



Collegebericht

Weeknummer: 37

Datum vergadering	14-9-2021	Ambtenaar	C. Duin
Zaaknummer	105471-2021	Telefoonnr.	06 54771968
Portefeuillehouder(s)	B. Diepstraten	E-mailadres	cduin@velsen.nl
Bijlagen	-		

Onderwerp: Voortgang project Schoonenberg

Geachte leden van de raad,

Op 30 maart jl. informeerden wij u over de voortgang van het project Schoonenberg. Met dit bericht geven wij uw raad weer een update.

Drie ontwikkelingen in een gebied

Het is de ambitie van de gemeente Velsen om het sportpark Schoonenberg een impuls te geven. We willen er een aantrekkelijk en laagdrempelig toegankelijk gebied van maken, dat verschillende doelgroepen als sporters, recreanten en wandelaars uitnodigt om er actief gebruik van te maken. Daarnaast heeft voetbalclub Telstar de ambitie om de club toekomstbestendig te maken. Onderdeel daarvan is uitbreiding van de stadioncapaciteit en de herinrichting van het omliggende gebied. Tot slot geeft het bestemmingsplan al langere tijd de mogelijkheid op sportpark Waterloo woningbouw te realiseren.

Wij vinden het daarom wenselijk om de locaties Telstar en sportpark Waterloo in samenhang met sportpark Schoonenberg te onderzoeken en ontwikkelen (zie afbeelding), waarbij het wel drie deelgebieden blijven met hun eigen doorlooptijd. Belangrijk voordeel hiervan is dat tegelijkertijd gewerkt wordt aan verschillende doelen. Niet alleen de transformatie van een sportpark, maar ook het realiseren van woningbouw en het opwaarderen van het voetbalstadion. Bovendien worden de ontwikkelingen op die manier slim gecombineerd ('werk met werk maken') waardoor uiteindelijk een versnelling kan plaatsvinden.

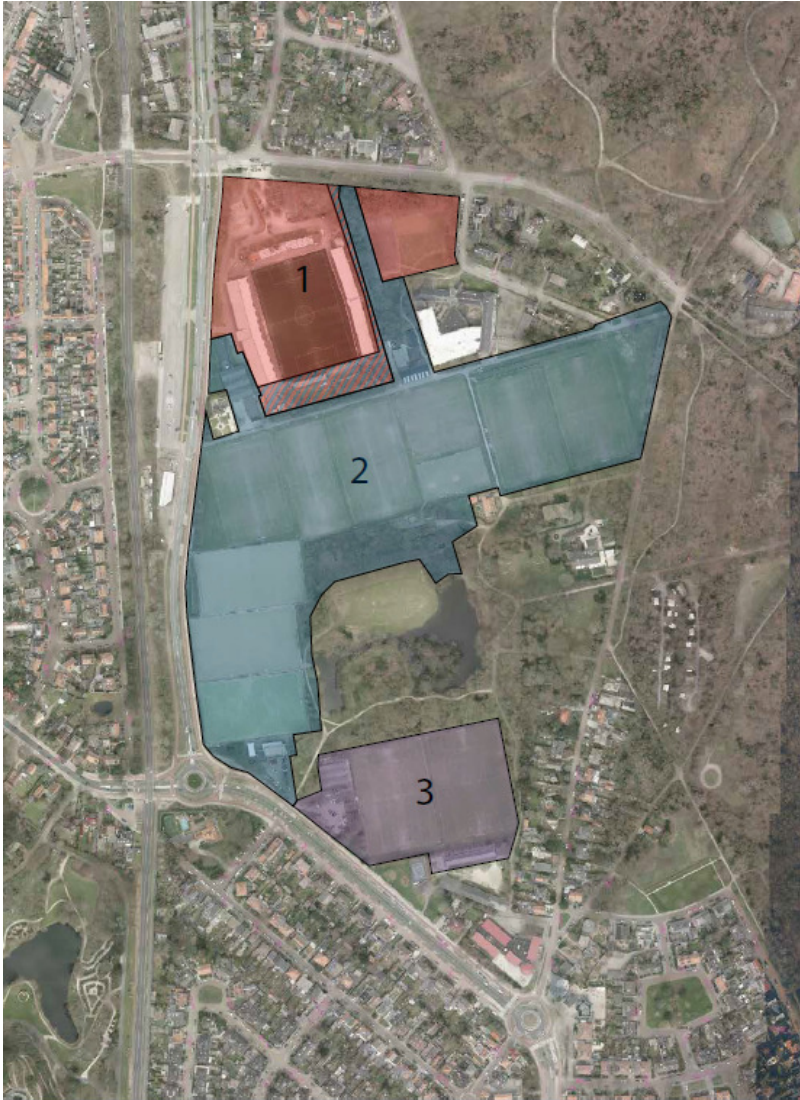
De drie deelgebieden zijn:

