Daarna gaat het plan richting de gemeenteraad. Wanneer zij akkoord zijn kan het bestemmingsplan vastgelegd worden, en ook daar heeft de buurt nog de mogelijkheid tot inspraak.

Jolijn vraagt aan Ernest waarom er nu eerst geparticipeerd wordt voordat er een principeakkoord door de gemeente wordt vastgesteld. Normaliter is de volgorde andersom. Ernest geeft aan dat dit klopt, maar dat zij als ontwikkelaar gewend zijn in een vroeg stadium met de buurt in gesprek te gaan, zodat ze goed weten wat er speelt. De gemeente heeft een vroege betrokkenheid van de buurt ook als wens meegegeven.

KPN heeft ooit geprobeerd om de vleermuizen die hier leven te verwijderen, maar die zijn weer terug.

Ernest zegt dat dit bekend is en onderdeel is van het onderzoek naar flora en fauna.

Ik woon aan de Slaperdijkweg en ben daardoor bewoner van gemeente Haarlem. Kan ik als Haarlemmer ook bezwaar maken? Wat betekenen onze belangen voor de gemeente Velsen?

Jolijn geeft aan dat je als belanghebbende een zienswijze in kunt dienen, en dat het daardoor niet uitmaakt aan welke kant van de grens je woont.

Vervolgens geeft een buurtbewoner aan dat er op de kruising van de Venestraat en Eenhoornstraat een voormalig kinderdagverblijf in gebruik is als huisvesting voor kwetsbare doelgroepen. Dit gebouw is afgebakend met straten en woningen, hierdoor is het beter geïntegreerd in de wijk. Ernest geeft aan dit graag eens te willen bekijken om ervan te leren.

Ik vind het belangrijk dat beide gemeentes achter dit plan staan. Waarom zijn wij dan nu toch al met u in gesprek als we niet eens weten wat de gemeente van het plan vindt?

Een andere buurtbewoner reageert hierop door aan te geven dat het Haarlem waarschijnlijk niks uitmaakt dat er jongerenhuisvesting in de gemeente Velsen wordt gerealiseerd. Gemeente Haarlem maakt zich alleen druk om het eigen grondgebied. Mark reageert dat het uiteindelijk de gemeente Velsen is die een bestemmingsplan opstelt. Het is in dit soort gevallen wel gebruikelijk dat zij kwesties op de grens van het eigen grondgebied afstemt met de buurgemeente.

De rode stippellijn in de scenario's, is dat een afscheiding of valt dit nog binnen het grondgebied.

Mark: Ja, dit hoort inderdaad bij het grondgebied.

Wordt de sloot omgelegd, want deze lijkt in de ontsluitingsscenario's anders dan op het eerdere plaatje van Mark?
Mark: Ja, de sloot wordt omgelegd.

Vervolgproces

Jolijn vraagt aan Ernest hoe het vervolg eruit zal zien. Ernest geeft aan dat het ontwikkelen van deze locatie zomaar twee jaar kan duren, en dat het de bedoeling is omwonenden te blijven informeren en betrekken bij de ontwikkeling. In de beginfase denkt hij aan een moment met de buurt eens in de 6 tot 8 weken om de status van het plan te delen en input op te halen. Aanwezigen geven aan dat een werkbaar idee te vinden, maar liever niet in de drukke maand december te willen samenkomen.

De vertegenwoordiger van Stichting Sanpoort vindt dat er nogal makkelijk over de bezwaren van de buurtbewoners is heengestapt en dat er snel naar scenario's wordt gekeken waar de bewoners uit moeten kiezen. Hij vindt dat de effecten hiervan op de samenhang uit het oog verloren kunnen worden. Ook geeft hij aan dat hij weinig heeft gehoord of dit plan ook wel écht bij de wensen van jongeren aansluit. Ernest zegt dat hij gelijk heeft dat er naast de ontsluiting veel meer thema's moeten worden besproken en dat daar meer tijd voor nodig is. Jolijn geeft aan dat tijdens de eerste sessie alle aandachtspunten in kaart zijn gebracht en dat deze avond deze zijn getoetst en aangevuld. Wibaut heeft het thema 'ontsluiting' aangepakt om scenario's uit te denken. De andere thema's komen zeker ook nog aan bod. Er wordt dus niet over de bezwaren heen gestapt, maar deze worden juist gebruikt als start van een gesprek en het uitwerken van denkrichtingen.

Ik vind dat de mensen die hier écht iets van moeten vinden, de gemeente, ondervertegenwoordigd zijn.

Jolijn geeft aan dat de gemeente in deze fase nog niks mag vinden, daarom zijn ze nu niet in grotere getalen aanwezig. Waarop een buurtbewoner zegt dat hij deze sessie dan niet zinvol vindt. Jolijn geeft aan dat deze sessies juist bijdragen aan het nemen van een doordacht besluit. Er wordt een participatieverslag gemaakt, waarin ook de verslagen van de bijeenkomst als bijlages worden toegevoegd. Dit verslag gaat naar de gemeente. Daarom is het juist belangrijk dat belanghebbenden laten weten wat ze ervan vinden tijdens deze bijeenkomsten; anders is de gemeente hiervan onvoldoende op de hoogte.

Gezien het belang van de verslagen van de bijeenkomsten, stelt Jolijn voor dat bewoners het verslag van de eerste bijeenkomst nogmaals lezen en eventuele aanvullingen alsnog doorgeven.

Ik begrijp dat er criteria worden gesteld aan de doelgroep, welke zijn dat?

Ernest geeft aan dat de doelgroep binnen de leeftijd van 18 en 28 hoort te zijn, dat zij een jongerencontract van 5 jaar krijgen en dat de jongeren zich bewust moeten zijn dat zij kiezen voor een community en daaraan willen bijdragen. De mensen komen via Woonservice bij 1828, maar er wordt ook nog een soort ballotage of selectie door 1828 gedaan. Er wordt gezocht naar mensen met een dagritme, die werken, die sociaal zijn en onderdeel willen zijn van een groep en buurt. “Wij begrijpen onze doelgroep goed en hebben nu al dagelijks contact met inschrijvers van 1828. Wij stellen woonpanels per stad op, waarin wij jongeren vragen naar hun woonwensen.”

Veel van uw communicatie verloopt digitaal, maar kan mijn buurman dit per post ontvangen?

Jolijn geeft aan dat dit mogelijk is en ook is voorgesteld. Degenen die dat willen, kunnen het verslag geprint per post ontvangen. Zij kunnen dit na afloop aangeven bij Claudia.

Heeft de aanwezige meneer van de gemeente zich al een mening gevormd over dit plan?

Peter geeft aan vanuit zijn rol en in dit stadium geen mening te hebben over het plan. Vanuit het woonbeleid onderschrijft de gemeente dat jongerenhuisvesting heel belangrijk is. Op die manier staat de gemeente er positief in.

Hoe kunnen jongeren 700 per maand betalen voor deze woningen?

Ernest geeft aan dat de huurprijs circa 600 euro per maand is en dat veel woningen binnen sociale huur vallen. Voor veel jongeren geldt dat zij in aanmerking komen voor huursubsidie, afhankelijk van leeftijd en inkomen. De grotere woningen kosten circa 850 euro per maand, maar daar mag je samenwonen en kunnen de kosten dus worden gedeeld. Ernest geeft aan te verwachten dat deze kosten acceptabel zijn voor deze doelgroep.

Wat is het nul peil vanaf waar gebouwd wordt? Want deze grond ligt 90 cm onder peil en het is een drassig gebied.

Mark zegt dat deze zorgen bekend zijn en dat het een technische opgave is, die nog nader moet worden onderzocht.

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.

Bijlage:

- Ingekomen stuk de heer Roel Claase (15/11/21)

Ingekomen stuk de heer Roel Claase (15/11/21)

Hierbij mijn aanvullingen en commentaar op het verslag en op voorgenomen plannen voor de herontwikkeling van Vlietweg 2 in Santpoort-Noord. Project1828.

Ref het verslag op uw website www.vlietweg2santpoortnoord.nl

Groet

Roel Claase

[correcties: zijn verwerkt in het verslag van 27/10 - De Wijde Blik]

Verder hieronder treft u een verhandeling aan van mijn mening omtrent de plannen, waarbij ik al mijn kruit verschiet onder het motto 'het kan maar beter gezegd zijn'.

Beginnend met het gegeven dat er woningkrapte is voor de beoogde doelgroep en dat ik die leeftijdsgroep van harte haalbare woningen toewens, is mijn weerstand niet gestoeld op deze leeftijdsgroep maar des te meer op de beoogde plek waar u het project zou willen realiseren in combinatie met talloze omgevingsfactoren.

Te beginnen met het feit dat ik de mening ondersteun van familie Captein, die stelt dat zij *"het 'uitlokken' van 'goede ideeën' door de burens niet passend vinden. Dit wekt de indruk dat de buurt instemt met de plannen, het moge duidelijk zijn dat dit niet het geval is."*

Aanvullingen

- Woongenot en woningwaarde huidige bewoners

Over de woningwaarde van de bewoners/eigenaars op de Slaperdijk in Santpoort staat buiten kijf dat een gebouw van 4 a 6 bouwlagen vlak achter hun huizen, op de zuidzijde van hun tuinen, van invloed zal zijn op de waarde van hun onroerende goed.

Dat tevens het woongenot daar onder zal lijden is evident met een dergelijke hoogbouw op de zuidzijde.

- Woonfunctie in gebied met bedrijvigheid en ligging

Gezien de bedrijvigheid van Hotel Bastion en McDonalds, de koninkrijkszaal van de Jehova en de centrale van KPN, in combinatie met de centrale parkeerfunctie voor de sportfaciliteiten ligt het niet voor de hand om hier een woonfunctie aan toe te voegen.

- Verkeersveiligheid

De Vlietweg als ontsluitingsweg voor de huidige bedrijvigheid staat al jaren onder druk. Daarnaast is de Vlietweg een 50 km/u weg waar veelvuldig te hard wordt gereden, regelmatig ongelukken gebeuren en gevaarlijke situaties ontstaan.

Een verdere intensivering van het verkeer door aanvullende bewoning zal in de huidige ongewijzigde verkeerssituatie een toename in risico en gevaar betekenen.

- Sociale veiligheid

Vandalisme, overlast (muziek, auto's, drugs)

McDonalds en de omliggende publieke parkeerplaatsen (westzijde Vlietweg/Santpoort en oostzijde Vlietweg/Haarlem) zijn reeds veelvuldig het terrein voor samenkomsten van groepen jongeren en bezoekers met weinig aandacht voor de omliggende bewoners. Harde muziek, auto-racen, dealen, vechtpartijen, vandalisme op de sportvelden en aan de openbare verlichting zijn bijna aan de orde van de dag, waarbij politie, handhaving en jongerenwerk opvallend onzichtbaar en afwezig zijn.

Als de bewoning op het nieuwe project moet zorgen voor verbinding van de bezoekers en in het gebied, dan zullen de 'duistere' en 'ongewenste' activiteiten zich hoogstwaarschijnlijk verplaatsen naar de parkeerplaats Oostzijde Vlietweg/Haarlem en daar voor toenemende overlast zorgen. Aangezien dat grondgebied van gemeente Haarlem is, zal er de verplaatsing van de overlast voor de gemeente Velsen geen verslechtering betreffen en daarmee onderbelicht blijven.

Het waterbed-effect zal plaatsvinden in de gemeente Haarlem en hier geldt dezelfde opmerking over onzichtbare, afwezige en falende politie, handhaving en jongerenwerk.

Enkel al het gegeven dat de bossages langs de Vlietweg niet (slecht onderhoud) op de juiste wijze laag gehouden worden zorgt er voor dat er op de parkeerplaats Oostzijde Vlietweg/Haarlem vrijwel al het verblijf en activiteiten aan het oog worden onttrokken. Omdat het Van der Aartspark ook een doorgangsfunctie heeft voor wandelaars, fietsers, scooters en honden-uitlaters worden passanten met grote regelmaat geconfronteerd met intimiderende bezoekers van de parkeerplaats.

Anekdote: Bij een melding aan politie dat er 's avonds een feestje met harde muziek op de parkeerplaats werd gevierd dat flinke overlast verzorgde, werd door politie gevraagd om hoeveel personen het ging. Bij het antwoord dat het om circa 15 tot 20 personen ging, meldden zij dat zij geen mankracht beschikbaar hadden om hier tegen op te treden!

Opgesomd zijn er momenteel nogal wat problemen binnen het gebied waar het project zou moeten plaatsvinden, die niet betrekking hebben op de beoogde bewoners of doelgroepen, maar wel de huidige diverse en complexe situatie weergeven waarbij verantwoordelijkheden van Gemeente Velsen en Gemeente Haarlem elkaar kruisen en mede waardoor dit project bijzonder onwenselijk is.

- Waterbeheer

Watermanagement - Rijnland hoogheemraadschap en gemeenten.

Het te ontwikkelen gebied voor het beoogde project is moerassig van aard en ligt vrij laag ten opzichte van de omliggende grond. De beoogde hoogbouw zal dus per saldo hoger uitkomen dan nu geschetst met 4 tot 6 bouwlagen

Verder is de omgeving momenteel slachtoffer van achterstallig onderhoud. Dit heeft geleid tot verstopte duikers en verstoorde doorstroming. Overal in de nabije omgeving zijn de gevolgen zichtbaar van de falende uitvoering van het waterbeheer door Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeenten Velsen en Haarlem. Ook hier worden verantwoordelijkheden tussen de verschillende partijen gebruikt als smoesjes die leiden tot wanbeheer en problemen met de waterberging en doorstroming. ZWN waterschade, schade aan private en publieke beschoeiingen door fluctuerende waterstanden, vissterfte door gebrek aan doorstroming/verversing (oorzaak verstopte duikers en bemalingen die niet adequaat werken)

Als een waterloop verlegd moet worden vanwege de projectontwikkeling zullen de instanties een goed plan moeten ontwikkelen om het watersysteem te herstellen in de functie die het behoort te hebben.

- **Natuur en Ecologie**

Tenslotte is het natuurbeleid een prominent onderwerp waarbij de verdichting van de randstad en het invullen van 'postzegeltjes'-groen niet past.

Er is nog zo iets als een Natura-2000 plan waar de eologische hoofdstructuur in deze regio beschreven staat van duin en duinrand richting bebouwing en de gereserveerde groene zone die verder loopt via Bosbeek, de Weijman-weide, het project-gebied, de Verdolven Landen en sportvelden, richting Spaarndam en Spaarnewoude.

Natuurnetwerk Nederland geeft hierover meer informatie.

Het projectgebied ligt niet binnen deze zone, maar is in het verleden wel gebruikt als argument dat het een rand is die aanligt aan de ecologische structuur voor flora en fauna, met name voor klein wild, die doorloopt tot in het sportpark en verder naar ZWN, de begraafplaatsen naar de Hekslootpolder.

In het gebied van de KPN-centrale leven vleermuizen. Deze populatie is al een keer ondermijnd door bovenmatige bomenkap, maar gelukkig hebben wij de afgelopen 3 jaar weer vleermuizen gezien.

Zo dicht bij het watergebied van het project is zo'n populatie van vleermuizen en andere kleine dieren wenselijk voor de leefbaarheid van flora en fauna. Een projectontwikkeling van de beoogde schaal past hier niet in en zal de balans van natuur versus bewoning negatief beïnvloeden.

Ver slag

Vervolgbijeenkomst Vlietweg 2, Santpoort-Noord

27 januari 2022, Onze Gezellen

Op donderdag 27 januari organiseerde ontwikkelaar Wibaut een derde bijeenkomst 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 bijeenkomst 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 bijeenkomst 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.

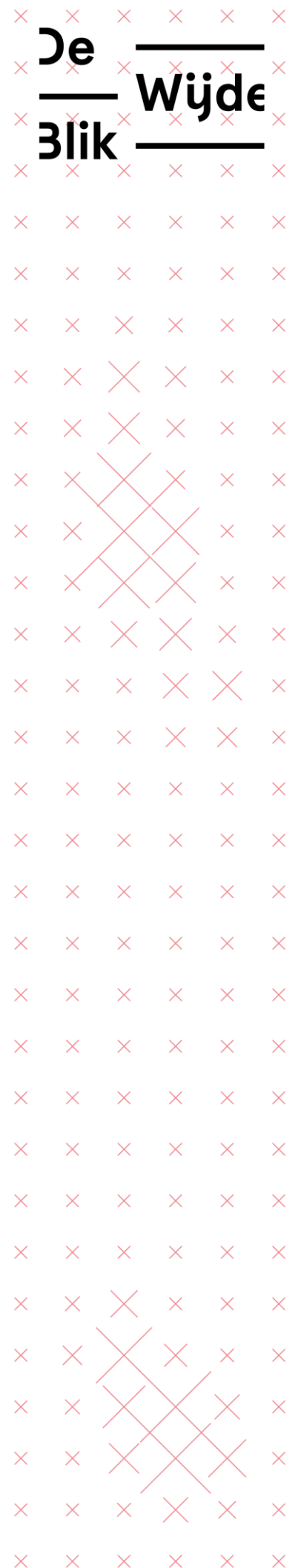
Vraag: *Zit hier ook wintergroen tussen?*

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?*

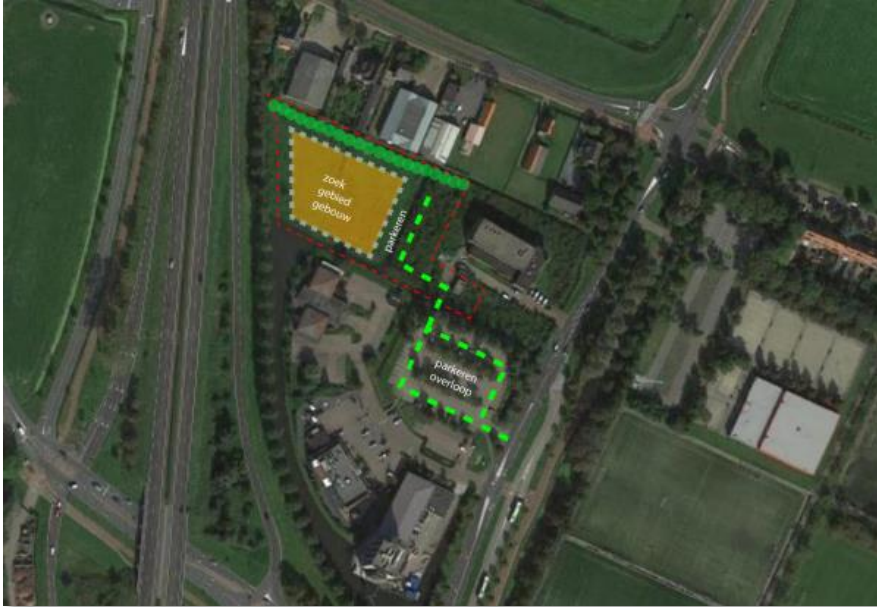
Mark geeft aan dat het er om gaat dat er voldoende capaciteit gecreëerd wordt. Niet om of een bezoeker op P2 parkeert en een bewoner op eigen terrein. Er komt in beginsel geen slagboom.



De
Wijde
Blik

Ver slag

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 Wjde Blik



Verslag



De Wĳde 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

Verslag

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

Verslag

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.?*

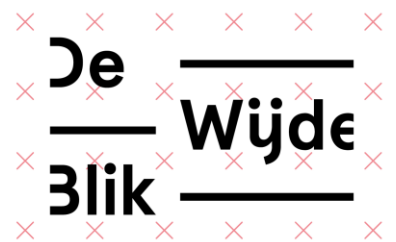
Harmen geeft aan dat er onderzoek wordt gedaan naar flora & fauna en ecologie. Ook dit is een onderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure. Resultaten uit het onderzoek kunnen er soms toe leiden dat er eerst zaken moeten worden opgelost voordat er gebouwd kan worden.

