

VOORWOORD

Namens het college van B&W van Velsen zijn rond de zomer 2009 met een – onvolledige – groep belanghebbenden modellen ontworpen voor het gebied Grote Buitendijk – Hofgeest. Deze modellen zijn eenzijdig ingestoken vanuit één bepaald belang en worden daardoor gekenmerkt door “extremen”, aan de ene kant niks doen of inrichten als een parkachtige zone, aan de andere kant geheel volbouwen met woningen eventueel aangevuld met sportvelden.

De door de gemeente bij het proces betrokken stedenbouwkundige heeft zijn visie gegeven op de modellen, deze visie wordt echter door het college niet aan de raadsleden voorgelegd. Samengevat pleit hij voor een meer integrale visie op het gebied, waarin ook een relatie gelegd wordt met de omgeving (zoals Huis ter Speyk, Spaarnwoude en het gebied linksboven Hofgeest). Het gebied nodigt uit om ontwikkeld te worden als natuurlijke buffer tussen de snelweg en de bebouwing met kwaliteiten voor woonplezier voor zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Dit kan door bij een combinatie van hele hoge dichtheden in de vorm van appartementen met hele lage dichtheden in de vorm van grote groene kavels.

Hierbij presenteert de AVO een alternatief model. Dit model doet recht aan bovengenoemde visie en stelt de woonkwaliteit van zowel de huidige als de toekomstige bewoners centraal. Enerzijds een groene uitstraling met een ecologische en recreatieve component, anderzijds bouwen voor jongeren én in het duurdere segment. De AVO hoop dat de gemeenteraad door dit model verder kijkt dan alleen zo hoog mogelijke opbrengsten en zoveel mogelijk woningen. Velsen heeft een gunstig woonklimaat, laten we dat zo houden!

AVO, Velsbroek, 19 november 2008

HOOFDSTUKINDELING

1. De uitgangspunten
2. Kwaliteit centraal
3. Het model: De Buitens-Strook
4. Het programma
5. Financiële doorrekening
6. Sfeerbeelden

1. De uitgangspunten

De gemeentelijke uitgangspunten voor de toekomst van het gebied Grote Buitendijk – Hofgeest zijn opgenomen in het boekje “Uitgangspunten Grote Buitendijk – Hofgeest dat op 22 mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit boekje vormt een aanvulling op de kaders die in de Structuurvisie en het Streekplan zijn omschreven. Bij de vaststelling is afgesproken dat samen met alle belanghebbenden wordt gewerkt aan modellen voor de toekomst van het gebied. Het gaat om een open verkenning van de verschillende mogelijkheden en dus niet om de keuze tussen een beperkt aantal, niet integrale modellen.

Belangrijke uitgangspunten die voor het model Buitens-Strook centraal staan:

- Een minimaal kostendekkende grondexploitatie.
- Bouwen van een aantal starterswoningen en het bevorderen van doorstroming in Velsbroek door het toevoegen van woningen in het duurdere segment.
- Inspelen op de extra behoefte aan sportvoorzieningen; behoud van medegebruik van het rugbyveld; handhaving van de tennisvereniging in de huidige omvang op de huidige locatie.
- Geen uitbreiding welzijnsaccommodaties.
- Toevoegen speel- en recreatiemogelijkheden (strand, water, paviljoen wandelpaden).
- Rekening houden met kabels en leidingen, externe veiligheids- en andere milieucontouren, rode contour, zone hoogwaardig archeologisch gebied.
- Watercompensatie en toevoegen water als extra bergingscapaciteit.
- Maak gebruik van huidige buurt- en wijkontsluiting.
- Behoud van de locatie Huist ter Speyk.

- Relatie leggen met gebieden van archeologische waarde.
- Geluidwerende maatregelen aan de gevel.
- Creëren van een wenselijk klimaat voor niet-geluidgevoelige bestemmingen (zoals sporten).
- Behoud of versterk van de ecologische verbindingzone.
- Behoud en versterk de functie van natuurspeelplek.
- Geen sportvelden dichtbij woningen.
- Duurzame ontwikkeling die rekening houdt met het tegengaan van verrommeling, niet ongewenst onomkeerbaar bouwen en toekomstige demografische ontwikkelingen.

