

Raadsvoorstel

Onderwerp: Omgevingsvisie Velsen 2040 - woningbouwlocaties



Datum collegevergadering	17 oktober 2023	Ambtenaar	J.J. Ravestijn
Zaaknummer	22538	Telefoon	0255 567250
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	jravestijn@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Locatie Grote Buitendijk van categorie B in het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040 te verplaatsen naar categorie A;
2. Locatie RKVV Velsen (Zuidwestrand Driehuis) van categorie B in het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040 te verplaatsen naar categorie C;
3. Locatie Kustplaats IJmuiden van categorie A in het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040 te verplaatsen naar categorie B;
4. Categorie B van woningbouwlocaties in het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040 te hernoemen naar "gewenste woningbouw, uitvoering nu niet mogelijk".

Samenvatting

De woningbouwopgave in de gemeente Velsen is fors, maar haalbaar als er voldoende locaties zijn om woningen te bouwen. In de Omgevingsvisie Velsen 2040 wijst de gemeente de locaties aan waar tot 2040 ruimte is voor deze nieuwbouwwoningen. Die locaties zijn onderverdeeld in een aantal categorieën. De A-locaties zijn locaties waar we direct woningbouw willen realiseren. De locaties in categorie B ontwikkelen we zodra het mogelijk is. De locaties in categorie C zijn mogelijke woningbouwlocaties op de lange termijn, maar zijn zeer complex. Deze locaties zijn aanvullend op de al bestaande woningbouwlocaties waar momenteel hard wordt gewerkt om woningen te realiseren. Locatie Kustplaats IJmuiden is één van deze nieuwe woningbouwlocaties, maar kan momenteel niet ontwikkeld worden als woningbouwlocatie. Daarmee komt een groot deel van de plancapaciteit te vervallen. Om deze aantallen deels op te vangen is locatie Grote Buitendijk in Velsbroek gekozen als aanvullende woningbouwlocatie. Voor locatie Zuidwestrand Driehuis (RKVV Velsen) is besloten om dit niet als woningbouwlocatie te zien. Het college geeft hiermee op korte termijn perspectief aan RKVV Velsen om de vereniging te verduurzamen naar een toekomstbestendige sportaccommodatie op de huidige locatie. Daarnaast geeft het college hiermee ruimte aan het versterken van de groene verbindingzone tussen Santpoort-Noord en Driehuis.

GEMEENTE VELSEN

Inleiding

In de Omgevingsvisie Velsen 2040 beschrijven we de gewenste fysieke ontwikkelrichting van Velsen. We merken dat de ruimte schaars is en dat de vraag naar ruimte vanuit verschillende beleidsdisciplines groot is. Een goede afstemming en afweging tussen functies is daarom noodzakelijk om de (ruimtelijke) ambities van de gemeente te kunnen waarborgen. Onderdeel daarvan is het maken van keuzes voor de fysieke inrichting en het besef dat we nu ruimte moeten creëren voor de opgaven van morgen: woningbouw (en daarmee plancapaciteit), energietransitie, klimaatadaptatie en in breder perspectief een gezonde leefomgeving.



De aanleiding voor dit concrete raadsvoorstel is drieledig.

1. *Omgevingsvisie Velsen 2040*

In de Omgevingsvisie Velsen 2040 benoemt de gemeenteraad welke locaties tot 2040 ontwikkeld worden als woningbouwlocatie om aan de woningbouwopgave te voldoen. De eerste stappen hiervoor zijn gezet in het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040. De plancapaciteit voor woningbouw is daarin aangevuld met nieuwe locaties om voldoende woningen te kunnen realiseren op de langere termijn. Omdat de omgevingsvisie zelf vertraagd is, wordt het besluit rondom de grote woningbouwlocaties separaat aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit heeft te maken met de samenhang met drie potentieel grote woningbouwlocaties, te weten Kustplaats (IJmuiden), Grote Buitendijk (Velserbroek) en Zuidwestrand Driehuis.



2. *Perspectief voor RKVV Velsen*

Met Motie 4 – 2022 ‘Perspectief voor RKVV Velsen’ verzoekt de raad het college om in samenspraak met RKVV Velsen te komen tot een perspectief voor de vereniging op korte termijn - op de huidige locatie dan wel op de locatie rondom Sportpark Groeneveen. Met dit raadsbesluit wordt op korte termijn perspectief geboden aan RKVV Velsen.

