



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Vlietweg 2

Datum collegevergadering	18 juli 2023	Ambtenaar	H. Kloosterman
Zaaknummer	de	Telefoon	0255 567413
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	hkloosterman@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

- de “nota behandeling zienswijzen ingediend tegen ontwerpbestemmingsplan ‘Vlietweg 2’” vast te stellen;
- het bestemmingsplan ‘Vlietweg 2’ met identificatienummer (idn) NL.IMRO.0453.BP1314VLIETWEG1-R001 gewijzigd vast te stellen, conform de “nota behandeling zienswijzen ingediend tegen ontwerpbestemmingsplan ‘Vlietweg 2’”.

Samenvatting

Voor jongeren is het moeilijk een passende betaalbare woning te vinden. Er is namelijk sprake van een groot tekort aan betaalbare huurwoningen voor jongeren. Om voor een deel in dit tekort te voorzien, heeft ontwikkelaar Wibaut het voornemen een appartementencomplex te realiseren ter plaatse van de Vlietweg 2 in Santpoort-Noord. De beoogde ontwikkeling valt binnen het concept '1828'. Dit richt zich voornamelijk op eenpersoonshuishoudens en dan specifiek op jongeren tussen de 18 en 28 jaar. De nabijheid tot Santpoort, Velsbroek en Haarlem, en de goede OV bereikbaarheid, maakt dit een goede locatie voor woningbouw voor deze doelgroep. Het voornemen is om hier een appartementencomplex te realiseren van maximaal 6 bouwlagen, met in totaal maximaal 200 woningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is er nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze termijn schriftelijk op het plan kunnen reageren. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Daarvan waren er 3 ontvankelijk, deze zijn in een nota van zienswijzen van een antwoord voorzien door de gemeente.

Inleiding

GEMEENTE VELSEN



De beoogde ontwikkeling valt binnen het concept '1828'. Hierbij richt de beoogde ontwikkeling zich voornamelijk op eenpersoonshuishoudens en dan specifiek op jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Dit betreft vooral starters en jongeren in het laatste jaar van hun studie. Voor deze groep is het thans moeizaam een passende betaalbare woning te vinden. Er is namelijk sprake van een groot tekort aan betaalbare huurwoningen voor jongeren in deze leeftijdscategorie. De goede bereikbaarheid, in combinatie met de nabijheid tot Santpoort, Velsbroek en Haarlem, maakt dit een goede locatie voor woningbouw voor deze doelgroep. Het voornemen bestaat een appartementencomplex van maximaal 6 bouwlagen met in totaal maximaal 200 woningen te realiseren ter plaatse van de Vlietweg 2 te Santpoort-Noord. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze termijn schriftelijk op het plan kunnen reageren. Er zijn 6 unieke zienswijzen ontvangen, waarvan er 3 ontvankelijk zijn. Er zijn 3 niet-ontvankelijke zienswijzen ingediend. Deze waren niet ondertekend en van een fysiek adres voorzien. Op een verzoek om dit alsnog te doen is niet gereageerd. Deze 3 zienswijzen zijn derhalve niet-ontvankelijk.

Beoogd doel en effect van het besluit

De gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten

Woonruimte voor jongeren

De ontwikkeling richt zich voornamelijk op eenpersoonshuishoudens en dan specifiek op jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Dit betreft vooral starters en jongeren in het laatste jaar van hun studie. Voor deze groep is het thans moeizaam een passende betaalbare woning te vinden. Er is namelijk sprake van een groot tekort aan betaalbare huurwoningen voor jongeren in deze leeftijdscategorie.

Oplossing parkeren

In de situatie wordt deels voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt echter nog niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Wat het tekort aan parkeerplaatsen betreft zal gebruik worden gemaakt van gemeentelijke restcapaciteit in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling. Hiermee zal worden zorg gedragen dat geen sprake is van parkeerproblematiek.

Zienswijzen

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de ruimtelijke impact op de woningen en bedrijven aan de Slaperdijk. In de nota van zienswijzen worden de zienswijzen voorzien van een reactie. De zienswijzen leiden tot een enkele wijziging van het bestemmingsplan en enkele aanvullingen op de toelichting, zoals een aanvulling voor windhinder en bezonning.

Alternatieven

Vlietweg 2 behouden als bedrijfsbestemming

De terugvaloptie heeft betrekking op de situatie waarin de bestaande bedrijfsbestemming behouden blijft. Dit is dus het alternatief ingeval het planvoornemen niet doorgaat. Er worden dan geen woningen gebouwd.



Risico's

Als er geen bestemmingsplan wordt vastgesteld kan dit initiatief niet gerealiseerd worden. Er is dan minder woonruimte voor jongeren beschikbaar.

Er kan na vaststelling van het bestemmingsplan beroep bij de Raad van State worden ingesteld, waardoor het project vertraging oploopt of het plan (deels) vernietigd wordt.

De initiatiefnemer is afhankelijk van de gemeente om een (groot) deel van het parkeren op te lossen. De toekomstige ontwikkelmogelijkheden van dit gemeentelijke parkeerterrein kunnen daardoor worden beperkt

Programma

Kader

Juridisch kader:

- de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- artikel 7.17, derde lid jo. artikel 7.16 van de Wet milieubeheer

beleidskader:

- Raadsakkoord 2022-2026

Participatie en inspraak



Financiële consequenties

Met de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten van het bestemmingsplan zijn daarmee voldoende gedekt.

Uitvoering van besluit

- Product Planning
- Vastgesteld bestemmingsplan 3e kwartaal 2023
- Beroep Raad van State 4e kwartaal 2023

GEMEENTE VELSEN

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

bestemmingsplan 'Vlietweg 2'

"nota behandeling zienswijzen ingediend tegen ontwerpbestemmingsplan 'Vlietweg 2'"



Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Hogere waarde besluit

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales