

# STARTNOTITIE

## HERONTWIKKELING EIKENHOF II



**Inzicht krijgen in de mogelijkheden van herontwikkeling**

**Projectnaam :** Herontwikkeling Cornelis Groenlandstraat e.o.

**Bestuurlijk opdrachtgever:**

Krijn Rijke – portefeuillehouder Wonen en Herstructurering

**Ambtelijk opdrachtgever**

Sandra Spaan – teamleider Beleid en Projecten

**Ambtelijk opdrachtnemer**

Henk de Ruiter – projectleider

**Budgetcode/kredietnr.**

03404015

## INHOUDSOPGAVE

### INLEIDING

- 1.1. Aanleiding en doelstelling
- 1.2. Inleiding
- 1.3. Projectscope
- 1.4. Richtinggevende documenten

### PROCES

- 2.1. Aanpak en fasering
- 2.2. Participatietraject
- 2.3. Projectbeheersing
  - 2.3.1. Organisatie
  - 2.3.2. Tijd
- 2.4. Financiën
- 2.5. Risico's

### RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

- 3.1. Inleiding
- 3.2. Ruimtelijke Randvoorwaarden
  - 3.2.1. Stedenbouw
  - 3.2.2. Wonen
  - 3.2.3. Omgeving-Duurzaamheid
  - 3.2.4. Watertoets
  - 3.2.5. Verkeer en Parkeren
  - 3.2.6. Openbaar Gebied
  - 3.2.7. Ecologie

### BIJLAGEN

1. Geraamde kosten
2. Besluitenoverzicht
3. Richtlijn verkeer en parkeren
4. Aandachtspunten openbaar gebied

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt ook in Heemskerk toegenomen. Er wordt beleidsmatig vooral ingezet op betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. Vanuit de raad is daarom gevraagd te onderzoeken of de locatie Eikenhof II geschikt is voor woningbouw. Of dat elders in de gemeente sport- dan wel groenvoorzieningen (dan wel andere functies) kunnen worden verplaatst naar Eikenhof II en dat op de achterblijvende locaties woningbouw kan worden ontwikkeld.

Op 14 oktober 2010 zijn de gronden aan de Marquettelaan (sectie D nummer 2179) gekocht van de provincie Noord-Holland om daar de uitbreiding van Eikenhof te realiseren. Er zijn veel aanwezige bomen op het terrein gekapt. Dit is gebeurd om het terrein in een keer geschikt te maken als begraafplaats.

In het verleden zijn plannen ontwikkeld om op Eikenhof II een crematorium te vestigen. De gemeenteraad heeft besloten, vanwege grote maatschappelijke druk, hieraan geen medewerking te verlenen. Er lijkt nu een overcapaciteit te zijn ontstaan bij de Eikenhof omdat meer mensen kiezen voor een crematie.

Het realiseren van woningbouw past ook goed in de Omgevingsvisie 2040 die nu wordt opgesteld. De Omgevingsvisie geeft ondernemers, bewoners, organisaties en de gemeente houvast in de ontwikkeling van Heemskerk tot 2040. Vraagstukken als hoe willen we wonen, duurzaamheid en inrichting openbare ruimte komen aan de orde in de Omgevingsvisie. Al deze onderwerpen komen in beeld bij het herontwikkelen van de Eikenhof.

De belangrijkste doelstelling voor deze herontwikkeling is het uitbreiden van de woningvoorraad in categorieën waar de behoefte het grootst is.

## 1.2 Inleiding

De inhoud van deze startnotitie zal in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het verdere proces en de haalbaarheidsstudie.

Bovendien wordt ten behoeve van de uitvoering inzicht gegeven in de planning en de communicatie naar omwonenden/belanghebbenden (stake- en shareholders). Hiervoor is een participatieparagraaf opgesteld.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten en de ontwikkelstrategie/planeconomie, wordt externe deskundigheid ingehuurd. Met het vaststellen van deze startnotitie geeft het college het startschot voor het proces om te komen tot een haalbaarheidsstudie.

De gemeente Heemskerk is eigenaar van de gronden. In de koopovereenkomst met de provincie Noord-Holland is echter een voorkeursrecht tot koop voor de provincie Noord-Holland opgenomen. We zullen dus in overleg met de provincie gaan of zij gebruik willen maken van deze optie en onder welke (financiële) voorwaarden. Als de provincie geen gebruik wil maken van haar voorkeursrecht, heeft de gemeente volledige regie op de herontwikkeling van Eikenhof II.

Een ander scenario is verplaatsing van groen- dan wel sportvoorzieningen of een andere functie naar de Eikenhof II en de vrijkomende locatie wordt ingevuld met woningbouw. Het kan zijn dat de gemeente geen eigenaar is van de vrijkomende locatie.

### 1.3 Projectscope

Op onderstaande kaart wordt het projectgebied afgebakend:



Het kan zijn dat projectscope wordt uitgebreid met de locaties voor bijvoorbeeld groen- en sportvoorzieningen (of andere functies). Deze locaties gaan dan onderdeel uitmaken van de projectscope.

### 1.4. Richtinggevende documenten

In deze paragraaf worden de belangrijkste richtinggevende documenten benoemd die aan de basis staan van deze ontwikkeling.