3. *Kustplaats IJmuiden*

In december 2022 informeerde het college de gemeenteraad over de voortgang van locatie Kustplaats IJmuiden, goed voor ruim 1.000 woningen. Het ontbreken van concrete voortgang in deze locatie zet de haalbaarheid onder druk. Om het potentieel uitvallen van deze 1.000 woningen op te vangen is de eerstgenoemde locatie in categorie B van het Koersdocument Omgevingsvisie, locatie Grote Buitendijk in Velsersbroek, naar categorie A verplaatst.

Achtergrond

In het Koersdocument is een onderverdeling gemaakt in A-locaties (woningbouwlocaties), B-locaties (woningbouwlocaties die na 2030 in beeld komen als de onder A genoemde locaties niet voldoende blijken te zijn of uitvallen), C-locaties (zeer complexe locaties die alleen op de langere termijn in beeld komen) en D-locaties (géén woningbouwlocaties, wel onderzocht).

Hoewel we met het potentieel uitvallen van locatie Kustplaats IJmuiden alsnog voldoende woningen in de plancapaciteit hebben, biedt de ontwikkeling van locatie Grote Buitendijk ook kansen om kwalitatieve aspecten van de woningbouwopgave te realiseren. Het gaat bijvoorbeeld om een betaalbare woningvoorraad en het spreiden van betaalbare woningen over de kernen in Velsen. Daarnaast vergroot het in ontwikkeling nemen van Grote Buitendijk de plancapaciteit waardoor ook toekomstige tegenvallers in woningbouwaantallen opgevangen kunnen worden.

Het college ziet in locatie Zuidwestrand Driehuis (RKVV Velsen) geen woningbouwlocatie op korte termijn. Ook als de mogelijkheden op een alternatieve, zeer complexe locatie verder worden onderzocht, zal dit een aantal jaren duren. Het CPB (2019) hanteert een bestek van 4-10 jaar voor de planfase. Het ingaan van dit proces biedt geen enkele zekerheid op ontwikkeling. Daarbij komt dat de beoogde nieuwe locatie van RKVV Velsen in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en Landelijk Gebied (LG) ligt. In diverse eigen beleidsnota's en visies (o.a. Woonvisie 2040, uit 2019, Groenstructuurplan, uit 2019), regionale visies (Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, uit 2019) en provinciaal beleid (Provinciale Verordening NH2022) is vastgesteld dat dit een groen en open gebied moet blijven.

Beoogd doel en effect van het besluit

Met het besluit legt de gemeenteraad vast welke locaties tot 2040 bijdragen aan de woningbouwopgave in Velsen.

Het besluit geeft ook perspectief aan RKVV Velsen op korte termijn, waarmee invulling wordt gegeven aan Motie 4 van 2022 "Perspectief voor RKVV Velsen".

Hiermee zorgt Velsen er op korte én lange termijn voor dat er voldoende woningbouwlocaties in ontwikkeling genomen kunnen worden om aan de woningbouwopgave te voldoen.



Argumenten

Kwantitatieve woningbouwopgave - plancapaciteit

We berekenen onze woningbouwopgave aan de hand van de meest recente bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland en afspraken die (regionaal) zijn gemaakt in het Woonakkoord regio Zuid-Kennemerland/IJmond en meer recentelijk in de Woondeal MRA. De (geprognosticeerde) opgave in de bevolkingsprognose uit 2021 voor Velsen is +2.250 woningen tot 2040 (ten opzichte van 1 januari 2021). Omdat de netto plancapaciteit¹, ook wanneer we rekening houden met planuitval² en specifiek planuitval Kustplaats, voldoende is om aan deze opgave te voldoen, is er geen noodzaak om beide locaties in categorie B van het Koersdocument te verplaatsen naar categorie A.

