



Raadsvoorstel

Onderwerp: Deelname aan project Delftplein

Datum collegevergadering	7 en 21 december 2021	Ambtenaar	J. Merx
Zaaknummer	138563-2021	Telefoon	06-36581913
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	jmerx@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Deel te nemen aan het project Delftplein conform optie 4 zoals uitgewerkt in het document 'Deelname aan project Delftplein', onder de in datzelfde document in hoofdstuk 4 genoemde randvoorwaarden.

Samenvatting

De gemeente Haarlem heeft aan het college van Velsen gevraagd of de gemeente Velsen samen met de gemeente Haarlem en woningcorporatie Elan woningen wil realiseren rond het Delftplein. De ambitie is om 350 woningen te bouwen, waarvan een groot deel sociale huurwoningen (60%) en het overige deel middeldure koop- en huurwoningen (40%). Het gebied ligt op de grens van de gemeente Haarlem en Velsen. Door deze ontwikkeling samen op te pakken, dragen we niet alleen bij aan de woningbouwopgave maar zorgen we ook voor een plan van goede kwaliteit dat past in de omgeving.

In het document 'Deelname aan project Delftplein' worden de mogelijkheden uiteengezet. Er wordt nu alleen een besluit gevraagd over de deelname van Velsen aan het plan. Pas na dit besluit zullen de plannen concreter worden uitgewerkt. In 2022 stellen we de Ruimtelijke Visie en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen op. Na inspraak in juni/juli 2022 bieden we deze in het najaar aan de raad aan voor besluitvorming. Momenteel gaan we uit van start van de bouw begin 2025.

Inleiding

De locatie Delftplein biedt een kans om een bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwopgave. Sinds 2016 is de gemeente Haarlem met Elan Wonen op deze locatie actief. Eerst zijn tijdelijke woningen (15 jaar) gerealiseerd voor starters en statushouders. Vanaf 2019 zijn Haarlem en Elan Wonen samen met Spaarne Gasthuis in gesprek over de totale ontwikkeling van het gebied.

In november 2019 heeft de gemeenteraad van Haarlem de startnotitie Delftplein vastgesteld (de startnotitie is bijgevoegd). Daarin is de ambitie vastgelegd om minimaal 350 woningen te realiseren, waarvan een groot deel sociale huur (60%) en het overige deel middeldure koop- en huurwoningen (40%).

Delftplein ligt voor een groot deel in de gemeente Haarlem en voor een klein deel in de gemeente Velsen. Daarom heeft de gemeente Haarlem ons gevraagd mee te doen, zodat ook het Velsens

stuk grond bij deze gebiedsontwikkeling kan worden betrokken. De ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Beoogd doel en effect van het besluit

Een standpunt over de deelname van de gemeente Velsen aan de ontwikkeling rond Delftplein.

Argumenten

We handelen in lijn met het Woonakkoord 2021-2025

In het Woonakkoord heeft iedere gemeente in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond toegezegd zich maximaal in te spannen om de woningbouwopgave te realiseren. Nu de gemeente Haarlem ons vraagt deel te nemen aan de ontwikkeling van Delftplein, doet zich een kans voor om bij te dragen aan de woningbouwopgave. Deelname aan de ontwikkeling is in lijn met de toezegging uit het Woonakkoord.



Door samenwerking met Haarlem ontstaat het beste eindproduct

In het document 'Deelname aan project Delftplein' geven we vier mogelijkheden om met de vraag van Haarlem om te gaan:

1. Geen ontwikkeling op Velsen grondgebied, Haarlem ontwikkelt op eigen grondgebied;
2. Haarlem ontwikkelt op eigen en Velsens grondgebied;
3. Velsen ontwikkelt zelf op eigen grondgebied, Haarlem ontwikkelt op eigen grondgebied;
4. Velsen ontwikkelt samen met Haarlem.

Omdat we een bijdrage willen leveren aan de regionale woningbouwopgave, valt optie 1 af. Daarnaast willen we onze belangen op een goede manier borgen. Dat kan niet optimaal bij optie 2. In dat geval zou voor de ontwikkeling eerst een grenscorrectie plaatsvinden, waardoor de mogelijkheden om onze belangen te borgen afnemen. In vergelijking met optie 4 levert optie 3 niet het optimale ruimtelijke eindresultaat op. De gemeentegrens, die dwars door het gebied loopt, wordt dan ineens betekenisvol en zichtbaar in de ruimte.

We adviseren dus te kiezen voor optie 4, omdat:

- We een bijdrage willen leveren aan de woningbouwopgave;
- We onze belangen goed willen kunnen blijven borgen;
- We streven naar een resultaat van goede kwaliteit dat past in de omgeving.

We kunnen met een relatief kleine inzet een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave

De gemeente Velsen ziet Haarlem en Elan als initiatiefnemers. Daardoor kan onze inzet voor deze ontwikkeling relatief beperkt blijven, maar kunnen we toch een wezenlijke bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave.

Er is aandacht voor huidige bewoners tijdelijke voorziening Elan

Op de locatie is nu een tijdelijk woongebouw aanwezig. In dit gebouw, dat in 2017 is geopend, zijn circa 160 woningen te vinden, die voor de helft worden verhuurd aan statushouders en voor de andere helft aan regulier woningzoekenden.

Alle bewoners met een huurcontract voor onbepaalde tijd (zowel de regulier woningzoekenden als de statushouders) krijgen stadsvernieuwingsurgentie. De jongeren kunnen proberen op basis van hun inschrijfduur in aanmerking te komen voor een reguliere sociale huurwoning of, als zij hier op basis van hun leeftijd nog in aanmerking voor komen, op zoek gaan naar een andere jongerenwoning volgens het reguliere traject.

Alternatieven

Bij de argumenten zijn drie alternatieven genoemd. Deze drie alternatieven hebben nadelen. Ze leiden tot een kwalitatief minder eindproduct, borgen minder de belangen van gemeente en/ of dragen niet aan de regionale woningbouwopgave. We adviseren daarom om niet voor één van deze drie alternatieven te kiezen.

Risico's

Het plan kent geen risico's. De door ons gemaakte uren berekenen we met een overeenkomst door aan de initiatiefnemers.

Programma

4. Wonen en Leven in Velsen

Kader

- Woonakkoord 2021-2025
- Wet ruimtelijke ordening
- Structuurvisie Velsen
- Woonvisie Velsen 2040

Participatie en inspraak

Er is in het project een klankbordgroep samengesteld waarin omwonenden en belanghebbenden vertegenwoordigd zijn. Hierin zitten ook bewoners van de Dijkzichtlaan uit Velsen, zodat ook hun belangen worden meegenomen in het proces. Bij belangrijke stappen in het proces wordt de klankbordgroep geraadpleegd, maar ook zal er ruimte zijn voor participatie met de andere omwonenden en organisaties.

Financiële consequenties

De door ons gemaakte uren berekenen we met een overeenkomst door aan de initiatiefnemers.

Uitvoering van besluit

De ontwikkeling doorloopt verschillende fases van een ruimtelijk planproces. Met het nemen van een besluit over de deelname kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. Dit zijn de ruimtelijke visie en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. In de ontwerp- en in de voorbereidingsfase worden de kaders verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een plan openbare ruimte. Planologisch wordt in deze fases het omgevingsplan opgesteld en een omgevingsvergunning aangevraagd. Momenteel wordt uitgegaan van start bouw begin 2025.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Document 'Deelname aan project Delftplein'
Startnotitie Delftplein Haarlem

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,



GEMEENTE VELSEN

K.M. Radstake

F.C. Dales