Deelgebied 1: Telstarstadion en omgeving

Deelgebied 2: Sportpark Schoonenberg

Deelgebied 3: Sportpark Waterloo

Deelgebied 1 en 2 hebben raakvlakken waarover door verschillende gebruikers in het gebied in samenspel een de visie gevormd wordt. Het gaat hier onder andere over de invulling van de zuidtribune. De raakvlakken zijn gearceerd.



Deelgebied 1 Telstarstadion en omgeving

Het koersdocument Omgevingsvisie Velsen is op 27 mei 2021 vastgesteld door uw raad en is de eerste stap naar een Omgevingsvisie Velsen 2040. In het koersdocument is door uw raad een eerste inhoudelijke keuze gemaakt over de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van Velsen. De locatie Telstar is in dit koersdocument aangewezen als één van de potentiële woningbouwlocaties.



Daarnaast heeft voetbalclub Telstar de behoefte om de voetbalclub toekomstbestendig te maken. En heeft als ambitie de club en het stadion naar eredivisieniveau te tillen. Dit vertaalt zich in een uitbreiding van het stadion.

Deze vraag geeft aanleiding om te onderzoeken of woningbouw in combinatie met de behoefte van voetbalclub Telstar mogelijk zijn.

Opgaven:

De gebiedsontwikkeling van het

Telstarstadion en omgeving is complex. Opgaven in het gebied zijn onder andere het behoud en het ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit binnen een waardevol groengebied, het combineren van functies (zoals wonen, sport en mogelijke andere functies), het in acht nemen van omgevingsfactoren (zoals milieu, draagvlak van omwonenden en belanghebbenden), maar ook het rekening houden met de maatschappelijk functie van sport in het algemeen en van voetbalclub Telstar in het bijzonder. Al deze opgaven in het gebied maken de gebiedsontwikkeling complex.

Ontwikkelstrategie:

Om de mogelijke gebiedsontwikkeling een stap verder te brengen hebben wij een ontwikkelstrategie voor de herontwikkeling van de locatie Telstarstadion en omgeving gemaakt met bijbehorend stappenplan. De ontwikkelstrategie beoogt het verkrijgen van de beantwoording van de vraag of herontwikkeling van het gebied wenselijk is en zo ja, binnen welke kaders. Dit proces doen we in samenspel met alle betrokken partijen. Dit zal uiteindelijk leiden tot een visiedocument met een bijbehorende quickscan (onderzoek ruimtelijke en financiële haalbaarheid).

Wij zullen onderstaand stappenplan volgen:

1. Het bepalen van het doel van de ontwikkeling (ruimtelijke kwaliteit in combinatie met mogelijke functies, zoals woningbouw en een toekomstbestendig voetbalstadion);
2. De visie en kaders op hoofdlijnen bepalen met externe partijen (o.a. uitwerken van gewenste functies, volume en bepalen van (ruimtelijke) randvoorwaarden);
3. Onderzoeken ruimtelijke en financiële haalbaarheid (rekenen en tekenen);

4. Inventariseren van alle betrokken en toekomstige partijen (welke partijen zien we in het eindbeeld);
5. Bepalen in welke mate marktpartijen worden betrokken (gronduitgifte en/of samenwerking met partijen);
6. Het maken van afspraken met partijen door het sluiten van overeenkomsten;
7. Het doorlopen van de planologische procedure;
8. Uitwerken van het ontwerp.