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



Verslag

Vervolgbijeenkomst 1828

Vlietweg 2, Santpoort-Noord
14 februari 2022,
Onze gezellen

Opening en welkom – Claudia Moerland (De Wijde Blik)

Claudia Moerland start de avond door iedereen welkom te heten bij deze 4^e bijeenkomst. Jolijn is er vanavond niet bij in verband met acute migraine. Harmen is in verband met corona vanavond niet aanwezig, daarom is collega Menno Houbolt vanavond aanwezig.

Vanuit het projectteam zijn vanavond aanwezig:

- Claudia Moerland – Communicatieadviseur De Wijde Blik
- Mark van der Heide – Mark van der Heide Urban Design
- Jurgen van der Ploeg – Architect bij Faro Architecten
- San van der Zeijden – Gemeente Velsen
- Menno Houbolt – Hoofd projectmanagement Wibaut Projectontwikkeling
- Ernest van der Meijde – Initiatiefnemer 1828 en directeur Wibaut Projectontwikkeling

Na een korte terugblik op de vorige sessie, nemen we u mee in de uitwerking van de stedenbouw, geeft Claudia aan. Ook wordt er stil gestaan bij het architectonisch ontwerp. Dit is een mogelijk ontwerp, waar reacties en aandachtspunten welkom op zijn. Daarbij benadrukt Claudia dat het thema parkeren apart wordt behandeld, zoals in de uitnodiging stond. Deze bijeenkomst is op 1 maart.

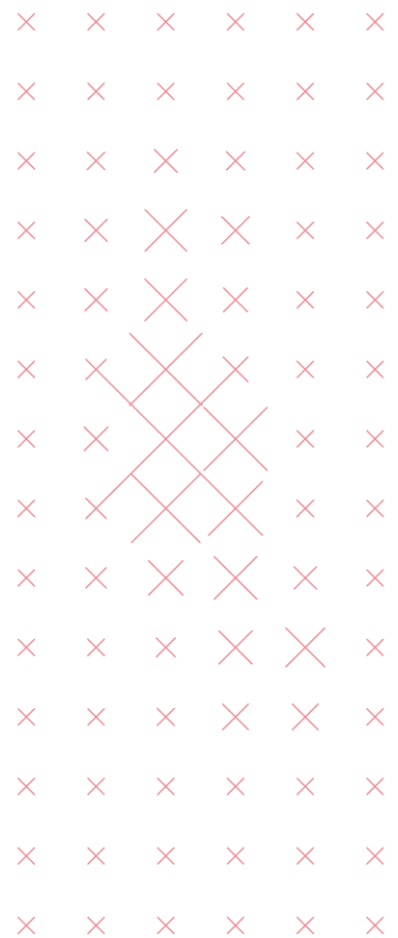
Terugblik – Claudia Moerland (De Wijde Blik)

Claudia doorloopt de beloftes die tijdens de vorige sessie op 27 januari 2022 zijn gemaakt. Er was behoefte aan een lijst met alle verschillende onderzoeken die gedurende dit traject gaan plaatsvinden. Menno Houbolt zal dit toelichten. Een deel van deze onderzoeken zijn al uitgevoerd.

- Geluid: Wonen is een geluidsgevoelige functie dus we moeten uitzoeken, zeker met de N208 die hier langsloopt, in hoeverre er maatregelen nodig zijn om in een goed klimaat te kunnen wonen.
- Externe veiligheid: Daar moet nog nader onderzoek naar gedaan worden. Aspecten die worden meegenomen is onder andere de veiligheid. Denk hierbij aan Vervoer van gevaarlijke stoffen over de N208, is er een tankstation met LPG in de buurt en zijn er gasleidingen in de buurt.
- Archeologie: Dit onderzoek is afgerond. Archeologisch onderzoek betekent dat er wordt gekeken of er vondsten te verwachten zijn in de bodem. En in hoeverre hier rekening mee



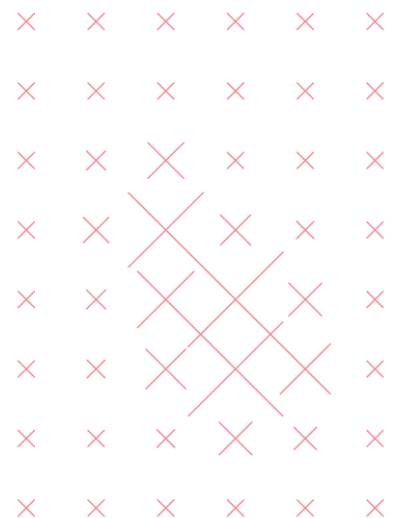
De
Wijde
Blik




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



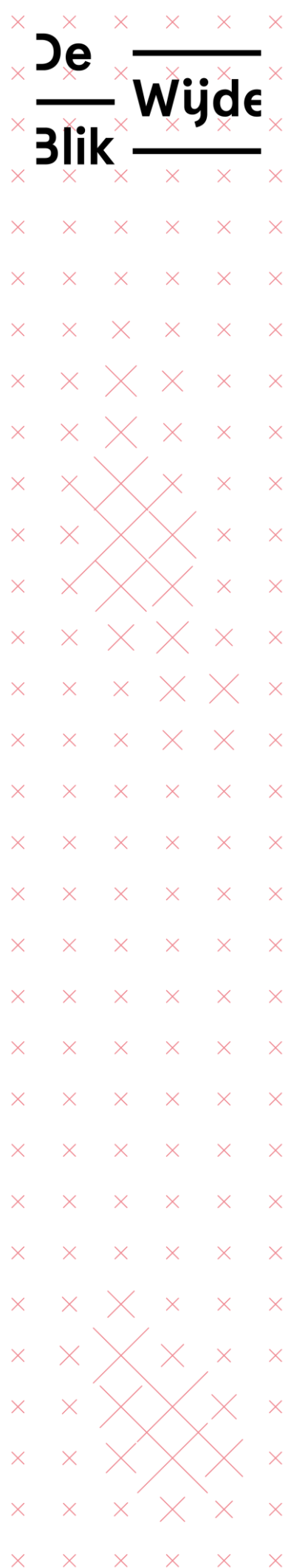



Memo

moet worden gehouden. Er worden geen belemmeringen verwacht.

- **Ecologie:** Hier is een quick scan voor uitgevoerd en er zal een vervolgonderzoek uitgevoerd worden naar diversie diersoorten.
- **Bodemkwaliteit:** Dit onderzoek is onderdeel van het milieutechnische aspect. Dit onderzoek is al uitgevoerd. Er is onder andere onderzocht of er vervuilingen in de grond zitten. Dit is gelukkig niet het geval.
- **Watertoets:** In het later stadium zal het voorlopig ontwerp ook de watertoets van vanuit het Hoogheemraadschap ondergaan. Deze toets omvat de waterberging.
- **Groentoets:** Een derde toets binnen het milieutechnische aspect is de groentoets waarin het ontwerp ten aanzien van het groenbeleid van de gemeente wordt getoetst.
- **Luchtkwaliteit:** Dit onderzoek moet nog worden uitgevoerd en heeft betrekking op de stikstof die tijdens en na de bouw vrijkomt.
- **Bedrijfs- en milieuzonering:** Dit onderzoek moet nog worden uitgevoerd en betreft onderzoek naar de hinder vanuit de omliggende bedrijven, waar bij woningen rekening moet worden gehouden.
- **Verkeer en parkeren:** Hier is al uitgebreid over gesproken. Dit wordt vervolgd tijdens de bijeenkomst op 1 maart.
- **Explosieven:** Dit onderzoek zal in een later stadium worden uitgevoerd, indien dit van toepassing is.
- **Geotechnisch onderzoek:** Dit vindt plaats zodra het ontwerp iets verder is, en dan moet u denken aan sondering om te kijken hoe de bodemopbouw is, hoe wij moeten gaan funderen, en de waterspanning. Met peilbuizen checken we hoe dat water zich gaat gedragen, en trillingen, met het aanbrengen en verbouwen komen trillingen vrij. Dat zal van te voren bekeken moeten worden in hoeverre dat binnen de perken blijft.

Als het bestemmingplan ter inzage ligt, moeten deze onderzoeken zijn afgerond. Het geotechnisch onderzoek is hier een uitzondering op.





Memo

Gemeentelijke randvoorwaarden – Mark van der Heide (Urban design)

Introductie

Vervolgens krijgt Mark van der Heide het woord. De grond waarop wordt gebouwd begint achter het KPN gebouw en loopt door aan de zuidkant van het gebouw en niet zoals voorheen aan de noordkant daarvan.. Het College heeft een positief besluit genomen ten aanzien van het project. Dat wil zeggen dat ze met ons verder willen onderzoeken of en, zo ja, hoe het project gerealiseerd kan worden. De gemeente heeft ons een aantal voorwaarden meegegeven ten aanzien van de uitwerking. Deze voorwaarden zijn te vinden op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl Mark staat vervolgens stil bij een aantal ruimtelijke voorwaarden.

Ruimtelijk voorstel

Vervolgens laat Mark zien hoe de indeling van het perceel vooralsnog is gedacht. Hij geeft aan dat de drukke functies zo veel mogelijk op afstand van de Slaperdijkweg zijn gesitueerd en dat er een groene buffer tussen het gebouw en de buurpercelen komt. Daar is de stedenbouwkundige van de gemeente het ook mee eens. Deze indeling zorgt ervoor dat de toekomstige bewoners niet langs de noordkant komen, maar juist langs de zuidkant. De entree van het gebouw is ook aan de zuidkant gedacht. In de presentatie is hiervan een beeld te zien.

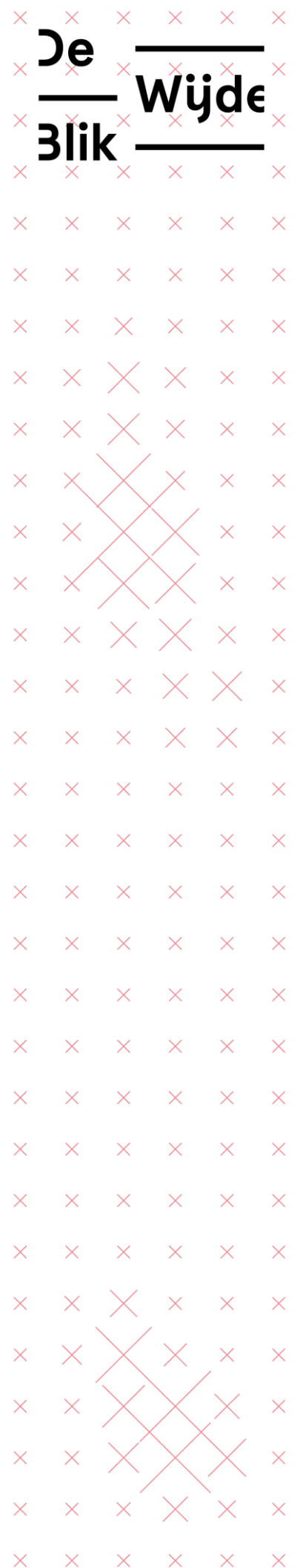
Parkeren

Het parkeeronderzoek met onderbouwing door Goudappel laat zien dat het drukste moment ligt op de zaterdag en in de avond. Dan is er een totale behoefte aan 105 parkeerplaatsen. Met de gemeente is overeengekomen dat we het grootste deel op zullen lossen op eigen terrein, namelijk 63 parkeerplaatsen, wat in aantal overeenkomst met de behoefte vanuit de bewoners (inclusief 5 deelauto's) op het maatgevende moment. De overige 42 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers kan in overleg met de gemeente gefaciliteerd worden op P2, vanwege de overcapaciteit daar. Tijdens de volgende sessie, op 1 maart, gaan we dieper in op het parkeren.

Gemengd programma

Vervolgens staat Mark stil bij het gemengde programma. Er komt een collectief gedeelte in het gebouw, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dat zit nu zoveel mogelijk aan de zuidkant, dus weg van de tuinen en achterzijden van de woningen. De tuin is een soort klimaattuin en een groene buffer. Naar aanleiding van de vraag vorige keer heb ik dat opgemeten, geeft Mark aan. We hebben een buffer van 9 meter vanaf de gevel tot aan de sloot oftewel 11,5 meter tot aan de erfgrans, die aan de overkant van de sloot ligt.

Mark geeft aan dat de stedenbouwkundige van de gemeente in overweging heeft gegeven om het linker 'pootje' van het gebouw te draaien, zodat het niet recht tegenover de tuin van familie Captein staat



Memo

en er meer ruimte wordt gecreëerd. Met elkaar wordt geconcludeerd dat dit geen toegevoegde waarde heeft voor de bezonning, maar het wordt nader onderzocht door Wibaut.

Vraag: *Hoe hoog wordt het daar, achter onze tuin?*

Dat zijn 3 lagen. Het hoogste stuk is 6 lagen. We hebben straks ook ruimtelijke beelden. En ook is er een filmpje van de bezonning, om te laten zien wat het effect is op de bezonning.

Vraag: *Er zal verschil in bezonning zijn in de zomer en de winter. En zullen ze recreëren bij de binnentuin?*

Het is eerder een rust-tuin, de recreatie zien we met name aan de noordkant.

Vraag: *Ik zie ook water. Water geeft een geluiddragend effect. Het maaiveld gaat straks ook nog eens omhoog. Dus het wordt veel hoger. De N208 geeft ook overlast.*


Daar staat tegenover dat er een afscherpende werking uitgaat van het gebouw. Nu is er een directe lijn tussen het geluid en de tuin, straks staat daar een gebouw voor. Dat schermt ook af. Met rekenmodellen kan inzichtelijk gemaakt worden hoe dat zich verhoudt met wat er nu aan de hand is.

Vraag: *Ik heb een ander voorstel. Deze parkeerplaats van de gemeente is 70 x 55 meter. Het landje is 55 x 75 meter. Waarom ruil je de parkeerplaats van de gemeente niet deels voor het landje? Dan zet je daar de hoogbouw neer. En je houdt dit als broedgebied en wateropvang, het moerasstuk voor vogels, kikkers en zwanen. Dan is alles opgelost en ben je niemand tot last. Dan krijg je ook geen schadeclaims. De ingang kan dan op een andere plaats. En misschien hoef je maar 4 hoog te gaan. De bomen bij het parkeerterrein kunnen deels blijven staan, tegen het KPN gebouw. Dan kom je ook uit met de parkeerplaatsen. Aan de voorkant kun je 24 parkeerplaats maken en aan de achterkant ook. Plus een toegangsweg. Dan heb je de helft van het landje maar nodig.*

Als je een oprijlaan van 6 meter breed maakt, dan hou je totaal 2500 m² over om het gebouw te plaatsen. Als je uitgaat van 40 wooneenheden van 25m² op één verdieping, dan hoef je maar 4 hoog. Dan kom je op 160. Jullie zeiden, we gaan uit van 160 tot 200 wooneenheden. Nu noemen jullie 194. Als je 160 wooneenheden hebt van 700 euro in de maand, dan krijg je 1,7 miljoen per jaar, dan heb je na 5 jaar je kosten van de bouw eruit.

Ernest geeft aan dat dat niet helemaal zo werkt, maar vanuit een stedenbouwkundige blik is het een interessante en creatieve gedachtenlijn, out-of-the-box. Ernest geeft aan het eerst stedenbouwkundig te onderzoeken. Er zijn redenen om te betwijfelen of het gaat lukken, maar we willen het graag onderzoeken.

De
Wijde
Blik



Memo

San, namens de gemeente Velsen, vult aan dat de gemeente niet zomaar gronden mag verkopen of ruilen. Het is wel een interessant vraagstuk om ook juridisch uit te zoeken. Dit zal in gang worden gezet.

Opmerking: En het parkeerterrein hoeft niet zo ver op te hogen. En de ingang van het terrein kan handiger dan. Dan kun je naar het nieuwe parkeerterrein op een handige manier. Het scheelt 50 meter lopen.

Vraag: Het parkeren op een andere locatie levert wel meer gevaar op over de weg, VVA en PUC parkeert daar. En het parkeren door OG. We kunnen bij de gemeente Haarlem de vraag neerleggen hoe het parkeren en het verkeer daar precies zit, met het verkeer en parkeren bij de sportvelden, in dit scenario.

Vraag: Een vraag aan San. Waarom is ervoor gekozen om het bouwvlak naar links te plaatsen?

Het idee vanuit de stedenbouw daarachter is geweest dat je dan een logische opbouw hebt, waarbij je onderweg de auto neerzet, met het gebouw aan het einde van de route. Voorheen moest je voorbij het gebouw parkeren op de kop. De stedenbouwkundige vond het wenselijker om in lijn met de gebouwen die langs de rand staan, dat langs de rand neer te zetten, dan hoeft je minder wegen aan te leggen waardoor je meer ruimte hebt voor groen.

Vraag: Het lijkt mij onlogisch. Je kunt toch beter de hoge gebouwen bij elkaar zetten?


We gaan de nieuwe denklijn, zoals voorgesteld door meneer Captein onderzoeken.

Vraag: Ik voel me door de gemeente in mijn hemd gezet, van te voren heb ik jullie uitgenodigd, om te laten zien dat we als enige bewoners aan de achterkant leven van onze percelen. Dit is totale inbreuk op onze privacy en de bezonning valt weg. Boven hebben we een slaapkamer waar straks iedereen inkijkt. De bomen vangen de hoogte niet op.

Voor de gemeente is er een afweging tussen belangen en uw belang is daarin gekend. De stedenbouwkundige is langs geweest. We hebben geprobeerd om uw belangen zoveel mogelijk tegemoet te komen. Feit blijft dat uiteindelijk gemeenteraad een keuze maakt, die keuze moet nog komen, het college heeft daar nu een eerste zet in gedaan. Er is nu een afweging gemaakt op basis van woongelegenheden voor de 194 woningen waar we nu voor opteren, versus het belang van u voor de tuin. Daarbij zijn bezonning en privacy zeker nog steeds thema's waar we rekening mee houden. Dit ziet u terug in het feit dat de stedenbouwkundige heeft gezegd, aan de noordkant trappen we af naar 3 lagen. Dat zijn allemaal gestes. Dit scenario is minder dan een groen grasveld achter u, dat snappen wij onmiddellijk. Maar het zijn wel degelijk gestes die gedaan zijn met als doel u tegemoet te komen. Daarin zien wij wel dat het belang gezien wordt. Die afweging is niet makkelijk, omdat anders dan u wellicht inschat, het ongelooflijk moeilijk is gebleken de afgelopen jaren



De Wjde Blik



Memo

om ruimte te vinden voor woningen specifiek voor jongeren. De rijksten onder ons die zien altijd wel kans, die kunnen op de vrije markt een woning kopen. Dat geldt niet voor de groep die wij hier voor ogen hebben. Simpelweg omdat ze net gestart zijn.

Reactie Ernest: We spreken af dat we het alternatieve plan van meneer Captein gaan onderzoeken. Ik begrijp van San dat ze hiermee instemt.

Vraag: *Er is een verkeersonderzoek geweest, op 11, 12, 18 en 19 september. Toen was er nog geen publiek toegestaan bij de buitensporten. Dat kon pas weer vanaf 20 september. Dus dat verkeersonderzoek was niet accuraat.*

San geeft aan dat de verkeerskundige heeft aangegeven dat er een nieuw onderzoek zal komen. De verkeerskundige zal ook op 1 maart aanwezig zijn.

