

**COLLEGEADVIES**

datum:	19 mei 2018	raad:	Nee
adviseur:	<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	openbaar:	Nee, tot 13 juni 2018
bureau:	Ontwikkeling en realisatie	registratie nr.:	BIC/2018/17682
portefeuillehouder:	F.J.A. Frowijn	zaaknummer	Z/2018/265148

**onderwerp:**  
Beëindiging huurovereenkomst servicestation BP.

**samenvatting:**

De gemeente heeft locaties nodig om aan de door de provincie Noord-Holland opgedragen woningbouwopgave te voldoen. Beschikbare locaties voor woningbouw zijn echter schaars. De BP-locatie op De Baandert kan worden ingezet voor woningbouw.

**voorgesteld besluit:**

1. de huurovereenkomst met BP Europa SE-Nederland B.V. voor de gronden van het servicestation BP aan De Baandert 3 en het LPG-vulpunt aan de Communicatieweg te beëindigen;
2. tot geheimhouding tot 13 juni 2018 zodat belanghebbende eerst geïnformeerd kan worden op grond van artikel 10 lid 2 sub f Wet openbaarheid bestuur;
3. opdracht verstrekken tot het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor de locatie.



## 1. Aanleiding

De door de provincie Noord-Holland aan de gemeente opgelegde woningbouwopgave.

## 2. Eerder(e) besluit(en)

- Collegebesluit 9 mei 2001: aangaan de huurovereenkomst gronden onder/nabij servicestation De Baandert en gronden ten behoeve van een vulpunt aan de Communicatieweg (C1/20/2001)

## 3. Kader – wettelijk en beleid

- Op de huur en verhuur van onbebouwd onroerende zaken is geen speciaal wettelijk huurrechtelijk regime van toepassing, alleen gelden de algemene bepalingen van titel 7.4 Burgerlijk Wetboek.
- Huur en verhuur van detailhandelsbedrijfsruimte (indien van toepassing): artikel 7:290 en verder Burgerlijk Wetboek waarin vijf wettelijke mogelijkheden zijn vastgelegd voor het opzeggen.
- Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland 2016-2021.

## 4. Onderbouwing

Vanwege de door de provincie Noord-Holland opgedragen omvangrijke woningbouwopgave zoekt de gemeente naar geschikte woningbouwlocaties. In totaal moeten volgens het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) tussen 2016 en 2021 8.100 woningen worden toegevoegd aan de voorraad in de regio Zuid Kennemerland/IJmond. Het Heemskerks aandeel daarin ligt in de periode tot 2021 op minimaal 433 woningen.

Om voor de periode na dit RAP voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben, zorgen de gemeenten binnen de RAP periode voor een woningbouwprogrammering door nieuwe locaties aan te wijzen voor woningbouw na 2021 en per locatie vast te stellen hoeveel woningen er kunnen worden gebouwd. De beschikbare locaties voor woningbouw zijn schaars.

In het licht van deze taakstelling voor woningbouw is gekeken naar locaties binnen het bestaand gebied die mogelijk heringericht kunnen worden.

Eén van deze locaties is de locatie van het motorbrandstoffenverkooppunt van BP aan De Baandert 3. Deze locatie is eigendom van de gemeente Heemskerk en is verhuurd aan BP. Door deze huurovereenkomst niet meer te verlengen, ontstaat de mogelijkheid om deze locatie te benutten voor woningbouw of voor herhuisvesting van andere bedrijven op locaties die geschikt zijn voor woningbouw.

### Huurovereenkomst

Sinds 1 september 1999 heeft de gemeente een huurovereenkomst met BP Europa SE - Nederland B.V. Het betreft de gronden van het tankstation BP aan De Baandert 3 en het LPG-vulpunt aan de Communicatieweg. Deze is per 1 september 2009 door de verlengingsoptie in de huurovereenkomst verlengd met een tweede periode van 10 jaar en eindigt nu op 31 augustus 2019. In de overeenkomst bestaat de optie om onder nader overeen te komen voorwaarden een nieuwe overeenkomst aan te gaan tenzij naar het oordeel van het college het algemeen belang zich verzet tegen de aanwezigheid van een tankstation op de locatie.

### Juridisch advies over de beëindiging van de huurovereenkomst

In 2008 is in verband met de mogelijke ontwikkelingen op de locatie Tolhek juridisch advies gevraagd over het beëindigen van de huurovereenkomst. Deze opzegging was toen niet mogelijk vanwege de in de overeenkomst opgenomen optie voor een tweede huurtermijn van 10 jaar. De huurovereenkomst bood geen mogelijkheden om BP tegen haar wil voor 2019 tot ontruiming van het LPG-vulpunt en/of brandstofverkooppunt te verplichten.

Volgens het ingewonnen juridisch advies in 2016 en 2017 is het nu wel mogelijk om de huurovereenkomst te beëindigen aangezien de verlengingstermijn (de eerder genoemde termijn van 10 jaar) nu eindigt op 31 augustus 2019.

Volgens het juridisch advies is er geen sprake van verhuur van middenstandsruijnte als bedoeld in art. 7:290 Burgerlijk wetboek maar van verhuur van onbebouwde grond. Verhuur van onbebouwde grond kent een geringe huurbescherming. Indien de BP of de rechter echter oordelen dat sprake is van verhuur van middenstandsruijnte, wordt in de opzeggingsbrief ook vast opgezegd conform twee van de opzeggingsgronden genoemd in art. 7:290 Burgerlijk wetboek: 'dringend eigen gebruik' en de 'belangenafweging'.

Bij dringend eigen gebruik dient de gemeente de dringendheid van het eigen gebruik aannemelijk te maken. Het juridisch advies geeft aan dat het niet van belang is op welke manier het belang van de verhuurder is ontstaan. Het juridisch advies geeft aan dat, mocht de vordering tot huurbeëindiging op de eerste opzeggingsgrond (dringend eigen gebruik) onverhoopt stranden bij de rechter, ook de tweede opzeggingsgrond 'de belangenafweging' mogelijk is. In de opzeggingsbrief wordt eveneens aangegeven dat de belangen van de gemeente als verhuurder zwaarder wegen dan het belang van de huurder. Het is vervolgens aan de rechter om de wederzijdse belangen tegen elkaar af te wegen indien de BP niet akkoord gaat met de beëindiging. Het motief om op te zeggen wordt hieronder toegelicht.

#### Woningbouw

In relatie tot de woningbouwopgave en het binnen de gemeentegrenzen hebben van een relatief geringe woningbouwplancapaciteit, is de BP-locatie geschikt om ingevuld te worden met woningbouw. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan deze woningbouwopgave.

Opgemerkt wordt dat landelijk het aantal servicestations is afgenomen. Dit is ook verklaarbaar gezien het steeds energiezuiniger worden van de auto's en de toename van het elektrisch rijden. Deze ontwikkeling zal zich naar verwachting doorzetten.

#### Stedenbouw

Na de beëindiging van de huurovereenkomst wordt een stedenbouwkundige visie voor de locatie opgesteld.

#### Financiële aspecten

Het opzeggen van de huurovereenkomst levert vooralsnog, vanaf 2020, een structureel nadeel op van ongeveer € [redacted] per jaar aan derving van huurinkomsten. Daarnaast zijn er incidentele financiële consequenties waaronder de juridische kosten, verhuisvergoeding en eventuele schadevergoeding. De herontwikkeling van deze locatie zal een incidenteel financieel voordeel (opbrengst uit verkoop) genereren.

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

In artikel 7:295 Burgerlijk wetboek is opgenomen dat de opgezegde huurovereenkomst in stand blijft totdat de huurder schriftelijk met de beëindiging ervan heeft ingestemd of tot de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de verhuurder voor beëindiging van de overeenkomst. Indien BP Europa SE - Nederland B.V. niet akkoord gaat met de opzegging, rest de gemeente een gang naar de rechter.

Daarnaast is de verhuurder verplicht aan de huurder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten te betalen indien de beëindigingsvordering wordt toegewezen. Het betreft hier uitdrukkelijk geen integrale vergoedingsplicht maar slechts een tegemoetkoming daarin, die daarom aanzienlijk lager is dan het werkelijke kosten. De huurder dient in dat kader aan te tonen dat zij deze kosten daadwerkelijk zal maken.

Een verplichting tot schadevergoeding is in de wet opgenomen als na afloop van de beëindigingsprocedure blijkt dat van dringend eigen gebruik c.q. een zwaarwegend belang van de kant van de verhuurder in het geheel geen sprake is geweest. Indien blijkt dat de verhuurder binnen dat jaar geen enkele actie heeft genomen, is sprake van een wettelijk vermoeden dat van dringend eigen gebruik en een onderliggend belang geen sprake is geweest.

#### **6. Mogelijke alternatieve beleidskeuzes en effecten daarvan**

Een alternatieve beleidskeuze is het in stand laten van de huurovereenkomst. Het effect is dat deze weer met tien jaar verlengd wordt en niet opzegbaar is tot 2029. Daardoor is het de eerste tien jaar niet mogelijk om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw.

#### **7. Regionale samenwerking**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiële gevolgen**

De financiële aspecten worden opgevoerd in de eerstvolgende voor- of najaarsnota of separaat voorgelegd aan de gemeenteraad als verwervingskosten in een voor de locatie op te stellen grondexploitatie.

#### **9. Communicatie/openbaarheid**

Voor dit besluit geldt geheimhouding tot 13 juni 2018 op grond van artikel 10 lid 2 sub f Wet openbaarheid bestuur zodat belanghebbende eerst wordt geïnformeerd. De betrokkene wordt van het collegebesluit middels een brief op de hoogte gebracht.

#### **10. Verdere procedure**

Er wordt contact opgenomen met de BP om de opzegging aan te kondigen en de opzeggingsbrief wordt verzonden.

#### **11. Bijlagen**

- Huurovereenkomst De Baandert/Communicatieweg (CH/2012/0381)
- Juridisch advies [REDACTED] van 30 juli 2008 (2008/14184)
- Juridisch advies [REDACTED] van 28 juli 2016 (ID/2016/124358)
- Juridisch advies [REDACTED] van 6 maart 2017 (ID/2017/131338)
- Opzeggingsbrief percelen grond aan De Baandert en Communicatieweg (UD/2018/186867)



## COLLEGEADVIES

datum:	12 juni 2018	raad:	Nee
adviseur:		openbaar:	Ja
bureau:	Bestuurs- en management ondersteuning	registratie nr.:	BIC/2018/17722
portefeuillehouder:	G.J.W. de Vries	zaaknummer	Z/2018/265148

### **onderwerp:**

Het tijdelijke niet-openbare collegebesluit met registratienummer BIC/2018/17682 wordt ter openbaarmaking aangeboden: Beëindiging huurovereenkomst servicestation BP.

### **voorgesteld besluit:**

1. *de huurovereenkomst met BP Europa SE-Nederland B.V. voor de gronden van het servicestation BP aan De Baandert 3 en het LPG-vulpunt aan de Communicatieweg te beëindigen;*
2. *tot geheimhouding tot 13 juni 2018 zodat belanghebbende eerst geïnformeerd kan worden op grond van artikel 10 lid 2 sub f Wet openbaarheid bestuur;*
3. *opdracht verstrekken tot het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor de locatie.*

### **besluit:**

*conform advies besloten.*

### **samenvatting:**

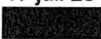
Het collegebesluit van 29 mei 2018 inzake de "Beëindiging huurovereenkomst servicestation BP" is geheim tot 13 juni 2018 op grond van artikel 10 lid 2 sub f Wet openbaarheid van bestuur. Nu het besluit aan betrokkene is bekendgemaakt, kan de geheimhouding worden opgeheven.

### **voorgesteld besluit:**

1. het tijdelijke niet-openbare collegebesluit met registratienummer BIC/2018/17682 openbaar te maken: Beëindiging huurovereenkomst servicestation BP.



## COLLEGEADVIES

datum: 17 juli 2019  
adviseur:   
team: Beleid en Projecten  
portefeuillehouder: G.J.W. de Vries

raad: Nee  
openbaar: Ja  
registratie nr.: BIC/2019/18307  
zaaknummer: Z/2019/300172

**onderwerp:**  
ontwikkeling locatie De Baandert (BP-tankstation)

**samenvatting:**

De huur van de percelen grond aan De Baandert en de Communicatieweg is opgezegd. Daarmee komt de locatie vrij als te ontwikkelen woningbouwlocatie.

**voorgesteld besluit:**

1. de locatie aan de Baandert door middel van een openbare inschrijvingsprocedure aan te bieden voor woningbouwontwikkeling;
2. als kader voor deze inschrijvingsprocedure te hanteren de in § 4 van dit collegeadvies beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden m.b.t. volkshuisvesting, stedenbouw, financiën & planning;
3. de raad te informeren via een memo.



## 1. Aanleiding

Voor de herontwikkeling van het motorbrandstoffenverkooppunt aan de Baandert tot woningbouwlocatie moet een 'ontwikkelstrategie' worden bepaald en uitgevoerd.

## 2. Eerdere besluit(en)

- Collegebesluit 29 mei 2018: huurovereenkomst met BP beëindigen (BIC/2018/17682)
- Collegebesluit 12 juni 2018: het tijdelijke niet-openbare collegebesluit BIC/2018/17682 openbaar te maken omdat het besluit aan betrokkene bekend is gemaakt (BIC2018/17722)
- Collegebesluit 6 februari 2018: vastgesteld de nota 'Uitwerking RAP inzake regionale woningbouwafspraken 2018 in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland' (BIC/2018/17556)
- Raadsbesluit 8 november 2018: vastgesteld de motie over 'betaalbaar wonen in Heemskerk' (BIM/2018/0164)
- Collegebesluit 16 april 2019 inzake regionale afstemming woningbouwopgave (BIC/2019/18156)

## 3. Kader – wettelijk en beleid

- Regionaal Woningbouwprogramma
- Coalitieakkoord 'Heemskerk zichtbaar beter' mei 2018

## 4. Onderbouwing

De locatie van het BP-tankstation aan de Baandert is één van de locaties waarmee de gemeente Heemskerk de woningbouwopgave invulling kan geven. Daartoe is de huurovereenkomst voor het perceel aan De Baandert (het tankstation) en een perceel aan de Communicatieweg (het vulpunt) is opgezegd.