#### **Coalitieakkoord 2018-2022 “Heemskerk zichtbaar beter”**

In het coalitieakkoord 2018-2022 staat dat samen met de inwoners van Heemskerk een inventarisatie wordt gemaakt van toekomstige bouwlocaties. Ook wordt gesteld dat op korte termijn het bouwprogramma wordt geïntensiveerd waardoor snel nieuwe woningen beschikbaar komen. Voor de huisvesting van jongeren en ouderen (levensloopbestendige woningen) wordt uitdrukkelijke aandacht gevraagd.

In het coalitieakkoord wordt gesteld de kans om aan de voorkant mee te praten, mee te denken en mee te doen (via de methodiekFactor C).

**Raadsmemo's en voorbereidingskrediet**

Op 17 januari 2019 is de commissie Ruimte, Wonen en Duurzaamheid geïnformeerd over woningbehoefte en mogelijke (her)ontwikkelingslocaties. Op 13 juni 2019 is de raadsmemo beoordeling van mogelijke nieuwe woningbouwlocaties besproken.

Vervolgens is in de commissie van 17 oktober 2019 een actuele stand van zaken over de vraag- en aanbodzijde gepresenteerd. Dit heeft op 19 december 2019 geleid tot een raadsbesluit om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om vijf potentiële (her)ontwikkelingslocaties nader uit te werken. Eikenhof II is een van deze locaties.



## 2. Proces

### 2.1 Aanpak en fasering

Het is belangrijk een projectfasering aan te brengen om het proces beheersbaar te houden. Door het faseren van het project, wordt het totale proces opgeknipt in zes fasen, die daardoor makkelijker te overzien zijn. Elke fase wordt afgesloten met producten waarover besluitvorming plaatsvindt door college en/of raad. Dit zijn go of no go momenten in het planproces.

De volgende fasen zijn te onderscheiden: initiatie-, definitie-, ontwerp, voorbereidings-, uitvoerings- en beheersfase.

De initiatie- en definitiefase zijn hieronder uitgebreider uitgewerkt. De fasen die daarna komen zijn summier uitgewerkt omdat dit veelal procedures zijn (bestemmingsplan en vergunningentraject) met een wettelijke doorlooptijd. Ook is de planning daarvan deels afhankelijk van de snelheid die marktpartijen willen in het proces en andere ontwikkelingen die het planproces kunnen vertragen.

#### **1. Initiatiefase: van startnotitie naar haalbaarheidsstudie**

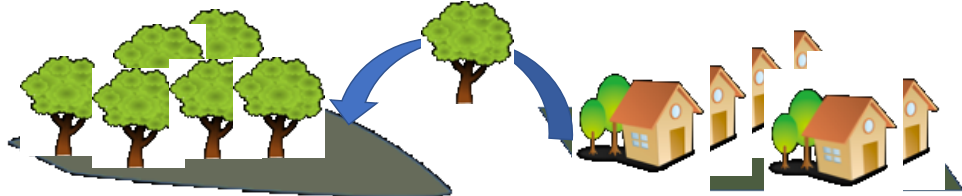
De initiatiefase is in principe het begin van een project. In deze fase wordt een idee voor een project nader onderzocht en uitgewerkt. Deze fase is al gestart met het zoeken naar nieuwe potentiële woningbouwlocaties door de gemeenteraad. We moeten deze fase echter volledig doorlopen voordat we naar de definitiefase kunnen. Deze fase sluiten we af met expliciete bestuurlijke en politieke besluitvorming om te voorkomen dat verkeerde verwachtingen over het resultaat van het project ontstaat.

We starten met deze startnotitie waarin we globaal de meest belangrijke uitgangspunten voor de haalbaarheidsstudie uitwerken. Er zijn vier opties mogelijk voor de ontwikkeling van de Eikenhof. Deze staan in figuur 1 aangegeven.

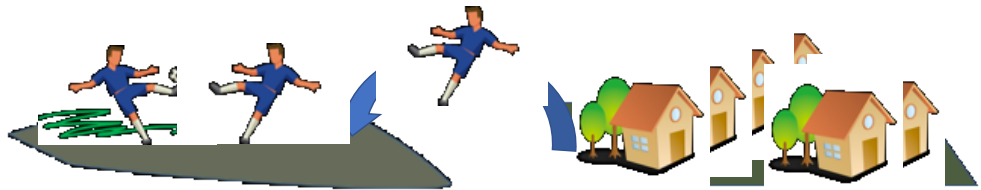
Optie 1:  
Woningbouw  
op Eikenhof



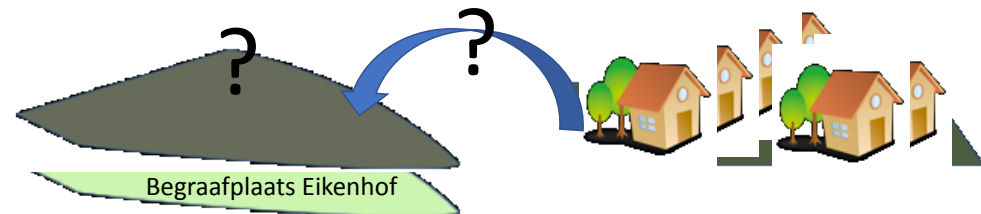
Optie 2:  
Groen verplaatsen  
naar Eikenhof, op  
de vrijgekomen  
plek bouwen