Kwalitatieve woningbouwopgave

In Velsen hebben we niet alleen te maken met een kwantitatieve woningbouwopgave. Behalve het bijbouwen van voldoende woningen, ligt er ook een kwalitatieve woningvraag. Veranderende bevolkingssamenstelling en maatschappelijke trends en ontwikkelingen liggen daaraan ten grondslag. Huishoudens worden steeds kleiner, als bevolking worden we steeds ouder, we worden geacht steeds langer thuis te blijven wonen, door de woningschaarste stijgen prijzen van bestaande woningen en door diverse crises stijgen de kosten van nieuwbouwwoningen. De gemeente stuurt vanuit die kwalitatieve vraag op de woningbouwprogramma's, zodat ontwikkelaars het juiste product realiseren voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Ontwikkellocaties waar de gemeente eigen grond heeft, bieden meer mogelijkheden om te sturen op het te ontwikkelen programma. Grote Buitendijk is grotendeels gemeentelijk grondeigendom en daarom geschikt voor deze sturing op bouwprogramma. De locatie kan ontwikkeld worden voor starters, voor de doorstroming of juist als natuurinclusieve wijk.

Perspectief voor RKVV Velsen op korte termijn (Motie 4 2022)

Met Motie 4 uit 2022 vraagt de gemeenteraad het college om perspectief te bieden aan RKVV Velsen, op de korte termijn. Vanwege provinciaal beleid, ons eigen beleid en de onzekerheden in de markt, kan er korte termijn geen perspectief geboden worden aan RKVV Velsen tenzij besloten wordt om op de huidige locatie te blijven. Door de expliciete keuze om Grote Buitendijk naar categorie A te verplaatsen én locatie RKVV Velsen naar categorie C te verplaatsen nu te maken,

¹ De netto plancapaciteit is de totale plancapaciteit minus het aantal te slopen woningen in diezelfde periode.

² Als vuistregel hanteren we een planuitval van 30%. Deze plannen worden niet binnen de beoogde planning gerealiseerd. 30% blijkt landelijk en door de jaren heen een nauwkeurige weergave van de realiteit.

GEMEENTE VELSEN

wordt dit gewenste perspectief aan RKVV Velsen geboden. De onduidelijkheid voor de vereniging verdwijnt daarmee.

Proces verhuizing RKVV naar Groeneveen tijdrovend, complex en onzeker

De provincie Noord-Holland hebben wij gevraagd of zij duidelijk kunnen maken of en op welke manier een verhuizing van RKVV naar Groeneveen mogelijk is. Zij hebben aangegeven op voorhand niet te kunnen aangeven of verhuizing van RKVV Velsen naar Groeneveen kansrijk is of niet. Allereerst ligt er een bewijslast bij de gemeente Velsen met betrekking tot de drie voorwaarden om in BPL te mogen ontwikkelen:



- A. Groot maatschappelijk belang: de menselijke gezondheid of de openbare veiligheid geeft reden om stedelijke ontwikkeling toe te staan, of de ontwikkeling heeft wezenlijk gunstige effecten voor het milieu;
- B. Alternatieven aantonen: de gemeente Velsen moet aantonen (in visies en beleid) dat er geen alternatieve te ontwikkelen locaties zijn om aan de woningbouwopgave te voldoen;
- C. Compenseren: de gemeente Velsen moet aantonen hoe de effecten op het BPL gecompenseerd worden (waar en met welke doelen).

Deze zogenaamde ADC-toets is noodzakelijk omdat verplaatsing van RKVV Velsen naar Sportpark Groeneveld gaat om het realiseren van een zogenaamde 'stedelijke ontwikkeling'. Van een stedelijke ontwikkeling is sprake als er meer dan 500m² grondoppervlakte ontwikkeld wordt. In de nota van beantwoording Omgevingsverordening NH2020 heeft de provincie aangegeven: "Uit de jurisprudentie volgt dat een sportcomplex met 5 voetbalvelden met bijbehorende voorzieningen met een oppervlakte van meer dan 500m² in beginsel moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling." Ook is er een aantal andere randvoorwaarden nodig, waaronder een stedenbouwkundig Masterplan, op te stellen door de gemeente Velsen.

Om de mogelijkheden van een verplaatsing van RKVV Velsen naar Sportpark Groeneveen mogelijk te maken, zijn in een korte opsomming de volgende stappen met bijbehorende tijdspaden noodzakelijk voordat de gemeente Velsen zicht heeft op medewerking van de provincie Noord-Holland:

Initiatieffase

1. Gemeente Velsen maakt wensen kenbaar bij provincie Noord-Holland voor stedelijke ontwikkeling in BPL – korte termijn, schriftelijk via college van B en W;
2. Gemeente Velsen verankert dit initiatief in visies en beleid (lokale borging) – borging in Omgevingsvisie Velsen 2040, verwacht H1 2024;
3. Gemeente Velsen toont ter onderbouwing (a) groot maatschappelijk belang aan, (b) aan dat er geen alternatieven zijn en (c) hoe de gevolgen van deze stedelijke ontwikkeling en de effecten daarvan op het BPL gecompenseerd worden – momenteel niet aan te tonen op basis van onze visies en beleidsnota's.
 - a. Als aan één van deze voorwaarden niet kan worden voldaan, is medewerking van de provincie uitgesloten.

Haalbaarheidsfase

4. Gemeente Velsen voert een globale haalbaarheidsstudie uit (3-6 maanden) Deze studie geeft zicht op de kansen en de beperkingen op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening, natuur, bodem en water. Tevens geeft dit inzicht in met welke maatregelen/procedures/voorzieningen rekening moet worden gehouden bij de realisatie.

5. Gemeente Velsen stelt op basis van de uitkomsten bij 4 een stedenbouwkundig Masterplan op (2 tot 4 jaar), voordat een verdiepende haalbaarheidsstudie(6 maanden) uit wordt gevoerd. Uit deze verdieping wordt duidelijk welke onderzoeken verder noodzakelijk zijn, met welke partijen gesproken moet worden en welke stappen ondernomen moeten worden om de verschillende knelpunten op te lossen.
6. Op basis van het stedenbouwkundig Masterplan en de haalbaarheidsstudie in gesprek met betrokken partijen (waaronder Provincie NH, tijdsduur onbekend) om de kansen/beperkingen te bespreken. In deze stap duidelijk of provincie medewerking kan verlenen of niet.

Hierna volgen stappen als een participatietraject, het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen, het aanbesteden en gunnen van de grond, het wijzigen van het omgevingsplan en het doorlopen van juridische procedures, voordat er gestart kan worden met de bouw.



https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen/Bouwen_in_landelijk_gebied

Gezien de doorlooptijd van deze procedure voordat er duidelijkheid is of een ontwikkeling mogelijk is, voldoet dit niet aan de eis van de raad om op korte termijn duidelijkheid te geven over de toekomst van RKVV Velsen. De vraag is ook of de faciliteiten in dusdanig slechte staat zijn, dat in deze periode van planvorming niet alsnog geïnvesteerd moet worden om de faciliteiten te kunnen blijven gebruiken.

Mogelijkheden vernieuwing en verduurzaming RKVV Velsen op huidige locatie

De afgelopen jaren had RKVV Velsen haar pijlen gericht op een verhuizing naar sportpark Groeneveen. Daarmee zouden een aantal bestaande knelpunten worden opgelost en zou een nieuw (en duurzaam) clubgebouw kunnen worden gerealiseerd. Doordat er al veel tijd overheen is gegaan en de vereniging intussen geen grote uitgaven aan het clubhuis heeft gedaan is de behoefte aan onderhoud en verbetering groter geworden. Door te besluiten dat het sportpark in Driehuis een C-locatie wordt kunnen de gemeente en RKVV Velsen samen een lange termijn plan maken voor het huidige sportpark.

Behouden en versterken van bijzonder landschap

In het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG) beschrijft de provincie Noord-Holland het gebied tussen Santpoort en Driehuis. Hoewel de duinen en binnenduinrand aan elkaar grenzen functioneren zij als geheel nog niet optimaal. Zowel ondergronds (in de kwaliteit van het water- en bodemsysteem) als bovengronds (in de vorm van natuur en recreatieve verbindingen) kan de samenhang worden verbeterd. Bij het verder inrichten kijkt de provincie naar de ontwikkeling van natuur in de binnenduinrand. De overgang van het duinlandschap naar de binnenduinrand biedt kansen voor onder andere graslanden met bijzondere plant- en diersoorten.

Op regionaal niveau gezien bestaat ons landschap in grote lijnen uit twee noord-zuid gelegen grote groengebieden. Dit zijn de kust en duinen enerzijds en de meer landinwaarts gelegen poldergebieden met het recreatieschap Spaarnwoude anderzijds. Daartussen ligt een bijna aaneengesloten band van stedelijke gebieden. Er zijn nog enkele smalle oost-west liggende groene landschapszones die de stedelijke gebieden van elkaar scheiden en zo belangrijke verbindingen vormen tussen duinen en achterland. Het gebied tussen Santpoort en Driehuis is één van deze schaarse verbindingen.

Op dit moment is met een aantal regionaal samenwerkende partners, waaronder het Nationaal Park Zuid-Kennemerland, het recreatieschap Spaarnwoude en de gemeente Haarlem een proces opgestart om deze groen-blauwe verbindingzone te versterken.

GEMEENTE VELSEN

Het doel is daarbij een veelzijdig, biodivers en recreatief toegankelijk landschap te creëren, waarin de historie en ondergrond (water en bodem) herkenbaar en sturend zijn. Een landschap dat inspeelt op de klimaatverandering en landschappelijk, ecologisch én recreatief goed aansluit op de woonwijken en de genoemde groengebieden. Meer aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in de directe woonomgeving verhogen de leefbaarheid en het woongenot in de kernen en kan de - momenteel te hoge - recreatieve druk op het Nationaal Park verlichten. Tot slot wordt gezocht naar nieuwe, duurzame verdienmodellen en beheermogelijkheden voor grondeigenaren en ondernemers in het gebied.

Het verplaatsen van RKVV Velsen naar Groeneveen zal de mogelijkheden om deze doelen te realiseren aanzienlijk inperken.

Voldoen aan de woningbouwopgave, met behoud van zoveel mogelijk groen

Uitgangspunt in het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040, onderdeel Ruimte voor wonen, was dat Velsen voldoet aan de woningbouwopgave, maar dat zoveel mogelijk groen behouden blijft. Door niet te kiezen voor het verplaatsen en ontwikkelen van locatie RKVV Velsen blijft kwalitatief groen, namelijk Bijzonder Provinciaal Landschap, behouden.



GEMEENTE VELSEN

Spreiding van betaalbare woningvoorraad over de kernen

In de Woonvisie 2040 is het principe van een wooncarrière in iedere kern opgenomen. In het kort betekent dat dat er in iedere kern een divers woningaanbod is, waardoor inwoners een zogenaamde wooncarrière in hun eigen woonkern kunnen doorlopen. Het ontwikkelen van locatie Grote Buitendijk met overwegend betaalbare (koop)woningen draagt bij aan deze beleidsdoelstelling.

Scheiding tussen de kernen

Een ruimtelijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Velsen is dat de scheiding tussen de kernen behouden en zichtbaar blijft (Structuurvisie 2025). Het verplaatsen van RKVV Velsen naar sportpark Groeneveen en daar een sportcomplex realiseren met alle opstallen en voorzieningen, waaronder parkeren, doet afbreuk aan dit ruimtelijk uitgangspunt. Het ontwikkelen van Grote Buitendijk, aan de oostflank van Velsbroek, heeft geen invloed op de scheiding tussen de kernen.



Nota van uitgangspunten Driehuis 2021-2030 – Samenspel Driehuis

Tussen februari 2020 en mei 2021 zijn bewoners met elkaar en met de gemeente Velsen in gesprek geweest. Gesproken is over wat Driehuis aantrekkelijk maakt (kernwaarden), zorgen, opgaven (waaronder de toekomst van verschillende ontwikkellocaties in het dorp) en de verdere omgang tussen gemeente en samenleving. In samenwerking met alle betrokkenen bij de Dorpsdialoog Driehuis is naar een balans gezocht tussen verschillende belangen. Het resultaat hiervan zijn richtinggevende af- en uitspraken over de toekomst van Driehuis: de Nota van Uitgangspunten Driehuis 2021 - 2030. Die uitgangspunten gaan onder andere over het behouden van het dorps karakter en het beperken van de nieuwbouwdruk op de kern Driehuis. Concreet is afgesproken dat de locatie RKVV Velsen in ieder geval tot 2030 niet ontwikkeld wordt als woningbouwlocatie en alleen indien de onder A aangegeven woningbouwlocaties niet voldoende blijken te zijn voor de woningbouwopgave. Op basis van de huidige cijfers wordt hier niet aan voldaan.

Alternatieven

Ontwikkelen Grote Buitendijk én locatie RKVV Velsen (Zuidwestrand Driehuis)

Met het ontwikkelen van beide locaties uit categorie B ontstaat meer plancapaciteit om aan de woningbouwopgave te voldoen. Het verplaatsen van RKVV Velsen naar Sportpark Groeneveen betekent dat er minder ruimte overblijft om de groene verbindingzone te realiseren zoals onder *Behouden en versterken van bijzonder landschap* bij de Argumenten staat beschreven.

Daarnaast is het onzeker of een stedelijke ontwikkeling mogelijk is in een gebied dat is beschermd door de provincie via het BPL en LG. Om dit te toetsen bij de provincie is een uitgebreide planontwikkeling met bijbehorende haalbaarheidsstudie nodig. Tevens is de huidige ambtelijke ruimtelijke capaciteit onvoldoende om beide locaties tegelijkertijd op te pakken. Gezien de druk op de faciliteiten bij RKVV Velsen zou deze locatie in dit alternatief als eerste opgepakt worden, wat voor vertraging zorgt in de ontwikkeling van de Grote Buitendijk.

Ontwikkelen locatie RKVV in plaats van Grote Buitendijk

Het ontwikkelen van RKVV Velsen in plaats van Grote Buitendijk levert qua woningbouwaantallen geen significant verschil op. Beide locaties bieden naar schatting plek voor circa 300 woningen. Vanwege de landschappelijke opgaven die er liggen voor het gebied tussen Santpoort en Driehuis heeft dit alternatief niet de voorkeur.



GEMEENTE VELSEN

RKVV Velsen én Grote Buitendijk niet ontwikkelen als woningbouwlocatie (beiden categorie C)

Beide locaties niet ontwikkelen levert op de korte tot lange termijn geen problemen op voor de plancapaciteit. Omdat beide locaties (grotendeels) grondeigendom zijn van de gemeente Velsen, bieden de locaties kansen om te sturen op het bouwprogramma (bijvoorbeeld betaalbaar, sociaal, natuurinclusief). Behalve de kwantitatieve opgave, bieden de locaties ook kansen om kwalitatieve woonopgaven te realiseren. Beide locaties laten voor wat het is, is wat dat betreft een gemiste kans.

Verhogen plancapaciteit Pont tot Park

Een alternatieve strategie om de woningbouwopgave te realiseren, zonder het toevoegen van aanvullende woningbouwlocaties, is het verhogen van de plancapaciteit binnen Pont tot Park. Daarmee worden meer woningen in het plangebied Pont tot Park gerealiseerd en een stedelijker milieu gecreëerd. Dit alternatief heeft niet de voorkeur omdat hiermee de spreiding van verschillende segmenten woningen over de kernen van Velsen niet wordt gerealiseerd. Uitgangspunt in de Woonvisie 2040 is dat in iedere kern sociale huurwoningen en middensegment woningen worden gerealiseerd.



Uitstel expliciete keuze om al dan niet te ontwikkelen

Dit alternatief heeft niet de voorkeur omdat de gemeenteraad expliciet verzocht heeft om op korte termijn duidelijkheid te geven aan RKVV Velsen aangaande de toekomst van deze vereniging.

Vergroten plancapaciteit

De plancapaciteit is voor een groot deel onzeker. De gemeente kan daarom kiezen om meer locaties aan te wijzen voor woningbouw. We houden in de berekening van de plancapaciteit echter al rekening met 30% planuitval om te kunnen anticiperen op deze onzekerheid. Door de jaren heen ontstaan er ook nieuwe initiatieven voor woningbouw (via inbreiding, sloop/nieuwbouw, functiewijziging, etc.).