De voornaamste belangen van de gemeente Heemskerk bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie zijn:

- Volkshuisvestelijk: er is grote behoefte aan betaalbare woningen;
- Stedenbouwkundig: de locatie ligt aan de belangrijkste toegangsweg van de gemeente en is daarmee prominent gesitueerd. Op het aangrenzende perceel wordt momenteel het appartementencomplex Het Paviljoen gerealiseerd. De Baandert is onderdeel van de hoofdgroenstructuur én het Oer-IJ-geulensysteem. Dit vereist een daarbij passende stedenbouwkundige invulling.

Om aan deze belangen zo goed mogelijk invulling te geven wordt voorgesteld om de locatie door middel van een openbare inschrijvingsprocedure aan te bieden voor woningbouwontwikkeling onder een beperkt aantal uitgangspunten, randvoorwaarden. Een dergelijke procedure biedt de markt (de ontwikkelaars) gelegenheid om hun creativiteit en expertise optimaal te benutten.

### *Volkshuisvestelijke belangen:*

Er is grote behoefte aan betaalbare woningen. Bij de besluitvorming in de raad over de begroting voor 2019 is een motie aangenomen over betaalbaar wonen in Heemskerk. In de motie is het college gevraagd van de nieuw te bouwen woningen 50% in de sociale huur of goedkope koop (tot € 200.000) te realiseren. Gelet op de inventarisatie van woningbouwlocaties in voorbereiding, veelal particuliere initiatieven, valt nog moeilijk te zeggen in hoeverre dit percentage benaderd kan worden. Op 17 januari 2019 is de commissie RDW geïnformeerd over de ontwikkelingen op alle locaties. Uiteraard zal de haalbaarheid van de motie op deze locaties mede worden bepaald door de grondexploitatie. De regionale woningbouwafspraken richten zich overigens ook op vergroten van de sociale huursector en het betaalbare segment (in dit geval tot € 250.000). Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om als uitgangspunten voor de inschrijving te bepalen:

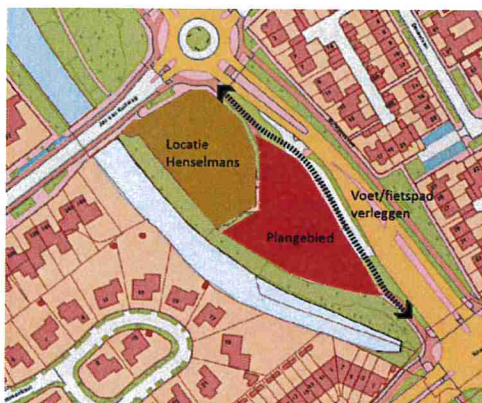
- tenminste 20 woningen;
- tenminste 50% van de woningen moet in de sociale huur óf goedkope koop worden gerealiseerd;
- het resterende deel moet in het betaalbare segment (tot € 250.000) worden gerealiseerd.

### *Stedenbouwkundige belangen:*

De ligging van de locatie in combinatie met het appartementencomplex op het aangrenzende perceel wordt gerealiseerd, vereist een daarbij passende stedenbouwkundige invulling. Voorgesteld wordt om als uitgangspunten te bepalen:

- plangebied:

De begrenzing van het plangebied is met rode kleur aangegeven op onderstaande afbeelding



- Integrale parkeeroplossing: voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Afgestemd woonprogramma
- Hoogwaardige 'openbare' ruimte: de onbebouwde ruimte dient een 'openbaar' karakter te krijgen, passend bij de ligging en de aangrenzende bebouwing
- Statement aan entree Heemskerk: de prominente ligging vergt een daarbij passend volume (hoogte minimaal 4, maximaal 6 bouwlagen) en dito architectonische uitstraling (bijvoorbeeld groene gevels)
- Natuurinclusief en klimaat-adaptief bouwen (onder meer verwerken regenwater op eigen terrein)
- Energie: verdergaand dan de wettelijke minimumeisen die op het moment van het aanvragen van de omgevingsvergunning zullen gelden (bijvoorbeeld energieneutraal)

### *Financiën, planning, burgerparticipatie:*

- De minimale opbrengst moet passen binnen het gemeentelijke Grondprijzenbeleid en de Grondprijzenbrief.
- Gegeven de ambitie uit het Coalitieakkoord om op korte termijn het bouwprogramma te intensiveren waardoor snel nieuwe woningen beschikbaar komen, dient de planning gericht te zijn op het opleveren van de woningen uiterlijk in 2022.
- De ontwikkelende partij verzorgt de burgerparticipatie.

### *Planning:*

Voor dit proces is, op hoofdlijnen, de volgende tijdsplanning opgesteld:

- Augustus – september 2019: opstellen document 'Uitgangspunten en randvoorwaarden herontwikkeling locatie tankstation BP tot woningbouwlocatie' en voorbereiden openbare inschrijving;
- Oktober 2019: start openbare inschrijving;
- November 2019: beoordeling inschrijvingen;
- December 2019: bestuurlijke besluitvorming (gunning) inschrijving;
- Januari – maart 2020: uitwerking plan tot voorlopig ontwerp door ontwikkelaar;
- April 2020: toetsing en bestuurlijke besluitvorming;
- Mei 2020: burgerparticipatie (door ontwikkelaar);
- Juni – augustus 2020: voeren ruimtelijke ordeningsprocedure;
- September 2020: bouwrijp maken;
- Q4 2020: start bouw.



#### *Relatie met beëindigen huurovereenkomst BP*

Ingevolge de huurovereenkomst dient BP de locatie in onbebouwde staat en gesaneerd overeenkomstig de bepalingen in de huurovereenkomst aan de gemeente op te leveren. Niet uitgesloten moet worden, dat ten behoeve van het toekomstige gebruik (wonen), na de sanering door BP, een 'restsanering' uitgevoerd moet worden. Ook dit hele proces vergt uiteraard een bepaalde tijd. In de contacten met BP zal derhalve bovenstaande planning als leidend gelden.

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

De mogelijkheid bestaat dat BP een juridische procedure start tegen de beëindiging van de huurovereenkomst. De gemeente laat zich hierin door een externe deskundige adviseren.

De mogelijkheid bestaat dat de eventueel noodzakelijke sanering meer tijd in beslag neemt. Om hierin te voorzien wordt een daartoe strekkende bepaling opgenomen in de inschrijving.

#### **6. Mogelijke alternatieve beleidskeuzes en effecten daarvan**

Niet van toepassing

#### **7. Regionale samenwerking**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiële gevolgen**

Nee.

#### **9. Communicatie/openbaarheid**

Dit besluit is openbaar

#### **10. Verdere procedure**

Nadat het document 'Uitgangspunten en randvoorwaarden herontwikkeling locatie BP-tankstation tot woningbouwlocatie' is uitgewerkt, kan de openbare inschrijving worden gestart.

#### **11. Bijlagen**

- Raadsmemo (BRIM/2019/0403)

aan: de raad  
datum: 23 juli 2019  
onderwerp: Ontwikkeling locatie De Baandert (BP-tankstation)  
van: het college  
openbaar: ja  
registratienr.: BIRM/2019/0403  
aantal bijlage(n):

## RAADSMEMO

Conform het collegebesluit d.d. 23 juli 2019 informeren wij u met deze memo over de herontwikkeling van het motorbrandstoffenverkoop punt De Baandert (BP-tankstation) voor woningbouw.

### Toelichting:

De locatie van het BP-tankstation aan de Baandert is één van de locaties waarmee de gemeente zijn woningbouwopgave invulling kan geven. Daartoe is de huurovereenkomst voor het perceel aan De Baandert (het tankstation) en een perceel aan de Communicatieweg (het vulpunt) beëindigd.

De voornaamste belangen van de gemeente Heemskerk bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie zijn:

- Volkshuisvestelijk: er is grote behoefte aan betaalbare woningen;
- Stedenbouwkundig: de locatie ligt aan de belangrijkste toegangsweg van de gemeente en is daarmee prominent gesitueerd. Op het aangrenzende perceel wordt momenteel het appartementencomplex Het Paviljoen gerealiseerd. De Baandert is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en van het Oer-IJ-geulensysteem. Dit vereist een daarbij passende stedenbouwkundige invulling.

Om aan deze belangen zo goed mogelijk invulling te geven wordt de locatie door middel van een openbare inschrijvingsprocedure aangeboden voor woningbouwontwikkeling onder een beperkt aantal uitgangspunten, randvoorwaarden. Een dergelijke procedure biedt de markt (ontwikkelaars) gelegenheid om hun creativiteit en expertise optimaal te benutten.

### *Volkshuisvestelijke belangen:*

Er is grote behoefte aan betaalbare woningen. Bij de besluitvorming over de begroting voor 2019 nam u een motie aan over betaalbaar wonen in Heemskerk. In de motie zijn wij gevraagd van de nieuw te bouwen woningen 50% in de sociale huur of goedkope koop (tot € 200.000) te realiseren. Gelet op de inventarisatie van woningbouwlocaties die in voorbereiding zijn, veelal particuliere initiatieven, valt nog moeilijk te zeggen in hoeverre dit percentage benaderd kan worden. Op 17 januari 2019 is de commissie RWD geïnformeerd over de ontwikkelingen op alle locaties. Uiteraard wordt de haalbaarheid van de motie op deze locaties mede bepaald door de grondexploitatie. De regionale woningbouwafspraken richten zich overigens ook op vergroten van de sociale huursector en het betaalbare segment (in dit geval tot € 250.000).

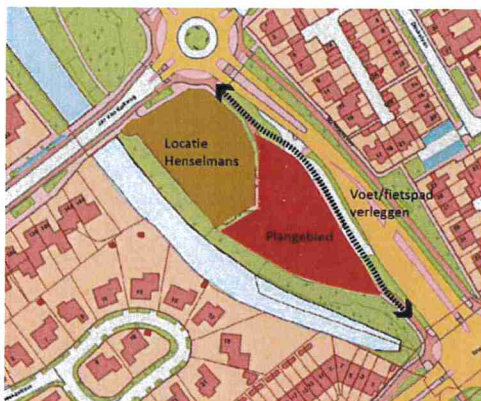
Gelet op het bovenstaande worden als uitgangspunten voor de inschrijving gehanteerd:

- tenminste 20 woningen;
- tenminste 50% van de woningen moet in de sociale huur óf goedkope koop worden gerealiseerd;
- het resterende deel moet in het betaalbare segment (tot € 250.000) worden gerealiseerd.

*Stedenbouwkundige belangen:*

De ligging van de locatie in combinatie met het appartementencomplex dat op het aangrenzende perceel wordt gerealiseerd, vereist een daarbij passende stedenbouwkundige invulling. Daarom worden als uitgangspunten gehanteerd:

- plangebied: het projectplangebied is met rode kleur aangegeven op onderstaande afbeelding



- Integrale parkeeroplossing: voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Afgestemd woonprogramma;
- Hoogwaardige 'openbare' ruimte: de onbebouwde ruimte dient een 'openbaar' karakter te krijgen, passend bij de ligging en de aangrenzende bebouwing;
- Statement aan entree Heemskerk: de prominente ligging vergt een daarbij passend volume (hoogte minimaal 4, maximaal 6 bouwlagen) en dito architectonische uitstraling (bijvoorbeeld groene gevels);
- Natuurinclusief en klimaat-adaptief bouwen (onder meer verwerken regenwater op eigen terrein);
- Energie: verdergaand dan de wettelijke minimumeisen die op het moment van het aanvragen van de omgevingsvergunning zullen gelden (bijvoorbeeld energieneutraal).

*Financiën, planning, burgerparticipatie:*

Naast de volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten gelden de uitgangspunten:

- De minimale opbrengst moet passen binnen het gemeentelijke Grondprijzenbeleid en de Grondprijzenbrief;
- Gegeven de ambitie uit het Coalitieakkoord om op korte termijn het bouwprogramma te intensiveren waardoor snel nieuwe woningen beschikbaar komen, dient de planning gericht te zijn op het opleveren van de woningen uiterlijk in 2022;
- De ontwikkelende partij verzorgt de burgerparticipatie.

Planning:

Voor dit proces is, op hoofdlijnen, de volgende tijdsplanning opgesteld:

- Augustus – september 2019: opstellen document 'Uitgangspunten en randvoorwaarden herontwikkeling locatie tankstation BP tot woningbouwlocatie' en voorbereiden openbare inschrijving;
- Oktober 2019: start openbare inschrijving;
- November 2019: beoordeling inschrijvingen;
- December 2019: bestuurlijke besluitvorming (gunning) inschrijving;
- Januari – maart 2020: uitwerking plan tot voorlopig ontwerp door ontwikkelaar;
- April 2020: toetsing en bestuurlijke besluitvorming;
- Mei 2020: burgerparticipatie (door ontwikkelaar);
- Juni – augustus 2020: voeren ruimtelijke orderingsprocedure;

- September 2020: bouwrijp maken;
- Q4 2020: start bouw.

*Relatie met beëindigen huurovereenkomst BP*

BP dient de locatie in onbebouwde staat en gesaneerd overeenkomstig de bepalingen in de huurovereenkomst aan de gemeente op te leveren. Mogelijk moet, ten behoeve van het toekomstige gebruik (wonen), na de sanering door BP, een 'restsanering' uitgevoerd worden. Ook dit hele proces vergt uiteraard een bepaalde tijd. In de contacten met BP over de oplevering van de locatie zal derhalve de bovenstaande planning als leidend gelden.



nummer : 112  
onderwerp : Voorstel tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet ad € 650.000 voor incidentele planontwikkelingskosten van de (her)ontwikkeling van locaties tot woningbouwlocaties en de lasten hiervan te dekken uit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting

Aan de raad,

### Inleiding

Om te voorzien in de woningbouwopgave moeten plannen voor locaties die mogelijk voor woningbouw (her)ontwikkeld kunnen worden, nader worden uitgewerkt. De kosten voor het uitwerken van een aantal locaties zijn geraamd op € 650.000. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig. De lasten hiervan kunnen gedekt worden uit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting.