Woonprogramma

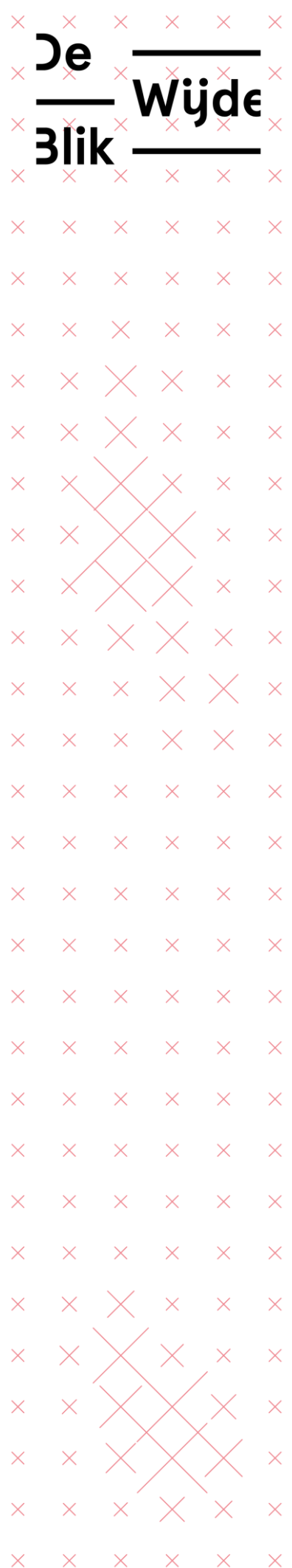
1828 is een concept waar jongere starters op de woningmarkt tussen de 18 en 28 een appartement kunnen huren. Het grootste deel (166 stuks) betreft éénkamer appartementen van circa 25 m² met een eigen badkamer en douche en keuken. De overige 28 stuks zijn tweekamer appartementen van circa 50 m². Minimaal 2/3^e valt onder de sociale huur en de overige woningen vallen onder middeldure huur. De woonlasten houden wij laag met lage huren en minimale kosten voor energiegebruik en collectieve voorzieningen, dankzij duurzame bouw. Hiermee sluit Mark zijn presentatie af en krijgt Jurgen van der Ploeg het woord. Jurgen zal een aantal beelden laten zien van het gebouw. Dit ontwerp staat nog niet vast. De schetsen zijn deels gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn meegegeven.

Voorlopig ontwerp – Jurgen van der Ploeg (Faro architecten)

Jurgen laat in de presentatie het schetsontwerp zien. De roze blokjes zijn de eenpersoonswoningen en de oranje en donkerrode zijn de tweepersoonswoningen. In het onderste deel van het gebouw zitten alle collectieve voorzieningen. Daar zal ook de meeste drukte zijn. We hebben gemeend dat het goed is om die zo ver mogelijk bij de omwonenden vandaan te leggen. Het groene deel is het binnenhof, dat zal een kijktuin zijn, daar willen we geen drukte. Aan twee kanten wordt door mensen gewoond, en die wonen ook nadrukkelijk niet met hun gevel richting de buurt, maar richting het oosten en het westen.

In het ontwerp is een houten gevel met houten galerijen te zien, op basis van een aantal referentiebeelden. Dit zijn de eerste gedachten, benadrukt Jurgen.

Het gebouw heeft aan de zuidkant een hoogteaccent. Normaal zou je dat eerder andersom doen, maar om rekening te houden met de



Memo

omwonenden is voor de zuidkant gekozen. Verder komen er geen dakterrassen waar mensen op kunnen, want er komen zonnepanelen op de daken. Dat worden groene daken met zonnepanelen.

Vraag: Als er geen open middenstrook zou zijn, en het zou één gebouw zijn, hoe groot zou het dan zijn, aan lengte en breedte, de oppervlakte?

Als je de gebouwen samenvoegt dan betreft het 36 bij 45 meter ongeveer. Echter is dit geen optie, omdat woningen daglicht nodig hebben. De gebouwen kunnen niet samengedrukt worden, dan vallen de ramen weg.

Vervolg vraag: Bij het parkeerterrein had ik berekend dat je een gebouw overhoudt van 45 x 45 meter. Dan kan je 4 woonlagen doen, dan heb je 160 wooneenheden.

De lucht ertussen moet behouden worden, zoals gezegd kun je woningen niet eindeloos diep maken. Iedere woning moet ook daglicht hebben.

Vervolgens laat Jurgen een afbeelding vanuit de tuin van de familie Captein zien. Hij geeft aan een begroeide gevel te kunnen maken, zonder ramen. Er kunnen ook ramen komen, daar kunnen we het over hebben. We willen niet één groot blok maken omdat we aan alle kanten een beetje leuk gebouw willen hebben. Dit heb ik met de bezonning bekeken, dit zijn de trappen die we kunnen maken. De sprong aan de voorkant is niet zo enorm groot. Daar zit niet zoveel ruimte in dat het er hier heel anders uit gaat zien.

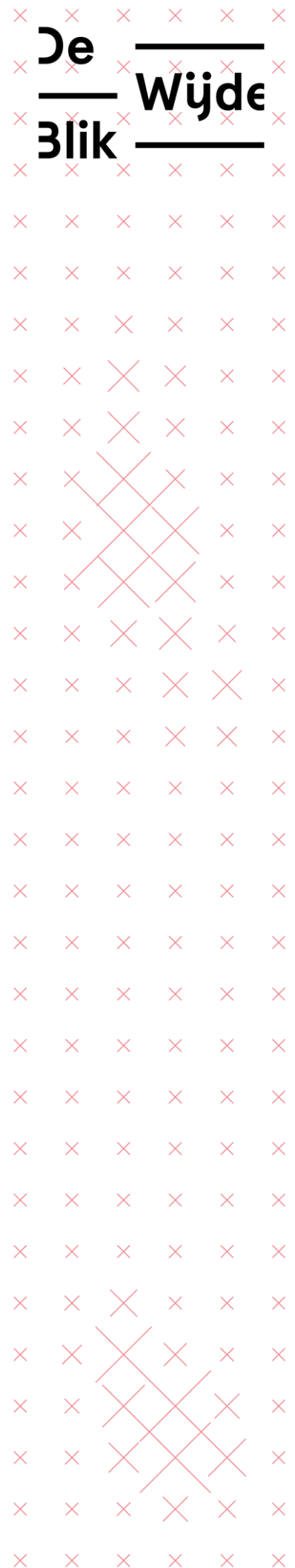
Bezonning van het voorlopig ontwerp – Mark van der Heide


Mark laat vervolgens de bezonningsfilm zien met meetmomenten op 21 maart, september en december. Maart en september is de gemiddelde waarde. De video laat zien wat de zon gedurende de dag doet. Wat je nu ziet heeft de meest voorspellende waarde voor wat het door het jaar gebeurt. Als de linkerpoot wordt uitgedraaid, dan kun je zien welk effect dat heeft voor de bezonning. Mark laat zien dat door het gebouw af te trappen de zon verder komt dan wanneer het hoger zou zijn. Mark benadrukt dat in december elk hek op een dam voldoende is om slagschaduw te geven.

Vraag: Klopt het dat ik in december helemaal geen zon meer heb in de tuin?

In december staat de zon laag en zijn de schaduwen lang. Op delen van de dag zal de schaduw die uitgaat van het 1828 gebouw de tuin bedekken. Op andere delen van de dag schijnt de zon tussen de gebouwen door of er langs.

In de periode van 21 maart tot 21 september, het buitenseizoen, valt deze schaduw slechts enkele meters over de erfgrans. Dit als gevolg van de afstand tussen het gebouw en de volumeopbouw in de hoogte.





Memo



De Wĳde Blik

Vraag: *Dan hebben we niks meer aan onze zonnepanelen. Waar gaan jullie onze nieuwe zonnepanelen leggen?*

De voor- en najaarsstudie laat zien dat er geen schaduw bij jullie op het erf komt. Dit betekent dat jullie zonnepanelen zon kunnen ontvangen.

Vraag: *De zonnepanelen liggen niet op ons dak maar op het bijgebouw.*

Je ziet dat de schaduw niet of nauwelijks op het erf komt in de middag, in alle situaties tussen het voorjaar en het najaar, ook niet op het bijgebouw, in de meest bezonde maanden.

Vraag: *We hebben nu in de winter ook een enorme opbrengst als de zon schijnt.*

Claudia stelt familie Captein gerust dat er in de vorige sessie al is toegezegd door Wibaut dat het effect van het gebouw op de zonnepanelen zal worden onderzocht, samen met een eventuele compensatie. Hier wordt dus later op teruggekomen.


Vraag: *Het maakt geen verschil voor de bezonning van de tuin. We hebben altijd vrije ruimte gehad. We snappen dat jongeren ook een woning willen. In het begin hebben jullie gezegd 'we gaan tussen de 160 en 200 woningen bouwen'. Waarom worden het er dan niet 170? Nu worden het er 194. Als je 160 woningen bouwt, dan heb je veel minder parkeerproblemen. Jullie hebben evengoed een goed verdienmodel.*

Ernest geeft aan bereid is de boeken in een klein comité open te leggen als daar behoefte aan is. Dan kunt u zien dat het wel meevalt met de winstmarges. Er is een misverstand over het verdienmodel van dit soort projecten. Er hangt een stigma rond projectontwikkelaars dat dat alleen maar zakkenvullers zijn. Dit zijn projecten waar een paar procent rendement op zit.

Vraag: *Dat hoef ik niet te zien. Maar jullie gaan uit van 194 woningen. Bij Delftplein worden het er 350 minimaal. Jullie project van 1828 bij de Schoterbrug in Haarlem krijgt er 145, dus er worden hier in korte periode 600 appartementen gebouwd. Dan kan het hier toch ook een verdieping lager, vanwege de bezonning voor ons?*

Ik begrijp dat u dit graag wilt, geeft Ernest aan. Ik zie voornamelijk niet heel veel mogelijkheden om in aantallen terug te gaan. Architectuur, vorm en plek, daar willen we graag naar kijken. Maar het is voor ons knokken om het rond te krijgen.

Vraag: *Het verdwijnen van ons woongenot en de waardevermindering van onze huizen, dit is gewoon erg voor ons. Ik kan er al twee weken niet van slapen. Jullie kwamen er met de kosten uit met 160 woningen. Waarom moeten het er dan 194 worden?*



Memo



De Wjde Blik

Bij elk ontwerp proberen we een sluitende begroting te maken. En dat is in laatste instantie alleen gelukt met 194 woningen, door de verhogende kosten. De gemeente heeft een opgave, dat kan de gemeente aangeven, maar deze twee zaken hangen niet samen. We hebben niet een impuls gehad vanuit de gemeente om er meer te maken. Sterker nog, we hebben gestoeid met de gemeente om een footprint te maken waar zij ook achter stonden. Je merkt dat daar ook kritisch gekeken wordt. Het is een spanningsveld.

Vraag: Dit gaat ten koste van ons. Er zijn nu 6 omwonenden tegenover 200 mensen. Dan denken jullie, dat belang is niet zo erg hoog want we kunnen 200 mensen huisvesten. Maar als je het gebouw bij de parkeerplaats neerzet...

Dit voorstel gaat serieus onderzocht worden. Nogmaals, wij willen u niet dwarszitten en proberen u tegemoet te komen, zoals met de vertrapping wat bijdraagt aan de bezonning.

Vraag: De gemeente heeft een belang om zoveel mogelijk huisvesting te realiseren. Jullie hebben een belang om rond te komen met het project. En het heeft moeite gekost om met de gemeente tot een initieel ontwerp te komen waarin die twee samenkomen. Hieruit maak ik op dat jullie eerst met de gemeente eruit proberen te komen en daarna pas naar bewoners gaan. In mijn beleving is er dan nog maar zo weinig ruimte voor bezwaren en input van de bewoners.


Ernest: waarom zou dat zo zijn?

Reactie: Omdat je nu met twee belangrijke belanghebbenden eruit bent, sterker nog, de gemeente heeft een beslissende stem in het geheel, en de bewoners hebben achteraf alleen nog maar de mogelijkheid om hun vinger op te steken en bezwaren in te dienen. Terwijl als je die nu vanaf het begin meeneemt, dan scheelt dat enorm in het draagvlak.

Ernest vraagt zich af hoe hij nog eerder de buurt kan betrekken dan is gedaan. Hij geeft aan dat hij eerst een idee moet hebben en moet weten of een gemeente überhaupt open staat om op deze locatie mee te werken. Dus die toets zal eerst moeten. Tijdens die toets, nu een jaar geleden, is Wibaut langs gegaan en heeft persoonlijk aangekondigd voornemens te zijn om de locatie te kopen ten aanzien van een gebouw met circa deze aantallen.

Vraag: De oplossing heb ik ook niet, want ik weet niet hoe die processen lopen. Alleen ik denk dat er voor bewoners weinig ruimte is of kennis is over gedurende dat deel van het project, als je al met de gemeente in conclaaf bent, waar ze zich dan zouden kunnen melden.

Ernest geeft aan dat daar deze sessies voor bedoeld zijn en dat daar serieus naar geluisterd wordt. De invloed van de buurt is terug te zien in de ontwerpen van vandaag.



Memo

Vraag: *Nu komt de heer Captein met een idee waarvan eigenlijk iedereen zegt, het is de moeite waard om daar naar te kijken. Maar wellicht dat dat al in een veel eerder stadium neergelegd had kunnen zijn, als er in die zin ook ruimte was geweest voor de bewoners.*

Maar die ruimte is er. Daarvoor zitten we nu hier.

Vraag: *We hadden daar eerder mee kunnen komen, als jullie eerder tekeningen hadden laten zien van hoe het gebouw zou worden. Daarvoor moet eerst het gebouw bedacht worden, aldus Ernest.*

Een kort intermezzo voor koffie wordt ingelast.

Na de korte pauze geeft Ernest het volgende aan: “Het proces is nu gaande. We zijn nog niet eens op het punt dat we een stedenbouwkundig plan in de gemeenteraad hebben, laat staan een bestemmingsplan, of een vergunning. Dus we zitten nu helemaal aan het begin van het proces. Het enige wat we hebben van de gemeente is dat zij het eens zijn met het idee om hier een gebouw te maken met jongerenhuisvesting, met daarbij een aantal uitgangspunten. Het is helemaal niet te laat om nu deze variant te onderzoeken. Sterker nog, je ziet dat uit deze participatiebijeenkomsten eigenlijk altijd dingen naar voren komen die zo’n plan toch weer anders maken.”

Vraag: *Kan San niet namens de gemeente hier (het plan van meneer Captein) iets over zeggen?*

Claudia geeft aan dat San dit moet navragen bij de gemeente en het samen met Wibaut kan gaan onderzoeken. Ernest geeft aan dat dit even tijd kan kosten, maar graag wordt gedaan. Mark haakt hier op in en benadrukt dat dit secuur moet worden onderzocht. Het onderzoek loopt parallel aan de verdere ontwikkeling van deze plannen.

Mark beluistert en vat samen dat de 7.000 m2 grond die Wibaut kan kopen van KPN nu vrij uitzicht betreft voor de buurt. Feit is dat de eerste drie meter maken dat je er niet meer overheen kunt kijken. Hij hoort dat niet de details van dit gebouw maar het gegeven dat er überhaupt iets gebeurt de buurt pijn doet. Echter, dit is geen groen lapje in het bestemmingsplan, want anders zou er helemaal niks gebeuren op die plek. Het is eigenlijk een nooit bebouwd bedrijfsterrein. Het heeft een paars bestemmingsplan, er mag 8 meter op staan. In theorie had er nog een KPN of schuur of loods kunnen staan. Dat staat er nu niet.

Vraag: *Sterker nog, het had in het verleden een agrarische bestemming. 8 jaar geleden is dat veranderd van agrarisch naar bedrijfsbestemming.*



De Wjde Blik

Memo

Mark reageert hierop: Ik wil alleen zeggen, emotioneel lijkt het erop dat u zegt, dat is toch mijn uitzicht. Net als een makelaar die een huis verkoopt met een uitzicht.

Vraag: Toen wij 12 jaar geleden ons huis kochten, toen is gezegd, vanuit het industriegebied, als je daar langs reed dan moest er vrij doorzicht zijn op het weilandje daar. Er moest toch een groene zichtlijn blijven. Wij mochten onze schuur niet breder bouwen, want daar moest een doorzichtlijn blijven. En nu wordt het bebouwd. Dat bepaalde de gemeente.

Jurgen geeft aan dat dit de is politiek in Nederland. Partijen van 20 jaar geleden bestaan niet meer, bij wijze van spreken. Iets definitiefs in Nederland bestaat niet. De volgende generatie beslist anders.

Vraag: Ik wil de bezonning over het hele jaar zien. Vanaf welke datum tot welke datum er schaduw valt over de tuin.

Jurgen geeft aan dat dit kan, je kunt elke datum en tijdstip dat je wil, invoeren. Ik stel voor dat we wat momenten prikken in het jaar. Dan kunnen we een indruk wekken. We kunnen elke maand een dag doen, van oktober tot maart.

Vraag: De onderhoud van de sloten, wie gaat daar wat wanneer doen? hebben jullie daar al antwoord op? De hoogte van de waterstand is bij ons heel belangrijk.

Harmen heeft dat opgepakt. Dit wordt aan u teruggekoppeld.

Vraag: Als jullie gaan bouwen, wordt er dan water gepompt? Of wordt het in de sloot afgevoerd? Want dan blijft het water op peil.

Er wordt niet gepompt, geeft Menno aan. We doen niet aan bronbemaling. Jurgen sluit hierop aan: We gaan onderzoeken of veel bouwwerkzaamheden in een fabriekshal gedaan kunnen worden. Dat weten we nu nog niet.

Reactie op het voorlopig ontwerp

Claudia neemt het woord weer en vraagt de deelnemers van de bijeenkomst wat zij vinden van het voorlopig ontwerp.

Reactie: Ik word er heel bedroefd van. Ik vind het schandalig. De optie die aangegeven is om het op de parkeerplaats te bouwen, daar zou ik meer vrede mee hebben. Ik denk dat de gemeente daar wel in mee kan. En ik ga protesteren, daar kunt u op wachten.

Claudia geeft dat het alternatief gaat onderzocht worden, dat is toegezegd.

De reacties zijn verder verschillend. Zo wordt er genoemd dat het te massaal is, er teveel schaduw komt en er waardevermindering ontstaat bij de bestaande bebouwing. Verder zijn er een aantal enthousiaste reacties op het materiaal gebruik. De combinatie van hout en groen wordt opgevat als sympathiek en warm.

De Wjde Blik

Memo

De Wĳde Blik

Ontsluiting

Met betrekking tot de ontsluiting stelt Mark een vraag aan de vertegenwoordigers van de sportclubs aan de overkant van de Vlietweg: Aan de overkant van de Vlietweg zijn er 128 parkeerplekken. Ik begrijp dat daar zaterdag en zondag niet waanzinnig veel auto's staan. Dat zijn bezoekers van uw club? Wat is voor u het gevaar of risico bij het plan van meneer Captein en het verleggen van het parkeerterrein?

Reactie: Van één van de clubs. Eigenlijk is ooit de parkeerplaats aangelegd door Haarlem in overleg met Velsen, omdat de grond van Velsen was. Haarlem had een probleem met parkeren hier. Die heeft in overleg met Velsen daar een parkeerterrein aangelegd voor de sportverenigingen aan de Haarlemse zijde, voor de jeugd en het voetbalpubliek. Maar mensen willen altijd zo dicht mogelijk bij de ingang parkeren. Dit gebouw werd hier neergezet, er werd een prachtig parkeerterrein voor gemaakt, voor PUK. VVA had daar een parkeerterreintje, waar overigens 2, 3 jaar geleden de HKB, de Haarlemse kegelbond een pand van 9 meter hoog wilde gaan zetten, de kegelclub. Dat is tegengehouden, onder andere door ons. Want de mensen gaan hier parkeren, het dichtste bij. Dan komt daar ook PUK en VVA, die staan hier ook. De overkant wordt nu nóg verder. Daar gaat het mij om. U kunt wel zeggen, het is maar 50 meter, maar volgens mij is het meer.

Claudia maakt hieruit op dat er ook een zorg zit in de afstand die kinderen moeten afleggen naar de sportclubs. De vertegenwoordigers van de sportclubs geven hier de volgende reactie op: "Ja. Ik zie ook gebeuren dat de mensen die hier moeten zijn, die gaan op de Slaperdijkweg parkeren. En misschien gaan ze wel bij u aan de voorkant parkeren. Mensen willen altijd zo dicht mogelijk parkeren. Dat is wel een risico. Het zou wel heel zuur zijn, dat er een belangentegenstelling komt tussen de mensen die getroffen worden door enerzijds de plaatsing van een gebouw achter zich, en het betere alternatief aan de Vlietweg, dat de mensen aan de Slaperdijkweg een probleem krijgen als mensen daar gaan parkeren."