Optie 3:  
Sport verplaatsen  
naar Eikenhof, op  
de vrijgekomen  
plek bouwen



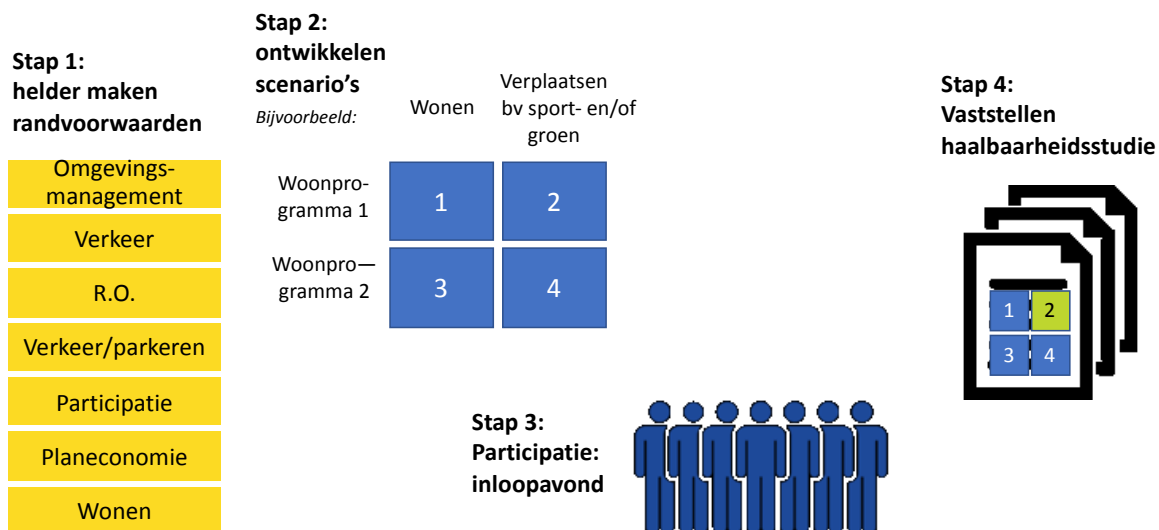
Optie 4:  
Andere functie  
verplaatsen naar  
Eikenhof, op de  
vrijgekomen plek  
bouwen



*Figuur 1*

Na het vaststellen van de startnotitie door het college gaan we beginnen met een inventarisatie van functies die voor verplaatsing naar de Eikenhof II in aanmerking komen. Het selecteren van zoeklocaties voor te verplaatsen functies is een intern proces. Dit kunnen locaties zijn waar nu bijvoorbeeld groen- of sportaccomodaties zijn. Als er geschikte locaties worden gevonden, gaan we met share- en stakeholders (bijvoorbeeld de eigenaar en/of gebruiker van sportaccomodatie) om te onderzoeken hoe zij tegen een eventuele verplaatsing aankijken. Vervolgens gaan we op basis van een beoordelingskader beoordelen hoe kansrijk de geselecteerde locaties zijn. Daarna ontwikkelen we twee scenario's met bijvoorbeeld twee varianten. Een onderdeel van de haalbaarheidsstudie is de keuze of en welke grondbeleidsinstrumenten we al dan niet gaan toepassen. De hoofdlijn van het proces staat weergegeven in figuur 2.





*Figuur 2*

Besluitvorming over producten: startnotitie/bestuursopdracht en haalbaarheidsonderzoek.

Planning: college mei 2020 (startnotitie en bestuursopdracht) en december 2020 (haalbaarheidsonderzoek), gemeenteraad januari 2021 (haalbaarheidsstudie).

## 2. Definitiefase: van haalbaarheidsstudie naar ontwerpproces

Nadat de initiatiefase is afgerond, komt het project in de tweede fase: de definitiefase. In deze fase wordt het voorkeursscenario uit de haalbaarheidsstudie uitgewerkt tot een zogenaamde ontwikkelrichtlijn. In de haalbaarheidsstudie zijn alleen bebouwingsmassastudies gedaan om meer inzicht te krijgen in mogelijke programmeringen en de financiële consequenties daarvan. Dit wordt in deze fase verder uitgewerkt.

Met deze ontwikkelrichtlijn gaan we starten met de marktconsultatie. In het kader van de aanbestedingsprocedure gaan we eerst een selectie maken van marktpartijen die interesse hebben om een plan uit te werken. Op basis van de ontwikkelrichtlijn vragen we drie partijen om een ontwerp te maken en een financieel aanbod te doen. Op basis van een beoordelingskader, dat we vooraf moeten communiceren met marktpartijen, toetsen we deze ontwerpen en maken we een keuze. De ontwerpen die voldoen aan het beoordelingskader kunnen we bijvoorbeeld voorleggen aan de inwoners van Heemskerk en een keuze laten maken uit de ingediende ontwerpen.

Besluitvorming producten: college februari 2021 ontwikkelrichtlijn en beoordelingskader ten behoeve van ontwerpproces, selectie ontwikkelende partij Q4 2021 door het college en het sluiten van een intentie-overeenkomst/voorschotovereenkomst met een ontwikkelaar in december 2021.