### Toelichting/motivering/risico's

Op 17 januari 2019 is de commissie Ruimte Wonen en Duurzaamheid (RWD) aan de hand van een presentatie geïnformeerd over de woningbehoefte, de vraagzijde, en de mogelijke voor woningbouw te (her)ontwikkelen locaties, de aanbodzijde.

Op 13 juni 2019 is in de commissie RWD gesproken over de (eerste) raadsmemo Verdichting De Velst en over de raadsmemo Beoordeling van mogelijke nieuwe woningbouwlocaties.

In de vergadering van de commissie RWD van 12 september 2019 heeft de commissie gesproken over de (tweede) raadsmemo Verdichting woningbouw rondom De Velst.

Tijdens de commissievergadering van 17 oktober 2019 is de commissie RWD op hoofdlijnen en aan de hand van een presentatie meegenomen in de actuele stand van zaken met betrekking tot de woningbouwlocaties (de aanbodzijde) en de woningbehoefte (de vraagzijde).

Tijdens deze presentatie is de commissie een nadere uitwerking voorgelegd van gemeentelijke locaties. Voor een nadere uitwerking komen onderstaande locaties in aanmerking:

- De Velst (verdichting),
- Breedweer (vijver Rosa Manussingel),
- De Baandert (tankstation),
- Eikenhof II (begraafplaats noordkant Marquettelaan) en
- Cornelis Groenlandstraat (de bedrijvenszone).

Naast de gemeentelijke locaties zijn tijdens de presentatie ook de (her)ontwikkeling van twee particuliere locaties benoemd: Maerelaan 24/24a en Water acker (ook wel "Starweg" genoemd). Dit zijn particuliere initiatieven zijn waarvoor de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de nadere uitwerking. Deze twee locaties blijven daarom in dit voorstel verder buiten beschouwing.

Aan de commissie is voorgelegd dat aan de nadere uitwerking van de gemeentelijke locaties kosten verbonden zijn. Dit betreft onder andere kosten voor:

- Projectmanagement (circa € 150.000)
- Stedenbouw (circa € 200.000)
- nadere onderzoeken; waaronder onderzoeken in het kader van verkeer & parkeren, geluidhinder, archeologie & cultuurhistorie, water, luchtkwaliteit (stikstofdepositie), externe veiligheid, ecologie, ondergrondse infrastructuur, eigendomsverhoudingen, planschaderisicoanalyse et cetera (circa € 125.000);



- opstellen (ontwerp) bestemmingsplannen (circa € 100.000) en
- opstellen uitgifte- en realisatiestrategieën (circa € 75.000).

Op basis van ervaringen worden deze kosten voor deze eerste fase geraamd op € 650.000.

Indien uit de nadere uitwerking van een locatie blijkt dat de locatie daadwerkelijk ten behoeve van woningbouw kan worden ontwikkeld, wordt voor die locatie een grondexploitatie geopend. Daarin worden de voor de ontwikkeling van deze locatie gemaakte kosten opgevoerd. Uiteraard worden ook eventuele subsidiemogelijkheden onderzocht.

Bij de uitwerking van de locaties wordt de streefopgave woningbouw als uitgangspunt gehanteerd. In de nog door u vast te stellen Woonvisie 2025 staat de volgende streefopgave:

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

	Beverwijk			Heemskerk			Totaal		
	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal
< €720			0%	+	+++	30%	+	+++	15%
€720-€970		++++	10%		++++	5%		++++	5%
> €970		++++	0-5%		++++	0-5%		++++	5%
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

Toepassing van deze streefopgave betekent dat circa 55% van de nieuwe woningen in de goedkope categorie moeten worden gebouwd: 30% sociale huur en 25% koop < € 250.000. De grondexploitatie voor dit type woningen kan verliesgevend zijn. Deels kan dit waarschijnlijk gecompenseerd worden door de opbrengst uit het aandeel van 15% - 20% woningen uit de categorieën huur > € 970 en koop > € 365.000. Er is dus een risico de grondexploitaties voor de nieuwe locaties in basis verliesgevend zijn en dat de gemaakte kosten via de exploitaties niet (volledig) kunnen worden terugverdiend.

Voor de dekking van de lasten van deze kosten wordt voorgesteld om de bestemmingsreserve Volkshuisvesting aan te wenden.

Deze reserve is ingesteld na verkoop van het gemeentelijke woningbedrijf in 1993 als onderdeel van de afspraken die daarover zijn gemaakt met het toenmalige Ministerie van VROM. Daarin is bepaald dat onttrekkingen alleen kunnen worden gedaan ten behoeve van de volkshuisvesting (in de brede zin van het woord).

Bij de nadere uitwerking van de beoogde locaties geldt het realiseren van de streefopgave expliciet als uitgangspunt. Dat rechtvaardigt het aanwenden van de bestemmingsreserve Volkshuisvesting meer dan elke andere reserves. De (her)ontwikkeling van de genoemde locaties voor woningbouw sluit immers naadloos aan bij de doelstelling van deze bestemmingsreserve.

Op het gebied van leefbaarheid worden jaarlijks onttrekkingen gedaan ten behoeve van verbetering woonomgeving, buurtbeheer, opbouwwerk Welzijn en de kosten van de startersregeling. Het saldo van de bestemmingsreserve Volkshuisvesting per 31 december 2019 bedraagt € 2.500.000, de bovengenoemde jaarlijkse onttrekking bedraagt € 190.000.

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt het proces tot uitwerking gestart: onder meer werving projectmanagement-capaciteit, selectie stedenbouwkundige bureau en vormen projectgroep(en). Door middel van tussentijdse rapportages wordt de raad periodiek geïnformeerd over de voortgang.

**Financiën**

Het voorstel heeft een financieel gevolg voor de begroting waaronder de gemeentelijke reservepositie. Het betreft niet geraamde (nieuwe) incidentele uitgaven ad € 650.000. Ter dekking van de incidentele kosten wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen en de lasten hiervan te dekken uit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting (2020).

Op dit moment wordt deze reserve structureel belast met een jaarlijkse onttrekking van € 190.000. Doordat de kapitaallasten van het voorbereidingskrediet uit deze reserve worden gehaald, raakt deze reserve eerder uitgeput. De hoogte van de lasten bepaald hoeveel eerder de reserve uitgeput raakt. Voor de reguliere onttrekkingen moet alsdan alternatieve dekking worden gevonden.

**Relatie met 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 t/m 2020 (RAP), De regio Zuid-Kennemerland/IJmond Geeft Thuis.

**Conclusie c.q. voorstel**

Voor de incidentele planontwikkelingskosten ad € 650.000 voor het nader laten uitwerken van de (her)ontwikkeling tot woningbouwlocatie van een aantal locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen en de lasten hiervan te dekken uit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting.

**Beslispunten**

1. beschikbaar stellen voorbereidingskrediet ad € 650.000
2. lasten hiervan dekken uit bestemmingsreserve Volkshuisvesting

**Verdere procedure besluitvorming**

Na besluitvorming vindt verwerking plaats in de begroting.

**Bijlage(n)**

Geen.

Heemskerk, 5 november 2019

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,  
de secretaris, de burgemeester,



De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2019, nummer 112;

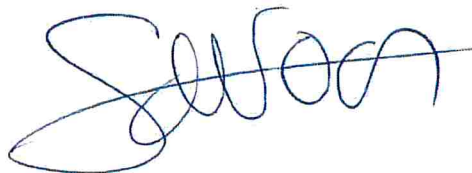
gehoord de commissie RWD;

**besluit:**

1. Een voorbereidingskrediet ad € 650.000 beschikbaar te stellen voor de incidentele planontwikkelingskosten voor het nader uitwerken van de (her)ontwikkeling tot woningbouwlocatie van een aantal locaties;
2. de lasten hiervan te dekken uit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Heemskerk in zijn openbare vergadering van 19 december 2019

de raad voornoemd,  
de griffier,



de voorzitter,





nummer : 07  
onderwerp : Voorstel tot vaststelling Omgevingsvisie Heemskerk 2040

Aan de raad,

### Inleiding

De omgevingsvisie vormt de afsluiting in het stapsgewijze participatieve proces om tot een breed gedragen Omgevingsvisie Heemskerk te komen. De omgevingsvisie is tot stand gekomen na het raadplegen van allerlei doelgroepen: inwoners, ondernemers, organisaties en ketenpartners. Ook de raad is hierin actief betrokken geweest. Dit gebeurde op een aantal sleutelmomenten in het proces. Allereerst zijn er in oktober 2019 bij de start van het proces ideeën, wensen, knelpunten en kansen opgehaald voor de toekomstige ontwikkeling van Heemskerk.

De resultaten zijn verwerkt in de Nota van Uitgangspunten en Scenario's. Daarna hebben er dialogen plaatsgevonden over 4 verschillende scenario's met alle doelgroepen in februari 2020 tijdens de Week van de Omgevingsvisie. De raad heeft deze week afgesloten met het benoemen van haar voorkeuren voor ontwikkelingsrichtingen. Het college heeft alle resultaten van de Toekomstdialog zorgvuldig afgewogen en verwerkt in de Kern van de Visie.

In juli 2020 heeft de raad in een extra sessie een aantal hoofdpunten meegegeven over de Kern van de Visie. Deze zijn verwerkt in de Ontwerp-Omgevingsvisie die ter inzage heeft gelegen van 14 augustus tot en met 24 september 2020.

### Resultaten van de inspraak: waardering met bruikbare suggesties

De formele inspraak heeft 18 zienswijzen opgeleverd door mede-overheden, semi-overheden, uitvoerende instanties, belangenorganisaties, ondernemers, ontwikkelaars en bewoners. Deze zijn puntsgewijs samengevat en door het college beantwoord. Daarbij is ook aangegeven in hoeverre de opmerkingen tot aanpassingen hebben geleid. Dit alles is vervat in bijgaande Nota van Beantwoording & Wijziging Ontwerp-Omgevingsvisie Heemskerk. Alle wijzigingen zijn verwerkt in bijgaande Omgevingsvisie Heemskerk 2040.

Het algehele beeld is dat Ontwerp-Omgevingsvisie van Heemskerk goed is ontvangen. Dat blijkt uit diverse complimenten voor het hele document en waardering voor allerlei onderdelen daarvan. Een groot deel van de reacties betreft enkele overkoepelende thema's: duurzaamheid, klimaatadaptatie en energievoorziening, buitengebied en gezondheid. Daarbij zijn concrete suggesties gedaan, die bruikbaar zijn voor de uitwerking van de omgevingsvisie. Tot slot zijn er waardevolle opmerkingen gemaakt die hebben geleid tot verduidelijking en aanscherping van onze ambities, maar niet tot fundamentele wijzigingen. Dit alles sterkt de gemeente om na vaststelling samen met partners aan de slag te gaan om de ambities en opgaven uit de omgevingsvisie te realiseren.

### Omgevingsvisie Heemskerk 2040: duurzaam, dorps en vernieuwend

De omgevingsvisie toont in Deel A op (strategische) hoofdlijnen de visie en ambities voor de gewenste ontwikkeling van de leefomgeving van Heemskerk tot 2040. Die zijn beknopt weergegeven in een gemeentebreed ontwikkelingsbeeld voor 2040. Het document bevat tevens een bondige omschrijving van de visie op de deelgebieden centrum, woongebied, bedrijventerreinen en buitengebied. Een strategische uitvoeringsagenda geeft richting aan verdere uitwerking in het instrument Programma's.



Deel B bevat een uitgebreidere toelichting ter onderbouwing van de visie, met zowel thematische als ruimtelijke analyses.

Met deze visie in de hand nodigen we al onze partners uit om kansen te benutten om te voorzien in de grote woningbehoefte voor diverse doelgroepen, het groene en dorpse karakter te behouden en te verbeteren, de economische vitaliteit en diversiteit te vergroten, een gezonde, veilige en zelfredzame samenleving te creëren en duurzaamheidsopgaven te versnellen.

Maatgevend bij alle ontwikkelingen zijn behoud van het dorpse karakter, waardevolle landschappen en de overige benoemde kernkwaliteiten van Heemskerk.

### **Toelichting/motivering/risico's**

- Duurzaamheid is gepositioneerd als een van de leidende principes, dat verder zijn uitwerking vindt in de deelgebieden en thema's en de omgevingsvisie. Dit zorgt voor een integrale borging van de belangrijkste aspecten van duurzaamheid. Ook in het afwegingskader voor initiatieven van de omgevingsvisie komt dit nadrukkelijk terug.
- De omgevingsvisie bouwt voort op relevante aspecten van de belangrijkste beleidskaders van andere overheden en is daar op hoofdpunten niet strijdig mee.
- De omgevingskwaliteiten van Heemskerk komen in de omgevingsvisie terug aan de hand van al eerder gedefinieerde thema's onder de titels Aantrekkelijk, Karakteristiek, Gezond, Mobiel en Levendig.
- De omgevingsvisie geeft zoveel mogelijk ruimte aan de verwachte dynamiek in Heemskerk op verschillende thema's, als wonen, werken, toerisme, voorzieningen en klimaat, voor zover die past binnen het groene en dorpse karakter. Daarbij worden wel iets stedelijkere woonmilieus voorgestaan op zorgvuldig gekozen locaties, waar dat stedenbouwkundig passend is. Daarmee kan op een goede kwalitatieve wijze invulling gegeven worden aan toekomstige vraag naar extra woningbouw.
- De huidige coronacrisis kan echter een fundamenteel andere werkelijkheid creëren (ook wel paradigmaverschuiving genoemd). Een diepe en langdurige recessie kan dat proces aanjagen. Dat vraagt om zogeheten 'adaptieve planning'. 'Adaptief' betekent hier dat onzekerheden, kansen en onverwachte ontwikkelingen bewust in de ambities, opgaven en projecten worden meegenomen. De omgevingsvisie is daarom zoveel mogelijk 'robuust en flexibel'. Robuust in het benoemen van een solide ruimtelijk raamwerk en flexibel door bandbreedtes aan te geven in ambities en opgaven, alsmede de uitvoering te doen in (kleine) overzichtelijke stappen. Hierdoor zal er steeds ruimte zijn voor bijsturing waar nodig en wenselijk.
- Fundamenteel andere keuzes zijn te vinden in scenario's van de Nota van Uitgangspunten die uitgaan van meer dynamiek. Effecten daarvan zijn onder andere een forsere bouwopgave met meer mogelijkheden om te voorzien in de verwachte woningbehoefte voor alle doelgroepen, maar met tegelijkertijd het gevaar van een suboptimale omgevingskwaliteit en aantasting van het dorpse en groene karakter op termijn. Vooral om reden van verbetering van omgevingskwaliteit, duurzaamheid en behoud van het groene dorpse karakter, is niet voor deze alternatieven gekozen. Dit sluit bovendien het beste aan bij de uitkomsten van de brede participaties.

