

Uitgangspunten en wensen gemeente Heemskerk voor het gebied De Velst

Aanleiding

Op 25 maart is het volgende klankbordgroep overleg voor het project De Velst. Doel voor deze avond is het ophalen van informatie bij alle bewoners/partijen in het gebied. Tijdens dit overleg gaat iedere partij wensen inbrengen, dus ook de gemeente.

Er is tijdens het overleg op 25 maart weinig tijd beschikbaar. De gemeente kiest daarom voor een korte PowerPoint presentatie met een korte beschrijving. De beschrijving is geen een opsomming van de bekende beleidsvelden. De beschrijving geeft inzicht in; waar gaat de gemeente vanuit en welke wensen zijn er. Uitgangspunten komen uit het bestaand gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld de Woonvisie. Wensen geven een mogelijk vervolg op uitgangspunten van een bepaald beleid. Bijvoorbeeld een voorstel voor woningen met zorg is een kans. Dit is mogelijk door de al aanwezige zorgactiviteiten in het gebied. Hierop inspelen is een wens. Meer informatie over de verschillende beleidsvelden van de gemeente staat op de website van de gemeente.

Startpunt voor het overleg met de klankbordgroep

Hieronder staat het startpunt van de gemeente, zoals besproken in het Klankbordgroep overleg van 23 februari 2021.

Doelen	Vertrekpunten	Kaders voor participatie
• Samen invulling geven aan de plannen voor extra woningen • Zoveel mogelijk draagvlak bij bewoners, omwonenden en belanghebbenden • Open planproces: – we starten met een schone lei – we beginnen met het verkennen van uw wensen en uw belangen	• Oplossen van het tekort aan woningen: er zijn voldoende nieuwe woningen nodig • Behoud en versterking groene karakter • Toevoegen of verbeteren van voorzieningen • Wonen voor verschillende doelgroepen	• Streven naar overeenstemming bij besluitvorming • Voor iedere gemeentelijke besluitvorming consultatie • Aantal informatieavonden voor breder bereik • Varianten bij eventuele verschil van standpunten • Besluitvorming bij College en Raad • Bestaande gemeentelijk beleid en beleid samenwerkingspartners geen onderwerp participatie • Gemeente ondersteunt en bewaakt het algemeen belang

Uitgangspunten en wensen gemeente Heemskerk voor De Velst

1) Toekomstige woningbouwprogrammering De Velst

Inleiding

In de regio Zuid-Kennemerland & IJmond maken we afspraken over woningbouw. Daarbij houden we rekening met de ontwikkeling van de bevolking, de woonwensen en de behoeften (kwaliteit en kwantiteit). De woningbouwafspraken moeten passen binnen de beperkte ruimte die we hebben. In Heemskerk wonen in vergelijking met het landelijk gemiddelde veel ouderen. De komende jaren krijgen we een dubbele vergrijzing. Dit betekent een toename van het aandeel ouderen binnen de totale bevolking, maar vooral ook een stijging van het aantal 75+ ers.

Het aantal één en tweepersoonshuishoudens neemt verder toe. Dit is bijvoorbeeld het gevolg van vergrijzing, individualisering en echtscheiding. Jongeren en starters kunnen steeds lastiger een betaalbare huur- of koopwoning vinden. De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen op, de prijzen voor een koopwoning stijgen in rap tempo. Het bouwen van veel woningen binnen beperkte ruimte vraagt om verdichting en compacter bouwen. De opgaven en de maatregelen staan in de Woonvisie 2025 Beverwijk – Heemskerk 'Een thuis voor iedereen'.

Huidige woningen in de Velst

Het gebied de Velst wordt begrensd door de Baandert / de Maerelaan / de Zevenhoeven. Het gaat om een wijk eind jaren '60- jaren '70. In het gebied staan nu 476 woningen. Daarvan zijn 180 huurwoningen van Woonopmaat, waarvan 144 flatwoningen en 36 eengezinswoningen. Er zijn daarnaast 70 huurwoningen in eigendom van Woonzorg Nederland. In de flat 't Maereveldt van Woonzorg Nederland zit een ontmoetingsfunctie. De Velst maakt onderdeel uit van de wijk de Die. In de wijk de Die is 40% van de inwoners 65 jaar en ouder. De Die bestaat voor 71 % uit eengezinswoningen. De vraagprijzen van de koopwoningen schommelen rond de € 335.000 (peiljaar

2020). De bouw van ruime appartementen die geschikt zijn voor ouderen kan zorgen voor verhuizingen vanuit de eengezinswoningen uit andere delen van de wijk ('de Vennen'). Meer demografische informatie is beschikbaar op : www.wonenenzorgopdekaart.nl of <https://kl.wzwkaart.info/map/monitor>

Uitgangspunten Woonvisie 2025

De gemeente Heemskerk wil zorgen voor gevarieerde en leefbare wijken met verschillende typen woningen: koop en huur; eengezinswoningen en appartementen; in verschillende prijsklassen. Het moet mogelijk zijn om binnen de eigen woonomgeving te verhuizen als de woonwensen veranderen ('doorstroming'). Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

Variatie in woningen:

- Goede mix van koop en huur
- Verschillende prijsklassen
- Goede mix van eengezinswoningen en appartementen

Variatie in bewoners:

- Verschillende doelgroepen (wel/ geen zorg)
- Verschillende leeftijden (jong en oud)
- Verschillende inkomensgroepen

Op deze manier ontstaan er wijken waar men kan blijven wonen als de woonwensen veranderen. Veel inwoners zijn immers gehecht aan hun directe buurt. Door senioren de mogelijkheid te geven binnen de wijk/ buurt te verhuizen naar een mooi appartement, komen er eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen.

Streefopgave

In de Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk staat een streefopgave. Daarin staat welke woningen we willen bouwen. Bij de streefopgave is gekeken naar de bevolkingsopbouw, de bestaande woningen, de woonwensen en de behoeften. Daarbij is gebruik gemaakt van het onderzoek Wonen in de Metropollregio Amsterdam (WiMRA), 2017).

Tabel 4.2: Gemeenten Beverwijk-Heemskerk. Streefopgave woningbouw 2020-2030 (netto toevoeging).

	Beverwijk			Heemskerk			Totaal		
	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal
< €737			0%	+	+++	30%	+	+++	15%
€737-€970		++++	8%		++++	8%		++++	8%
> €970		++++	2%		++++	2%		++++	3%
Huur totaal		++++	15%	+	+++	40%	+	+++	25%
< €250.000	+	+++	30%	+	+++	25%	+	+++	30%
€250-365.000	+	+++	35%	++	++	20%	++	++	30%
> €365.000	++++		20%	++++		15%	++++		15%
Koop totaal	+	+++	85%	+	+++	60%	+	+++	75%
Totaal	30%	70%	100%	40%	60%	100%	35%	65%	100%

Bron: WiMRA (2017), aangescherpt met input Raadsdiscussie (15-4), Woondialoog (11-6), Afspraken RAP 2019-2024.
EGW = eengezinswoning, MGW = meergezinswoning

Speerpunten voor Heemskerk:

- Betaalbaarheid: bij nieuwbouw 30% sociale huur (< € 737, prijspeil 2020) en 25 % betaalbare koop onder de € 250.000.
- Starters: met onderscheid tussen jongeren die vanuit huis voor het eerst zelfstandig gaan wonen (sociale huur, studio's) en starters die op zoek zijn naar een betaalbare eerste koopwoning.
- Senioren: appartementen die geschikt zijn om te blijven wonen als zich fysieke beperkingen voordoen (o.a. drempelloos, toegang centrale ruimte etc.) en in de nabijheid van voorzieningen.
- De nadruk ligt op de bouw van appartementen (i.v.m. toename van 1 en 2 persoonshuishoudens en toenemende vergrijzing). We stimuleren doorstroming vanuit eengezinswoningen.

Kansen voor de Velst

De streefopgave en speerpunten lenen zich voor toepassing in de Velst. In het plangebied ligt wooncentrum 't Maereveldt van Woonzorg Nederland. Dit complex beschikt over een ontmoetingsruimte. Dit biedt kansen om rondom het complex van Woonzorg Nederland appartementen voor senioren te realiseren. Dit kan de doorstroming vanuit eengezinswoningen elders uit de wijk ('de Vennen') stimuleren. Basisvoorzieningen als een supermarkt en medische voorzieningen zijn in een straal van 500 meter aanwezig. Er is een busverbinding aan de Maerelaan en de Baandert.

Voor jongeren en starters is de Velst ook een zeer geschikte woonomgeving. Het huisvesten van de jongere generatie in de Velst draagt bij aan een goede mix van leeftijden in de wijk. Betaalbaarheid in huur en koop staat daarbij voorop. Voor starters die een eerste woning willen kopen zijn een beperkt aantal compacte en betaalbare eengezinswoningen te overwegen.

Tijdelijke woningen is hier niet aan de orde. Dit is alleen een oplossing voor de woningnood op korte termijn. En alleen op locaties waar voorlopig niet gebouwd wordt.

2) Wonen in het groen

- In het gebied ligt de parkzone dat onderdeel is van de hoofdstructuurgroenzone. De parkzone is een belangrijke ecologische strook tussen het landschap en groengebieden in Heemskerk. De strook legt een verband tussen planten- en dierenwereld en de omgeving.
- Voor planten- en dierenwereld (flora en fauna) heeft de parkzone een grote waarde. Een waarde die in stand moet blijven. Waar dat kan, de mogelijkheid aangrijpen om deze waarde te verbeteren (versterken).
- De parkzone is bijzonder door o.a.; afwisseling in stroken bosplantsoen, hoge bomen en open bloemrijke veldjes. Belangrijk is om het kenmerk van de parkzone - een weinig onderbroken zone - zoveel mogelijk in stand te houden. Binnen het gebied De Velst komt geen verbinding voor autoverkeer tussen het westelijke en oostelijke deel. Van de Velst. Veranderingen in en rondom de parkzone mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het karakter van de Parkzone. Het verbeteren van de ecologische verbinding vanuit De Velst naar de Parkzone buiten de Velst is een wens.
- Door de groenzone lopen belangrijke wandelroutes. Bewoners van De Velst en omliggende wijken kunnen wandelen van De Vennen naar het Rendorppark en verder naar Marquette. Bij toekomstige ontwikkelingen in De Velst ontstaan mogelijkheden om deze routes te verbeteren. De verbetering van de Maerelaan is een kans/wens.
- Bij het ontwerp van het openbaar gebied en maar ook bij het ontwerp van gebouwen uitgaan van meer gebruik van opgaand/verticaal groen.

3) Levendigheid en ontmoeten

- Heliomare, Woonzorg en Basisschool de Zevenhoeve hebben verschillende activiteiten en functies in huis. Deze organisaties willen deze activiteiten en functies graag open stellen voor de bewoners van de buurt. Dit biedt kansen voor het gebied De Velst.

- Het gaat o.a. om kinderopvang, buitenschoolse activiteiten, zwembad, werkplaats, sportvoorzieningen, ruimte voor kooklessen, poliklinische voorzieningen, zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimte. Het open stellen van deze activiteiten/functies vergroot de kans op ontmoetingen en draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in De Velst. Functies en activiteiten als bijvoorbeeld een koffiehuis, kaarten, biljarten, kapper, pedicure, gymmen, samen koken, hulp bij klusjes zijn bijzonder welkom. Activiteiten gericht op zorg geven kansen om een deel van het woningprogramma te realiseren voor woningen met zorg.
- Bij het situeren van nieuwe voorzieningen of mogelijke verplaatsing van voorzieningen kijken naar een goede ruimtelijke verdeling van functies in het gebied. Hierbij is een afwisseling in verdeling van de functies en het gebruik van de functies op de dag belangrijk. Een goede afstemming hierin biedt kansen voor meer levendigheid in het gebied De Velst.
- Bij het aantrekken van nieuwe voorzieningen moeten deze een toegevoegde waarde hebben voor het gebied De Velst, zoals bijvoorbeeld een gezondheidscentrum of een apotheek.
- Een goede plaatsing van gebouwen met uitzicht van gebruikers en bewoners op de buitenruimte is belangrijk. Dit om te voorkomen dat een openbare buitenruimte ontstaat waar niemand zich verantwoordelijk voor voelt.
- Een openbare buitenruimte die uitnodigt om naar buiten te gaan, om te bewegen, te ontmoeten en op die wijze een bijdrage levert aan gezondheid van gebruikers van de openbare ruimte.