## 3. Ontwerpfase

Producten: verkavelingsplan/kavelpaspoorten, anterieure overeenkomst, bestemmingsplan, inrichtingsplan etc. De planning voor deze fase wordt later uitgewerkt.

#### **4. Voorbereidingsfase**

In de voorbereidingsfase wordt alles geregeld dat nodig is voor de realisatie van het project. De voorbereidingsfase is klaar als het uitvoeren 'zo' kan starten. Alles moet dus duidelijk zijn voor de uitvoerende partijen: wat er moet gebeuren, door wie en op welk moment.

Producten: koop/realisatieovereenkomst, aanvraag vergunningen. De planning voor deze fase wordt later uitgewerkt.

#### **5. Realisatiefase**

Dit is het moment om het project over te dragen aan bijvoorbeeld een civieltechnisch projectleider. In de realisatiefase wordt het projectresultaat zichtbaar. In deze fase vindt de bouw plaats en wordt de openbare ruimte aangelegd.

#### **6. Beheersfase**

Het project is gerealiseerd. De projectorganisatie wordt opgeheven het projectplangebied overgedragen naar de 'staande organisatie' (de lijn organisatie).

### **2.2 Het participatietraject /communicatie**

Vanaf de initiatie-tot en met de realisatiefase wordt ingezet op tijdige afstemming en communicatie met share- en stakeholders. Naast interne communicatie (informerende, afstemming etc) met collega's, college en raad is externe communicatie van groot belang. De shareholders zijn de eigenaren van de gronden en gebouwen in het gebied. Stakeholders is een veelomvattend begrip dat wordt gebruikt om betrokken belangenverenigingen, omwonenden en andere belanghebbenden en -stellenden aan te duiden. Met het participatietraject wordt beoogd zowel het draagvlak als begrip voor het project en de gevolgen om dat resultaat te behalen te vergroten.

Om vorm te geven aan het participatie- / communicatietraject gaan we Factor C (Factor Communicatie) toepassen, of elementen hieruit. Factor C is een methode voor omgevingsgericht werken, ontwikkeld door de rijksoverheid, die er voor zorgt dat er in een vroegtijdig stadium wordt stilgestaan bij communicatie en participatie. Het voordeel van deze methodiek is: meer draagvlak, betere samenwerking en daardoor een betere kwaliteit van het eindresultaat. Daarbij voorkomt een goede voorbereiding, reparatie achteraf.

In het Heemskerkse model is factor C uitgewerkt in de drie K's:

1. Krachtenveldanalyse
2. Kernboodschap
3. CommunicatieKalender

Bij ontwikkeling van deze locatie kunnen alvast de volgende share- en stakeholders genoemd worden:

- Direct omwonenden
- Inwoners van Heemskerk
- Eventuele grond- en gebouweigenaren
- Woonopmaat

## 2.3. Projectbeheersing

### 2.3.1. Organisatie

Schematisch ziet de projectorganisatie er als volgt uit:

De opdrachtgevers zijn:

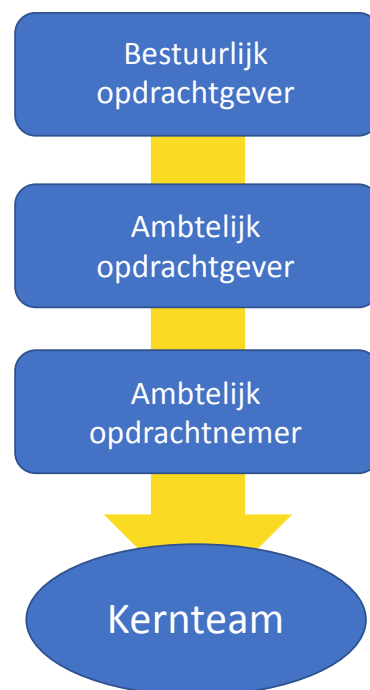
1. Bestuurlijk opdrachtgever: Krijn Rijke
2. Ambtelijk opdrachtgever: Sandra Spaans

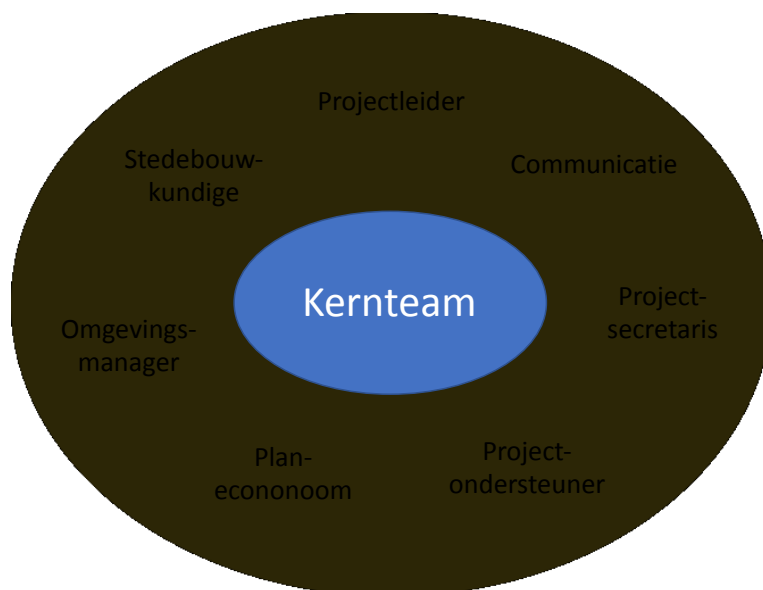
En de opdrachtnemer is:

3. Ambtelijk opdrachtnemer: Henk de Ruiter

Opdrachtgevers worden door de projectleider geïnformeerd via het projectenoverleg. Indien nodig worden extra afstemmomenten ingepland. De raad wordt tussentijds geïnformeerd over de projectvoortgang.