### **Financiën**

Er zijn geen directe financiële gevolgen verbonden aan dit besluit. Die zijn onder andere afhankelijk van de mate waarin de gemeente uitvoering geeft aan haar beoogde rol. Deze rol kan verschillen per specifiek thema en gebied waarin de opgave speelt. Binnen het Omgevingswetinstrument 'Programma's' werkt het college de visie en uitvoeringsstrategie in de omgevingsvisie in de toekomst verder uit in concrete projecten. Op dat moment ontstaat meer inzicht in de nodige investeringen, verwachte opbrengsten en specifieke financiële risico's.

### **Relatie met regionale samenwerking**

De buurgemeenten en provincie zijn uitgenodigd om mee te denken tijdens de Toekomstdialog. Met enkele ketenpartners zijn vervolgens individuele gesprekken gevoerd. Dit was onderdeel van een voortdurend proces van onderlinge afstemming van ambities, beleidskaders en programma's.

### **Beslispunten**

Wij stellen u voor te besluiten:

1. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording & Wijziging Ontwerp-Omgevingsvisie Heemskerk.
2. Kennis te nemen van de Raadsmemo Aanvullende punten bij besluitvorming gemeenteraad over de Omgevingsvisie Heemskerk 2040.
3. De Notitie Aanvullende Wijzigingsvoorstellen Omgevingsvisie Heemskerk 2040 vast te stellen.
4. De Omgevingsvisie Heemskerk 2040 vast te stellen.

### **Verdere procedure**

Na vaststelling in de gemeenteraad volgt publicatie op diverse websites, zoals ruimtelijkeplannen.nl en op onze projectsite [www.omgevingsvisieheemskerk.nl](http://www.omgevingsvisieheemskerk.nl). Op deze laatste site komt ook een publieksvriendelijke interactieve versie te staan. Dit moet bijdragen aan het indienen van initiatieven die in onze visie passen en onze gemeente aantrekkelijker maken. Om ze daarna in samenspraak met de gemeente uit te werken tot concrete projecten.

### **Bijlage(n)**

- Omgevingsvisie Heemskerk 2040 (D/2020/308411).
- Nota van Beantwoording & Wijziging Ontwerp-Omgevingsvisie Heemskerk (D/2020/306603).
- Zienswijzen Ontwerp-Omgevingsvisie Heemskerk (D/2020/306609).
- Raadsmemo Aanvullende punten bij besluitvorming gemeenteraad over de Omgevingsvisie Heemskerk 2040 (BIRM/2020/0739).
- Notitie Aanvullende Wijzigingsvoorstellen Omgevingsvisie Heemskerk 2040 (D/2020/324516).

Heemskerk, 10 november 2020

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,  
de secretaris, de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2020, nummer 07;

gehoord de commissie RWD;

**b e s l u i t :**

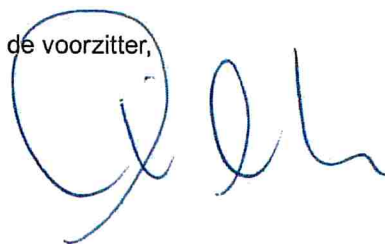
1. De Nota van Beantwoording & Wijziging Ontwerp-Omgevingsvisie Heemskerk voor kennisgeving aan te nemen.
2. De Raadsmemo Aanvullende punten bij besluitvorming gemeenteraad over de Omgevingsvisie Heemskerk 2040 voor kennisgeving aan te nemen.
3. De Notitie Aanvullende Wijzigingsvoorstellen Omgevingsvisie Heemskerk 2040 vast te stellen.
4. De Omgevingsvisie Heemskerk 2040 vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente  
Heemskerk in zijn openbare vergadering van  
1 februari 2021

de raad voornoemd,  
de griffier,



de voorzitter,





datum college:	8 februari 2022	raad:	Ja, raadsmemo
adviseur:		openbaar:	Ja
team:	Beleid en Projecten	registratie nr.:	D/2021/416927
portefeuillehouder:	G. de Vries	zaaknummer	Z/2021/377339

**onderwerp:**

Bestuursopdracht / startnotitie Ontwikkeling woningbouwlocatie Heemspoort (De Baandert)

**samenvatting:**

De locatie van het tankstation aan De Baandert komt beschikbaar voor herontwikkeling tot locatie voor een in de omgeving passend, toekomst bestendig (duurzaam) gebouw, van minimaal 4 bouwlagen, met tenminste 20 betaalbare, permanente woningen voor jongeren en starters. De bestuursopdracht/startnotitie beschrijft de wijze waarop we de ontwikkeling willen uitvoeren en de planning. Met het vaststellen van deze notitie geeft het college het startschot voor het proces om te komen tot de beoogde herontwikkeling.

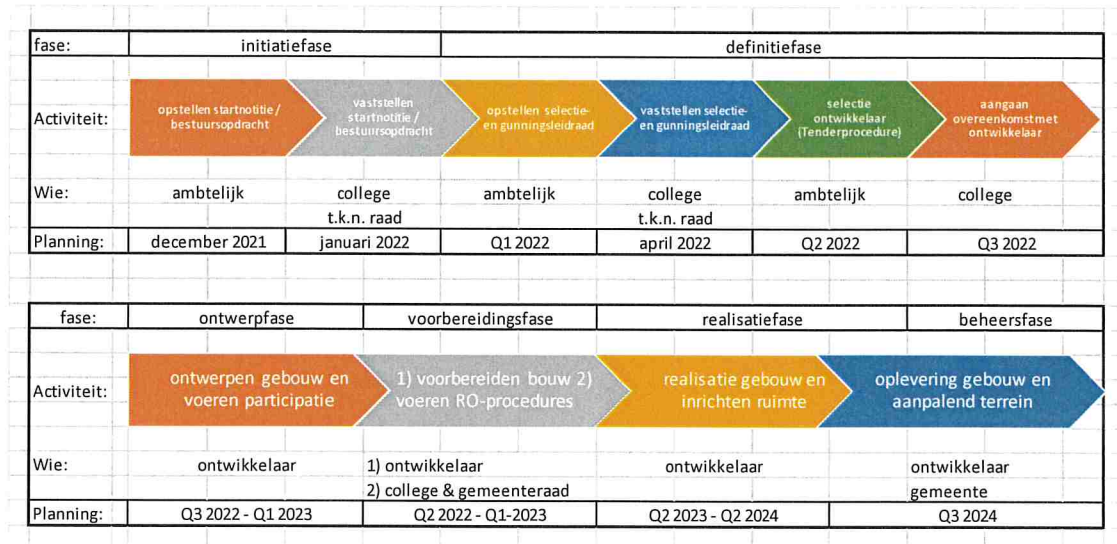
**voorgesteld besluit:**

Het college besluit:

1. de bestuursopdracht/startnotitie Ontwikkeling woningbouwlocatie Heemspoort (De Baandert) vast te stellen.

De ruimtelijke en functionele randvoorwaarden/uitgangspunten zijn gericht op het realiseren van een in de omgeving passend, toekomst bestendig (duurzaam) gebouw, van minimaal 4 bouwlagen, met tenminste 20 betaalbare, permanente woningen voor jongeren en starters.

Voor het project is de volgende planning opgesteld:



Voor een uitgebreide onderbouwing verwijs ik u naar de bijgevoegde bestuursopdracht.

#### 4. Risico's

Aan elke planontwikkeling kleven risico's. Voor deze planontwikkeling gelden sowieso de volgende risico's:

- De locatie komt niet binnen afzienbare termijn beschikbaar, bijvoorbeeld als gevolg van het uitblijven van de uitspraak van de rechtbank of van het sluiten van de vaststellingsovereenkomst;
- Er is geen of onvoldoende interesse in de markt voor dit project;
- De markt ziet geen of onvoldoende mogelijkheden om het project te realiseren binnen de gestelde uitgangspunten;
- De gevraagde investeringen en/of de geboden grondprijs, staan niet in verhouding tot de doelen die we willen realiseren;
- Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling in de omgeving.

Indien een risico zich voordoet vindt overleg plaats met de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgevers over de consequenties en de daarbij passende maatregelen.

#### 5. Alternatieven

Naast het uitvoeren van de bestuursopdracht is er ook een keuze om dit niet te doen. Ook kan gekozen worden voor een andere invulling dan permanente woningbouw voor de locatie. Dit is echter niet in lijn met de eerdere besluitvorming en het vermelde kader.

#### 6. Financiële gevolgen

Voor de uitvoering van de bestuursopdracht zijn de kosten gering, deze kunnen gedekt worden uit het door de raad beschikbaar gestelde krediet van € 650.000 voor de planontwikkeling van 5 woningbouwlocaties. Gegeven de omvang van deze ontwikkeling én het ontwikkelproces (door de markt), dekt uiteindelijk de opbrengst uit de verkoop van het perceel de kosten.

## 1. Inleiding

De gemeente verhuurt een locatie aan De Baandert aan BP. BP exploiteert daar een tankstation. Vanwege de grote behoefte aan woningbouwlocaties is de huur in juni 2018 opgezegd per 31 augustus 2019.

Aanvankelijk bestreed BP de huuropzegging en beriep zich daarbij op huurbescherming. Het standpunt van de gemeente is dat BP geen recht heeft op huurbescherming. Omdat BP volharde in haar opvatting, heeft de gemeente BP in mei 2021 gedagvaard om dat geschil via de rechter te beslechten. De rechtsgang loopt op dit moment.

Inmiddels heeft BP na het ontvangen van de dagvaarding in zijn processtuk (Conclusie van Antwoord) erkent géén recht te hebben op huurbescherming (ex artikel 7:290 BW). Daarmee blijft alleen de zwakke ontruimingsbescherming over voor BP. Dat houdt in een dat de rechter een belangenafweging maakt, hetgeen inhoudt dat BP moet vertrekken als de gemeente kan aantonen dat zij het terrein nodig heeft.

In de tussentijd proberen BP en de gemeente te komen tot een beëindigingsovereenkomst, een zogeheten 'vaststellingsovereenkomst'. Daarin leggen partijen het moment vast wanneer BP daadwerkelijk de locatie ontruimd en gesaneerd oplevert. De gemeente wil dat BP de locatie ontruimd en gesaneerd terug levert op het moment dat de gemeente de ontwikkeling van de locatie via een aanbestedingsprocedure gunt aan een ontwikkelaar.

Het risico bestaat, dat partijen geen overeenstemming bereiken over de vaststellingsovereenkomst. Voor dat geval wordt de rechtsgang voortgezet. De gemeente vraagt de rechter in zijn vonnis te bepalen dat BP de locatie moet terug leveren en wanneer.

Nu duidelijk is dat de locatie daadwerkelijk en op afzienbare termijn beschikbaar komt, kan het project Ontwikkeling woningbouwlocatie De Baandert op een projectmatige wijze worden uitgevoerd. Daarvoor is de bijgaande bestuursopdracht/startnotitie ontwikkeling woningbouwlocatie De Baandert opgesteld. Met het vaststellen van de bestuursopdracht/startnotitie, start het project.

## 2. Kader

- Collegebesluit BIC/2018/17682 Beëindigen huurovereenkomst locatie De Baandert
- Collegebesluit BIC/2019/18307 Ontwikkeling locatie De Baandert
- Raadsmemo BIRM/2019/0403 Ontwikkeling locatie De Baandert (BP-tankstation)
- Raadsbesluit BIRB/2019/2899 Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor planontwikkelingskosten voor vijf locaties, waaronder locatie de Baandert
- Raadsbesluit BIRB/2020/3029 Vaststelling Omgevingsvisie Heemskerk 2040
- Raadsbesluit BIRB/2020/2974 Vaststelling Woonvisie Beverwijk- Heemskerk 2025
- Raadsbesluit BIRB/2021/3081 Vaststelling Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021
- Raadsmemo D/2021/372006 Prijsklassen woonvisie en doelgroepenverordening

## 3. Onderbouwing

Zoals in de raadsmemo van juli 2019 staat, wordt de locatie door middel van een aanbestedingsprocedure onder een beperkt aantal uitgangspunten / randvoorwaarden aangeboden voor woningbouwontwikkeling. In de bestuursopdracht/startnotitie zijn ruimtelijke en functionele randvoorwaarden opgenomen. Met name de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke randvoorwaarden zijn nader uitgewerkt. De verantwoordelijkheid voor de participatie wordt, als onderdeel van het planontwikkelp proces, eveneens belegd bij de ontwikkelende partij. Zo'n procedure biedt de ontwikkelaars ruimte om hun creativiteit en expertise optimaal in te zetten.

## **7. Communicatie/openbaarheid**

Het collegebesluit is openbaar.

Met een infographic worden de omwonenden en belangstellenden geïnformeerd. Er wordt ook een persbericht uitgedaan.

## **8. Verdere procedure**

Na vaststelling van de bestuursopdracht/startnotitie kan de uitvoering starten.