Vervolgproces

Het visiedocument en de quickscan worden naar verwachting in de tweede helft van 2022 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.



Deelgebied 2 sportpark Schoonenberg

In januari 2020 vond er een goed bezochte inloopavond plaats over de herinrichting van sportpark Schoonenberg. Omwonenden gaven aan wat zij van het schetsontwerp voor het sportpark vonden en gaven aandachtspunten mee om dit verder uit te werken. Het visiedocument en schetsontwerp voor het sportpark Schoonenberg en Waterloo is op 28 januari 2020 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Na vaststelling van het visiedocument en schetsontwerp voor het sportpark Schoonenberg heeft het college de mogelijkheid onderzocht om aangrenzende initiatieven en ontwikkelmogelijkheden in samenhang met het sportpark te ontwikkelen. Uitkomst is dat het wenselijk is om de locaties Telstar en sportpark Waterloo in samenhang met sportpark Schoonenberg te onderzoeken en ontwikkelen, waarbij het wel drie deelgebieden blijven.

Voorlopig Ontwerp

In maart 2021 zijn de overleggen met de verenigingen in het sportpark weer opgestart om het Schetsontwerp voor het sportpark verder uit te werken naar een Voorlopig Ontwerp. Het concept Voorlopig Ontwerp is een uitwerking van het totaalplan zoals geschetst in het visiedocument. Het ontwerp is op 29 juni 2021 gepresenteerd aan de verenigingen.

Op basis van het Voorlopig Ontwerp is een kostenraming gemaakt van het benodigde budget. De ambities voor het totaalplan voor het gebied zijn hoog en passen niet binnen het beschikbare budget. Bij het collegebesluit van 28 januari 2020 waarbij het visiedocument en het plan van aanpak voor de herinrichting van sportpark Schoonenberg- Waterloo zijn vastgesteld, was bekend dat fondsen van buitenaf of opbrengstpotentie uit woningbouw noodzakelijk zijn om het totaalplan voor het gebied te realiseren. In dit kader zijn een aantal scenario's voor de herinrichting van het sportpark onderzocht om een keuze te maken over de ingrepen op het sportpark. Uit de kostenraming blijkt dat het scenario waarbij alleen de sportvelden op Schoonenberg opnieuw worden ingericht ook afhankelijk is van een financiële impuls van buitenaf of opbrengstpotentie uit woningbouw. Vanwege de afhankelijkheid van de dorpsdialoog Driehuis konden we de opbrengstpotentie tot voor kort niet goed in kaart brengen. Op dit moment worden de opbrengstpotenties verder onderzocht.

Na afronding van dit onderzoek worden de consequenties voor het Voorlopig Ontwerp duidelijk en wordt het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt tot een Definitief Voorlopig Ontwerp. Dit doen we samen met de verenigingen.

Nadat de gesprekken met de verenigingen zijn afgerond, informeren we omwonenden en overige belanghebbenden over het Voorlopig Ontwerp. Het Voorlopig Ontwerp wordt ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad en u wordt dan gevraagd om het geormerkte budget binnen de reserve Visie op Velsen beschikbaar te stellen. We verwachten dit uiterlijk begin 2022 aan uw raad voor te leggen.

Deelgebied 3 sportpark Waterloo

In het huidige bestemmingsplan, vastgesteld door de raad op 30-10-2008 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan het college zelfstandig de bestemming van de sportvelden van VV Waterloo wijzigen in 'Wonen'. Of dit gedaan wordt, hangt onder andere samen met de definitieve nota van uitgangspunten Driehuis 2021-2030 en de herhuisvesting van voetbalclub Waterloo.

Dorpsdialoog Driehuis

De bijeenkomsten van de Dorpsdialoog zijn afgerond. Op 18 mei jl. was de laatste bijeenkomst, waar de concept-Nota van uitgangspunten Driehuis 2021 – 2030 is besproken. Tot 22 juni konden er zienswijzen worden ingediend. De gemeente neemt de reacties zorgvuldig door en kijkt of wijzigingen in de nota van uitgangspunten aangebracht moeten worden. De reacties en de (aangepaste) nota worden naar verwachting in het vierde kwartaal van 2021 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