Er wordt gestreefd naar een doelmatige organisatiestructuur qua overlegvorm. Het kernteam bestaat uit een projectleider, projectassistent, projectondersteuner, planeconoom, omgevingsmanager, communicatiedeskundige en een stedenbouwkudige.



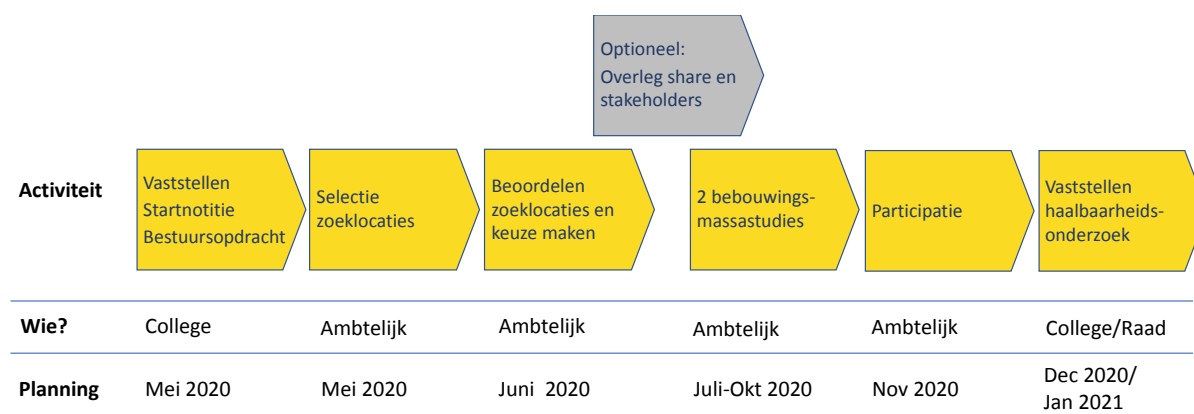


Het kernteam wordt naar behoefte aangevuld met experts van binnen of buiten de organisatie op gebied van bijvoorbeeld stedenbouw, omgeving (civiel), duurzaamheid, verkeer, milieu, groen, wonen, economie, beheer, RO en juridische en fiscale aspecten etc.

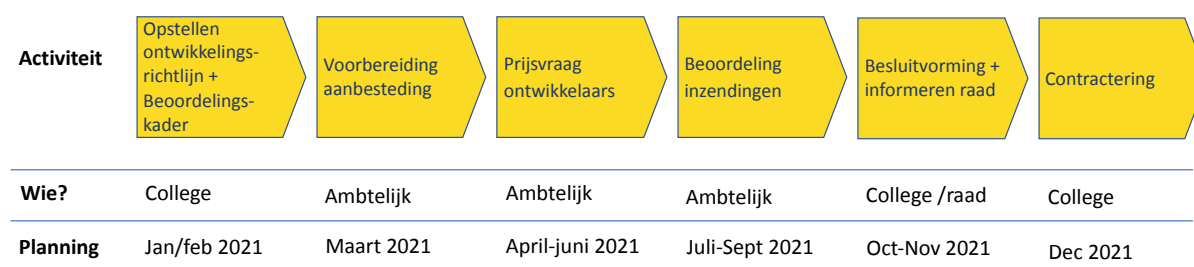
### 2.3.2. Tijd

In paragraaf 2.1 is de fasering in tijd beschreven met bijbehorende producten. De bewaking op de tijd en voortgang van de huidige fase vindt plaats tijdens de kernteamvergadering en het Projectenoverleg (PO). Bijsturing, versnellen of vertragen, wordt tijdig over gecommuniceerd en onderbouwd.

#### Initiatiefase



## Definitiefase



## 2.4. Financiën

Voor de financiering van de kosten kan gebruik worden gemaakt van het voorbereidingskrediet. De raad heeft op 19 december 2019 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor vijf woningbouwlocaties. Dit krediet wordt verdeeld over de verschillende woningbouwlocaties. Deze kredieten worden te zijner tijd opgenomen in de GREX of worden verhaald op de projectontwikkelaar.

In de initiatiefase zullen in ieder geval kosten worden gemaakt voor de inhuur van een projectleider en -secretaris, een stedenbouwkundig bureau en een planeconoom/ontwikkelingsstrateeg. In bijlage 1 zijn de geraamde kosten in deze fase opgenomen.

Uit de ontwikkelingsstrategie, die onderdeel uitmaakt van de haalbaarheidsstudie, zal duidelijk worden of voor de uiteindelijke realisatie een grondexploitatie zal worden geopend. Het openen van de grondexploitatie is een raadsbevoegdheid.