## **9. Bijlagen**

Bestuursopdracht D/2021/417298

Raadsmemo D/2021/417926

Persbericht D/2022/424638

Brief aan omwonenden D/2022/425033





## **Bestuursopdracht / startnotitie ontwikkeling woningbouwlocatie Heemspoort (De Baandert)**

herontwikkeling motorbrandstoffenverkooppunt tot  
woningbouwlocatie

januari 2022





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding en doelstelling	4
1.3	Projectscope	5
1.4	Richtinggevende documenten	5
<b>2.</b>	<b>Proces</b>	<b>6</b>
2.1.	Aanpak en fasering	6
2.2.	Participatie / communicatie	7
2.3.	Projectbeheersing	8
	2.3.1. Organisatie	8
	2.3.2. Tijd	8
2.4.	Financiën	9
2.5.	Risico's	9
<b>3.</b>	<b>Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden</b>	<b>9</b>
3.1.	Inleiding	9
3.2.	Verantwoordelijkheid	9
	3.2.1. Stedenbouwkundig	9
	3.2.2. Volkshuisvestelijk	10
	3.2.3. Duurzaamheid / toekomstbestendig bouwen	10
	3.2.4. Overige randvoorwaarden en aspecten	11
	• Bestemmingsplan	11
	• Archeologie	11
	• Watertoets	11
	• Verkeer en Parkeren	11
	• Openbaar gebied	11
	• Kabels en leidingen	12
	• Ecologie	12
	<b>BIJLAGE 1: GERAAMDE KOSTEN</b>	<b>13</b>
	<b>BIJLAGE 2: BESLUITENOVERZICHT</b>	<b>14</b>
	<b>BIJLAGE 3: RICHTLIJN VERKEER EN PARKEREN</b>	<b>15</b>
	<b>BIJLAGE 4: AANDACHTSPUNTEN OPENBAAR GEBIED</b>	<b>16</b>

Geregistreerd onder nummer D/2021/417298

Projectnaam : Ontwikkeling Woningbouwlocatie De Baandert

Bestuurlijk opdrachtgever:

Gaatze de Vries – portefeuillehouder Ruimtelijke ordening

Ambtelijk opdrachtgever

██████████ – manager Fysiek domein

Ambtelijk opdrachtnemer

██████████ – projectleider

Budgetcode/kredietnr. 03404015

## **1 Inleiding**

### **1.1 Inleiding**

Deze notitie betreft de herontwikkeling van de locatie van het bestaande tankstation aan De Baandert tot locatie voor permanente woningbouw.

De notitie beschrijft de wijze waarop we de ontwikkeling willen uitvoeren, de planning en hoe we de communicatie naar mensen die in de buurt wonen en belanghebbenden willen vormgeven.

Met het vaststellen van deze notitie geeft het college het startschot voor het proces om te komen tot de beoogde herontwikkeling.

### **1.2 Aanleiding en doelstelling**

De druk op de woningmarkt is groot en houdt naar verwachting de komende jaren aan. Beleidsmatig is de inzet vooral op betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. De raad heeft de locatie van het motorbrandstoffenverkooppunt aan De Baandert aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie.

Het realiseren van woningbouw past goed in de Omgevingsvisie 2024 die de raad op 1 februari 2021 vaststelde. Die visie 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 daarin aan de orde. Al deze onderwerpen komen in beeld bij de ontwikkeling van deze locatie aan De Baandert.

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

Het college informeerde de raad in de zomer van 2019 met een memo over de herontwikkeling van de locatie. De raad nam deze memo op 26 september 2019 voor kennisgeving aan. In die memo staan onder andere stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling.

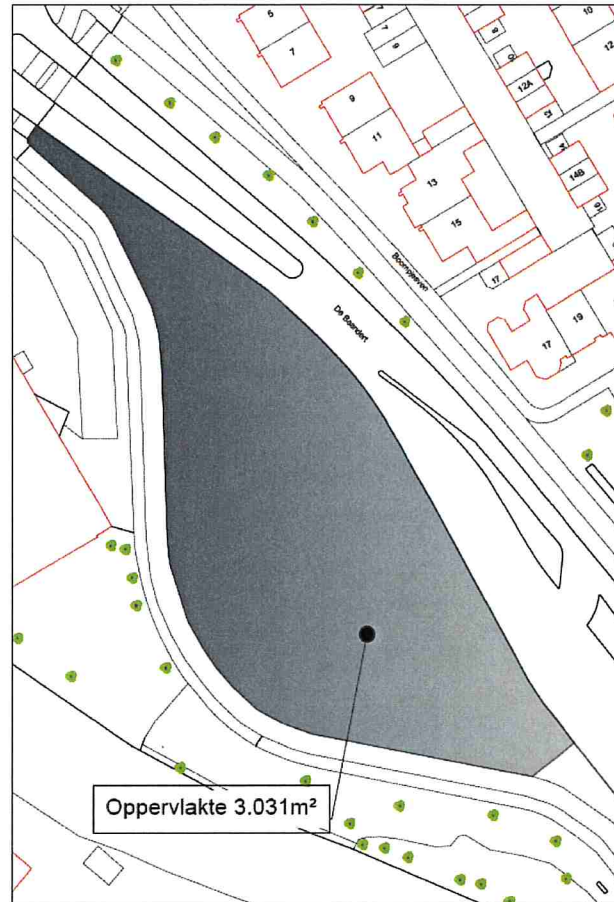
De gemeente verhuurt de locatie aan BP. Gegeven de grote behoefte aan woningbouwlocaties is in 2019 de huur opgezegd. BP moet de locatie ontruimd en -zo nodig- gesaneerd opleveren. Omdat BP de huuropzegging bestreed, heeft de gemeente BP gedagvaard. Op verzoek van BP heeft de rechtbank al diverse keren uitstel verleend en is er nog geen zittingsdatum vastgesteld. Er is een concept voor een vaststellingsovereenkomst opgesteld. Daarin staat onder meer, dat BP de locatie ontruimd en gesaneerd oplevert op het moment dat de gemeente de ontwikkeling van de locatie gunt aan een ontwikkelaar.

Vooruitlopend op het aangaan van de vaststellingsovereenkomst en/of een uitspraak van de rechtbank, is de wijze waarop de locatie te ontwikkelen is, uitgewerkt.



### 1.3 Projectscope

Op onderstaande kaart staat het afgebakende projectplangebied:



Het is de bedoeling de locatie De Baandert op korte termijn te ontwikkelen.

Gelet op de fysieke afstand tot het gebied Assumburg – Oud Haerlem én de fase waarin het project Assumburg – Oud Haerlem / Tolhek zich bevindt, wordt geen stedenbouwkundige relatie en/of een ontwikkelrelatie gelegd met dit gebied.

### 1.4 Richtinggevende documenten

De belangrijkste richtinggevende documenten die aan de basis staan van de voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Coalitieakkoord 2018-2022 "Heemskerk zichtbaar beter" (mei 2018)
- raadsmemo beoordeling van mogelijke nieuwe woningbouwlocaties (besproken op 13 juni 2019)
- raadsbesluit 19 december 2019: beschikbaar stellen voorbereidingskrediet om vijf potentiële (her)ontwikkelingslocaties, waaronder De Baandert, nader uit te werken.
- Raadsmemo Ontwikkeling locatie De Baandert (BP tankstation) (26 september 2019 v.k.a.)
- Woonvisie Beverwijk- Heemskerk 2025 (2 juni 2020 vastgesteld)
- Omgevingsvisie Heemskerk 2040 Duurzaam, Dorps, Vernieuwend (februari 2021)
- Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021 (1 juni 2021 vastgesteld)
- Raadsmemo prijsklassen woonvisie en doelgroepenverordening (10 augustus 2021)



## **2. Proces**

### **2.1. Aanpak en fasering**

Het project is opgeknipt in fases, dat maakt het beheersbaar. De fases zijn makkelijker te overzien. Elke fase sluit af met producten waarover besluitvorming plaatsvindt door college en/of raad. Dit zijn go of no go momenten in het planproces.

Elk project kent de volgende fasen: initiatie-, definitie-, ontwerp, voorbereidings-, uitvoerings- en beheerfase. De initiatie- en definitiefase zijn hieronder meer uitgewerkt. De fasen die daarna komen zijn summier uitgewerkt omdat dit veelal procedures zijn (bestemmingsplan en vergunningentraject) met wettelijke doorlooptijden. Ook is de planning daarvan deels afhankelijk van de snelheid die marktpartijen kunnen bieden in het proces en andere ontwikkelingen die het planproces kunnen vertragen.

#### **1. Initiatiefase**

Het begin van elk project: daarin wordt een idee voor een project nader onderzocht en uitgewerkt. Voor dit project is de initiatiefase al voor een deel doorlopen. Enerzijds met het collegebesluit van 29 mei 2018 om de huurovereenkomst voor het gebruik van de locatie als tankstation te beëindigen. En anderzijds met de raadsmemo Ontwikkeling locatie De Baandert en het besluit van de gemeenteraad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om deze locatie nader uit te werken. We starten met deze startnotitie / bestuursopdracht waarin we de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling globaal uitwerken. Dit is om te voorkomen dat verkeerde verwachtingen over het resultaat van het project ontstaat. Expliciete bestuurlijke besluitvorming sluit de initiatiefase af.

Na het vaststellen van deze notitie door het college gaat de startnotitie ter kennisname naar de gemeenteraad. De gemeenteraad kan de startnotitie bespreekbaar stellen in commissievergadering.

Besluitvorming over producten: startnotitie / bestuursopdracht.

Planning: college januari 2022 (startnotitie/bestuursopdracht) en raad februari 2022

#### **2. Definitiefase**

De tweede fase in het project. In deze fase wordt een zogenaamde ontwikkelproces nader uitgewerkt. Zoals vermeld in de raadsmemo van juli 2019 wordt de locatie door middel van een openbare inschrijvingsprocedure aangeboden voor woningbouwontwikkeling onder een beperkt aantal uitgangspunten / randvoorwaarden. Zo'n procedure biedt de ontwikkelaars gelegenheid om hun creativiteit en expertise optimaal in te zetten.

Via TenderNed voeren we een zogeheten 'niet openbare aanbestedingsprocedure'. Stichting RIJK en een extern bureau begeleiden ons in deze procedure. De procedure bestaat uit twee fases: een selectie- en een gunningsfase. Voor elke fase wordt een leidraad opgesteld.

De selectiefase begint met een 'marktconsultatie' door een aankondiging van het initiatief op TenderNet. Uit het aantal inschrijvingen blijkt de interesse van de markt in het project. Gegadigden voor de selectie, moeten zich aanmelden en voldoen aan de eisen uit de selectieleidraad. Als het aantal gegadigden dat aan de eisen voldoet, groter is dan een vooraf bepaald aantal, worden de meest geschikte gegadigden geselecteerd op basis van de selectiecriteria.

Enerzijds zorgt zo'n selectie ervoor dat zich ontwikkelaars melden met op het onderwerp toegesneden expertise. Anderzijds voorkomt zo'n selectie dat veel ontwikkelaars onevenredig veel energie in een inschrijving steken.

Na de selectiefase volgt de gunningsfase. De meest geschikte gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase. In deze gunningsfase vragen we de partijen om een ontwerp/plan/studie te maken en een financieel aanbod voor de grondverwerving te doen.



Op basis van het in de gunningsleidraad opgenomen, vooraf met de marktpartijen gedeeld, beoordelingskader, toetsen we deze inschrijvingen. Vervolgens wordt besloten aan welke partij de aanbesteding wordt gegund. Die partij gaat vervolgens het ontwerp nader uitwerken en dient ook de participatie te verzorgen.

De selectieleidraad en de gunningsleidraad worden in de volgende fase van het project, de definitiefase, opgesteld.

Besluitvorming producten: college vaststellen selectie- en gunningsleidraad (april 2022); selectie ontwikkelende partij Q2 2022; sluiten van een (intentie)overeenkomst met een ontwikkelaar in tweede helft 2022.

### **3. Ontwerpfase**

De geselecteerde projectontwikkelaar is leidend. Hij is ook verantwoordelijk voor de participatie. Producten: gebouwon ontwerp, inrichtingsplan, anterieure overeenkomst, bestemmings- of omgevingsplan. De planning voor deze fase wordt later uitgewerkt. De verwachte doorlooptijd is 9 tot 12 maanden.

### **4. Voorbereidingsfase**

De daadwerkelijk realisatie van het project wordt voorbereid. De voorbereidingsfase eindigt als de uitvoering kan starten.

Producten: koop/realisatieovereenkomst, aanvraag vergunningen. De planning voor deze fase wordt later uitgewerkt. De verwachte doorlooptijd is 9 maanden.

### **5. Realisatiefase**

Het moment om het project over te dragen aan bijvoorbeeld een civieltechnisch projectleider. In deze fase wordt het projectresultaat, de woningbouw, zichtbaar en de aangrenzende ruimte wordt ingericht. De verwachte doorlooptijd is één tot anderhalf jaar.

### **6. Beheerfase**

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

## **2.2. Participatie / communicatie**

De verantwoordelijkheid voor de participatie, als onderdeel van het planontwikkelp proces, wordt belegd bij de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij wordt ook verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van het ontwerpbestemmingsplan of een omgevingsplan. Uiteraard behoudt de gemeente de publiekrechtelijke taak om de ruimtelijke ordeningsprocedure te voeren.

Om de door de ontwikkelende partij te verzorgen participatie te kunnen beoordelen, geven we wel handvaten mee. Deze komen in de selectieleidraad en in de gunningsleidraad te staan.

### 2.3. Projectbeheersing

#### 2.3.1. Organisatie

Schematisch ziet de projectorganisatie er als volgt uit:

De opdrachtgevers zijn:

1. Bestuurlijk opdrachtgever: Gaatze de Vries (wethouder)
2. Ambtelijk opdrachtgever: ██████████ (manager Fysiek domein)

De opdrachtnemer is:

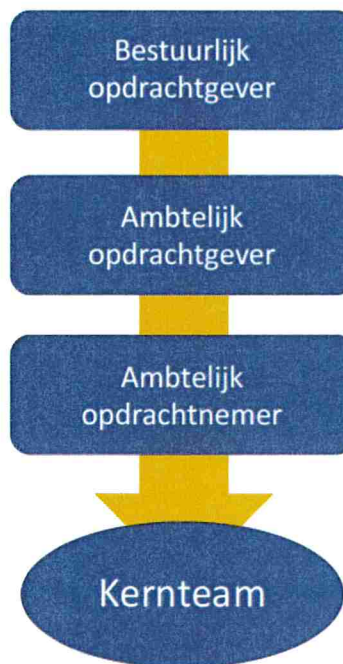
3. Ambtelijk opdrachtnemer: ██████████ (projectleider)

De projectleider informeert de opdrachtgevers via de interne Stuurgroep woningbouwlocaties; zo nodig plant de projectleider extra afstemmomenten in.