Ernest geeft aan dat dit wordt meegenomen in het onderzoeken van de variant. Claudia sluit hierop aan en licht toe dat er naar een eerste plan van eisen wordt toegewerkt en daarna naar het stedenbouwkundig plan. Op 1 maart nodigen we u uit om met ons mee te praten over het thema parkeren en verkeer. Op 17 maart is het aan Mark en Jurgen om te laten zien wat jullie wellicht hebben kunnen doorvoeren naar wat we hier vanavond hebben gehoord. Mark en Jurgen gaan hun best doen om dan een alternatief plan uitgewerkt te hebben, maar kunnen niks beloven.

Vervolgsessie 1 maart en afsluiting

Claudia neemt het woord weer en vraagt rond waar de deelnemers graag antwoord op willen hebben in de vervolgsessie op 1 maart over het thema Parkeren. De deelnemers geven de volgende punten mee:

- Fiets parkeren.
- Een parkeerdeskundige van de gemeente Haarlem (verwijzend naar de sportvelden en toekomstige herinrichting van de Slaperdijkweg).

Claudia bedankt vervolgens de deelnemers en sluit de bijeenkomst af.



Verslag

Vervolgbijeenkomst 1828

Vlietweg 2, Santpoort-Noord
1 maart 2022 - Onze gezellen

Opening en welkom – Jolijn Goertz

Jolijn Goertz heet iedereen welkom bij deze vijfde bijeenkomst over de voorgenomen ontwikkeling van Vlietweg 2. Deze avond wordt stil gestaan bij het thema Verkeer & Parkeren. Daarom is Daan van Straten, beleidsmedewerker Mobiliteit bij de gemeente Velsen, ook aanwezig. Vanavond nieuw aanwezig: Sjors de Haan. Voorzitter van Omni sportvereniging Onze Gezellen.

Vanuit het projectteam zijn aanwezig:

- Jolijn Goertz – De Wijde Blik
- Claudia Moerland – De Wijde Blik
- Harmen Hulzebos – Wibaut Projectontwikkeling
- Mark van der Heide – Mark van der Heide Urban Design
- San van der Zeijden – Gemeente Velsen
- Daan van Straten – Gemeente Velsen

Jolijn loopt de agenda door en blikt terug op de beloftes die in eerdere sessies zijn gedaan met betrekking tot dit thema. De gemeente Haarlem is uitgenodigd door San, maar niet aanwezig. Afgesproken is dat zij door San op de hoogte worden gehouden. De gemeente heeft contact gehad met de klankbordgroep van het Delflandplein; zij zullen dit verslag via San ontvangen.

Verkeer en Parkeren - Mark van der Heide

Mark duidt kort de locatie en de opgave. Het perceel dat is gekocht begint achter het KPN gebouw en loopt door aan de zuidkant van het gebouw. Hier wil Wibaut jongerenwoningen realiseren volgens het 1828-concept. Naar aanleiding van suggesties uit de vorige bijeenkomst bekijken Wibaut en de gemeente Velsen de mogelijkheden van P2 als locatie voor 1828. Vandaag staat de bijeenkomst in het teken van 'verkeer en parkeren' in relatie tot de locatie Vlietweg 2. "We zijn benieuwd naar hoe de gemeente en de buurt naar deze opgave kijken en waar de meningen samenkomen," aldus Mark.

Huidige situatie verkeer

In eerdere sessies hebben we stilgestaan bij de huidige verkeerssituatie. Uw aandachtspunten zijn samengevat in een heatmap. Mark laat deze zien en vraagt of deze punten nog steeds actueel zijn en of er nog iets ontbreekt. Er wordt aangegeven dat er geen zebrapad is van P2 naar de sportvelden, dit lijkt wel zo op de heatmap. In werkelijkheid zijn er alleen bus-stoplichten. Zowel de weg als de oversteek worden als gevaarlijk beschouwd. Buurtbewoners stemmen hiermee in en geven aan dat een extra oprit, vanwege 1828, de Vlietweg nog gevaarlijker zou maken.




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





Memo



De Wijde Blik

Aan Daan van Straten wordt gevraagd hoe de gemeente Velsen naar de opgave van 1828 en de Vlietweg kijkt. Daan geeft aan dat een extra oprit naar de Vlietweg risico met zich meebrengt en dat er daarom is gekozen voor een verbinding met P2. Daarnaast stipt Daan aan dat de komst van 1828 meer verkeer met zich meebrengt op de Vlietweg. In relatie tot de voorziene woningbouw is het gunstig dat er twee werken door de gemeente gepland zijn:

1. De fietspadenstructuur rondom het kruispunt Slaperdijkweg/ Vlietweg/ Schenkeldijk.
2. Ook wordt op het kruispunt Vlietweg/ Hoofdstraat het stoplicht vervangen. Daan benadrukt dat de stoplichten anders ingesteld zullen worden en gekoppeld aan het internet. Hierdoor wordt de regeling mogelijk efficiënter hetgeen gunstig is voor de doorstroming van verkeer.

Daan verwacht overigens dat de impact op het verkeer door bewoners van 1828 beperkt zal zijn, gezien het geringe autobezit van deze doelgroep (getuige de statistieken van het CBS).

Vraag: Is het mogelijk dat er een rotonde komt op het kruispunt Slaperdijkweg/Vlietweg?

Uit navraag is gebleken dat het werk betrekking heeft op de fietspadenstructuur op en ten noorden van de kruising (zoals hierboven ook aangegeven). Realisatie van een rotonde is hierbij niet aan de orde. De gemeente zal de buurt betrekken bij het werk. Daarover worden omwonenden als het aan de orde komt separaat benaderd.

Opmerking: Als je niet aan beide zijdes stoplichten maakt, dan duikt het verkeer Velsbroek in en staat het daar vast.

Daan verwacht dat mensen nog steeds de N208 zullen nemen omdat dit de snelste route is.

Daan benadrukt dat de twee genoemde werken losstaan van de eventuele komst van 1828. Een buurtbewoner vult aan dat ook de Slaperdijkweg aan Haarlemse zijde opnieuw ingericht gaat worden en vraagt zich af of dit proces hierop kan aansluiten. Daan ontvangt de contactgegevens van de projectleider van de gemeente Haarlem zodat hij hierover contact kan opnemen. Inmiddels is hierover contact geweest tussen de gemeenten Velsen en Haarlem.

Fietstunnel

Omwonenden geven bij Daan van Straten aan dat het fietstunneltje Slaperdijk/ Broekbergenlaan voor veel overlast zorgt. Er wordt aangegeven dat de aanpassingen die recentelijk zijn uitgevoerd niet bijdragen aan de veiligheid. De buurt is niet geïnformeerd over en betrokken bij de aanpassingen. Daan geeft aan dat het tunneltje van de Provincie is en de verbinding onder verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Daan geeft aan de buurt te koppelen aan zijn collega dhr. Sneeuw* die dit tunneltje in zijn portfolio heeft, zodat er in de toekomst

Memo

De Wĳde Blik

betere communicatie en afstemming kan plaatsvinden. De buurtbewoners zijn sceptisch over de oplossingen van de gemeente Velsen voor de kruisingen en willen hier beter bij betrokken worden.

De vertegenwoordigers van de sportverenigingen geven aan verbaasd te zijn over de afwezigheid van de gemeente Haarlem bij deze bijeenkomst. Omdat het sportbezoek door de gemeente Haarlem vaak wordt doorverwezen naar P2. Als er wordt toegestaan om te parkeren op P2 door 1828, dan heeft dit ook gevolgen voor de Haarlemse sportbezoekers. Hoe kan daar ruimte voor zijn?

* Ondertussen heeft er communicatie vanuit de gemeente Velsen met de buurtbewoners plaatsgevonden over de geplande werkzaamheden aan het fietspad onder de Slaperdijktunnel.

Parkeeronderzoek

Daan geeft aan dat het parkeeronderzoek van september 2021 is uitgevoerd in de veronderstelling en vanuit de randvoorwaarde dat er geen coronamaatregelen meer van kracht zouden zijn. De sportclubs zijn niet benaderd door het onderzoeksbureau, waardoor het sportprogramma niet goed inzichtelijk was. Daan stelt voor om het onderzoek opnieuw uit te laten voeren en dat dan de datum van het meetmoment afgestemd wordt met de sportclubs. Hiervoor neemt de gemeente contact op met de sportclubs.

P2

Een van de aanwezigen geeft aan een statement van gemeente Velsen / Haarlem te willen ontvangen waarop staat dat het parkeerveld P2 in eigendom is van gemeente Velsen én dat deze ten dienste van de sportverenigingen van gemeente Haarlem wordt aangeboden. San geeft aan dat in de archieven van zowel gemeente Velsen als Haarlem geen afspraken op papier zijn terug te vinden.

Mark licht toe dat het huidige gebruik van P2 het vertrekpunt is. De gemeente stelt dat 1828 ten behoeve van het bezoekersparkeren gebruik kan maken van P2, in de veronderstelling dat daar overcapaciteit bestaat. Het gaat dus niet ten koste van het gebruik door bezoekers van omliggende sportverenigingen. Het nieuwe parkeeronderzoek zal alleen op P2 meten, omdat dat de plek is waar we het over hebben en 1828 niet wordt toegestaan om elders in de openbare ruimte bezoekersparkeren op te lossen.

Buurtbewoners geven aan dat de huidige P2 een voor de hand liggende locatie is om te parkeren voor sporters en dat ze bang zijn dat sporters eerder geneigd zijn elders illegaal te parkeren als de parkeerplaats P2 wordt geruimd met de KPN-locatie vanwege de grotere afstand tot de sportvelden.

Parkeerkundige onderbouwing

Mark licht toe hoe de berekening voor het aantal parkeerplaatsen is uitgevoerd door Goudappel Coffeng in opdracht van Wibaut. In de parkeerberekening wordt afgeweken van het gemeentelijke

Memo

De Wĳde Blik

parkeerbeleid, omdat het gaat om een specifieke doelgroep die aanmerkelijk minder auto's bezit dan de gemiddeldes die worden gehanteerd. In de nieuwe berekening wordt gebruik gemaakt van het percentage autobezit onder jongeren vanuit de uitkomsten van het CBS-

Categorie	Leeftijd	Aantal app	Autobezit	Parkeerbehoefte
A-app (25m ²)	18-28 jaar (80%)	133	0,33	43,9
A-app (25m ²)	28-33 jaar (20%)	33	0,57	18,8
C-app (50m ²)	18-28 jaar (80%)	22	0,99	21,8
C-app (50m ²)	28-33 jaar (20%)	6	1,28	7,7
TOTAAL		194		92,2

ODiN onderzoek. In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt naar mate van stedelijkheid; de gemeente Velsen valt onder de categorie Sterk Stedelijk. Dit betekent een parkeervraag vanuit bewoners van afgerond 93 parkeerplaatsen.

Het 1828-concept voorziet in veel deelvoorzieningen, waaronder deelauto's. Er worden 5 deelauto's aangeboden. Deelauto's zorgen voor een vermindering in de parkeervraag én dragen bij aan duurzaamheid. Een thema dat erg leeft onder deze doelgroep. Dit betekent een reductie van 20 parkeerplekken van de parkeervraag van bewoners, dus benodigd zijn dan 73 parkeerplekken en 5 deelauto plekken.

Ook voor bezoekers moeten er parkeerplekken zijn. Hierbij wordt uitgegaan van het beleid van de gemeente Velsen. Dat betekent een norm van 0,2 parkeerplek voor 1-kamerappartementen en 0,3 parkeerplek voor 2-kamerappartementen. Respectievelijk 166 en 28 woningen. Dit betekent een bruto parkeervraag van 42.

Tot slot wordt er rekening gehouden met aanwezigheidspercentages van bewoners en bezoekers. Niet iedereen zal altijd thuis zijn én bezoek hebben. De verwachting is dat zaterdagavond de parkeerbehoefte het grootst zal zijn en gezamenlijk uitkomt op 105 parkeerplekken.

categorie	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Za-middag	Za-avond	Zo-middag
wonen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoek	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

	Bruto	we-mo	we-mi	we-av	we-na	koop av	za-mi	za-av	zo-mi
Bewoners	73	36,0	36,0	64,9	72,1	57,7	43,3	57,7	50,5
Bezoekers	42	4,2	8,3	33,3	0,0	29,1	25,0	41,6	29,1
Deelauto's	5	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
TOTAAL	120	45,2	49,4	103,2	77,1	91,8	73,2	104,3	84,6

Het uitgangspunt van de gemeente is dat het bewonersparkeren én de deelauto's op eigen terrein moet worden opgelost. Dit veronderstelt een capaciteit van afgerond 63 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bezoekersparkeren mag in de openbare ruimte opgelost worden, daarvoor is P2 aangewezen door de gemeente, in de veronderstelling dat

Memo

daar overcapaciteit is. Dit betekent afgerond 42 parkeerplekken op het drukste moment vanuit 1828: de zaterdagavond. Op de momenten dat het druk is vanuit de sport, in het weekend, is als gevolg van 1828 per saldo sprake van een extra parkeervraag op P2 van circa 11 (zaterdagmiddag) tot 22 (zondagmiddag) parkeerplaatsen, op een totale capaciteit van circa 128 parkeerplaatsen op P2.

Fietsparkeren

In het project wordt rekening gehouden met fietsparkeerbehoefte van 1 fiets per bewoner. Dat resulteert in een totale vraag van 222 fietsen (optelling van single en duo woningen). Daarnaast wordt er voorzien in plekken voor scooters.

Vraag: De gemeente hanteert 1 auto per bewoner, dat is dus anders dan hier wordt gesuggereerd.

Daan geeft aan dat dit klopt en dat de gemeente kan afwijken van de norm wanneer de berekening plausibel is.

De buurt maakt zich zorgen om deze berekening, omdat er nog steeds uit wordt gegaan van gemiddeldes. Starters kunnen net zo goed auto's kopen, zeker in deze omgeving geven zij aan.

Vraag: Waarom maken jullie ook 50 m2 woningen? Waarom kunnen deze niet achterwegen gelaten worden, dat scheelt in de hoogte én in het aantal parkeerplaatsen.

We vinden het belangrijk om doorstroombmogelijkheden aan te bieden voor mensen die een relatie krijgen en binnen het gebouw willen gaan samenwonen in een ruimere woning. Het kan ook zijn dat iemand in zijn eentje een grotere woning wil en kan betalen.

Vraag: Kunnen jullie deelauto's en deelscooters afdwingen in plaats van autobezit?


Rond de 2.000 jongeren hebben zich bij ons ingeschreven voor deze vestiging en we kunnen maar aan 10% van hen een woning toewijzen. Het zou dus kunnen dat we hierop selecteren, maar juridisch kun je dit niet vastleggen in een huurcontract. Wij geloven in deelmobiliteit en selecteren ook op jongeren die duurzaamheid en het delen van spullen belangrijk vinden. We beginnen met 5 deelauto's. Mocht de vraag hoger zijn dan kunnen er parkeerplekken 'omgekat' worden voor deelauto's. Zo wordt er nog efficiënter gebruikgemaakt van het parkeerterrein. Wat we wel in contracten kunnen vastleggen is dat bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning, als dat op enig moment het gemeentelijke beleid zou worden.

Vraag: In het begin hadden jullie het over 160 – 200 woningen.

Waarom bouwen jullie er 194 en niet gewoon 160?

Dit was een bandbreedte. We komen niet uit met 160 woningen met de huidige bouwrijzen. De huren stijgen niet mee met de bouwkosten, en we willen de huren laag houden zodat de woningen betaalbaar zijn voor jongeren. 194 woningen zijn een druppel op een gloeiende plaat; er zijn

De
Wijde
Blik



Memo

rond de 2.000 inschrijvers voor deze locatie en meer dan 10.000 voor regio Kennemerland.

Vraag: *Kun je ook onder het gebouw parkeren of ondergronds?*
Daar komen we graag in een volgende sessie op terug.

Vraag: *Wat betekent dit alles voor de profilering van de Vlietweg en de busbaan? Hoe steken mensen veilig over van P2 naar de sportvelden?*
Daan bevestigt dat het oversteken beter zou kunnen en dat de verkeersafwikkeling ook in de nieuwe situatie zou moeten voldoen. Daar is nu genoeg capaciteit voor op deze weg.

Buurtbewoners drukken Daan op het hart dat er veel te hard wordt gereden op de Vlietweg. Het is er nu erg gevaarlijk. Daan geeft aan dat er geen plannen in die richting zijn voor de Vlietweg, maar dat er wel snelheidsmetingen uitgevoerd kunnen worden. De resultaten daarvan kunnen met de politie worden gedeeld zodat zij kan handhaven. De buurt ziet hier geen heil in, omdat de politie ook geen capaciteit heeft als er sprake is van geluidsoverlast.

Mark vraagt aan Daan of er een oversteek gemaakt kan worden van P2 naar de sportvelden. Daan geeft nogmaals aan dat aanpassingen aan de Vlietweg niet op de planning staan. Het zou pas aangepakt kunnen worden als de bouw van 1828 start. Mark stelt voor om de verkeersverhouding in kaart te brengen; welke capaciteit zit er nu en hoe ziet dat er straks uit. Afgesproken wordt daar een volgende keer langer bij stil te staan.

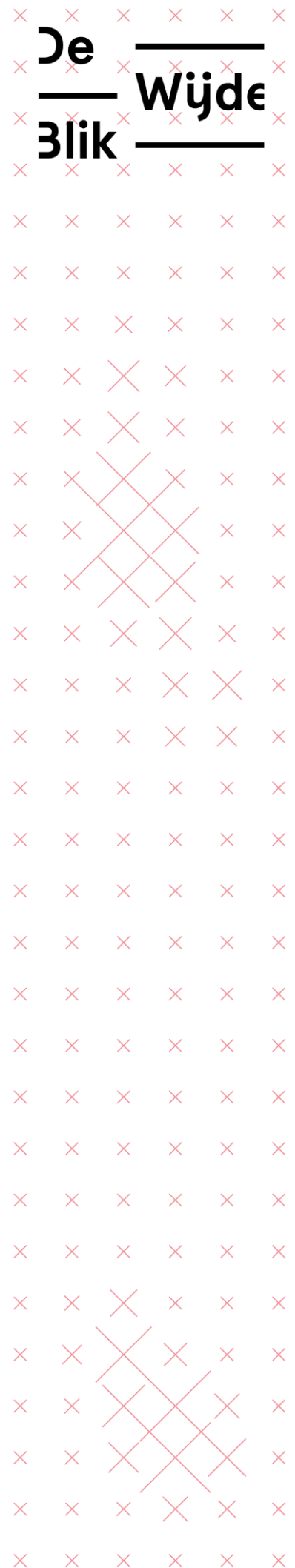
Rondvraag


Vraag: *Wordt de kruising van de Slaperdijkweg een rotonde?*
Het werk heeft betrekking op de fietspadenstructuur op en ten noorden van de kruising (zoals hierboven ook aangegeven).

Vraag: *Kan de gemeente een keer door het tunneltje fietsen en het gevaar zelf ervaren? Wellicht is de urgentie om het te verbeteren er dan meer.*

San vindt het een goed idee om deze plek mee te nemen in de jaarlijkse rondgang door de gemeente. Ze zal het voorstellen.

Vraag: *Zijn er elders in de gemeente Velsen plekken waar dit soort projecten wordt overwogen? Waar je met een bestemmingswijziging zo'n vestiging kunt realiseren? Want het is op zich een mooi concept.*
De locatie Vlietweg 2 is in de gemeente Velsen de enige locatie die in bezit is van 1828. San vult aan dat de gemeente sinds een recent arrest niet meer zomaar eigen grond kan ruilen of toewijzen.





Memo

Vraag: *Wanneer gaat wie besluiten of dit er kan komen?*

Er zal eerst een stedenbouwkundig plan en dan een bestemmingsplan gemaakt en ingediend moeten worden. Daarop kunt u zienswijzen indienen. Vervolgens moet het bestemmingsplan worden vastgesteld en moeten er een vergunning aangevraagd worden. Ook dan kunt u formeel reacties indienen. Zodra dit allemaal is afgehandeld en akkoord, mag er gebouwd worden.