De uitgangspunten waar de AVO en haar achterban voor staan:

- Woon- en leefkwaliteit voor de huidige en toekomstige bebouwing.
- Geen extra overlast wat betreft verkeer.
- Groene uitstraling van het gebied vergelijkbaar met die van de omliggende gemeentedelen zoals Santpoort-Zuid, Santpoort-Noord en Driehuis.
- Geen extra druk op het beperkte aanbod van sociaal-culturele voorzieningen.
- Behoud en versterken van de bufferfunctie van het gebied en de compenserende functie voor het ontbreken van groen en ruimte in de woonwijk.
- Geen sportvelden dichtbij woningbouw en geen sportvelden dicht bij de snelweg.
- Accent op de groene, ecologische, recreatieve en educatieve functie van het gebied.
- Benut het gebied voor medegebruik door de Velsbroekers, zeker voor de minder mobiele bevolkingsgroepen.
- Behoud van het paardenlandje.

Uitgangspunten van de bij het modellenonderzoek betrokken stedenbouwkundige, dhr. B. van Elderen:

- Optimaliseer ook de vlekken waar nu geen plan voor is, zoals de relatie met Huis ter Speyk. Kijk naar de impact op de omgeving en creëer samenhang.

- De gemeentewerf en Rutte belemmeren de mogelijkheden van het gebied en passen eigenlijk niet in zo'n sympathiek gebied als Hofgeest.
- Het gebied linksboven Hofgeest is een verborgen parel. Verkeerde bebouwing kan afdoen aan de kwaliteiten van het gebied.
- De modellen zijn niet volledig integraal; in elk model is de het belang van de indiener herkenbaar. Dat zou beter moeten en kunnen.
- Het gebied de Grote Buitendijk heeft een natuurlijke koppeling met Velsbroek en het Recreatieschap Spaarnwoude. Een volledig open terrein maakt dit gebied kwetsbaar, nu vormt de strook geen natuurlijke buffer tussen de snelweg en bebouwing.
- Door de creatie van een park (model 2) ontstaat een natuurlijke verbinding met het Recreatieschap (dit komt 'dichterbij') en Velsbroek' kan zo profiteren van opschaling van Huis te Speyk. Om de kosten te compenseren kan gedacht worden aan kleine ontwikkellocaties in het park.
- Het verplaatsen van de gemeentewerf biedt ruimte voor de uitbreiding van de voetbalvelden.
- De ingediende woningbouwmodellen bieden geen voordelen voor de aangrenzende bewoners en bieden te weinig woonplezier.
- Model 3 is te weinig ambitieus, een oplossing kan zijn de groenstrook uitbreiden ten koste van de bebouwingsstrook.
- Sport tussen wonen is onaantrekkelijk, het biedt geen kwaliteit voor woonplezier.
- Ontsluiting, versnippering zijn belangrijke aandachtspunten bij modellen 4 en 5.
- Woningbouw in deze strook is denkbaar in de combinatie van hele hoge dichtheden (appartementen) met hele lage dichtheden (grote, groene kavels).

2. Kwaliteit centraal

De gemeente Velsen wordt gekenmerkt door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Uit onderzoek komt naar voren dat mensen graag komen wonen in Velsen. Dit heeft te maken met zowel de ruimere omgeving (bos, strand, duin, bereikbaarheid van Haarlem en Amsterdam) als de directe woonomgeving (ruime en groene woongebieden met een basisaanbod aan voorzieningen).

Tevens komt uit onderzoek naar voren dat wonen op het platteland, in de buurt van bos of in een wijk met veel groen gezonder is dan wonen in een wijk met veel bebouwing.

Sommige delen van Velsen kennen een minder aantrekkelijk woonklimaat, zoals Velsen-Noord en Zeewijk. In Velsen-Noord is een plan van de gemeente om woningbouw met kwaliteit toe te voegen door de provincie getorpedeerd. In Zeewijk, waar de doorstroming ongewenst hoog was, worden ingrijpende sloop-nieuwbouwplannen gerealiseerd gericht op het toevoegen van woon- en leefkwaliteit. Ook Velsbroek is met haar beperkte groen en ruimte, eenzijdig woningaanbod en een krap aanbod aan sociaal-culturele voorzieningen een potentieel doorstroomgebied. Onder druk van de krapte op de woningmarkt kiezen mensen voor een woning in Velsbroek. De beperkte kwaliteit kan deze kansen op termijn doen keren, zeker als de aanwezige kwaliteit in de vorm van groene buffers rondom de wijk wordt aangetast.