De raad wordt via de halfjaarlijkse rapportages geïnformeerd over de projectvoortgang of, indien daartoe aanleiding is, tussentijds.

Het kernteam bestaat uit een projectleider, projectassistent/-ondersteuner en stedenbouwkundige.

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



#### 2.3.2. Tijd

In paragraaf 2.1 staat de fasering in tijd met bijbehorende producten. In onderstaande afbeelding staat per projectfase de activiteit, wie aan zet is en de planning. De bewaking op de tijd en voortgang vindt plaats tijdens de kernteamvergadering en in de Stuurgroep Woningbouw. Er wordt tijdig gecommuniceerd over versnellen, vertragen en bijsturen.

fase:	initiatiefase			definitiefase		
Activiteit:	opstellen startnotitie / bestuursopdracht	vaststellen startnotitie / bestuursopdracht	opstellen selectie- en gunningsleidraad	vaststellen selectie- en gunningsleidraad	selectie ontwikkelaar (Tenderprocedure)	aangaan overeenkomst met ontwikkelaar
Wie:	ambtelijk	college t.k.n. raad	ambtelijk	college t.k.n. raad	ambtelijk	college
Planning:	december 2021	januari 2022	Q1 2022	april 2022	Q2 2022	Q3 2022

fase:	ontwerpfase	voorbereidingsfase	realisatiefase	beheersfase
Activiteit:	ontwerpen gebouw en voeren participatie	1) voorbereiden bouw 2) voeren RO-procedures	realisatie gebouw en inrichten ruimte	oplevering gebouw en aanpalend terrein
Wie:	ontwikkelaar	1) ontwikkelaar 2) college & gemeenteraad	ontwikkelaar	ontwikkelaar gemeente
Planning:	Q3 2022 - Q1 2023	Q2 2022 - Q1-2023	Q2 2023 - Q2 2024	Q3 2024





## 2.4. Financiën

In de initiatiefase worden voornamelijk ambtelijke uren ingezet en nauwelijks 'out off pocket' kosten gemaakt. In de definitiefase worden kosten gemaakt voor de advisering en de begeleiding van de tender. Dekking van deze kosten vindt plaats uit het beschikbare budget voor de planontwikkeling van de 5 locaties. Gegeven de omvang van deze ontwikkeling én het ontwikkelproces (door de markt), dekt uiteindelijk de opbrengst uit de verkoop van het perceel de kosten.

## 2.5. Risico's

Aan elke planontwikkeling kleven risico's. Voor deze planontwikkeling gelden in elk geval de volgende risico's:

- a. De locatie komt niet binnen afzienbare termijn beschikbaar, bijvoorbeeld als gevolg van het uitblijven van de uitspraak van de rechtbank of van het sluiten van de vaststellingsovereenkomst;
- b. Er is geen of onvoldoende interesse in de markt voor dit project;
- c. De markt ziet geen of onvoldoende mogelijkheden om het project te realiseren binnen de gestelde uitgangspunten;
- d. De gevraagde investeringen en/of de geboden grondprijs, staan niet in verhouding tot de doelen die we willen realiseren;
- e. Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling in de omgeving.

Indien een risico zich voordoet vindt overleg plaats met de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgevers over de consequenties en de daarbij passende maatregelen.

# 3. Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden

## 3.1. Inleiding

De in dit hoofdstuk genoemde ruimtelijke en functionele randvoorwaarden is geen uitputtende lijst. Het vormt de basis voor de in de definitiefase nader uit te werken selectieleidraad en gunningleidraad en daarmee voor de verdere, door de ontwikkelaar te organiseren planontwikkeling.

Om een creatief en effectief planontwikkelingsproces te stimuleren, passen we het principe: 'Comply or Explain' toe: waar nodig en mogelijk kunnen de doelen ook op andere manieren gehaald worden; in dat geval onderbouwen de ontwikkelaars nut en noodzaak van afwijkende keuzes.

## 3.2. Verantwoordelijkheid

De ontwikkelaar wordt verantwoordelijk voor ontwikkeling van het bouwplan. De ontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor het opstellen van een bestemmings- of omgevingsplan dat de realisatie van het bouwplan juridisch mogelijk maakt. Het is de publiekrechtelijke taak van de gemeente om dit plan in procedure te brengen.

### 3.2.1. Stedenbouwkundig

Voor de ontwikkeling van de locatie gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Positie van het gebouw in de omgeving:
  - Plangebied: het projectplangebied staat op afbeelding op bladzijde 5 van deze notitie.
  - Het gebouw neemt een belangrijke positie in bij de entree van Heemskerk, feitelijk de poortwachter van Heemskerk.
  - De locatie maakt deel uit van de groenstructuur aan De Baandert. Nieuwe bebouwing moet zich voegen in de groenstructuur. Samen met Het Paviljoen zijn het objecten in het groen/park.



- Om de 'objecten in het groen' te benadrukken moet het nieuwe initiatief afwijken van Het Paviljoen: een rank en hoger volume (toren), juist dicht bij de weg. De minimale hoogte is 4 bouwlagen. Uitgangspunt voor de maximale hoogte is 6 lagen. Indien uit het planontwikkelproces voortvloeit dat dit wenselijk is, is een hoogte tot 8 lagen mogelijk mits dit stedenbouwkundig verantwoord is en hiervoor draagvlak in de omgeving is. Bezonningsstudies moeten de effecten op de omliggende bebouwing aantonen.
- Parkeren:
  - Integrale ontwerpogave, passend bij de aanwezige groenstructuur. Dat betekent dat parkeren uit het zicht opgelost dient te worden (ondergronds of half-verdiept in combinatie met reliëf), zodat de parkbeleving versus object in het park niet verstoord wordt.
- Overig:
  - Een parkpad door de groenstructuur (achter het gebouw langs)
  - Fietspad mag langs rijbaan
  - Bestaande, als waardevol aangemerkte bomen dienen zoveel mogelijk een plaats in het plan te krijgen. Deze locatie vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zowel van de bebouwing als de bestaande en nieuwe parkeervoorzieningen;
  - bebouwingstudies moeten de effecten op de omliggende bebouwing aantonen.
  - Hoogwaardige 'openbare' ruimte: de onbebouwde ruimte dient een 'openbaar' karakter te krijgen, passend bij de ligging en de aangrenzende bebouwing;

### 3.2.2. Volkshuisvestelijk

De druk op de woningmarkt is enorm hoog. Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. Gelet op de afstanden tot de winkel- en zorgvoorzieningen leent de locatie aan De Baandert zich qua ligging minder goed voor ouderen. De locatie is uitstekend ontsloten voor autoverkeer en ligt op korte afstand van het NS-station Uitgeest (2,2 kilometer afstand, 8 minuten fietsen) en het station Heemskerk (2,4 kilometer afstand, 11 minuten fietsen). De locatie is daarmee uitstekend geschikt voor jongeren en starters.

Voor de ontwikkeling van de locatie gelden de volgende volkshuisvestelijke uitgangspunten:

- tenminste 20 woningen voor een gebouw van 4 lagen; als het gebouw hoger wordt dan 4 lagen, dan moet het aantal woningen navenant groter worden;
- tenminste 55% van de woningen realiseren in de sociale huur (maximaal DAEB-norm 2022 € 763) óf sociale koop (maximaal 85% NHG-grens 2022, oftewel € 301.750);
- het resterende deel realiseren onder de NHG-grens (2022: € 355.000).

### 3.2.3. Duurzaamheid / toekomstbestendig bouwen

Duurzaamheid is een containerbegrip. Het gaat om toekomstbestendig bouwen door een integrale aanpak op het gebied van de volgende thema's:

- Energiepositief / energieneutraal bouwen;
- Circulair bouwen;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Natuurinclusief bouwen;
- Duurzame mobiliteit;
- Gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw.

In de gunningsleidraad wordt dit nader uitgewerkt in prestatie-indicatoren en bijbehorende normen. Die vormen een middel om de hoofddoelen per onderwerp te behalen en zo toekomstbestendig te bouwen.

Dit daagt in het tenderproces de ontwikkelaars uit om te laten zien welke duurzaamheidsaspecten zij willen toepassen. Daarmee stimuleren we een open en creatief planproces.



### 3.2.4. Overige randvoorwaarden en aspecten

- **Bestemmingsplan**

Op de locatie is het bestemmingsplan "Woongebied I" (vastgesteld 18 juli 2012) van toepassing. De gronden hebben daarin de bestemming "Bedrijf". Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de bestemming te wijzigen. Er is dus een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan nodig.

- **Archeologie**

Het gebied heeft in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologiewaarde 4. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op de gunstige ligging van het gebied in met name de late prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen. Archeologische resten uit deze periodes kunnen direct onder het maaiveld en eventuele ophooglagen voorkomen. Een herontwikkeling kan gevolgen hebben voor deze waarden. De effecten van deze gebiedsontwikkeling op het ondergrondse erfgoed (archeologie) moeten in kaart worden gebracht. Er moet daarom in een vroegtijdig stadium een archeologisch onderzoek plaatsvinden. Een archeologisch bureauonderzoek is daarbij een eerste stap. Op basis van het bureauonderzoek volgt een archeologische verwachting. Deze wordt getoetst door een verkennend booronderzoek, waarbij ook de mate van verstoring bepaald wordt.

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 moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden om de archeologische verwachting van het terrein vast te stellen. Bij de gewijzigde bestemmingen die een bedreiging vormen voor de archeologie, kan planaanpassing een beschermende maatregel voor het archeologisch erfgoed zijn. Indien dit niet mogelijk blijkt, kan archeologisch vervolgonderzoek nodig zijn. Overigens zal hier ook wel milieu om de hoek komen kijken, dus een praktische afstemming is hier waarschijnlijk wel nodig!

- **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.

- **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 stimuleren. We willen niet dat alles dat in strijd is met bestaande regelgeving meteen wordt afgewezen. Bijlage 3 bevat een richtlijn voor verkeer en parkeren in het verdere proces. De wenselijkheid en mogelijkheid of en welke mate daarvan wordt afgeweken zal blijken uit het ontwerpproces en vergt onderbouwing.

- **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.

## ONTWIKKELING WBL DE BAANDERT

- **Kabels en leidingen**

Voorafgaand aan de tender doen we een KLIC-melding 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.

- **Ecologie**

De Baandert is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Daarnaast is de locatie ook onderdeel van het Oer-IJ.



## BIJLAGE 1: GERAAMDE KOSTEN

Kostenraming De Baandert

Projectleider

€

Projectsecretaris / -ondersteuning

€

Inhuur advisering en -begeleiding tender

€

Onvoorzien

€

Totaal verwachte kosten

€





**BIJLAGE 2: BESLUITENOVERZICHT**

datum	orgaan	Nummer	onderwerp
29-05-18	college	BIC/2018/17682	Beëindigen huurovereenkomst locatie De Baandert
23-07-19	college	BIC/2019/18307	Ontwikkeling locatie De Baandert
26-09-19	raad	BIRM/2019/0403	Raadsmemo Ontwikkeling locatie De Baandert (BP-tankstation)
19-12-19	raad	BIRB/2019/2899	Raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor planontwikkelingskosten voor o.a. locatie de Baandert



## **BIJLAGE 3: RICHTLIJN VERKEER EN PARKEREN**

### *Ontsluiting voor autoverkeer*

De woonlocatie dient voor autoverkeer ontsloten te worden via De Baandert. Het streven is gericht op zo min mogelijk uitwegen op gebiedsontsluitingswegen, zoals De Baandert en Jan van Kuikweg. Een gecombineerde ontsluiting met het naastgelegen perceel heeft daarom de voorkeur. Ontsluiting via De Baandert kan alleen via één gecombineerde in-/uitgang.

Daarnaast dient er een tweede ontsluiting te komen voor de hulpdiensten, deze ontsluiting mag ook via het aanpalend perceel gaan. Hoe de ontsluiting binnen de locatie verloopt dient onderzocht te worden. De ontsluiting dient te voldoen aan het hoofdstuk Bereikbaarheid van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019. Het verkeer op De Baandert moet voorrang krijgen op een aansluiting.

### *Ontsluiting voor voetganger/fietsers*

De woonlocatie dient voor voetgangers en fietsers ontsloten te worden via De Baandert. Ook moet er voldoende ruimte voor de voetganger binnen het plangebied worden gecreëerd en het ontwerp moet seniorproof zijn.

### *Parkeren*

Parkeren voor bewoners en bezoekers moet op het perceel worden opgelost. Parkeren aan De Baandert is niet toegestaan.

Voor het parkeren dient rekening te worden gehouden met de parkeerkegetallen en berekeningsaantallen zoals aangegeven in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017. De normering is afhankelijk van de woningtypologie. Een gecombineerde parkeeroplossing met het belendende perceel is te onderzoeken.

### *Fietsparkeren*

Voor bezoekers van appartementen geldt een fietsparkeer-kencijfer 0,3 per woning nabij de ingang, 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. De eisen voor het parkeren van fietsen van bewoners zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

## **BIJLAGE 4: AANDACHTSPUNTEN OPENBAAR GEBIED**

### *Huisafval*

Bij appartementengebouwen dienen ondergrondse verzamelcontainers geplaatst te worden. Hiervoor moet op een logische plek voldoende ruimte gereserveerd worden in het projectgebied. De locatie moet goed bereikbaar zijn voor de ophaaldienst.

### *Materialisering en inrichting openbare ruimte*

Omdat de gemeente uiteindelijk eigendom en beheer van de openbare ruimte overneemt, dient de materialisering in nauw overleg met de gemeente bepaald te worden.