Vraag: *Kan de projectontwikkelaar de grond ruilen met P2?*

Ook dit wordt onderzocht, hopelijk kunnen we hier tijdens de volgende bijeenkomst meer uitspraken over doen.

Vraag: *Hoe zit het met de planschade?*

Op het moment dat het concreet is hoe het gebouw eruit gaat zien, wordt er een planschade-analyse uitgevoerd door een extern bureau. Dat is wettelijk verplicht. Wellicht komt daaruit dat u compensatie krijgt, dat weten we nu nog niet.

Een van de aanwezigen geeft aan dat hij een eigen adviseur heeft ingeschakeld om de planschade in kaart te brengen.

Afsluiting

Jolijn geeft aan dat de volgende sessie op 17 maart zal plaatsvinden, wederom hier bij Onze Gezellen. Het verslag van deze avond wordt op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl gepubliceerd. Om op de hoogte te blijven kan men zich op de website inschrijven voor de nieuwsbrief.

Jolijn bedankt vervolgens de deelnemers en sluit de bijeenkomst af.



De Wijde
Blik



Verslag

Vervolgbijeenkomst 1828

Vlietweg 2, Santpoort-Noord
17 maart 2022 - Onze gezellen

Opening en welkom – Jolijn Goertz

Jolijn Goertz heet iedereen welkom bij deze zesde bijeenkomst over de voorgenomen ontwikkeling van Vlietweg 2.

Vanuit het projectteam zijn aanwezig:

- Jolijn Goertz – De Wijde Blick
- Iris Overgaauw – De Wijde Blick
- Harmen Hulzebos – Wibaut Projectontwikkeling
- Dimitri van de Poll – Wibaut Projectontwikkeling
- Mark van der Heide – Mark van der Heide Urban Design
- Jurgen van der Ploeg – Architect bij Faro Architecten
- Thorsten Schlossmann – Stedenbouwkundige Gemeente Velsen

Tijdens deze sessie stellen Dimitri en Iris zichzelf voor. Dimitri loopt stage op de afdeling acquisitie bij Wibaut en Iris is werkzaam als junior adviseur bij De Wijde Blick communicatie. Daarnaast is Thorsten, stedenbouwkundige bij de gemeente Velsen, online aanwezig. Jolijn loopt de agenda door en blikt terug op de beloftes die in eerdere sessies zijn gedaan.

Agenda

- Welkom
- Terugblik sessie 14 februari
- Terugblik sessie 1 maart (parkeren)
- Ontwikkeling Vlietweg 2 (Bouwen op KPN Kavel)
- Vragen en Reacties
- Alternatief plan (Bouwen op P2)
- Vragen en reacties
- Vervolg
- Afsluiting

Terugblik sessie 14 februari

Vrijwel alle actiepunten vanuit de sessie van 14 februari komen terug in het onderdeel wat Mark voor zijn rekening neemt. Zoals fietsparkeren en bezonning.

Ook is tijdens de sessie van 14 februari gesproken over een nieuw parkeeronderzoek. Dit is aan de orde gekomen tijdens de sessie van 1 maart.




De
Wijde
Blick

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblick.com
www.dewijdeblick.com





Memo



De Wijde Blik

Terugblik sessie 1 maart (parkeren)

Parkeeronderzoek

Er is gesproken over een parkeeronderzoek. De gemeente heeft toegezegd dat er een nieuw parkeeronderzoek komt, met input van de sportverenigingen zodat er overeenstemming bestaat over het juiste moment van meten.

Herinrichting kruispunt Slaperdijk/Vlietweg: Afgesproken is dat de buurt wordt uitgenodigd door de gemeente om daarover mee te praten.

Herinrichting van de Slaperdijkweg aan Haarlemse zijde: Tijdens de bijeenkomst bleek dat de gemeente Haarlem hierover al in gesprek is met de buurt. Afgesproken is dat de gemeente (Daan) contact opneemt met de projectleider van de gemeente Haarlem om te kijken of de verschillende herinrichtingen integraal kunnen worden opgepakt.

Tijdens de sessie van 1 maart kwam de (onveilige) inrichting van het fietstunneltje ter sprake. Onlangs bleek dat er aanpassingen zijn gedaan aan de fietstunnel; deze is breder gemaakt en afgevlakt. De omwonenden hebben hierover geen informatie ontvangen. Het is onbekend of dit wel is gebeurd aan de kant van Haarlem. We zullen aan de gemeente aangeven dat de bewoners niet geïnformeerd zijn. Het is van belang dat dit in de toekomst wel gebeurt.

Aanpassingen aan de Vlietweg/ oversteekbaarheid: Mark geeft aan na te willen gaan of de oversteek veiliger gemaakt kan worden, in relatie tot de ontwikkeling “We willen kijken of de oversteekbaarheid en veiligheid vergroot kunnen worden, omdat mensen veilig moeten kunnen oversteken naar de sportclubs.”

Opmerking: *Er komen ruim 300 woningen bij en al deze mensen gaan ook fietsen. Zoveel jongeren bij een toch al onveilige situatie. Als er nog meer mensen komen, wordt het een puinhoop “Ik woon hier al 45 jaar en ik heb altijd prettig gewoond. Dit wordt een grote verandering met veel mensen erbij”.*

Ontwikkeling Vlietweg 2

Mark blikt met een aantal afbeeldingen uit de vorige sessies terug op de ontwikkeling. Wibaut heeft het perceel Vlietweg 2 op de locatie van de KPN in haar bezit en het doel is om hier een gebouw te maken voor jongerenhuisvesting. “We zijn met de gemeente in gesprek over hoe dit wordt aangepakt. We hebben een stedenbouwkundig plan gemaakt over hoe de gebouwen eruit kunnen komen te zien. Jurgen, de architect, gaat nog aan de slag met de precieze invulling van de architectuur. Het beeld geeft dus een indicatie van hoe het perceel ingevuld gaat worden.”

Thorsten, stedenbouwkundige bij de gemeente Velsen heeft randvoorwaarden meegegeven, zodat bijvoorbeeld bezonning geen

Memo

groot effect heeft op de achtertuinen. De vorige sessie is er gesproken over privacy. “We willen de ramen niet oriënteren op de Slaperdijk om zo inkiijk te voorkomen.”

Het gebouw wordt ontsloten vanaf P2. Naar aanleiding van een bespreking met de gemeente hebben we daar een aantal aanpassingen aan gedaan om groen te behouden. Verder hebben we de toegang in het verlengde gelegd van het stratenpatroon van P2, waardoor je minder bochten krijgt.

Het fietsparkeren hebben we naar de zijde van het gebouw gebracht, zodat het aantrekkelijker is om met de fiets te gaan. We gaan uit van 1 fiets per bewoner, 220 fietsen die een plek moeten krijgen. Daarnaast hebben we rekening gehouden met parkeerplekken voor scooters/brommers. Het gebouw volgt stedenbouwkundig een reeks met de Koninkrijkzaal en de McDonalds.

Je liet net een aantal projecties zien. Kan er ook een tekening worden gemaakt vanuit de Slaperdijk vanuit Santpoort en vanaf de Veldweg in Velsbroek? We zijn bang dat het aanblik gedomineerd gaat worden door zo'n gebouw.

Mark: Het is mogelijk om hier een beeld van te laten maken. Deze zal een volgende keer worden getoond.

Bezonning

De vorige keer liet Mark aan de hand van een video het effect van het gebouw qua zon en schaduw zien. Om dit beter in beeld te brengen toont Mark een aantal afbeeldingen vanaf de boven- en zijkant, op drie verschillende momenten in het jaar. Als er specifieke vragen zijn over de bezonning (in de eigen tuin o.i.d.) dan kunnen deze na de sessie worden nagevraagd.

In de winterochtenden is er over het algemeen sprake van lange schaduwen. Op dat moment vallen vooral de schaduwen van de bomen van het 1828 perceel in de tuin van de familie Captein. Niet van het gebouw zelf. In de middag draait de zon weg, de zon valt dan op de aanbouw. In het voorjaar en najaar (gemiddelde bezonning) valt de schaduw niet in de tuin. De aanbouw heeft enkel eigen schaduw. 's Middags ontstaat er enkel schaduw in de tuin door de bomen rondom het complex. Het is ook mogelijk om kleinere bomen te plaatsen rondom het perceel. Dit kan in overleg met de familie Captein.


Mark concludeert dat de schaduwwerking vanuit het gebouw op de achterliggende percelen gering is. En hoopt dat dit een geruststelling is. Op 21 juni, de langste dag van het jaar, zijn de schaduwen heel kort. Dat zie je ook op de afbeeldingen. Dan is er nauwelijks last van een slagschaduw, alleen in de avond.

Vragen en reacties

Worden er 1^e, 2^e of 3^e orde bomen geplaatst?

Mark licht toe dat bomen in drie klassen kunnen worden onderverdeeld: 1ste (hoger dan 15 m), 2de (tussen de 10 m en 15 m) en 3de (kleiner dan 10 m) grootte. Mark geeft aan dat er geen 1e orde bomen komen. In de afbeelding in de presentatie zijn vrij grote

De
Wijde
Blik



Memo

bomen ingetekend. In overleg kunnen we bepalen welke orde bomen worden geplaatst. De slagschaduw zal dus niet nadelig uitvallen.

De eerste woonlaag is dus 3 hoog (9 meter)?

Aan de noordzijde heeft het gebouw drie lagen inderdaad. Afhankelijk van de hoogte van de plint en de dikte van het dak pakket betekent dat 10 tot 11 meter hoog,

Moet de grond nog opgehoogd worden?

De exacte hoogte van het vloer peil is nog niet bepaald. De schaduwwerking is nu vanaf een niveau bepaald dat gelijk is aan het peil van uw tuin/woning. Voor het model hebben we op een vlakke ondergrond gewerkt. Het zal dus niet nog hoger worden.

Heeft u ook beelden van 21 september?

Dit zijn vrijwel dezelfde beelden als op 21 maart. Op deze dagen staat de zon vrijwel hetzelfde.

Reactie: Ons grootste bezwaar is dat we onze avondzon gaan missen in de zomer.

Mark stelt voor dat iedereen de beelden na de sessie nog even rustig bekijkt. Juist om 12 uur 's middags is het effect het grootst. In de ochtend en middag draait de zon weg van het gebouw, waardoor het effect op de bezonning dan minder groot is.

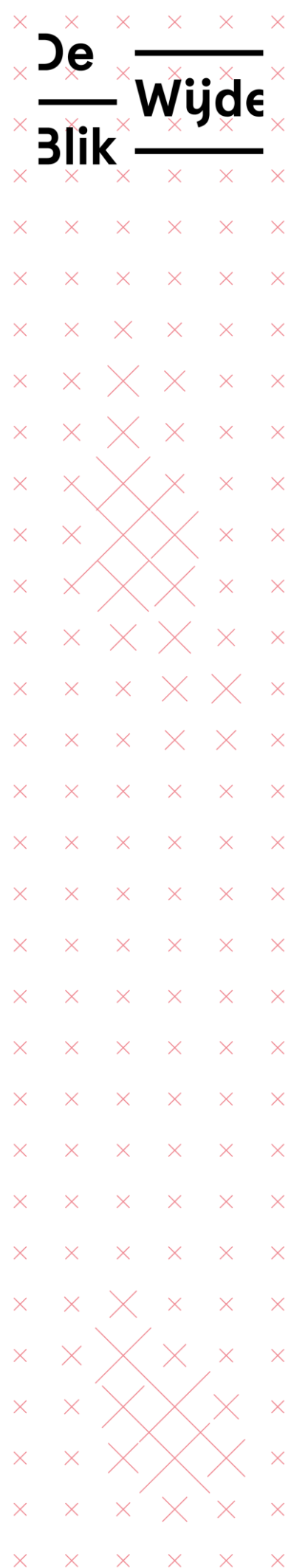
Op de afbeelding is de sloot die dwars door het KPN terrein loopt verdwenen. Komt daar een pijp onderdoor of blijft de sloot behouden? Dit in verband met de doorstroming

Het ontwerp is gedeeld met het waterschap. Die zien geen bezwaren.

Een aantal weken geleden stond het water tot bovenaan de sloot. Hebben jullie hier al contact over gehad met het Waterschap?

We hebben contact gehad met het Waterschap samen met de gemeente. We moeten aantonen dat we ook met veel regenval kunnen bufferen in het gebied zelf. Door oppervlakte te creëren, waar water op kan staan en wat er in verloop van tijd weer uit kan. Er zijn een aantal mogelijkheden: o.a. op de daken zelf, onder de parkeerruimte (werken met koffers). Het hoogheemraadschap heeft daar eisen voor, waaraan wij moeten voldoen. Er zit water om het terrein heen. Wij zijn aan het kijken hoe we dit droog kunnen maken, maar houden de grond wel laag, zodat je daar water in kunt opbergen.

Opmerking: Ik las in de notulen van vorige keer, dat de recreatie zich aan de noordzijde bevindt. Dit verbaast mij want dit houdt in, dat als het lekker weer is, iedereen gaat afkoelen aan de noordzijde. Ik denk dat het de zuidzijde moet zijn. We gaan het nakijken in de notulen. Dit is waarschijnlijk een fout geweest in het verslag. Het reuring gebied stellen wij met name aan de zuidkant voor en niet aan de noord- of westzijde. Als u vreest dat er aan de westzijde



Memo

gerecreëerd wordt kan er altijd nog een greppel omheen gegraven worden of een sloot bijvoorbeeld.

Is dit niet erg weinig buitenruimte voor zoveel mensen? Waar moeten de mensen heen als ze naar buiten willen?

Er is aan de zuidkant van het gebouw ruimte, waar bewoners kunnen recreëren. Dat is de buitenruimte die wij voor ogen hebben.

Is er geen formule voor de benodigde buitenruimte per bewoner?

Het bouwbesluit zegt er wel iets over. Dit is 1 vierkante meter per bewoner. De boogde buitenruimte gaat daar ruimschoots overheen

Alternatief plan (Bouwen op P2)

Tijdens de sessie van 14 februari is door een aantal deelnemers geopperd om de locatie P2 te bebouwen i.p.v. Vlietweg 2. Wibaut en de gemeente zijn dit aan het onderzoeken. Het is nog niet duidelijk of dit haalbaar is. Vandaag worden de eerste bevindingen gedeeld en de eerste reactie vanuit de afdelingen verkeer en stedenbouwkunde van de gemeente.

Financiële effecten

Financieel zien we een aantal effecten die mogelijk van invloed zijn:

- Kosten parkeerveld: In dit scenario moeten we het parkeerveld opnieuw aanleggen, op locatie Vlietweg 2, wat zorgt voor extra kosten. Wij schrokken van deze kosten, 1,1 miljoen ex. btw. Dit drukt enorm op onze exploitatiebegroting.
- Kosten aankoop P2: De kosten voor aankoop van het P2 terrein, eigendom van de gemeente, zijn onbekend. Wibaut moet de kosten betalen voor de grond voor de waarde als de woningen gerealiseerd zijn. Het probleem is dat wij dit al een keer hebben gedaan voor het KPN-terrein. De gemeente zou moeten afwijken van hun grondprijs beleid en de grond moeten verkopen voor minder geld. De vraag is of de gemeente dat mag en of ze dat willen.

Juridische beperkingen

Juridisch spelen er twee punten:

- Het eerste punt is het Didam arrest, wat sinds kort speelt. Didam is een klein plaatsje in de Achterhoek. Daar wilde de gemeente een gebouw verkopen aan een plaatselijke ontwikkelaar. Een andere partij wilde dit ook hebben en zij zijn toen naar de Raad van State gegaan. De Raad van State oordeelde dat wat de gemeente deed niet mocht. Dit heeft consequenties, want de uitspraak betekent voor alle gemeentes dat zij hun grond/gebouwen niet meer 1-op-1 aan een partij mag verkopen. Een gemeente is nu verplicht om dit aan te besteden, zodat meerdere partijen kunnen reageren. Dus, stel de gemeente Velsen wil het P2 terrein laten bebouwen, dan moeten zij dit op de markt zetten. Dat betekent dat wij als Wibaut niet perse in aanmerking komen voor de kavel.

De
Wijde
Blik

Memo

- Dan het laatste punt, 'staatssteun'. Als wij met de gemeente de grond zouden ruilen, kan er sprake zijn van staatssteun, omdat de gemeente ons te goedkoop de grond verkoopt. Aangezien het perceel Vlietweg 2 een hoge waarde vertegenwoordigt (woningbouw) en het P2 terrein een lage waarde (parkeren). Dat kan juridisch ook een belemmering zijn.

Opmerking: Naar mijn mening is het alternatief wel onderzoekswaardig. Jullie zijn de enige partij die grond kunnen inbrengen. Er is maar 1 partij die het waar kan maken.

We moeten hier nog verder induiken en hebben het met de gemeente besproken. Het Didam-arrest is vrij recent.

Jullie krijgen met de huur deze kosten er toch snel uit als je 700 euro per maand vraagt voor een huisje van 25 vierkante meter?

De bedragen die u noemt kloppen niet. Het aanbod om de begroting in te zien staat nog steeds.

Hoe hoog is het land van het parkeerterrein?

Dit is ongeveer 40 cm hoger dan de Vlietweg.

Ontwerp

We hebben voor het scenario woningbouw op P2 in beeld gebracht wat er gebeurt als we het gebouw 1-op-1 overnemen. Daarbij hebben we het gebouw 180 graden gedraaid. Op deze manier kunnen we een aantal punten inzichtelijk maken. Deze kavel, P2, is een stuk kleiner dan de kavel van KPN. Wat je daardoor ziet, is dat je geen ruimte overhoudt om op de kavel te parkeren. Je moet het huidige parkeren op P2 en het parkeren van 1828 dan samenvoegen op de locatie van KPN. Daar moeten dan ongeveer 190 parkeerplaatsen in totaal komen. Hierdoor wordt het parkeerterrein een hele grote vlakte en komt heel erg achteraf te liggen. Dit lijkt niet gunstig voor de sporters en bezoekers van de sportverenigingen die hier parkeren. En lijkt een sociaal onveilige situatie te creëren.

Eerder is de vraag gesteld of het mogelijk is om onder het gebouw te parkeren. Dit is enorm duur en dus niet rendabel.

Hoe komen mensen op de parkeerplaats als deze op Vlietweg 2 komt?

Je moet dan kiezen tussen een nieuwe afrit maken op de Vlietweg, of over P2. Sowieso komt het parkeren op een grotere afstand te liggen.

Verkeer

In deze situatie moet je langs het gebouw rijden. De verkeerskundige van de gemeente gaf ook aan dat de sociale veiligheid in het geding is. Met het inzicht dat op een parkeerplek gesodemieter kan ontstaan, heb je in deze situatie veel minder toezicht. Het nodigt uit voor illegaal gebruik. Daarnaast heb je nog de vraag vanuit verkeer hoe je aan de overkant komt. Hoe moet dat functioneel worden georganiseerd?

De Wijde
Blik

Memo

Stedenbouw

De stedenbouwkundige van de gemeente heeft aangegeven dat 6 woonlagen voorstelbaar is op deze plek (P2), maar dat er wel specifiek voor de plek een gebouw ontworpen moet worden, dat beter is ingepast. Wanneer dat meer ruimte vraagt zou dat betekenen dat het gebouw een kleiner oppervlak kan beslaan en daarmee dat zes lagen niet voldoende is om voldoende woningen te kunnen maken.

Vragen en Reacties

Reactie: *Ik ben heel enthousiast. We hebben geen schaduw meer in onze tuinen. 1828 kan zelfs meer woningen bouwen op de andere locatie. Ik vind het voor de Vlietweg ook een vooruitgang. Het is een mooi gebouw voor aan de Vlietweg.*

Ik heb nog een aantal vragen over de bomen. Kunnen jullie deze niet op het perceel van de KPN zetten? Dan hou je meer ruimte over. Dan kan het gebouw meer richting de sloot worden verplaatst en kun je eromheen rijden. Dan heb je ook een oprijlaan die niet bij de McDonalds uitkomt.