De strook Grote Buitendijk – Hofgeest biedt kansen om de woonkwaliteit voor de huidige bewoners te verbeteren en om nieuwe woningbouw mét kwaliteit aan te bieden. Het model De Buitens-Strook wil handen en voeten geven aan deze uitdaging.

3. Het model: De Buitens-Strook

Het model De Buitens-Strook wordt als volgt gekenmerkt:

De strook langs de Grote Buitendijk en in het verlengde daarvan de Broekeroog is onderdeel van een landgoederenstrook (Waterland, Beeckestein, Huis te Speyk). Dit vertaalt zich in een inrichting met buitens (vorm van buitenplaatsen) met een groene uitstraling en een hogere bebouwingsdichtheid.

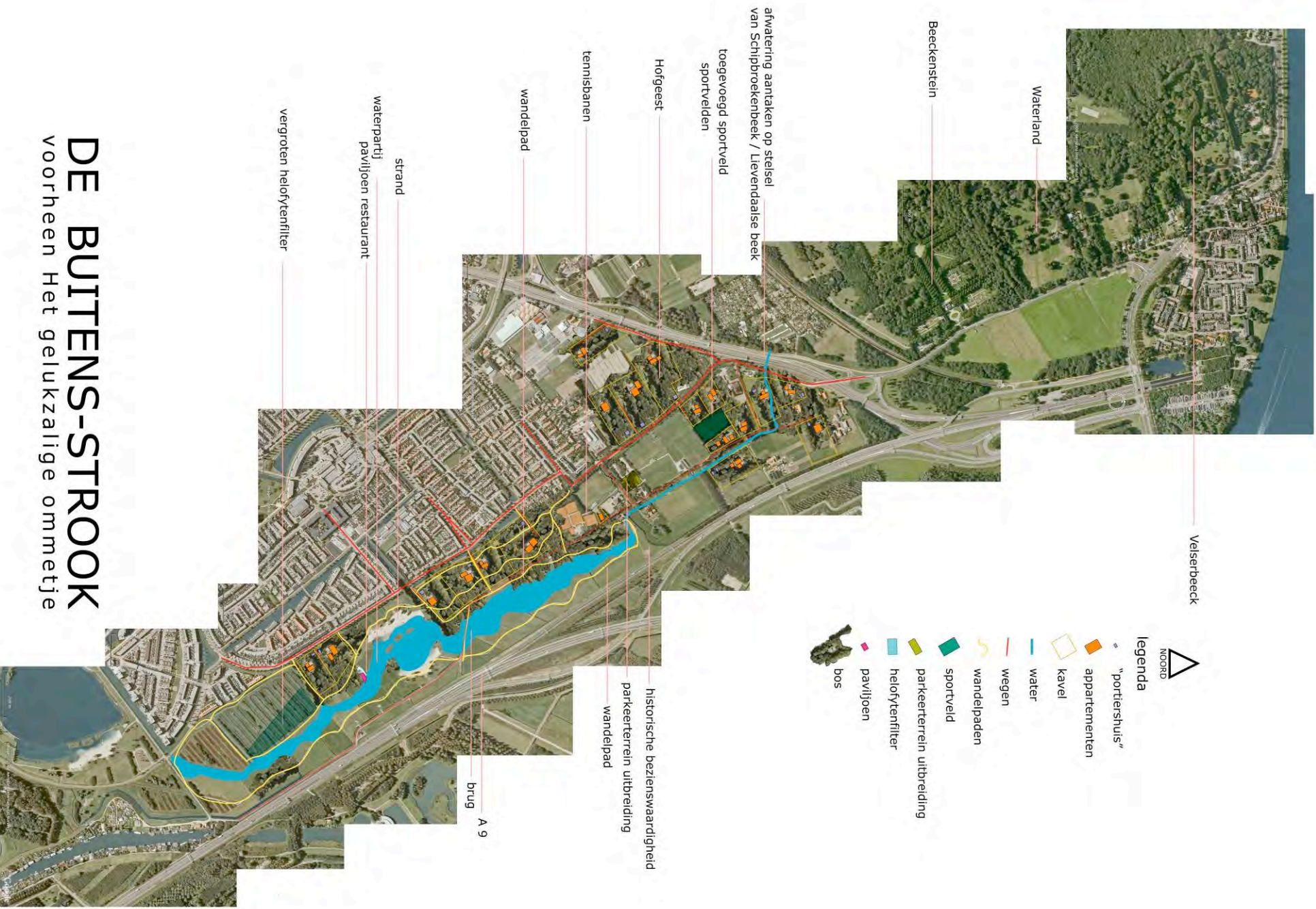
De groene uitstraling wordt nog eens versterkt door de Hofgeest groener te maken en de enkele bollenveldjes met groen in te kapselen. Daarmee verdwijnt het rommelige beeld van dit gebied.