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.

datum: 8 februari 2022  
persbericht nr.:  
voor informatie:  
direct nummer: 0251 256  
onze referentie: D/2022/424638

## PERSBERICHT

### Woningen voor jongeren en starters aan de Baandert

**HEEMSKERK - Op de locatie van het tankstation aan de Baandert komen woningen voor jongeren en starters. Er komt een duurzaam gebouw dat in de omgeving past. Het is de bedoeling dat er minimaal 4 bouwlagen komen, met tenminste 20 betaalbare, permanente woningen voor jongeren en starters.**

Het college heeft de bestuursopdracht/startnotitie Ontwikkeling woningbouwlocatie Heemspoort (De Baandert) vastgesteld. En daarmee start het project.

#### De ontwikkelaar maakt een plan en betreft de omwonenden en woningzoekenden

De gemeente biedt de locatie met een aanbestedingsprocedure aan ontwikkelaars aan. De toekomstige ontwikkelaar maakt een bouwplan. Als onderdeel van het planontwikkelproces verzorgt de ontwikkelaar ook de participatie. Ontwikkelaars kunnen vragen, opmerkingen en belangen van omwonenden en woningzoekenden van het begin af aan goed betrekken bij het maken van het plan. Denk bijvoorbeeld aan vragen over schaduwwerking van een gebouw. De ontwikkelaar kan met een studie van zon- en schaduwwerking ingaan op zulke vragen. De planning is nu dat de woningen in de tweede helft van 2024 gebouwd kunnen zijn.





datum: 8 februari 2022  
onderwerp: start project Heemspoort  
onze referentie: Z/2021/377339 D/2022/425033  
uw referentie:  
voor informatie [redacted]  
direct nummer: 14 0251  
aantal pagina's: 2  
bijlagen:

Aan de omwonenden van De Baandert 3 te  
Heemskerk

Beste lezer,

**Op de locatie van het tankstation aan de Baandert komen woningen voor jongeren en starters. Er komt een duurzaam gebouw dat in de omgeving past. Het is de bedoeling dat er minimaal 4 bouwlagen komen, met tenminste 20 betaalbare, permanente woningen voor jongeren en starters.**

Het college stelde vandaag de bestuursopdracht/startnotitie Ontwikkeling woningbouwlocatie Heemspoort (De Baandert) vast. Daarmee start het project.

In de infographic staan de stappen in dit proces en een tijdsplanning. De gemeente biedt de locatie met een aanbestedingsprocedure aan ontwikkelaars aan. De toekomstige ontwikkelaar maakt een bouwplan. Als onderdeel van het planontwikkelproces verzorgt de ontwikkelaar ook de participatie. Ontwikkelaars kunnen vragen, opmerkingen en belangen van omwonenden en woningzoekenden van het begin af aan goed betrekken bij het maken van het plan. Denk bijvoorbeeld aan vragen over schaduwwerking van een gebouw. De ontwikkelaar kan met een studie van zon- en schaduwwerking ingaan op zulke vragen. De planning is nu dat de woningen in de tweede helft van 2024 gebouwd kunnen zijn.

Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met onze projectleider, [redacted], via [redacted] of bellen met 14 0251.

Vriendelijke groeten,

[redacted]  
wethouder

# Start project Heemspoort

van tankstation tot woningen voor jongeren en starters

## Start project

gemeente besluit locatie tankstation om te bouwen tot woningen  
▣ eerste kwartaal 2022

## Selecteren ontwikkelaar

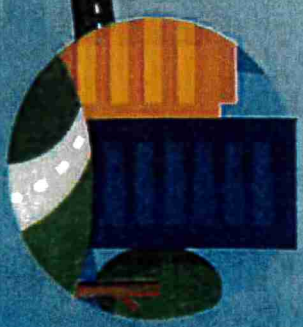
gemeente kiest ontwikkelaar via aanbestedingsprocedure  
▣ tweede kwartaal 2022 – derde kwartaal 2022

## Ontwikkelen bouwplan

ontwikkelaar maakt ontwerp voor woningen en betreft hierbij omwonenden en woningzoekenden  
▣ derde kwartaal 2022 – eerste kwartaal 2023

## Bouwen woningen

ontwikkelaar bouwt woningen  
▣ tweede kwartaal 2023 – tweede kwartaal 2024

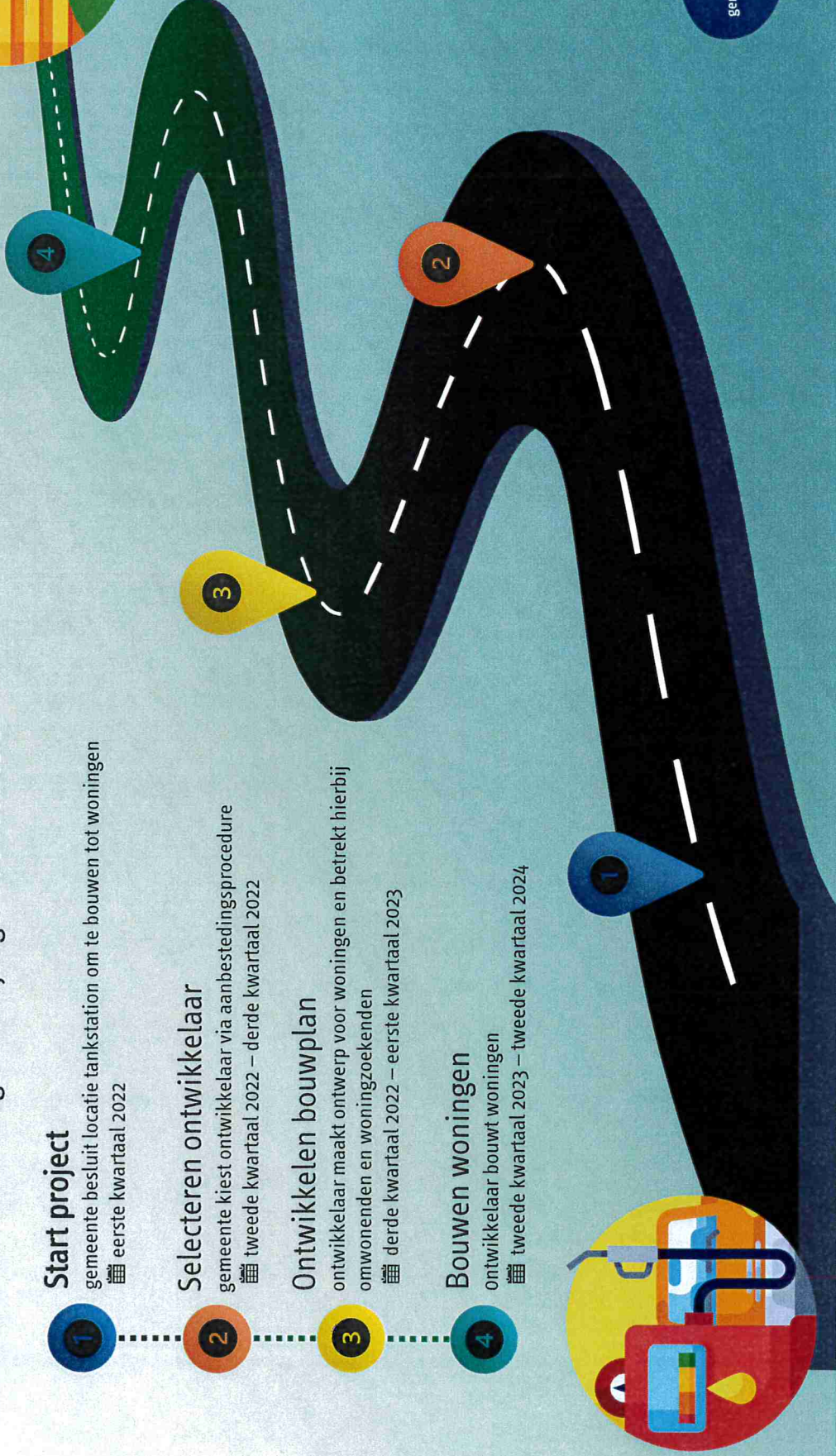




# Start project Heemspoort

van tankstation tot woningen voor jongeren en starters

- 1 Start project**  
gemeente besluit locatie tankstation om te bouwen tot woningen  
■ eerste kwartaal 2022
- 2 Selecteren ontwikkelaar**  
gemeente kiest ontwikkelaar via aanbestedingsprocedure  
■ tweede kwartaal 2022 – derde kwartaal 2022
- 3 Ontwikkelen bouwplan**  
ontwikkelaar maakt ontwerp voor woningen en betreft hierbij omwonenden en woningzoekenden  
■ derde kwartaal 2022 – eerste kwartaal 2023
- 4 Bouwen woningen**  
ontwikkelaar bouwt woningen  
■ tweede kwartaal 2023 – tweede kwartaal 2024





aan: de raad  
datum: 8 februari 2022  
onderwerp: Bestuursopdracht/startnotitie ontwikkeling woningbouwlocatie De Baandert  
van: het college  
openbaar: ja  
registratienr.: D/2022/417926  
aantal bijlage(n): 1

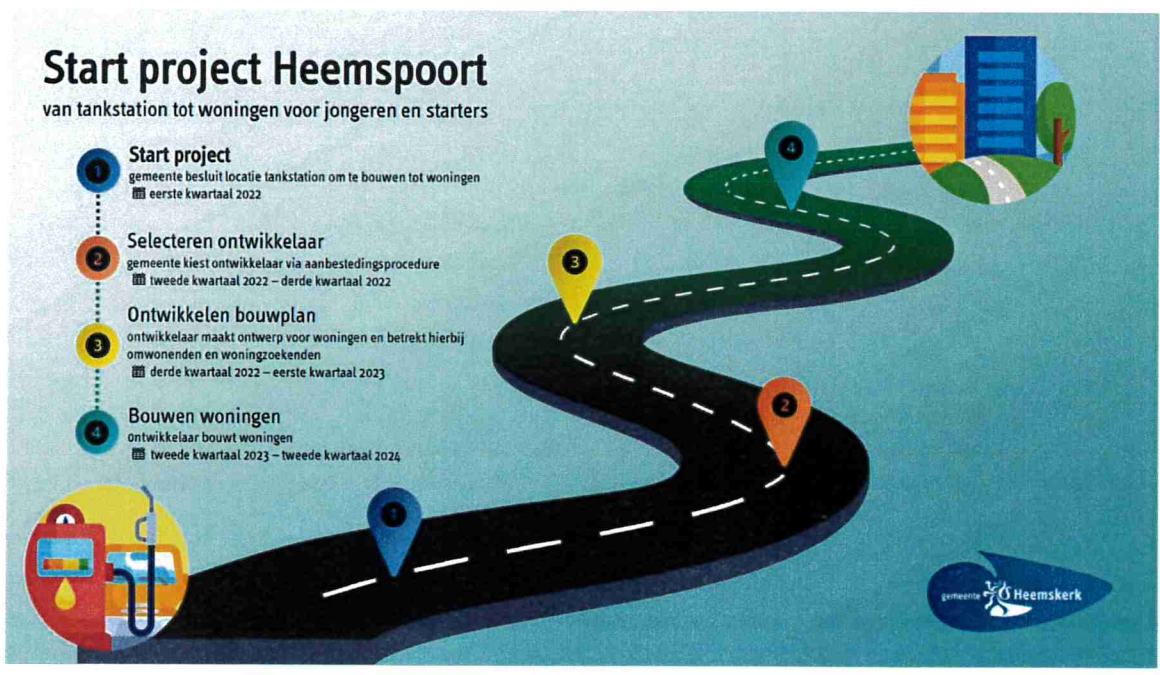
### RAADSMEMO

Conform het collegebesluit d.d. 8 februari 2022 treft u hierbij bestuursopdracht/startnotitie ontwikkeling woningbouwlocatie De Baandert ter kennisname aan.

#### Toelichting:

De locatie van het tankstation aan De Baandert komt beschikbaar voor herontwikkeling tot locatie voor een in de omgeving passend, toekomst bestendig (duurzaam) gebouw, van minimaal 4 bouwlagen, met tenminste 20 betaalbare, permanente woningen voor jongeren en starters.  
De bestuursopdracht/startnotitie beschrijft de wijze waarop we de ontwikkeling willen uitvoeren en de planning. We hebben de bestuursopdracht/startnotitie Ontwikkeling woningbouwlocatie Heemspoor (De Baandert) vastgesteld. En daarmee start het project.

In de infographic staan de stappen in dit proces en de tijdsplanning. De gemeente biedt de locatie met een aanbestedingsprocedure aan ontwikkelaars aan. De toekomstige ontwikkelaar maakt een bouwplan. Als onderdeel van het planontwikkelp proces verzorgt de ontwikkelaar ook de participatie. Ontwikkelaars kunnen vragen, opmerkingen en belangen van omwonenden en woningzoekenden van het begin af aan goed betrekken bij het maken van het plan. Denk bijvoorbeeld aan vragen over schaduwwerking van een gebouw. De ontwikkelaar kan met een studie van zon- en schaduwwerking ingaan op zulke vragen. De planning is nu dat de woningen in de tweede helft van 2024 gebouwd kunnen zijn.