De afstand hier wordt ook aangegeven door de weg langs de sloot. De bomen staan in de berm. Het verplaatsen creëert geen extra ruimte.

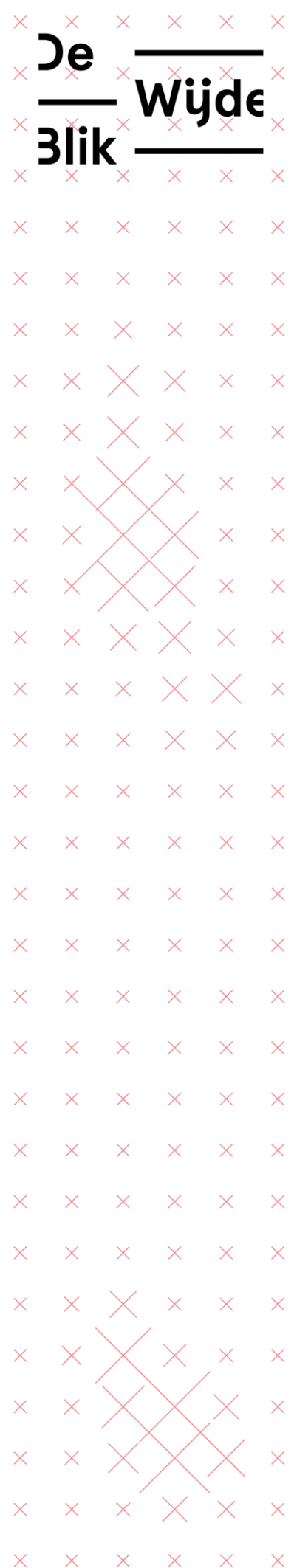
Reactie: *Ik weet eerlijk gezegd niet wat beter is. Ik mis bomen op het parkeerterrein. De inrichting kan wat vriendelijker. Wat betreft de parkeerdruk; denk ik dat het voor buitenstaanders minder aantrekkelijk is om daar te parkeren. Ik weet niet of er veel overlast zal zijn. Ik denk dat het parkeerterrein op deze plek vanuit het oogpunt van veiligheid niet perse beter is. Zo'n achtergelegen parkeerplek is niet verstandig.*

Als je aan de Noordkant van het gebouw een ontsluiting maakt, is dat niet beter?

In een van de eerste bijeenkomsten was de weg daar ingetekend. Daar was toen bezwaar tegen. Aanvankelijk waren we met KPN overeengekomen dat de weg daar zou komen. De ontsluiting zou dan worden gemaakt op de Vlietweg. We hebben daar toen naar gekeken. Er zijn twee dingen gezegd door omwonenden. 1. We hebben dan altijd het verkeer achterlangs. Daar zat niemand op te wachten. En 2. Een extra aansluiting op de Vlietweg vinden we niet een veilige optie. Zo zijn we gaandeweg op het idee gekomen om de ontsluiting via P2 te laten lopen. Het is veiliger om daar de aansluiting op de Vlietweg te maken.

Reactie: *Het lijkt mij dat het aan de noordkant van het gebouw een zootje wordt. Het lijkt mij nogal een gekrioel worden, met de sportvelden en de woningen.*

Reactie: *Het gaat met name om de verkeerssituatie. De toegang van de McDonalds zit aan de Zuidkant. Nu krijg je dan nog een toegang? Je zou dan enkel een toegang naar het gebouw kunnen*



Memo

maken met een brug over de sloot. Op deze manier wordt de parkeerplaats enorm onveilig: de sociale controle is minimaal.

Het programma is wat mij betreft te groot voor het aantal parkeerplekken en deze locatie. Kan er niet een laag vanaf zodat er minder woningen zijn? Als je 40 woningen minder hebt, heb je ook minder parkeerplekken nodig.

We hebben al aangegeven dat 160 woningen niet haalbaar is.

Waarom werd er dan eerder 160 woningen gezegd?

Dat was het uitgangspunt; 160 tot 200 woningen. Hypothetisch gezien betekenen minder woningen ook minder parkeerplekken. Echter gaat het in deze discussie om achter of voor het gebouw parkeren. De vergelijking wordt hier niet anders van.

Reactie: In beide situaties blijft de parkeerbehoefte te hoog voor het aantal woningen. Ik vind in situatie 2 de parkeerplek een stuk minder goed dan in situatie 1, maar de locatie van het gebouw een stuk beter.

Vanaf de allereerste bijeenkomst is aangegeven dat er teveel woningen komen op deze locatie. Ik heb het idee dat dit geluid in de afgelopen bijeenkomsten niet is opgepakt. Naar mijn mening zou de gemeente dat moeten doen en niet de ontwikkelaar.

De gemeente heeft hier wel degelijk naar gekeken en geeft aan dat het stedenbouwkundig mogelijk is

Dat is enkel stedenbouwkundig, vanuit sociaal oogpunt wordt er niet naar gekeken. Hoe gaan mensen hier wonen? Ik heb daarover niets meer van de gemeente gehoord.

Afgesproken wordt dat de gemeente gevraagd wordt om hierover op de volgende bijeenkomst een reactie te geven.


Gaan jullie nog verder kijken?

Vanavond deelden we onze eerste bevindingen. We zullen de financiële en juridische kanttekeningen nog verder uitdiepen. Wij gaan nog een keer met de stedenbouwkundige zitten om dit alternatief aan te scherpen. Onze eerste reactie is dat we onze vraagtekens hebben of dit plan haalbaar is. Op een aantal punten ga je erop vooruit en op sommige punten ga je erop achteruit. De volgende bijeenkomst zal meer duidelijk zijn over de mogelijkheden van deze variant.

Het gedeelte aan de zuidkant van het KPN gebouw hebben jullie niet in zijn geheel gekocht heb ik begrepen?

In overleg met KPN hadden we aanvankelijk besloten om bovenlangs de aansluiting te maken. Omwonenden vonden dit geen goed idee, vanwege onrustig autoverkeer en de gevaarlijke aansluiting op de Vlietweg. Om hieraan gehoor te geven hebben we toen besloten een aansluiting te maken op P2. We hebben toen een stuk grond van KPN (zuidkant) gekocht om een goede verbinding met P2 te maken. Met parkeren op P2 heb je meer sociale controle dan wanneer je het omdraait.

De Wjde Blik



Memo



De Wijde Blik

Kun je er niet onderlangs via de Koninkrijkszaal komen?

Nee dat is niet zonder meer mogelijk. We hebben dit al eerder bekeken. McDonalds is de eigenaar van de grond. De kerk heeft recht van overpad. In dat geval zouden wij van beide partijen recht van overpad moeten krijgen. Dat is niet in hun belang. Bovendien is de verkeerssituatie richting McDonalds regelmatig overbelast. Dat zou alleen maar tot meer problemen leiden.

Vervolg

De volgende bijeenkomst zal duidelijk zijn of het alternatieve plan een haalbare optie is. Wat betreft het huidige plan hebben we meerdere sessies met elkaar gehad. Het is duidelijk wat de aandachtpunten zijn. Een aantal discussies gaan zich herhalen. Op een gegeven moment moet je concluderen dat we elkaar op bepaalde punten kunnen vinden en op bepaalde punten niet. De volgende bijeenkomst is dan ook waarschijnlijk de laatste bijeenkomst. Tenzij het alternatieve plan een reële optie blijkt te zijn.

Wibaut dient een stedenbouwkundig plan in, samen met een participatieverslag van De Wijde Blik, op basis waarvan de gemeenteraad een besluit neemt. Dat is het nog niet het einde van de participatie. Als de gemeenteraad akkoord gaat met de plannen blijven we in gesprek met de omwonenden over de invulling van het plan, zoals de groenstrook en de uitstraling van het gebouw.

De gemeenteraad beslist op basis van een startdocument dat wordt gemaakt?

Dit heet een stedenbouwkundig programma van eisen.

Is dit hetzelfde als wat bij veel gemeenten het startdocument wordt genoemd of is dit iets anders?

Dat is iets anders. Die fase hebben we hier overgeslagen Omdat het een pilot is in het kader van de omgevingswet heeft het college goedkeuring gegeven om een stapje verder te gaan. Daarom zijn we ook de participatie gestart. De eerste stap naar de gemeenteraad het stedenbouwkundig programma van eisen vast te laten stellen.

Vraag: Moet er ook nog een bestemmingsplan worden gewijzigd?


Ja, dat is de volgende stap.

Het moet een woonbestemming krijgen?

Ja, dat heeft het nu niet.

Is het stedenbouwkundig programma van eisen een formeel raadsbesluit, waar mensen in geding kunnen komen of is dat bij het bestemmingsplan?

Het college heeft aangegeven dat ze het een goed plan vinden en dat we deze kunnen uitwerken. Dat zijn we nu aan het doen. Dan gaan we opnieuw ons plan voorleggen bij de gemeente. Dit doen we in 2 rondes.



Memo

In ronde 1 gaan we naar de raad met de vraag 'is dit een goed plan?' en de formele bezwaren en procedures zijn rondom het bestemmingsplan.

Jolijn geeft aan bij San/ de gemeente na te vragen op welke momenten in dit proces omwonenden een zienswijze of bezwaar kunnen indienen.

Reactie: Zorg de volgende keer dat iemand van de gemeente dit duidelijk communiceert. Inbreng van de gemeente in dit stadium is er eigenlijk niet.

In deze fase ligt het initiatief voor de participatie bij de initiatiefnemer. In dit geval is dat Wibaut. De gemeente is bij elke bijeenkomst aanwezig geweest. De gemeente ziet het plan positief tegemoet. Hoe de gemeenteraad tegen het plan aankijkt zal duidelijk worden bij de behandeling van het stedenbouwkundig programma van eisen in de raad.

Ik begreep dat het bestemmingsplan hier vroeger agrarisch was en toen omgezet naar bedrijven. Ik begreep dat de consequenties waren dat bedrijven 6 tot 8 meter hoog mochten worden. Hoe zit dat dan nu? De gemeente stelt het bestemmingsplan vast. Aan eventuele bouwhoogtes wordt niet per se vastgehouden als het bestemmingsplan verandert. Als zodanig kun je aan de bouwhoogtes uit het voorgaande bestemmingsplan geen rechten ontleen. Je kunt wel als particulier bezitter aangeven dat je van de bestemmingsplanwijziging schade ondervindt. Dit noemen we planschade.

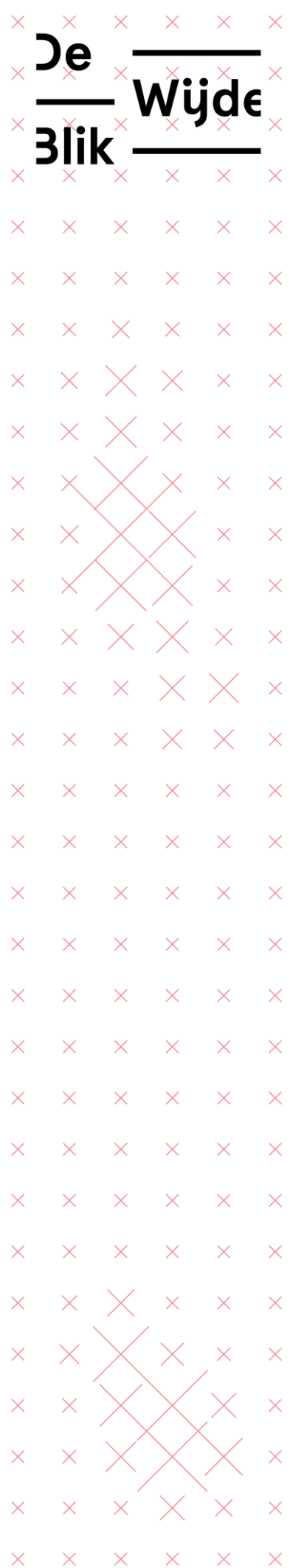
Ik heb over de getoonde beelden tijdens de sessie van 14 februari nog heel veel vragen wanneer kan ik deze stellen. Wij verliezen enorm veel privacy. Ik zie op de foto's galerijen richting onze tuin. We proberen 'de reuring' zoveel mogelijk naar de zuidkant te brengen. Afsgesproken wordt dat als er nog vragen zijn, deze uiteraard gesteld kunnen worden, eventueel in een apart overleg.


Reactie: Ik heb geen woorden voor deze ontwikkeling. Het is allemaal al heel druk en dan komen er nog meer mensen bij. Ik zie voor de toekomst alleen maar problemen. Ik vind het zonde van het gebied.

Hoe groot is de oppervlakte van het perceel?
Het perceel waar de 1828 nu op gedacht is, heeft een oppervlak van circa 7.000 meter.

Vervolg

Jolijn geeft aan dat de datum van de volgende bijeenkomst per mail wordt gecommuniceerd. Dit zal over ongeveer drie weken zijn, afhankelijk van de verdere uitwerking van het alternatieve plan. Dit zal de slotbijeenkomst zijn, tenzij blijkt dat nog een sessie nodig is.

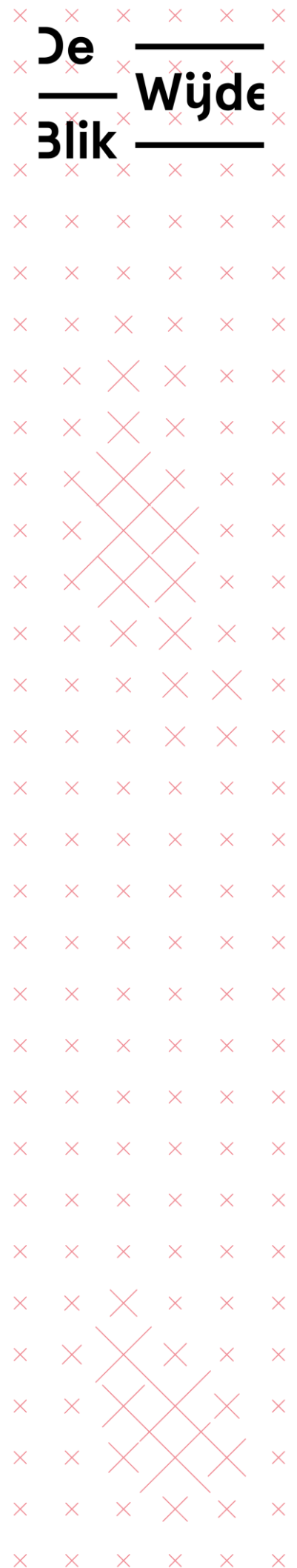




Memo

Afsluiting

Het verslag van deze avond wordt op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl gepubliceerd. Om op de hoogte te blijven kan men zich op de website inschrijven voor de nieuwsbrief. Jolijn bedankt vervolgens de deelnemers en sluit de bijeenkomst af.





Verslag

Vervolgbijeenkomst 1828

Vlietweg 2, Santpoort-Noord
29 augustus 2022 - Onze gezellen

Opening en welkom – Jolijn Goertz

Jolijn Goertz heet iedereen welkom bij deze zevende bijeenkomst over de voorgenomen ontwikkeling van Vlietweg 2.

Vanuit het projectteam zijn aanwezig:

- Jolijn Goertz – De Wijde Blick
- Claudia Moerland – De Wijde Blick
- Ernest van der Meijde – Wibaut Projectontwikkeling
- Eric De Winter – Wibaut Projectontwikkeling
- Sam Hu – acquisiteur Wibaut Projectontwikkeling
- Mark van der Heide – Mark van der Heide Urban Design
- Jurgen van der Ploeg – Architect bij Faro Architecten
- San van der Zeijden – projectmanager Gemeente Velsen
- Sander Smeets – wethouder wonen Gemeente Velsen

Vanuit de omgeving zijn aanwezig, dhr. Schippers, fam. Captein, dhr. Claassen, dhr. Nelis, dhr. van der Wiel (Stichting Santpoort), dhr. de Haan (OMNI sportvereniging Onze Gezellen), dhr. Lemmers (schapenhouder Vlietweg 2). Daarnaast is Sander Smeets, wethouder Wonen bij gemeente Velsen, aanwezig. Iedereen stelt zichzelf kort voor.

Jolijn legt uit dat de laatste sessie met elkaar al even geleden is en dat Wibaut tussentijds een brief heeft gestuurd met een projectupdate. Deze avond wordt er een toelichting gegeven op de anterieure overeenkomst, de nieuwe parkeertelling en wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht zoals deze nu zal worden ingediend bij de gemeente. Er wordt toegelicht op welke punten het plan in de loop van het participatietraject is aangepast. Daarna is er ruimte voor vragen en reacties. Met deze sessie sluiten we het participatietraject zoals we dat hebben doorlopen af. En gaan we over in het formele vervolgtraject. San zal straks toelichten hoe dit vervolg eruitziet.

Agenda

- Welkom
- Toelichting anterieure overeenkomst
- Terugblik participatie
- Toelichting stedenbouwkundig ontwerp
- Toelichting parkeertelling
- Terugblik beloftes
- Vragen en reacties
- Vervolgproces en planning
- Afsluiting




De
Wijde
Blick

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblick.com
www.dewijdeblick.com





Memo



De Wijde Blik

Toelichting anterieure overeenkomst

Ernest van der Meijde, initiatiefnemer 1828, legt uit dat een anterieure overeenkomst wordt gebruikt om het initiatief tot een ontwikkeling te brengen. Er worden afspraken gemaakt over de uitgangspunten van het plan, zoals het programma, de contouren en het plangebied. Maar ook over de bijdrage van de ontwikkelaar aan de kosten die een gemeente maakt om het plan te realiseren. Jolijn vraagt aan San van der Zeijden, projectmanager bij gemeente Velsen, of dit ook automatisch betekent dat het gebouw er komt. San legt uit dat uiteindelijk de gemeenteraad beslist of het plan doorgaat, de anterieure overeenkomst is enkel een stap in het proces. Ze voegt eraan toe dat de gemeenteraad formeel nog niet is geïnformeerd maar wel de media volgt, dit omdat het plan zich nog in een voortraject bevindt. De procedure om de raad te informeren is nog niet begonnen. Later deze avond wordt dit verder toegelicht.

Terugblik participatie

Jolijn blikt terug op het participatietraject en legt uit dat in oktober 2021 de eerste twee bijeenkomsten plaats hebben gevonden, waar we hebben gekeken naar uw vragen, aandachtspunten en eerste reacties op de voorgenomen ontwikkeling. Daarna is het initiatief van 1828 besproken in het college. 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. In de loop van de bijeenkomsten heeft het projectteam getracht om de aandachtspunten van de omgeving en randvoorwaarden van de gemeente te verwerken. Vandaag kijken we terug wat er wel of niet is aangepast en waarom. Ook is de suggestie van bouwen op P2 aangedragen, dit is ook onderzocht. Daarom heeft het wat langer geduurd om elkaar weer te zien.

Toelichting stedenbouwkundig ontwerp

Mark van der Heide, stedenbouwkundige namens Wibaut/1828 Groep, legt uit dat hij samen met Jurgen van der Ploeg, architect bij FARO Architecten, verantwoordelijk is voor het ontwerp. Zijn presentatie start met een korte terugblik, duidt de locatie en het perceel waarop is gestudeerd. Hij legt uit dat Wibaut in eerste instantie de rechter entree langs KPN aankocht, om door te steken naar het perceel. Maar na de aandachtspunten te hebben gehoord is dit gewijzigd naar de linkerkant. Aangegeven werd dat de rechterzijde te veel gehoor en lichtoverlast zou geven, daarnaast zou een extra aansluiting op de Vlietweg onveilige situaties opleveren. Het getrapte ontwerp richting het noorden zocht ervoor dat de



Memo

schaduwwerking op de percelen van de omwonenden sterk wordt beperkt.