4) Verkeer en parkeren

- Het openbaar gebied is een verblijfsgebied, het gaat om de mens en niet om het verkeer.
- Het verkeer veroorzaakt zo min mogelijk overlast voor de omgeving. De straten zijn verkeersveilig en goed oversteekbaar. Het verkeer is daarbij zoveel mogelijk geluidsarm, trillingvrij. Het ontwerp van het openbaar gebied dwingt tot rijden met lage snelheid.
- Een verkeersomgeving/ verblijfsgebied dat past bij een rustige woongebied met schoolvoorzieningen en waarin het parkeren voor bewoners en bezoekers soepel/gebruiksvriendelijk 'verloopt'.
- De gemeente heeft plannen voor het realiseren van een Regionale doorfietsroute. De raad heeft besloten dat de regionale doorfietsroute gebruik maakt van het tracé Maerelaan. De definitieve vormgeving zal in 2021 duidelijk dienen te worden.

5) Water, klimaat, duurzaamheid

- Gemeente werkt aan een milieu beleidsplan 2019-2022 voor een duurzaam en sociaal Heemskerk. Dit plan legt een relatie met de verschillende beleidsvelden van de gemeente. Het daarna geplande Klimaatadaptatieplan komt snel. Voor De Velst zijn een aantal onderwerpen uit beide plannen samengevat, die bij de ontwikkeling van de plannen van De Velst van invloed zijn:
 - Geen aansluiting op aardgas, alle gebouwen krijgen een aansluiting op elektriciteit.
 - Onderzoek naar mogelijkheden voor aansluiting op een WKO installatie (Warmte Koude Opslag).
 - Duurzaam en klimaatgerichte openbaar gebied.
 - Onderzoeken naar het maken van meer mogelijkheden voor waterberging in het gebied. (bijvoorbeeld via waterberging onder de weg en waterberging in lagere delen van een groengebied). Dit is nodig om hoge grondwaterstanden in de Velst te voorkomen. De kleiige bodem is hierin een belangrijke veroorzaker.
 - Door klimaatverandering ontstaat in de toekomst uitdroging van de kleiige bodem, hitte problemen/ stress. Schaduwplekken - door de aanwezigheid van groen- bieden hierin een mogelijke oplossing.
- De gemeente denkt aan maatregelen om het risico van wateroverlast bij extreme piekbuien minder te maken. Dit kan door o.a. vasthouden van water in het gebied en het

overschot aan regenwater te gebruiken.. Als deze maatregelen niet voldoende zijn dan is extra berging een oplossing. Een andere mogelijke oplossing is om het water af te voeren naar de watersingels van de naastgelegen woonwijken, dit is een wens en vraagt nog verder onderzoek.

- Werken aan een verbreding van de duurzaamheidsopgave via het verbeteren/renoveren van de bestaande flats, toevoegen van grasdaken op platte daken, Dat geldt ook voor de uitbreiding of nieuwbouw van scholen.

6) Omgevingsplan

- De voorbereiding voor het maken van een ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan begint gelijk met de start van de ontwikkeling van de plannen voor De Velst. Voor het planologische proces is het noodzakelijk dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project wordt onderbouwd. Dat vraagt om verschillende onderzoeken.
- Dit gaat bijvoorbeeld om onderzoeken als: Flora en Fauna, waterbeheer, waarde en kwaliteit van de bomen, geluidhinder t.g.v. verkeer, historie van het gebied, MER beoordeling, enzovoort. De resultaten van deze onderzoeken leveren ook informatie voor de ontwikkeling van de plannen voor De Velst.