Vanuit het bebouwde landschap, Velsbroek, worden de relaties met de rand gezocht in zichtlijnen op fraaie buitens (landgoedbebouwing), zichtlijnen op de open polder en zicht op bos.

Het buitenste deel van de strook wordt een daadwerkelijke buffer tussen bebouwing en de snelweg. Tevens legt het gebied een relatie tussen Velsbroek en het Recreatieschap Spaarnwoude, waarmee het 'dichterbij komt. Wandelpaden, water, strand en spelen geven invulling aan deze relatie.

Rondom het water kan de ecologische verbindingzone versterkt worden. Het water kan aansluiten op het bekenstelsel aan de andere kant van de A208. Dit stelsel krijgt hiermee een interessant vervolg.












Historische en archeologische relictten krijgen de ruimte en worden sterker neergezet. Buitens in de oksel van de hoofdinfrastructuur aan de noordkant van het plangebied (de verborgen parel) kunnen ingevuld worden als stoeterijen. Het recreatiegebied is het uitloopgebied.



Velserbeek



legenda

-  "portiershuis"
-  appartementen
-  kavel
-  water
-  wegen
-  wandelpaden
-  sportveld
-  parkeerterrein uitbreiding
-  helofytenfilter
-  paviljoen
-  bos

Waterland

Beckenstein

afwatering aantaken op stelsel van Schipbroekenbeek / Lievendaalse beek

toegevoegd sportveld sportvelden

Hofgeest

tennisbanen

wandelpad

strand

waterpartij paviljoen restaurant

vergroten helofytenfilter

historische bezienswaardigheid

parkeerterrein uitbreiding

wandelpad

brug

A 9

DE BUTTENS-STROOK

voorheen Het gelukkzalige ommetje

4. Het programma

Wonen

De bebouwing vindt plaats in de vorm van buitens (een vorm van landgoederen met een groene uitstraling, maar hogere dichtheden), die ingevuld worden met appartementen. De basis is een appartementencomplex van maximaal 3 woonlagen, incidenteel 4. In het basismodel zitten 12 woningen voor jongeren. De meeste appartementencomplexen zijn groter en kunnen of meer eenheden bevatten of luxere eenheden.

De rest van de kavel is groen ingericht en grotendeels openbaar toegankelijk. De kavel is eigendom van de eigenaren van het appartementencomplex die verantwoordelijk zijn voor beheer en onderhoud.

De portierswoning behorende bij de buitens is ingezet als vrijstaande woning op de kavel van het appartementencomplex. Eventueel kan aan deze woning een privé-kavel gekoppeld worden.

In de oksel van de A208 en A22 krijgen de buitens de vorm van stoeterijen met het recreatiegebied als uitloopgebied.

De geluidsoverlast van de A9 kan aan de gevel worden opgelost door bijvoorbeeld dove gevels en een effectieve functieverdeling in een woongebouw (waardoor de noordzijde zoveel mogelijk gesloten is).

In de strook langs de Grote Buitendijk worden 7 buitens + 7 portierswoningen neergezet. In de Hofgeest kunnen 4 buitens worden gerealiseerd + 4 portierswoningen. Bij verplaatsing van Rutte en de Gemeentewerf kunnen minimaal 8 buitens met portierswoningen worden gebouwd.

Infrastructuur

De wandelpaden dienen tevens als fietspad en kennen een breedte van 3,5 á 4 meter. Deze paden maken het mogelijk, juist ook voor

de huidige bewoners (waaronder minder mobiele doelgroepen), om een ommetje te maken.