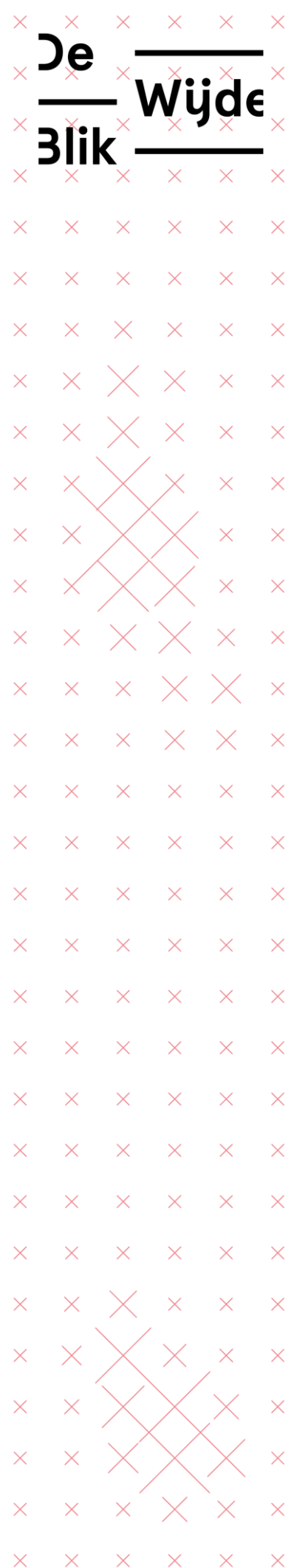
Vervolgens laat Mark de impressie van 17 maart zien, waarop het concept ontwerp is te zien. Op verzoek van de gemeente is het parkeren rechts gesitueerd, zodat het parkeren op eigen terrein aansluit op het parkeren op P2 en daarmee op de Vlietweg. De entree en de collectieve ruimtes, waar de reuring plaatsvindt, bevinden zich op het zuiden, zo ver mogelijk bij de directe burens vandaan. Vervolgens staat Mark stil bij de ruimtelijke uitgangspunten en het programma. Hij vertelt dat er op dit moment ook gesproken wordt met jongeren uit Santpoort en omgeving, waarmee het ontwerp van binnen verder wordt vormgegeven. Er staan momenteel circa 2.000 jongeren ingeschreven bij 1828-Santpoort.

Vervolgens blikt Mark kort terug op de parkeerbalans, zoals gepresenteerd op 1 maart 2022, en geeft daarbij aan dat het bewonersparkeren op eigen terrein plaatsvindt en dat met toestemming van de gemeente het bezoekersparkeren kan plaatsvinden op P2. Echter, naar aanleiding van die sessie is besloten om een nieuwe parkeertelling uit te voeren, vanwege de twijfel over de representativiteit door corona. Er zijn meer meetmomenten uitgekozen, en de telmomenten zijn in overleg met de sportverenigingen gekozen.

Alternatieven

Op 17 maart 2022 heeft u gevraagd of er ook mogelijkheden zijn om het anders aan te pakken. Mark legt uit dat er wijzigingen hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de eerste sessies, zoals het verplaatsen van de entree en een afgetrapte architectuur voor te stellen. Ook is er gevraagd of het gebouw op P2 kan komen en het parkeren achter het KPN gebouw. Een eerste studie hierop is getoond op 17 maart 2022. Daaruit is naar voren gekomen dat het ruimtebeslag van een gebouw in zes lagen overeenkomt met het gehele perceel P2. Dat betekent dat het parkeren volledig schuifgaat achter het gebouw en dat er een nieuwe aansluiting op de Vlietweg gemaakt moet worden. Het parkeren komt dus achteraf te liggen wat, ook in de ogen van de gemeente en van de sportverenigingen, geen gewenst model is. De sporters/kinderen moeten verder lopen, een onveilige oversteek maken en de afweging om elders te parkeren (dichterbij) wordt aantrekkelijker. Ook is de sociale veiligheid in het geding, vanwege het gebrek aan controle.

Ook is er gekeken naar een optie om het gebouw gedeeltelijk op P2 te bouwen, maar ook dan is er veel parkeerruimte nodig waardoor we een slank gebouw moeten maken. Stedenbouwkundig moeten we onder de hoogte van het Bastion Hotel blijven, maar dat is in deze optie niet mogelijk. Ook hebben we gekeken naar een L-vormig ontwerp, maar ook dan wordt het gebouw te hoog met circa 6-8 lagen en komt het parkeren achter het KPN gebouw te liggen



Memo

De Wĳde Blik

waarmee de sociale veiligheid in het geding komt. Er zijn ook financiële en duurzaamheids redenen waarom het alternatieve plan niet wenselijk is. Wibaut moet de grond van P2 kopen tegen woningwaarde, en maakt dus meer kosten. De gemeente mag geen korting geven, want dat zou een vorm van staatssteun zijn. Als de gemeente de grond vrijgeeft kunnen als gevolg van het Didam arrest mogelijkerwijze ook andere bedrijven aanspraak maken op de plek en dat is ook niet wenselijk. De grond die van de KPN gekocht is moet volledig verhard worden om parkeren te realiseren, terwijl de verharding op P2 verloren gaat. Dit is niet duurzaam. Alles bij elkaar maar ook afzonderlijk zijn dit redenen voor ons om te concluderen dat bouwen op P2 niet gaat lukken.

Vraag: Jullie hebben toch geen concurrentie om te mogen bouwen, want jullie hebben de grond toch al gekocht?

Mark: Dat klopt, maar dan hebben we het over de grond achter de KPN. De grond van P2 is in eigendom van de gemeente. In de alternatieven waarbij gebouw wordt op P2 moet deze grond als woningbouwgrond verkocht worden door de gemeente.

Vraag: De parkeerplaatsen die jullie tonen bij het gebouw en op P2, zijn die ook te gebruiken door anderen?


Mark: Ja, P2 is en blijft openbaar en het parkeren dat we toevoegen is eveneens beschikbaar voor dubbelgebruik.

Parkeertelling

Mark legt uit dat er in het weekend van 11 september 2021 een parkeertelling op P2 heeft plaatsgevonden, daaruit bleek een overcapaciteit. Namelijk 35 van 128 bezette parkeerplekken gedurende een piekmoment op zaterdag. Men twijfelde aan het moment van telling, omdat het gedurende Corona plaatsvond.

Een nieuwe telling vond plaats in april en mei 2022, de data en tijden zijn in overleg met de sportverenigingen afgestemd. Het nieuwe onderzoek houdt rekening met meer data en tijden dan de eerste telling en laat zien dat er nog steeds overcapaciteit is op P2. De bezetting varieert gedurende de dag tussen 2 en 18 bezette parkeerplekken op wekdagen. In het weekend varieert de bezetting tussen de 5 en 19 bezette parkeerplaatsen. De nieuwe telling laat dus minder bezette parkeerplaatsen in het weekend zien dan de oude telling. Echter zullen wij rekenen met de hoogste gemeten aantallen uit beide studies. Als we kijken naar de verwachte parkeervraag vanuit 1828, dan zijn er circa 103 parkeerplekken nodig. Volgens de parkeermeting is daar dus ruimte voor.

Vraag: Er is ook een parkeermeting gedaan in de Slaperdijkweg, Haarlem zijde. Daar bleek op 80% van de meetpunten een bezetting van 170% te zijn, door wildparkeren. Als de herinrichting van de Slaperdijkweg hier geen rekening mee houdt, dan zal de parkeerdruk verplaatsen naar P2. Wordt daar rekening mee



Memo

gehouden? Het is nog niet bekend wanneer het ontwerp van de herinrichting gereed is, maar het is een interessant ontwikkeling om in de gaten te houden.

Mark: Goed dat u het aangeeft. Zoals de nieuwe parkeerberekening laat zien is er nog margeruimte op P2 voor toekomstige ontwikkelingen

Opmerking: Het stoort ons dat de gemeente Haarlem niet aanwezig is bij deze bijeenkomsten, om aansluiting te vinden.

Sander Smeets: Ik begrijp uw standpunt, maar de werkdruk binnen gemeenten is erg hoog. Wij kunnen hun aanwezigheid niet eisen. Uiteraard proberen wij wel toenadering te zoeken. San vult aan dat de gemeente Haarlem wel op de hoogte wordt gehouden en dat de parkeertelling ook in samenspraak is uitgevoerd.

Opmerking: Onze sociale veiligheid is afhankelijk van de regionale politie. Alleen de politie en brandweer komt hier nauwelijks, omdat zij in de binnenstad nodig zijn. Ook daar is onderbezetting, maar het is wel een belangrijk vraagstuk voor de toekomstige situatie.

Stedenbouwkundig plan

Mark legt uit dat in samenspraak met de gemeente is besloten om het gebouw op te schuiven om zodoende de impact van het gebouw op de omgeving verder te verkleinen. Hierdoor ontstaat aan de linkerkant meer ruimte voor groen. Het gevolg is dat er op het perceel minder parkeerplaatsen worden gemaakt. Met instemming van de gemeente wordt een deel van het bewonersparkeren op P2 geacommodeerd. Dit is mogelijk omdat er een fors overschot is op P2, zoals aangetoond in de tellingen. Ook is deze verschuiving goed vanuit een duurzaamheidstandpunt: er hoeft nu minder grond verhard te worden voor parkeerplaatsen. De invulling van het groen bespreken we graag in een later stadium met u als directe buurtbewoners.

Vraag: Hoeveel parkeerplaatsen verplaatsen jullie?

Mark: Circa 30

Mark vervolgt zijn verhaal door toe te lichten dat het zoeken was naar welk gebaar mogelijk was. De gemeente wijkt af van eigen regel, namelijk parkeren op eigen terrein. In het bestemmingsplan wordt de getrapte opbouw vastgelegd.

Vraag: Hoever staat het gebouw nu van de erfgrans en wat zijn de afstanden van de verdiepingen t.o.v. de erfgrans?

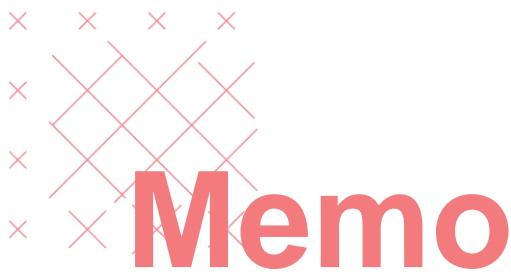
Mark: Deze gegevens heb ik nu niet paraat, maar worden aan de presentatie toegevoegd.

Parkeren

Door het verschuiven van het gebouw gaan we van circa 63 naar circa 33 parkeerplaatsen op eigen terrein. Mark licht toe dat ook na



De Wjde Blik



Memo

deze verplaatsing er gedurende de piekmomenten een ruim aantal parkeerplaatsen vrij zijn. Hij legt uit dat de hoogste bezetting van P2 gemeten is op zaterdagochtend, er zijn dan 35 van de 128 plekken bezet. De vraag vanuit het gebouw bedraagt dan 41 plekken. De totale bezetting op P2 bedraagt dan 60%, er zijn dan nog circa 50 plekken vrij. De hoogste bezetting op een doordeweekse avond bedraagt 18 van de 128 parkeerplekken. De restvraag vanuit het gebouw bedraagt 71 plekken. De totale bezetting op P2 is dan circa 70%. Er zijn dan nog circa 37 parkeerplaatsen vrij.

Groen

Jurgen van de Ploeg, architect, laat een nieuwe impressie zien van de westgevel. Er is meer groen toegevoegd, ten gunste van het klimaat, duurzaamheid en een vriendelijke uitstraling. De nieuwe impressie van de binnenruimte laat zien dat er klimplanten vanaf de grond naar boven zijn toegevoegd. De binnentuin wordt ontworpen als rustplek.

Jurgen legt uit dat ze van plan zijn om met hout te gaan werken, omdat de ambitie is om een CO₂-arm gebouw te maken. Hout past daar goed bij. Dat geldt ook voor de zonnepanelen die bedacht zijn op de daken, waardoor het een energiezuinig gebouw wordt. Jurgen geeft aan dat een haalbaarheidsonderzoek nog moet plaatsvinden, wat zal uitwijzen of deze voornemens ook haalbaar zijn.

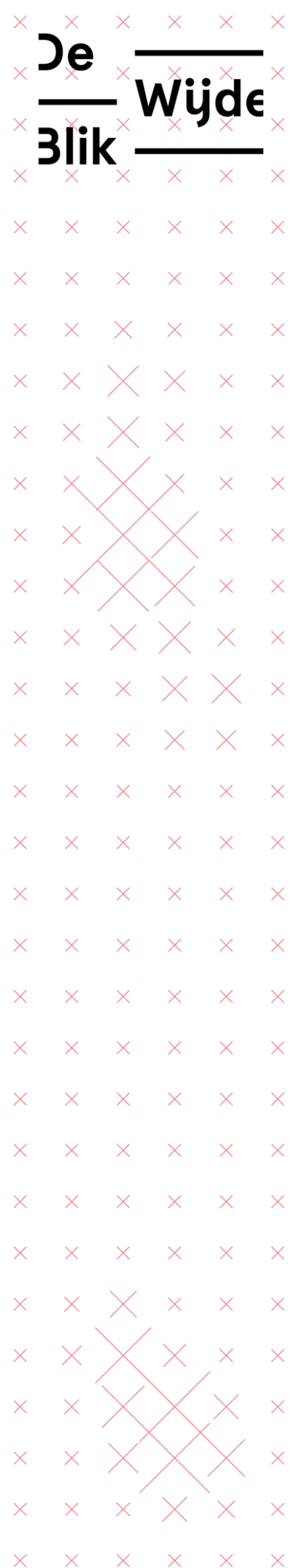
Vervolgens laat Jurgen ook de impressie van de entree zien. Daarop is de buitenruimte te zien met enkele picknickbanken. In het hart van de entree zit een trappenhuis met lift. Daarachter bevindt zich de collectieve ruimte; een plek voor bewoners om elkaar te ontmoeten.


Opmerking: De buitenruimte zit nu aan de zuidzijde, maar deze plek wordt zomers veel te heet voor bewoners. De kans is groot dat zij aan de noordzijde, aan de kant van onze tuinen, de schaduw gaan opzoeken.

Mark geeft aan dat hier in de uitwerking van de buitenruimte aandacht aan zal worden besteed.

Mark vervolgt door enkele impressies te tonen van het aanzicht van verderaf. Hij laat een impressie vanuit noordelijke en zuidelijke richting zien en geeft daarbij aan de KPN te vragen om meer bomen op eigen terrein te plaatsen, want daar is nu veel weggehaald. De beelden zijn gemaakt naar aanleiding van een verzoek tijdens de sessie in maart.

Vraag: Is het niet de taak van de gemeente om die bomen af te dwingen? Want onze vleermuizen zijn de dupe van de bomenkap.
San geeft aan dat er een bomenbeleid is binnen de gemeente Velsen en dat er voor iedere nieuwe bewoner een bepaald aantal nieuwe bomen geplant moeten worden. Het liefst in de nabije omgeving. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden.





Memo

Vraag: Wat voor een bomen komen er? Een kastanje zou hier goed passen, deze zorgt namelijk voor veel schaduw.

Mark: Welk soort bomen er komen is onderdeel van de uitwerking van het inrichtingsplan. Daar zijn we nu nog niet. We zoeken bomen die passen bij het landschap. Het liefst inheems. Hiervoor wordt een landschapsarchitect ingeschakeld en er komt ondersteuning vanuit de gemeente. Suggesties vanuit de buurt zijn uiteraard welkom.

Vraag: Kunt u ook een impressie maken vanuit het perspectief van de fietstunnel?

Afgesproken wordt dat de architect samen met Stichting Santpoort een punt uitkiest voor een extra impressie.

Bezinning

Vanwege het opschuiven van het gebouw is er een nieuwe bezonningstudie gemaakt. Mark laat de effecten zien van de zon op verschillende momenten van de dag. Er is beperkte schaduwwerking vanwege het getrapte ontwerp van het gebouw. In de winter heeft het gebouw beperkte schaduwwerking in de achtertuinen, aan de randen van de dag. Tegelijkertijd zie je dat de omliggende gebouwen elkaar in de schaduw zetten. In de zomer blijft de schaduw van het gebouw op eigen perceel. In het voor- en najaar is het effect vergelijkbaar, behalve om 18.00 uur. Ook dan is het bijna donker en heb je sowieso te maken met schaduw.

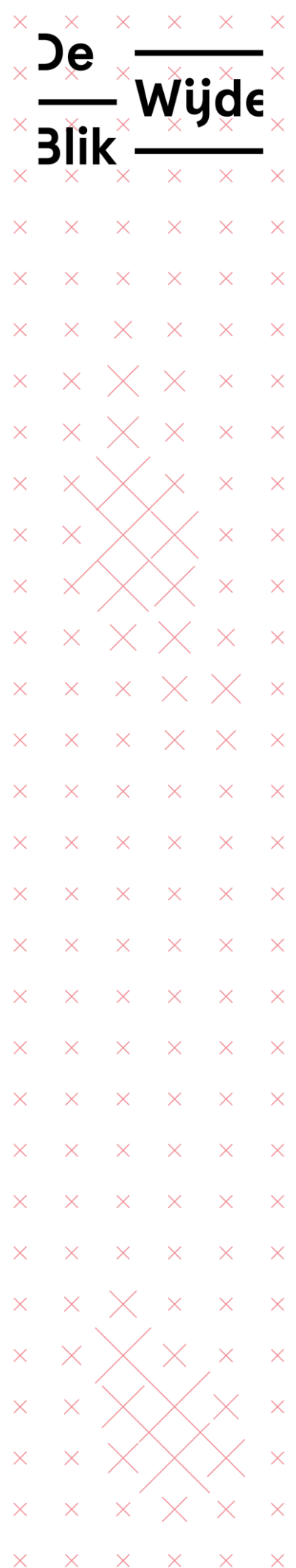
Vervolg

Met deze sessie sluiten we het participatietraject voor het stedenbouwkundig plan af. Nu gaan we over op het formele traject als onderdeel van het gemeentelijke besluitvormingsproces. San legt uit dat het stedenbouwkundig plan op 13 september 2022 in het college wordt gepresenteerd. Bij akkoord gaat het plan door naar de gemeenteraad op 27 oktober 2022. Deze sessie is zowel online als fysiek te volgen. Het is mogelijk om in te spreken tijdens sessieavonden. Zodra het duidelijk is wanneer dit plaatsvindt wordt u hierover door het projectteam Vlietweg 2 geïnformeerd. Als u wilt inspreken moet u zich melden bij de griffier, u krijgt dan 3 minuten spreektijd. Heeft u meer tijd nodig, dan kunt u vooraf uw standpunt per brief delen met de raad en het vervolgens mondeling toelichten. Ook staat het u vrij om raadfracties te bellen of mailen met uw standpunten.

Jolijn vult aan dat er ook een eindverslag over het participatietraject wordt geschreven door De Wijde Blik dat als bijlage dient voor het stedenbouwkundig plan, zodat de raad een goede belangenafwezig kan maken.

Vraag: Wanneer worden de stukken gepubliceerd?

San legt uit dat twee weken voor de sessie de stukken online worden gezet, inclusief bijlagen. Aangegeven wordt dat buurtbewoners dit vrij kort dag vinden om zich goed voor te bereiden op het inspreken.



Memo

Als tegemoetkoming stelt San voor om het stedenbouwkundig plan en het participatie eindverslag op de website te publiceren, zodra deze worden ingediend. Dit zal medio september zijn. Mark geeft aan dat de plannen die worden ingediend niet anders zijn dan de plannen die in deze sessie zijn gepresenteerd.

Op het moment dat de gemeenteraad akkoord gaat met het stedenbouwkundig plan zal toegewerkt worden naar een bestemmingsplan. We hopen dat in q4 2022 gereed te hebben. De eerder uitgelegde onderzoeken zijn onderdeel van het bestemmingsplan. De plannen en bijlages zullen zes weken ter inzage te liggen. Desgewenst kunt u dan een zienswijze indienen. Dit is dus uw tweede formele manier om bezwaar te maken op het plan. Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit is een vergunning om te mogen bouwen.

Vraag: Ons valt op dat de sloot aan de rechterzijde is verdwenen nu het gebouw is opgeschoven. Is het mogelijk dat jullie de sloot aan de linkerzijde maken, als soort erfscheiding met het drassige gebied? Zo voorkom je dat jongeren daar gaan recreëren en zouden wellicht de schapen van dhr. Lemmers daar alsnog kunnen staan. Ook kunt u dan de vijver, die nu in de binnenplaats is bedacht, groen maken. De sloot en het water is belangrijk voor onze huizen.

