

datum:	12 januari 2021	raad:	Ja, ter besluitvorming
adviseur:	H. de Ruiter	openbaar:	Ja, geheime bijlage
team:	Beleid en Projecten	registratie nr.:	BIC/2021/18976
portefeuillehouder:	G.J.W. de Vries	zaaknummer	Z/2020/343901

onderwerp:

Haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op Eikenhof 2

samenvatting:

Er is woningbouw mogelijk op Eikenhof 2. Er zijn massastudies uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in mogelijke programmeringen en de financiële consequenties daarvan. Ook is onderzocht welke ontwikkelstrategieën mogelijk zijn. Het voorkeursalternatief is een hoogbouwvariant waardoor het groene karakter van Eikenhof 2 zoveel mogelijk behouden kan blijven. In totaal kunnen circa 100 woningen worden gerealiseerd. In de volgende fase van het planproces (definitiefase) kunnen de uitgangspunten van het voorkeursalternatief worden uitgewerkt in een programma van wensen en eisen.

voorgesteld besluit:

De raad voor te stellen:

1. in te stemmen met het haalbaarheidsonderzoek Eikenhof 2;
2. het college te verzoeken een programma van wensen en eisen op te stellen op grond van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op Eikenhof 2.



1. Aanleiding

De gemeenteraad heeft potentiële locaties aangewezen voor woningbouw. De Eikenhof 2 is een van deze locaties. Hiervoor is een haalbaarheidsonderzoek opgesteld.

2. Eerder(e) besluit(en)

- Collegeadvies Bestuursopdracht en Startnotitie Eikenhof II (BIC/2020/18664)
- Raadsmemo Startnotitie Eikenhof II (BIRM/2020/0589)

3. Kader – wettelijk en beleid

Woonvisie 2025 Beverwijk en Heemskerk

Omgevingsvisie 2040

Nota Parkeren Heemskerk

Grondbeleid en grondprijzenbrief

4. Onderbouwing

Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit een onderzoek naar enerzijds de ruimtelijke en anderzijds de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van de Eikenhof 2. Het antwoord op de vraag of er op de Eikenhof 2 woningen kunnen worden gebouwd is, op grond van het haalbaarheidsonderzoek, bevestigend.

Uit het SWECO-onderzoek blijkt dat er veel minder behoefte aan begraafplaatsen is dan wij in eerste instantie dachten. Een groot aantal grafheuvels op Eikenhof 2 is niet nodig tot en met 2050. Voor deze vrijgekomen plekken is onderzocht of woningbouw mogelijk is.

Om het groene karakter zoveel mogelijk in stand te houden wordt een voorkeursalternatief voorgesteld. Dit is een hoogbouwvariant. Het voordeel van deze variant is dat er relatief veel woningen kunnen worden gebouwd voor bijvoorbeeld ouderen en jongeren. Dit kan de doorstroming bevorderen.

Er wordt in het voorkeursalternatief een tweedeling voorgesteld: de zone langs de Marquettelaan blijft zo groen mogelijk. Woningbouw wordt meer aan de zijde van de Commandeurs gesitueerd. De appartementen komen niet boven de boomtoppen uit zodat schaduwwerking en verminderde privacy zoveel mogelijk wordt beperkt. Door geconcentreerd parkeren toe te passen wordt efficiënt met ruimte omgegaan en is minder verharding nodig. Op deze wijze ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving.

Op 24 november 2020 heeft een digitale bijeenkomst plaatsgevonden om het maatschappelijk draagvlak naar woningbouw op Eikenhof 2 te peilen. In totaal hebben 68 mensen deelgenomen. Dit waren omwonenden, overige belangstellenden uit Heemskerk, provincie Noord-Holland, vertegenwoordigers van het woonconcept Knarrehof, een journalist en 14 raadsleden.

De bewoners van de Kruiwilg hebben liever geen woningbouw achter hun woningen. Zij vinden dat dit de privacy en het groene karakter teveel aantast. Daarnaast is er een groep mensen die liever een laagbouwvariant zien in de vorm van bijvoorbeeld een Knarrehof. Een andere groep mensen is enthousiast omdat ze woningen zoeken en kansen zien in Eikenhof 2 om te voorzien in hun woningbehoefte. Alle vragen die zijn gesteld zijn samengevat in bijgaande Q&A die behoort bij het haalbaarheidsonderzoek.

5. Risico's behorende bij dit besluit en de beheersmaatregelen

Er zijn geen risico's verbonden aan dit besluit.

6. Mogelijke alternatieve beleidskeuzes en effecten daarvan

1. Er kan ook gekozen worden voor de uitwerking van een laagbouwvariant. Dit betekent dat er minder woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit leidt ook tot meer bebouwde oppervlakte, verharding en verdere aantasting van het groene karakter van het gebied. Ook zijn de grondopbrengsten lager.
2. Er is ook ruimte gereserveerd om nog een functie uit te plaatsen. Dit kan bijvoorbeeld een uitvaartcentrum zijn. Door een dergelijk programma in laagbouw uit te voeren nabij de huidige entree zal dit weinig afbreuk doen aan de karakteristiek van de Marquettelaan. In dit maximale scenario zullen de grondopbrengsten hoger zijn.
3. Een andere mogelijkheid is om nog iets meer ruimte aan woningbouw te bieden. Er zou dan een extra woontoren kunnen worden gerealiseerd in het verlengde van de zone waar nu bebouwing wordt voorgesteld.

7. Regionale samenwerking

Met het realiseren van woningbouw wordt invulling gegeven aan de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020.

8. Financiële gevolgen

Geen. De kosten van het haalbaarheidsonderzoek en het projectmanagement bedragen circa € 65.000. Deze kosten zijn betaald uit het voorbereidingskrediet van 19 december 2019 voor vijf potentiële (her)ontwikkelingslocaties. Deze kosten kunnen worden terugverdiend uit de grondopbrengsten.

9. Communicatie/openbaarheid

Het besluit is openbaar. De financiële bijlage en pagina 18, 21 en 22 zijn geheim op grond van artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur. Deze geheimhouding moet worden bekrachtigd door de gemeenteraad.

10. Verdere procedure

Als de gemeenteraad instemt met het haalbaarheidsonderzoek, kan een programma van eisen en wensen worden opgesteld.

11. Bijlagen

1. Raadsvoorstel (BIRB/2020/3031)
2. Rapport haalbaarheidsonderzoek (financiële bijlage en pagina 18, 21 en 22 geheim op grond van artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur), verslag informatiebijeenkomst Eikenhof 2 d.d. 24-11-2020 en vragen-antwoorden (D/2020/320076)
3. Rapport SWEKO (2020) over begraafbehoefte tot en met 2050 (D/2020/319510)