De wegen voor autoverkeer zijn circa 5 meter breed. Zo passen ze binnen het landelijke karakter van het gebied.

Voorzieningen

In het deel naast de huidige voetbalvelden is een sportveld toegevoegd.

Bij het water is een horecapaviljoen toegevoegd om het gebied aantrekkelijker te maken. Qua karakter dient dit paviljoen aanvullend op en niet concurrerend met het paviljoen langs de Westbroekplas te zijn.

Groen en water

Het helofytenfilter aan de zuidkant van de strook langs de Grote Buitendijk is uitgebreid.

De flinke waterpartij zorgt voor buffer, recreatie en een verbinding met het bekenstelsel aan de andere kant van de A208. Met de grond van de uitgegraven waterpartij kan het terrein partieel worden opgehoogd.

Het grootste deel van het water kent een breedte van maximaal 10 meter, inclusief een ecologisch talud (flauwe helling). Bij het centrale deel van de waterpartij is de breedte forser, maar dat is inclusief plas-draszone (een al te brede waterstrook werkt ongunstig wat betreft geluid). Het water kan gebruikt worden als (tijdelijke) waterberging en het maakt het gebied dynamischer.

5. De financiële doorrekening

Helaas heeft de AVO pas in een heel laat stadium de beschikking gekregen over een digitale maatvaste kaart, zodat het niet mogelijk was de oppervlaktes van de verschillende functies te berekenen. Planeconomische gegevens die een vergelijkbare financiële doorrekening van het plan mogelijk zouden moeten maken, zijn in het geheel niet verstrekt. Eveneens heeft de AVO geen zicht op de verdeling van gemeentelijke en overige eigendommen. De financiële doorrekening van dit model is dus zeer globaal en deductief afgeleid van de beschikbare gegevens uit de modellenstudies. Echter ook de door de werkgroep geïnterpreteerde modellen zijn uiterst globaal doorgerekend

De resultaten van de doorrekening van het model Buitens-strook zijn zodanig dat we kunnen concluderen dat het plan haalbaar is, de exploitatie zal op zijn minst kostendekkend zijn. Een nadere uitwerking en precieze doorrekening (rekenen en tekenen tegelijkertijd) kan het plan verder optimaliseren.

Het residuele verschil tussen een model met niks doen (nulmodel, -€ 700.000,-) en het model met de hoogste opbrengsten voor de gemeente (model 3, + € 4,3 mio) is € 5 mio. Per woning (225 woningen op gemeentegrond in model 3) komt dit neer op € 22.200,- per woning. Om tot een kostendekkende exploitatie te komen, moeten er dus minimaal 35 woningen worden gebouwd.

Dit is echter te kort door de bocht. Immers de ruimte die niet ingevuld wordt met woningbouw, moet ook worden ingericht, wat kosten met zich meebrengt. Daarnaast zijn er vaste kosten die in elk model terugkeren (bijvoorbeeld de kosten voor aanleg van de riolering en de verwerving van percelen).

Uitgangspunt is dat de groene kavels (dus alles in het plangebied exclusief infrastructuur en water) geheel worden verkocht aan de eigenaren van de appartementengebouwen die ook de kosten voor aanleg van de groene inrichting, beheer en onderhoud voor hun rekening nemen. Een deel van de oevers kan mee uitgegeven worden aan de eigenaren van de buitens en het recreatiepaviljoen.

De eventuele bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen is opgevraagd bij de gemeente, maar niet verstrekt. De vaste kosten (zoals archeologie, planologische onderzoeken en planschade), de kosten voor bouw- en woonrijp maken, de kosten voor aanleg van infrastructuur en de waterpartij en de eventuele verwervingen moeten uit het plan opgebracht worden. Dit is ook het geval bij de andere modellen.

Met minimaal 84 wooneenheden in de buitens en 7 portierswoningen langs de Grote Buitendijk, aangevuld met 48 wooneenheden en 4 portierswoningen in de Hofgeest en minimaal 96 wooneenheden en 8 portierswoningen in het noordelijk gedeelte lijkt een sluitende grondexploitatie haalbaar.

Voor de bomenaanplant kan gedacht worden aan mede-financiering vanuit het Schipholfonds of eco-investeringen van bedrijven (bijvoorbeeld Corus of een energiebedrijf).

6. Sferbeelden buitens