## 2.5. Risico's

Er is een aantal risico's voor deze planontwikkeling:

- De gevraagde investeringen staan niet in verhouding tot de doelen die we willen realiseren;
- Sportverenigingen, eigenaren van bedrijfsmatige activiteiten en vastgoedeigenaren die niet meewerken aan de verplaatsing van activiteiten;
- Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de herontwikkeling in de omgeving.

## 3. Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden

### 3.1 Inleiding

De wettelijke basis voor het maken van bestemmingsplannen en structuurvisies is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Deze wettelijke basis is momenteel onderwerp van een ingrijpende stelselherziening. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is afhankelijk van het parlementaire traject dat daarna volgt.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn de nationale belangen beschreven.

Het bestemmingsplan “*Heemskerk Buitengebied 2015*” is ter plaatse van kracht. De gronden hebben daarin de bestemming “*Maatschappelijk-Begraafplaats*”. Er zijn geen juridische instrumenten in het plan opgenomen om de bestemming te wijzigen. Er is dus een nieuw bestemmingsplan nodig.

#### *Besluit ruimtelijke ordening*

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste opgenomen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen hieraan getoetst moeten worden. Uitgangspunt is duurzaam ruimtegebruik.

### 3.2. Ruimtelijke randvoorwaarden

De onderstaande lijst van ruimtelijke en functionele randvoorwaarden is geen uitputtende lijst. Het biedt in de initiatiefase handvatten voor de haalbaarheidsstudie en verdere planvorming.

#### 3.2.1. Stedenbouwkundig

Het plangebied betreft een gedeelte van fase II van begraafplaats Eikenhof. Dit gedeelte is circa 10 jaar geleden aangelegd en nog niet in gebruik genomen. Wel is het terrein opgehoogd en voorzien van een padenstructuur. De oppervlakte binnen bovenstaande begrenzing betreft circa 27.220 m<sup>2</sup>.

Binnen het plangebied is tevens het parkeerterrein (46 parkeerplaatsen) van de begraafplaats opgenomen. Deze kan wellicht een functie vervullen voor zowel de begraafplaats als de nieuwe ontwikkeling. Ook bevindt zich hier de aansluiting op de Marquettelaan.

Van oudsher maakte het gebied waar de begraafplaats ligt onderdeel uit van het landgoedbos van Marquette. Eikenhof I, gerealiseerd in de jaren '70, heeft de bosachtige uitstraling nog steeds. Eikenhof II heeft een veel minder bosachtige uitstraling. Met de herontwikkeling is het een belangrijk uitgangspunt dat ook dit gedeelte deze uitstraling terugkrijgt. Dit betekent sowieso dat de woonfunctie niet direct aan de Marquettelaan gesitueerd wordt, maar dat er een buffer van hoge boombeplanting opgenomen dient te worden. Hoe breed deze buffer dient te worden zal ruimtelijk onderzocht moeten worden. Dit kan ook samenhangen met de gekozen vormgeving, kleurstelling en materialisering van de bebouwing. Deze locatie leent zich met name voor appartementenbouw met een maximale hoogte



van 12 meter (4 lagen). Deze bouwhoogte is gerelateerd aan de hoogte van volgroeide boombeplanting.

Ook leggen appartementen relatief minder beslag op de buitenruimte, omdat ze gestapeld zijn en geen tuinen hebben. Hierdoor kan de bosrijke uitstraling nog beter tot uitdrukking komen. Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk in het plan opgenomen te worden. Deze locatie vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zowel van de bebouwing als de bestaande en nieuwe parkeervoorzieningen.

We gaan samen met een extern stedenbouwkundig adviesbureau twee scenario's maken met twee verschillende programmeringen. In deze scenario's wordt onderzocht hoe we continuïteit in het openbaar gebied kunnen borgen, welke minimale maat en geleding nodig is, welke tussenstraatjes belangrijk zijn etc. Vanuit het driedimensionaal perspectief wordt verkend wat de gemiddelde hoogte kan zijn, waar uitschieters mogelijk zijn etc. programmatisch wordt verkend of er naast het hoofdprogramma wonen andere functies mogelijk zijn (bedrijvigheid, woon/werkvormen in ateliervorm). Gelijktijdig met deze bebouwingstudies maken we een financiële doorrekening van ontwerpkeuzes en programmeringen.

### **3.2.2. Wonen**

Voor de regio Zuid-Kennemerland & IJmond is voor de periode 2019-2024 een minimale productie van 7.420 woningen nodig. De regionale afspraak die is gemaakt is dat de regio streeft naar een grotere netto woningproductie.

Op het moment dat een gemeente haar kwantitatieve minimale netto opgave in de komende jaren niet waar kan maken, wordt als eerste afgestemd met de buurgemeenten of de opgave per deelgebied in gevaar komt of dat buurgemeenten de gewenste productie kunnen opvangen.

De afspraak is gemaakt dat de gemeenten Heemstede en Heemskerk een extra inspanning om een grotere woningbouwopgave op zich nemen

In het projectgebied zal een overwegend of volledig woningbouwprogramma worden gerealiseerd.

Nut en noodzaak, in relatie tot andere lopende woningbouwprojecten, zal in de haalbaarheidsstudie nader worden onderbouwd. Tegenwoordig dienen alle woningbouwplannen gemotiveerd te zijn met de zogeheten 'Ladder'. Woningbouwplannen die voorzien in 11 of meer woningen dienen 'beladderd' te worden. Dit 'beladderen' houdt in dat de behoefte moet worden aangetoond.