Mark: Bedankt voor uw suggestie, dit willen we graag in een later stadium met u bespreken. Door het schuiven van het gebouw kunnen we voor de waterberging vermoedelijk met een droge berging uit de voeten, maar we moeten dit technisch nog goed onderzoeken. Een eerste reactie van het hoogheemraadschap is positief.

Vraag: De gemeente gaat afwijken van hun regel parkeren op eigen terrein, maar als je naar de functionaliteit van de omgeving kijkt dan is er een veel hogere parkeerdruk. Waarom wordt daar niet naar gekeken? Wat gebeurt er als de aannames afwijken in de praktijk?

Mark: Het is aan ons om in het kader van het bestemmingsplan aan te tonen, dat er voldoende capaciteit is op P2. Wij vragen de gemeente af te wijken van de gemeentelijke parkeernorm omdat onze doelgroep gemiddeld minder auto's bezit. Deze aanname onderbouwen wij met onderzoek.


Vraag: Waar zijn de parkeerplekken voor deelauto's en fietsen?

Mark: Aan de linkerzijde en aan de achterzijde van de parkeerstrook is ruimte voor circa 220 fietsplekken en voor scooters. Ook zijn er vijf parkeerplekken voor deelauto's ingerekend.

Vraag: Fietsen worden nooit netjes geparkeerd, hebben jullie daarover nagedacht?

Ernest legt uit dat overdekt fietsparkeren en het beheer ervan belangrijk onderdeel zijn van het succes. Daar wordt goed naar gekeken.

De Wĳde Blik



Memo



De Wĳde Blik

Vraag: *Hoe zit het met deelscooters?*

Sander geeft aan dat daar commerciële aanbieders voor zijn, maar op dit moment zijn daar nog geen overeenkomsten mee aangegaan in de gemeente Velsen. Mochten die er wel komen, dan kunnen we gebieden uitsluiten voor parkeren, bijvoorbeeld de Slaperdijk. Zodat er geen wildgroei aan scooters bij jullie voor de deur is.

Vragen

Vraag: *Is er ergens gedurende dit traject gekeken naar andere plekken om 1828 te realiseren?*

San: Nee, want Wibaut heeft de grond achter de KPN gekocht en daar een initiatief voor aangedragen. De gemeente kan geen andere stukken grond aandragen, dan hebben we te maken met een Didam-arrest. Wel wordt de gemeente geadviseerd door de GGD en de brandweer of de locatie veilig is en op sociaal aspect. Ernest vult aan dat de vraag naar dit soort woningbouw hoog is, er zijn al zo'n 2.000 jongeren ingeschreven bij 1828-Santpoort. Binnenkort sluit 1828 een overeenkomst met het Spaarne Gasthuis, wat ervoor zorgt dat hun jonge medewerkers voorrang krijgen op een woning binnen 1828.


Vraag: *Waarom krijgen de jongeren maar een 5 jarig huurcontract?*

Ernest legt uit dat dit het wettelijke termijn is voor een jongerencontract, dat door de rijksoverheid in het leven is geroepen. Jongeren zijn wat ons betreft de voorwaarde voor een geslaagd woonconcept, zij zijn de vergeten doelgroep in de huidige woningmarkt. De jongeren blijven wel inschrijfduur opbouwen in de tijd dat ze in 1828 wonen. Ook willen we geen vrijbrief geven voor scheefhuurders, het is namelijk mogelijk dat ze wellicht een betere baan krijgen of gaan samenwonen, waardoor het besteedbaar inkomen omhooggaat. Daarbij horen we van gelijksoortige projecten dat mensen vaak de 5 jaar niet volmaken, juist omdat hun leven verandert.

Opmerking: *In de eerste sessies waren we erg emotioneel en zwaar tegen. Ik wil meegeven dat er nog steeds zorgen zijn, die zijn helaas niet weggenomen. Met name de verkeersveiligheid in deze omgeving is in het geding. Het is onbegrijpelijk dat er geen veilige oversteek is ter hoogte van de McDonalds'. Daarnaast de sociale veiligheid, er zijn hier veel dealende en overlastverzorgende jongeren actief. We zien de veiligheid niet verbeteren met de komst van meer jongeren. De overlast zal zich verplaatsen, naar bijvoorbeeld de parkeerplaatsen van P.U.K. Er is te weinig capaciteit voor handhaving. Er moet een plan komen met gezamenlijke verantwoordelijkheid vanuit Haarlem en Velsen.*

Vraag: *Heb ik als Haarlemmer mogelijkheid tot inspraak bij de commissie?*

San: Ja, iedereen mag inspreken.



Memo



De Wĳde Blik

Opmerking: *Ik heb geen woorden voor deze plannen. Het is een te krappe locatie. Ook ben ik bang voor ons belang, wij zijn maar met zes buurtbewoners.*

San geeft aan dat het algemene belang wordt afgewogen.

Vraag: *Wat gebeurt er met de prijs van onze gronden als we willen verkopen?*

Ernest: Er is recht op planschade. Als u vindt dat uw woning minder waard is geworden door de komst van 1828 dan kunt u dit melden en wordt dit door een onafhankelijk bedrijf onderzocht.

Vraag: *Wie betaald de kosten van het onderzoeksbedrijf naar planschade?*

Ernest: Hier komen we bij u op terug.

Vraag: *Wanneer gaat de bouw beginnen, mocht het allemaal doorgaan?*

San: Als alles loopt volgens planning dan start begin 2023 het bouwrijp maken van de grond. De daadwerkelijke bouw begint eind 2023.

Opmerking: *Jammer dat ik mijn schapen niet meer kan weiden. Maar ik heb een jaarcontract en dus niet veel rechten.*

Vraag: *Worden we op de hoogte gehouden van hoe het plan ontwikkeld?*

Jolijn: Ja, u wordt per mail op de hoogte gehouden.

Vraag: *Zijn er afspraken gemaakt in de AOK over het beheer van P2 en de verkeersveiligheid van de Vlietweg?*


San geeft aan dat het onderhoud van P2 is opgenomen in de AOK. In het bestemmingsplan wordt de verkeersveiligheid getoetst. Als u het daar oneens mee bent, kunt u daar een zienswijze over indienen.

Opmerking: *Ook zonder de ontwikkeling is de Vlietweg onveilig.*

San geeft aan dat Goudappel Coffeng en de gemeente eens per jaar naar de stoplichten kijken. Het idee is om slimme stoplichten te maken voor een betere doorstroom. Wanneer blijkt dat er meer aanpassingen nodig zijn, dan wordt dat uitgevoerd. U ontvangt een terugkoppeling over de verkeersveiligheid zodra de onderzoeken zijn uitgevoerd.

Vraag: *Is er nagedacht over het aankopen van extra grond van de KPN, zodat er meer parkeerplaatsen gemaakt kunnen worden?*

Mark geeft aan dat dit schetsmatig onderzocht is, maar dat het in verband met duurzaamheid niet de wens is meer parkeren te maken en voor leegstand te bouwen.



Memo

Opmerking: *We maken ons druk over de toename van fietsers in de fietstunnel achter onze huizen. Deze tunnel is zeer gevaarlijk ingericht en er gebeuren regelmatig ongelukken. De aanpassingen die zijn gedaan zijn niet effectief, dan wel gevaarlijker.*

San geeft aan dat de fietstunnel provinciaal eigendom is. Sander poogt om dit nogmaals kenbaar te maken bij de provincie.

Vraag: *Wij ergeren ons aan de onderhoud van het land. De brandnetels zijn erg hoog, de sloten zijn vol gegroeid. Dit waait over naar onze tuinen. Er is meer aandacht voor nodig. Hoe pakken jullie dit op?*

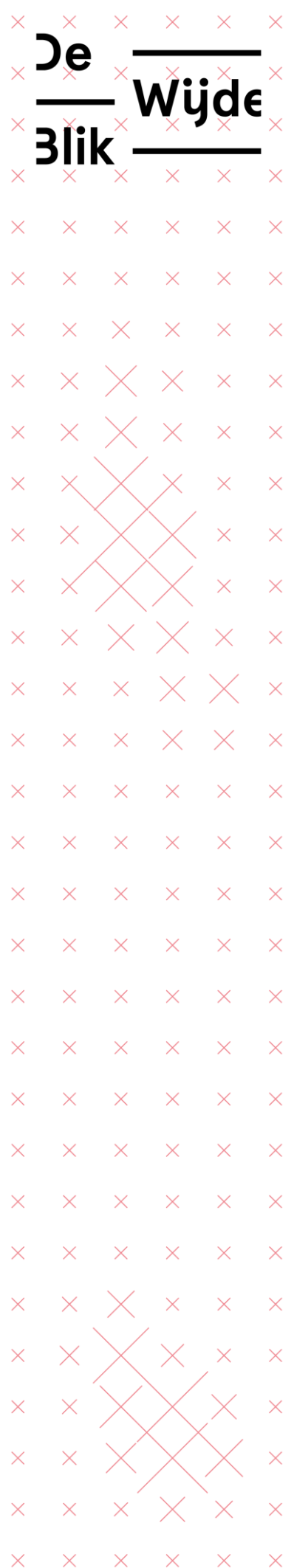
Eric geeft aan dat er voorlopig niet gemaaid mag worden in verband met het flora en fauna onderzoek. Hoe lang dit nog duurt koppelt Eric op 31-8-2022 terug aan de familie Captein. Daarna belooft Ernest actie te ondernemen.

Afronding

Jolijn bedankt alle aanwezigen voor de manier waarop we met elkaar om de tafel hebben kunnen zitten. De gesprekken zijn met respect verlopen, ook al zijn we het niet altijd eens met elkaar. U wordt op de hoogte gehouden van het formele vervolgtraject.

Het verslag van deze avond wordt op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl gepubliceerd. Afgesproken wordt dat dhr. Nelis, dhr. Schipper en dhr Lammers het verslag per post ontvangen.

Om op de hoogte te blijven kan men zich op de website inschrijven voor de nieuwsbrief.



Aan de omwonenden van de Vlietweg 2 Santpoort

Betreft: Besluit College van B&W t.a.v. Vlietweg 2 Santpoort Noord

Geachte heer/mevrouw,

Amsterdam, 7 december 2021

Op dinsdag 7 december 2021 heeft het College van B&W van de gemeente Velsen besloten positief te zijn over de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling van de Vlietweg 2 in Santpoort. We leggen in deze brief uit wat dit besluit betekent en hoe het vervolg van het proces en de participatie eruit zien.

Wat houdt het besluit in?

Het college heeft op 7 december besloten dat het project 1828 een haalbaar project is. Op een aantal punten moet worden afgeweken van het huidige beleid. Het college is van mening dat afwijken voor dit specifieke project legitiem is. Dit besluit betekent dat het college -onder voorbehoud dat de raad daar ook mee instemt- haar medewerking toezegt.

Uitgangspunten

Het college heeft (stedenbouwkundige) uitgangspunten opgesteld en aan Wibaut meegegeven. Deze uitgangspunten en de uitwerking van de eerste participatiegesprekken vormen samen het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE).

Vervolg participatie

Graag nodigen wij u uit op **dinsdag 18 januari 2022 om 19.30 uur** voor een volgende bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst lichten we toe wat het besluit van het college inhoudt en wat dit voor u betekent. We leggen uit welke uitgangspunten het college heeft meegegeven en geven een toelichting op het vervolgproces. Graag horen wij u reactie en gaan we in gesprek over het vervolg van de participatie.

U ontvangt tijdig een uitnodiging met daarin de locatie van de bijeenkomst. Mogelijk moet de bijeenkomst online plaatsvinden. Dit hangt af van de dan geldende coronamaatregelen.

Vragen

Heeft u vragen, neemt u dan contact op met Jolijn Goertz via info@vlietweg2santpoortnoord.nl of telefonisch via 020-523 50 90. Op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl vindt u de verslagen van de vorige bijeenkomsten.

Met vriendelijke groet,
Projectteam Vlietweg 2

Aan de omwonenden van de Vlietweg 2 Santpoort

Betreft: Stand van zaken ontwikkeling Vlietweg 2 Santpoort Noord

Geachte heer/mevrouw,

Amsterdam, 2 mei 2022

Op dinsdag 12 april 2022 stond een vervolgbijeenkomst gepland om u het conceptontwerp voor Vlietweg 2 te presenteren en u te informeren over de mogelijkheden tot bouw op P2. Deze bijeenkomst hebben we helaas op het laatste moment uit moeten stellen, omdat afstemming hierover met de gemeente op bestuurlijk niveau meer tijd bleek te vergen. Middels deze brief stellen we u op de hoogte van de stand van zaken.

Alternatief plan (bouwen op P2)

Wibaut en de gemeente Velsen onderzoeken de juridische, stedenbouwkundige en financiële haalbaarheid om te bouwen op locatie P2. Er wordt o.a. onderzoek gedaan naar de consequenties van het Didam-arrest, de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie, het grondprijsbeleid van de gemeente ten behoeve van de verkoop van P2 en de (financiële) haalbaarheid.

Parkeeronderzoek

Het door de gemeente toegezegde parkeeronderzoek is begin april uitgevoerd. Er zal nog een controletelling plaatsvinden.

Vervolg participatie medio juni

Een vervolgbijeenkomst zal naar verwachting medio juni plaatsvinden. Wij zullen dan de laatste stand van zaken van de ontwikkeling op Vlietweg 2 presenteren en de resultaten van het onderzoek naar bouw op P2. Ook krijgt u een toelichting op het vervolg. Een uitnodiging met datum en locatie ontvangt u tijdig via e-mail.

Vragen

Heeft u vragen, neemt u dan contact op met Jolijn Goertz via info@vlietweg2santpoortnoord.nl of telefonisch via 020-523 50 90. Op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl vindt u de verslagen van de vorige bijeenkomsten.

Met vriendelijke groet,
Projectteam Vlietweg 2

Aan de omwonenden van de Vlietweg 2 Santpoort-Noord

Amsterdam, 29 juli 2022

Betreft: Projectupdate Vlietweg 2 Santpoort-Noord

Op maandag 2 mei 2022 ontving u van ons een brief met daarin een update over het participatietraject van het nieuwbouwplan aan de Vlietweg 2. Daarin stond vermeld dat de gemeente Velsen op bestuurlijk niveau meer tijd nodig had om de mogelijkheden tot bouw op P2 te onderzoeken. Met deze brief stellen we u op de hoogte van de voortgang.

Locatie P2

Tijdens het participatietraject is de suggestie gedaan om te bouwen op het parkeerterrein P2 in plaats van op de Vlietweg 2. Wij hebben deze mogelijkheid uitvoerig onderzocht. Hieruit is gebleken dat woningbouw op locatie P2 niet mogelijk is. Tijdens de bijeenkomst op 29 augustus lichten we dit toe.

Positie gebouw 1828

In overleg met de gemeente is besloten om het gebouw te verplaatsen in oostelijke richting. Hierover hebben we de direct omwonenden reeds geïnformeerd. Een verdere toelichting volgt tijdens de bijeenkomst op 29 augustus.

Tekenen anterieure overeenkomst

Op vrijdag 29 juli 2022 tekenen wethouder Sander Smeets van de gemeente Velsen en initiatiefnemer Ernest van der Meijde de anterieure overeenkomst voor het nieuwbouwproject aan Vlietweg 2. De gemeente Velsen geeft daarmee aan positief te zijn over de voorgenomen ontwikkeling van jongerenwoningen volgens het 1828-concept op deze locatie. Dit betekent dat Wibaut/1828 het ontwikkelingstraject kan vervolgen. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de positie van het woongebouw, het aantal parkeerplaatsen en de inrichting van de openbare ruimte. Het persbericht wat hierover wordt verstuurd, vindt u in de bijlage.

Vervolg participatie

Graag nodigen wij u uit op **maandag 29 augustus 2022 om 19.30 uur bij Onze Gezellen** voor een vervolgbijeenkomst. We zullen dan de conclusies van het onderzoek naar de alternatieve locatie op P2 toelichten. Ook leggen we uit wat het ondertekenen van de anterieure overeenkomst inhoudt en wat de vervolgstappen zijn. Tot slot presenteren wij de laatste stand van zaken, het stedenbouwkundig plan, van de ontwikkeling op Vlietweg 2 en beantwoorden wij uw vragen. U kunt zich aanmelden door een mail te sturen naar info@vlietweg2santpoortnoord.nl.

Vragen

Heeft u vragen, neemt u dan contact op met Claudia Moerland via info@vlietweg2santpoortnoord.nl. Op www.vlietweg2santpoortnoord.nl vindt u de presentaties en verslagen van de vorige bijeenkomsten.

Met vriendelijke groet,
Projectteam Vlietweg 2

Bouw 194 jongerenwoningen in Santpoort-Noord een stap dichterbij

SANTPOORT-NOORD, 29 juli 2022 - De gemeente Velsen en jongerenhuisvester 1828 Groep tekenden op 29 juli de anterieure overeenkomst voor woningbouw aan de Vlietweg 2. Hiermee komt de realisatie van circa 194 zelfstandige huurappartementen voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar een stap dichterbij. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de positie van het woongebouw, het aantal parkeerplaatsen en de inrichting van de openbare ruimte.

De nieuwbouw is gepland op een stuk onbebouwde grond achter een KPN-kantoor aan de Vlietweg 2. De appartementen zijn bedoeld voor (werkende) jongeren tussen 18 en 28 jaar, die vanuit een studentenwoning of het ouderlijk huis doorstromen en klaar zijn voor een volgende stap in hun wooncarrière. In 1828 wonen ze zelfstandig in een 1- of 2-kamerappartement met in het gebouw voorzieningen en ruimtes om samen te delen. Zoals een woonkamer, terras, wasmachines en elektrische deellauto's. De invulling hiervan wordt samen met jongeren uit Velsen uitgewerkt in een zogenaamd 'woonpanel'.

Sander Smeets, wethouder wonen: *“Hier word ik blij van. Over korte tijd gaan jonge mensen hier hun eerste eigen woonplek krijgen en dat is enorm nodig. De komende jaren werk ik keihard door aan groei van de woningvoorraad, vooral ook voor onze starters en senioren.”*

Een groot deel van de 1828-appartementen valt onder sociale huur en veel van de jongeren komen in aanmerking voor huurtoeslag. Alle huurders krijgen een zogenaamd 'jongerencontract'. Dat betekent dat ze er 5 jaar kunnen wonen. Ondertussen bouwen ze inschrijfduur op, zodat ze na een aantal jaar kunnen doorstromen.

“Goed nieuws voor de jongeren in Velsen en omgeving,” zegt Ernest van der Meijde, initiatiefnemer van 1828. *“Dat we hiermee tegemoetkomen aan een grote behoefte, blijkt wel aan het aantal jongeren dat zich nu al heeft ingeschreven voor een 1828-woning op deze locatie; meer dan 1.900!”*

Voor het project 1828-Santpoort is een participatietraject opgestart. Tijdens diverse bijeenkomsten met omwonenden van de locatie en andere betrokkenen, zoals de sportverenigingen, is het plan verder uitgewerkt. Na de zomervakantie volgt een bijeenkomst met de betrokkenen om het stedenbouwkundig plan toe te lichten. De verwachting is dat het stedenbouwkundig plan in september aan het college van B en W wordt voorgelegd.

Over 1828 Groep

De 1828 Groep, een initiatief van ontwikkelaars Wibaut en AIVM, richt zich met het 1828-concept op middelgrote steden. Op dit moment zijn er ook concrete plannen in ontwikkeling in Haarlem (Spaarndamseweg), Gouda en Leidschendam.

Noot voor de redactie, niet voor publicatie

Voor meer informatie en/of beeldmateriaal kunt u terecht bij:

Jolijn Goertz, goertz@dewijdeblik.com, 06-17594873

Informatie over 1828 Groep: www.1828groep.nu

Informatie over het 1828 concept: www.1828.nu