Risico's

Beschermingsregime Landelijk Gebied (Grote Buitendijk)

Om te bouwen in het landelijk gebied vindt de provincie het belangrijk dat plannen regionaal worden afgestemd en dat deze goed in het landschap passen. Verder is het belangrijk dat er rekening wordt gehouden met ruimtelijke kwaliteit, locatie en duurzaamheid van het project. De provincie beoordeelt of de gemeentelijke bestemmingsplannen hieraan voldoen en adviseert graag in een vroeg stadium over bestemmingsplannen. In Noord-Holland Noord is het wel mogelijk om grootschalige woningbouw te realiseren in landelijk gebied. De plannen moeten wel worden opgenomen in een regionaal woonakkoord, gemeenten moeten aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en het goed inpassen in het landschap. Locatie Grote Buitendijk is al meerdere jaren opgenomen in het regionaal Woonakkoord ZK/IJ (voorheen RAP).

Beschermingsregime Bijzonder Provinciaal Landschap (Sportpark Groeneveen)

De bescherming als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is gebaseerd op de aardkundige waarde (kenmerkende opbouw van het bodemprofiel), het verkavelingspatroon (kenmerkende blokvormige verkaveling haaks op de duinbeken die voorheen naar het Wijkermeer afwaterden). Beiden zijn in het geding bij verplaatsing van RKVV Velsen naar Groeneveen.

Nadere uitleg: In de omgevingsverordening van de provincie NH zijn 32 waardevolle en kwetsbare landschappen aangewezen als Bijzonder provinciaal landschap (BPL). Op deze gebieden is de provincie extra zuinig vanwege hun bijzondere ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of

GEMEENTE VELSEN



aardkundige waarde. Per gebied is aangegeven welke kernkwaliteiten aanwezig zijn. In sommige gevallen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Denk aan fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot en met 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m². Ontwikkelingen die vallen onder nieuwe stedelijke ontwikkeling tasten het bijzondere landschap aan. Uitvoering van die plannen kan alleen als het van groot openbaar belang is en als kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. Aan deze laatste twee voorwaarden kan de gemeente Velsen nu niet voldoen.

Woningbouwopgave op lange termijn

We baseren ons op de gegevens die nu bij ons bekend zijn, met name de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland is hierin leidend. We kunnen niet voorspellen hoe de druk op de woningmarkt verandert. Tegelijkertijd zien we door de jaren heen nieuwe initiatieven ontstaan voor woningbouw. We herijken de opgave daarom periodiek om tijdig in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Programma

Wonen en leven in Velsen

Vitaal en sociaal in Velsen

Kader

Wet- en regelgeving

Omgevingsverordening NH2022

Gemeentelijke kaders – door raad vastgesteld

Structuurvisie Velsen 2025 (2015)

Woonvisie 2040: Fijn wonen voor iedereen (2020)

Groenstructuurplan (2019)

Ontwikkelperspectief Binnenduinrand (2019)

Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040 (2021)

Nota van uitgangspunten Driehuis 2021-2030 (2021)

Eerdere raadsbesluiten

Motie 4 – 2022 “Perspectief voor RKKV Velsen”

Participatie en inspraak

In 2020 is in Driehuis uitgebreid met inwoners en professionals gesproken over de woningbouwopgave en de verschillende woningbouwlocaties in Driehuis. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de Nota van uitgangspunten Driehuis 2021-2030.

Voor locatie Grote Buitendijk is vanaf 2008 intensief gesproken met inwoners van Velsbroek. Resultaat van die discussie was een veel lager woonprogramma voor locatie Grote Buitendijk. De woningbouw die toen ter discussie stond, wordt nu grotendeels ontwikkeld op locatie Hofgeest.

GEMEENTE VELSEN

Financiële consequenties

Door dit besluit ontstaat duidelijkheid voor RKVV Velsen over de langere termijn van hun complex. Er wordt momenteel onderzocht wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van de verbetering van hun clubhuis en oplossing van bestaande knelpunten (met name parkeren in relatie tot entree van het complex). Als dat onderzoek klaar is zal daar een apart voorstel voor worden aangeboden, waarin de financiële consequenties voor de gemeente inzichtelijk worden gemaakt.



Uitvoering van besluit

Afronden van het onderzoek naar verbetering van sportpark Driehuis.

Keuze voor woningbouwlocaties wordt opgenomen in de Omgevingsvisie Velsen 2040.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Geen

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040

Memo 'Woningbouw Velsen'

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De (waarnemend) secretaris, De burgemeester,

D. Veurink

F.C. Dales