Er is ruimte voor circa 60 woningen. In het haalbaarheidsonderzoek zal verder worden uitgewerkt welke type en prijssegmenten haalbaar en wenselijk zijn. Deze keuzes worden onderbouwd op basis van de Woonvisie. Mocht Eikenhof II een uitplaatslocatie worden voor bijvoorbeeld groen en/of sportvoorzieningen en de achterblijvende locatie wordt ingevuld met woningbouw, dan kan tot leiden tot een andere invulling van het woonprogramma.

### **3.2.3. Omgeving/duurzaamheid**

Duurzaamheid is een containerbegrip. Het gaat over over klimaatadaptief ontwerpen, het energieneutraal maken van woningen, circulair bouwen etc.

Naast wettelijke eisen voor duurzaamheid zullen ontwikkelaars bij het ontwerpproces worden uitgedaagd om te laten zien welke duurzaamheidsaspecten zij extra hebben toegepast in hun ontwerp. We willen niet vooraf precieze criteria opleggen om een open en creatief planproces te waarborgen.

#### *Archeologie*

Het gebied heeft in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologiewaarde 3. Een mogelijke herontwikkeling kan gevolgen hebben voor deze waarden. De effecten van deze gebiedsontwikkeling op het ondergrondse erfgoed (archeologie) moeten in kaart worden gebracht. Er zal daarom in een vroegtijdig stadium een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

De voor de archeologische waarden of verwachting (nadelige) effecten van de nieuwbouw worden vooral veroorzaakt door bodemroerende werkzaamheden zoals: heien, uitgraven van parkeerkelders, verplaatsing van de bouwvlakken, ophogen, verlagen van grondwater peil of het graven van kabel en leiding tracés.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zal voor gewijzigde bestemmingen die een bedreiging vormen voor de archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden om de archeologische waarde van het terrein vast te stellen.

#### **3.2.4. Watertoets**

Watercompenserende maatregelen die noodzakelijk zijn in het kader van de watertoets dienen binnen het projectgebied te worden opgelost, evenals waterbergingen/wadi's ten behoeve van opvang en inzijging (infiltratie) van regenwater afkomstig van verhardingen en dakvlakken.

#### **3.2.5. Verkeer en Parkeren**

Mobiliteit is in beweging. De afgelopen jaren zien we onder andere nieuwe mobiliteitsconcepten ontstaan. Zo worden er meer auto's gedeeld, ontstaan er meer dynamische parkeersystemen voor een meer optimale benutting van de bestaande parkeercapaciteit, behoefte aan meer oplaadpunten voor elektrische auto's etc.

Natuurlijk hebben we te maken met vastgesteld beleid op gebied van verkeer en parkeren waaraan we moeten toetsen. Aan de andere kant willen we net als bij het onderdeel duurzaamheid een creatief en open planproces waarborgen. We willen niet dat alles dat in strijd is met bestaande regelgeving meteen wordt afgewezen. In bijlage 3 is daarom een richtlijn opgenomen voor verkeer en parkeren in het verdere proces. Of en welke mate daarvan wordt afgeweken zal blijken uit het ontwerpproces.

#### **3.2.6. Openbaar gebied**

Civiele aspecten moeten in een vroegtijdig stadium van de planvorming worden betrokken. Er moet worden nagedacht over bijvoorbeeld de plek van de milieustraat. In bijlage 4 staat een aantal aandachtspunten die steeds belangrijker worden naarmate het planproces vordert.

#### *Kabels en leidingen*

We zullen een KLIC-melding doen in deze fase omdat de ligging van kabels en leidingen het ontwerpproces kan beïnvloeden. Op deze wijze krijgen we inzicht in de gevolgen en de daarbij behorende eventuele kosten om deze te verleggen dan wel aan te passen.

### **3.2.7. Ecologie**

Het plangebied is van oorsprong een duinbos op een strandwal. Het bos is enkele jaren geleden gekapt waarbij de meest waardevolle bomen zijn gespaard bij het inrichten van een nieuwe begraafplaats.

Doordat het op een begraafplaats vaak rustig is; in combinatie met bossages en open grazige vlaktes op een zandige bodem heeft dit geleid tot hoge natuurwaarden (gradiënten). Het gebied heeft de hoogste biodiversiteit van Heemskerk. Dit beeld wordt bevestigd in een inventarisatie van Bureau Waardenburg uit 2019.

Het gebied is ook waardevol omdat dit gebied onderdeel vormt van het Molenbos, Landgoed Marquette, Eikenhof en PWN-duingebied.

Op het moment dat wordt gekozen voor een invulling met woningbouw zal gezocht moeten worden naar compensatie van bovengenoemde waarden. Op welke wijze die compensatie moet en kan plaatsvinden, moet nader worden onderzocht in de volgende fase.

## BIJLAGE 1: GERAAMDE KOSTEN

### Kostenraming Eikenhof II <sup>1</sup>

<i>Inhuur projectleider</i>	€	40.420,--	
<i>Inhuur projectsecretaris</i>	€	28.200,--	
<b>Participatietraject</b> <i>Communicatie, materiaal, huur ruimte etc</i>	€	5.000,--	
<b>Ontwerptraject scenario's</b>	€	15.000,--	
<b>Ontwikkelstrategie</b>	€	7.500,--	
<b>Prijsvraag ontwikkelaar</b>	€	10.000,--	
<b>Onvoorzien</b>	€	5.000,--	
		----- +	
<b>Totaal verwachte kosten</b>	€	111.120,--	exclusief BTW

---

<sup>1</sup> Uren projectleider en –secretaris tot 1 februari 2021

## BIJLAGE 2: BESLUITENOVERZICHT

<i>Datum</i>	<i>Orgaan</i>	<i>Nummer</i>	<i>Inhoud</i>
19 december 2019	raad	112	Voorstel beschikbaar stellen voorbereidingskrediet
17 oktober 2019	Cie. RWD		Presentatie woningbouwlocaties
28 mei 2019	raad		Raadsmemo beoordeling mogelijke woningbouwlocaties

### BIJLAGE 3: RICHTLIJN VERKEER EN PARKEREN

De onderstaande richtlijnen zijn omschreven in geval er wordt gekozen voor een programmatische invulling met woningen aan de Eikenhof II. De randvoorwaarden kunnen anders zijn indien er wordt gekozen voor andere programmatische invulling.

#### Ontsluiting voor autoverkeer

De woonlocatie dient voor autoverkeer ontsloten te worden via de Marquettelaan. Daarbij kan de ontsluiting van de parkeerplaats benut worden. Het is niet wenselijk om meer dan twee ontsluitingen voor autoverkeer te hebben op dit gedeelte van de Marquettelaan, er kan dus eventueel een tweede ontsluiting op de Marquettelaan worden gerealiseerd circa halverwege entree Eikenhof en Kerkweg, deze ontsluiting kan gebruikt worden voor het gehele wijkje dan wel voor een gedeelte hiervan (oversteekbaarheid regelen met middengeleiders). Hoe de ontsluiting binnen de locatie verloopt dient onderzocht te worden, maar dient te voldoen aan het hoofdstuk Bereikbaarheid van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019. Het verkeer op de Marquettelaan moet voorrang krijgen op een eventuele extra aansluiting. Het is niet wenselijk om parkeren aan de Marquettelaan toe te staan.

#### Ontsluiting voor voetganger/fietser

Een extra voet- en/of fietsaansluiting aan de Marquettelaan is niet wenselijk tenzij die wordt gecombineerd met hierboven genoemde extra aansluiting voor autoverkeer. Een aansluiting op het voet-/fietspad Eikvaren is nodig. Deze kan tevens als calamiteitenontsluiting worden benut. Voetgangers dienen met voetpad/trottoir geleid te worden langs de Marquettelaan, het huidige voetpad aan de noordzijde van de Marquettelaan kan hiervoor geschikt zijn. Ook moet er voldoende ruimte voor de voetganger binnen het plangebied worden gecreëerd en het ontwerp moet seniorproof zijn.

#### Parkeren

Voor het parkeren dient rekening te worden gehouden met de parkeerkengetallen en berekeningsaantallen zoals aangegeven in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017. De normering is afhankelijk van de woningtypologie. Bewoners- en bezoekersparkeren dient binnen het plangebied te worden opgelost. We gaan onderzoeken of de parkeervoorziening van de begraafplaats dubbel gebruikt kan worden ten behoeve van de woningen/bezoek. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van de aanwezigheidspercentages, zoals vermeld in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017.

#### Fietsparkeren

Voor woningen geldt een parkeerkencijfer 2,0 per woning ten behoeve van bezoekers, voor appartementen is dit 0,3 per woning met een minimum van 2,0 per appartementengebouw. Het stallen van de fiets dient in principe op eigen terrein plaats te vinden, ontheffing is mogelijk voor fietsparkeren in de openbare ruimte mits dit fietsparkeren niet leidt tot hinder. Deze fietsparkeerplaatsen moeten altijd via de openbare ruimte bereikbaar zijn.



## BIJLAGE 4: AANDACHTSPUNTEN OPENBAAR GEBIED

### *Huisafval*

Bij een appartementengebouw dienen ondergrondse verzamelcontainers geplaatst te worden. Hiertoe dient op een logische plek voldoende ruimte gereserveerd te worden in het projectgebied die goed bereikbaar zijn voor de ophaaldienst.

In geval van grondgebonden woningen geldt dat er drie rolcontainers voor grondstoffen aan de deur komen te staan en men voor restafval naar een ondergrondse container moet lopen. De ondergrondse container staat maximaal 400 meter van de voordeur. Voor de rolcontainers dient rekening gehouden te worden met een inzamelstrook.

### *Materialisering openbare ruimte*

Alle inrichtingselementen zoals wegen, trottoirs, banden, eventuele kolken, straatverlichting en parkeervakken volgen uit het stedenbouwkundig plan. Gezien klimaatadaptieve maatregelen zal waterberging onder straat moeten worden toegepast. Met de openbare verlichting moet rekening gehouden worden met de omgeving. Aangezien de gemeente uiteindelijk eigendom en beheer van de openbare ruimte overneemt, dient de materialisering in nauw overleg met de gemeente bepaald te worden.