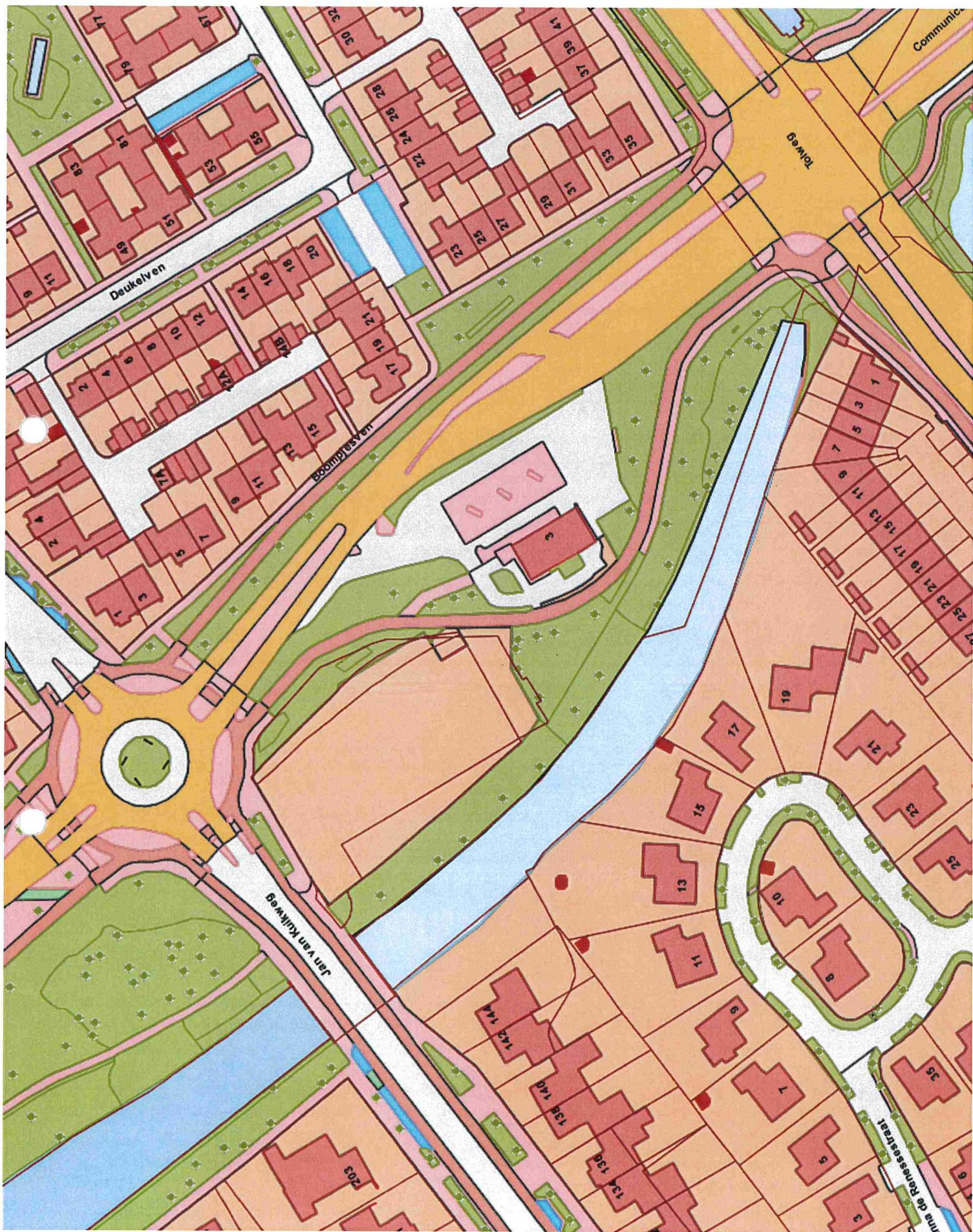












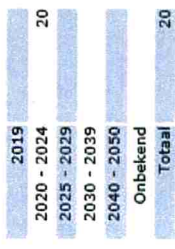


**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 15 mei 2019 13:17  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Verzonden vanuit Knipprogramma  
**Bijlagen:** Sniplmage.JPG

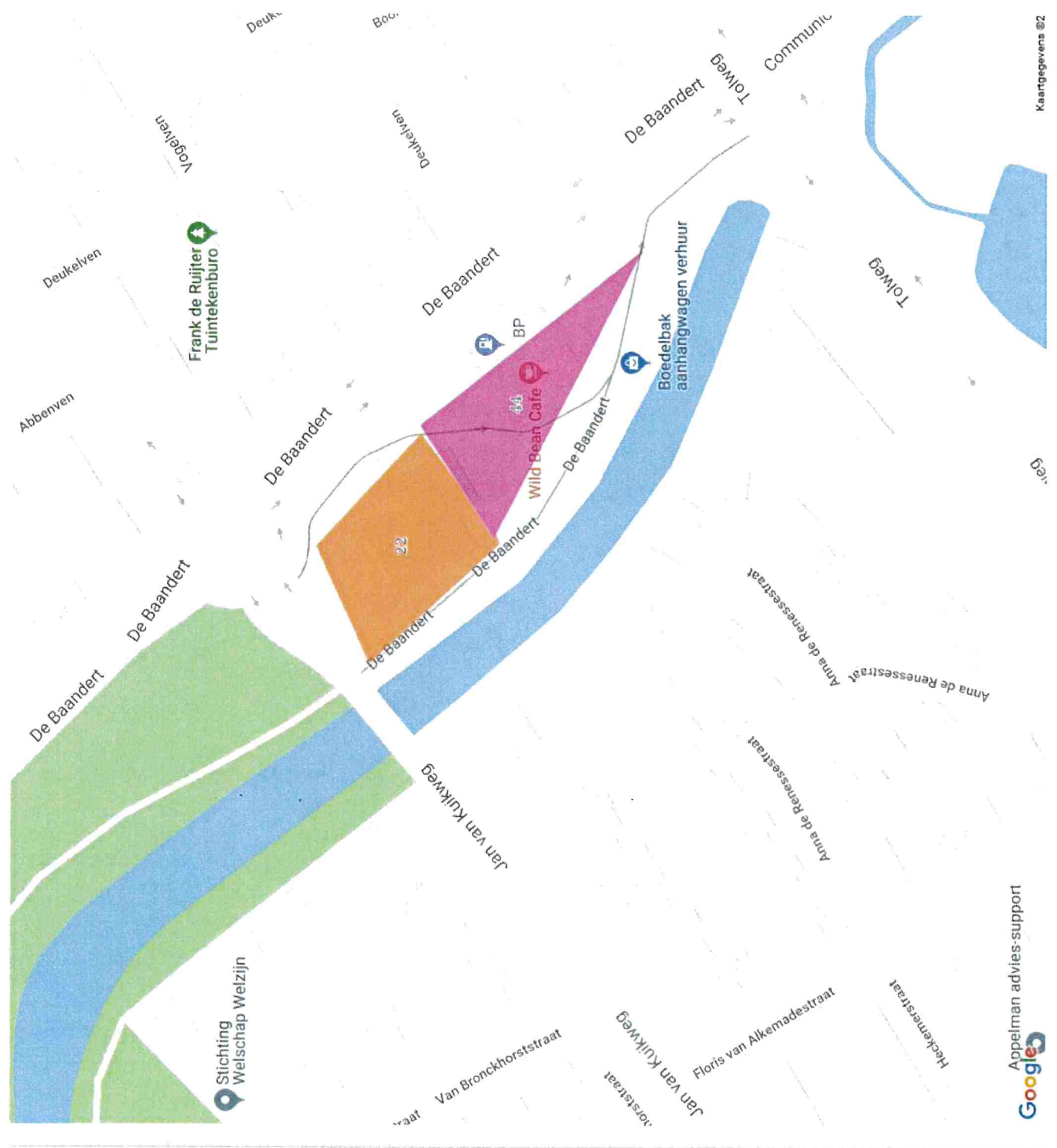


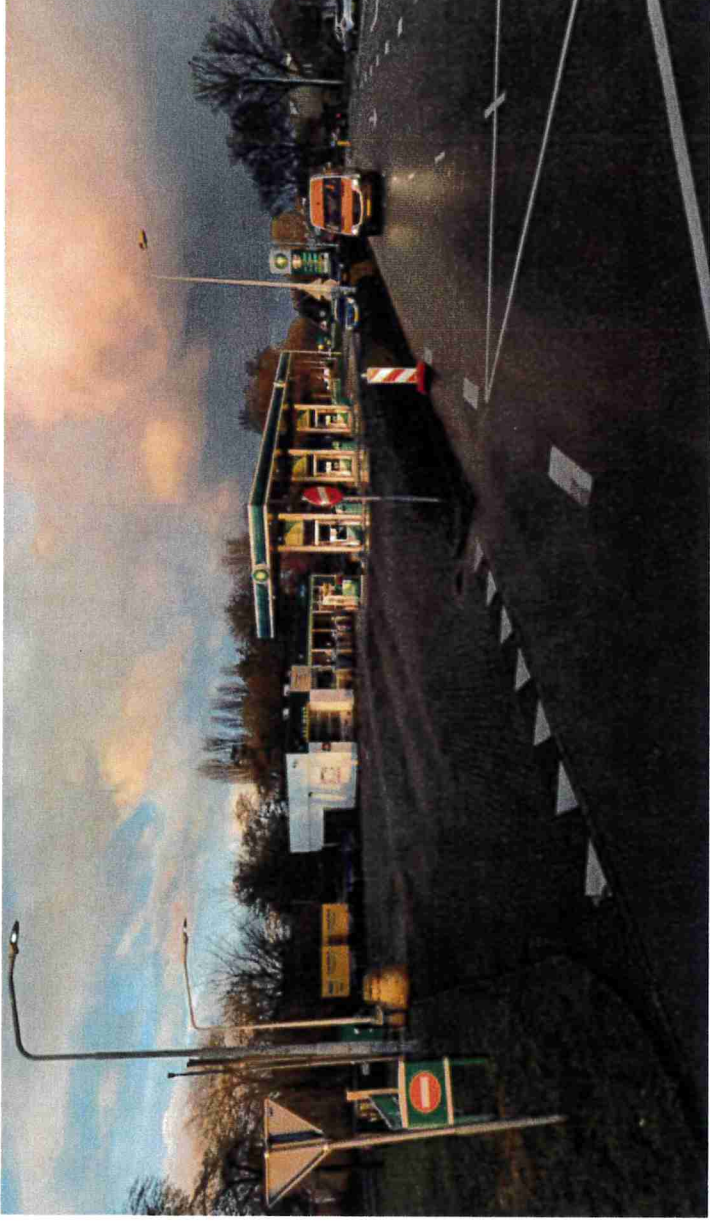
# Plancapaciteit Noord-Holland (HOME)

44  
 De Baandert (BP tankstation)  
 4A potentiële locatie in visie  
 Functieverandering Bedrijven/industrie  
 De Baandert



	Koop	Huur
prijs	20	0
onbekend	20	0
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>0</b>



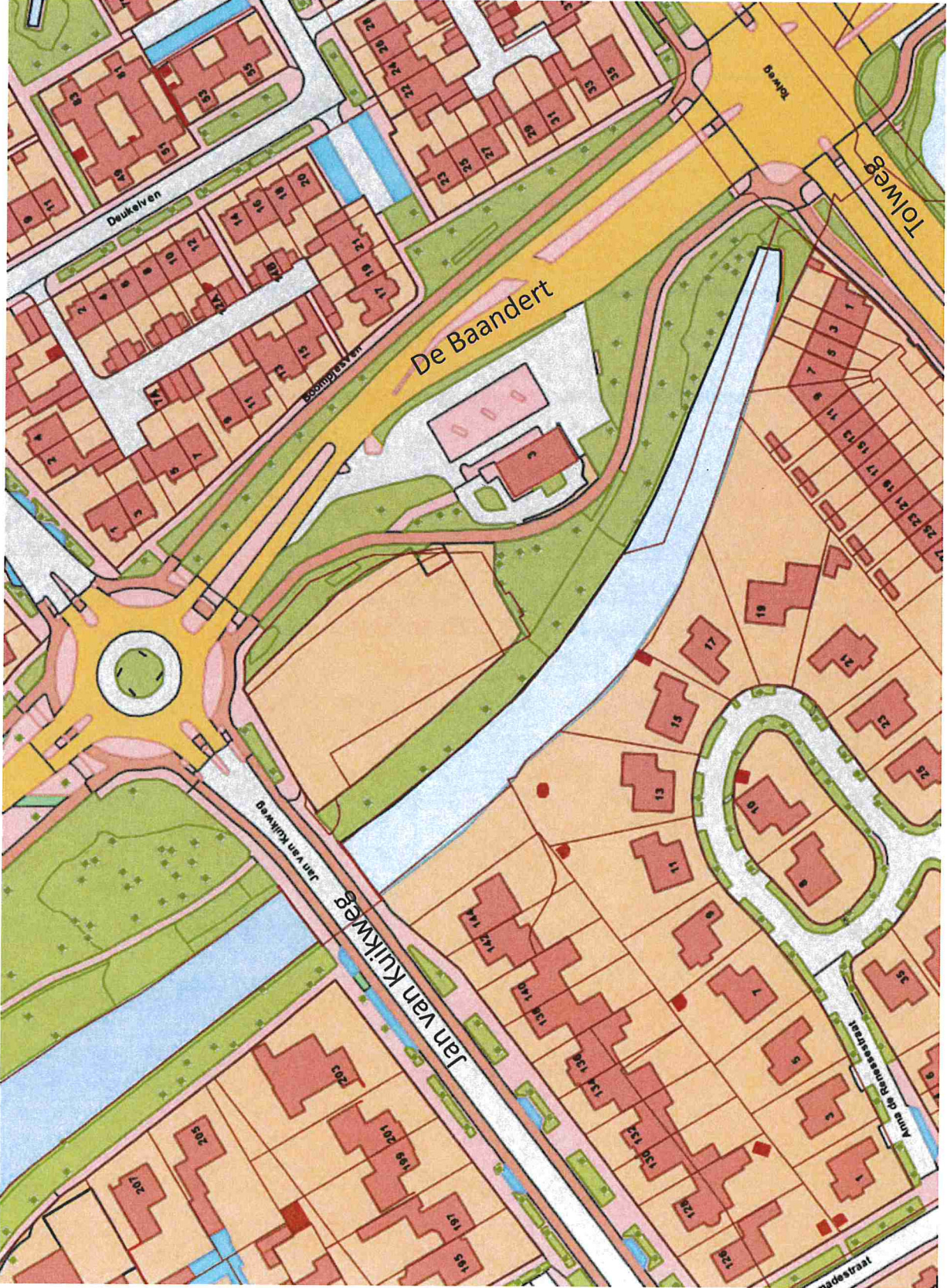


# BP-locatie De Baandert

Ontwikkelstrategie

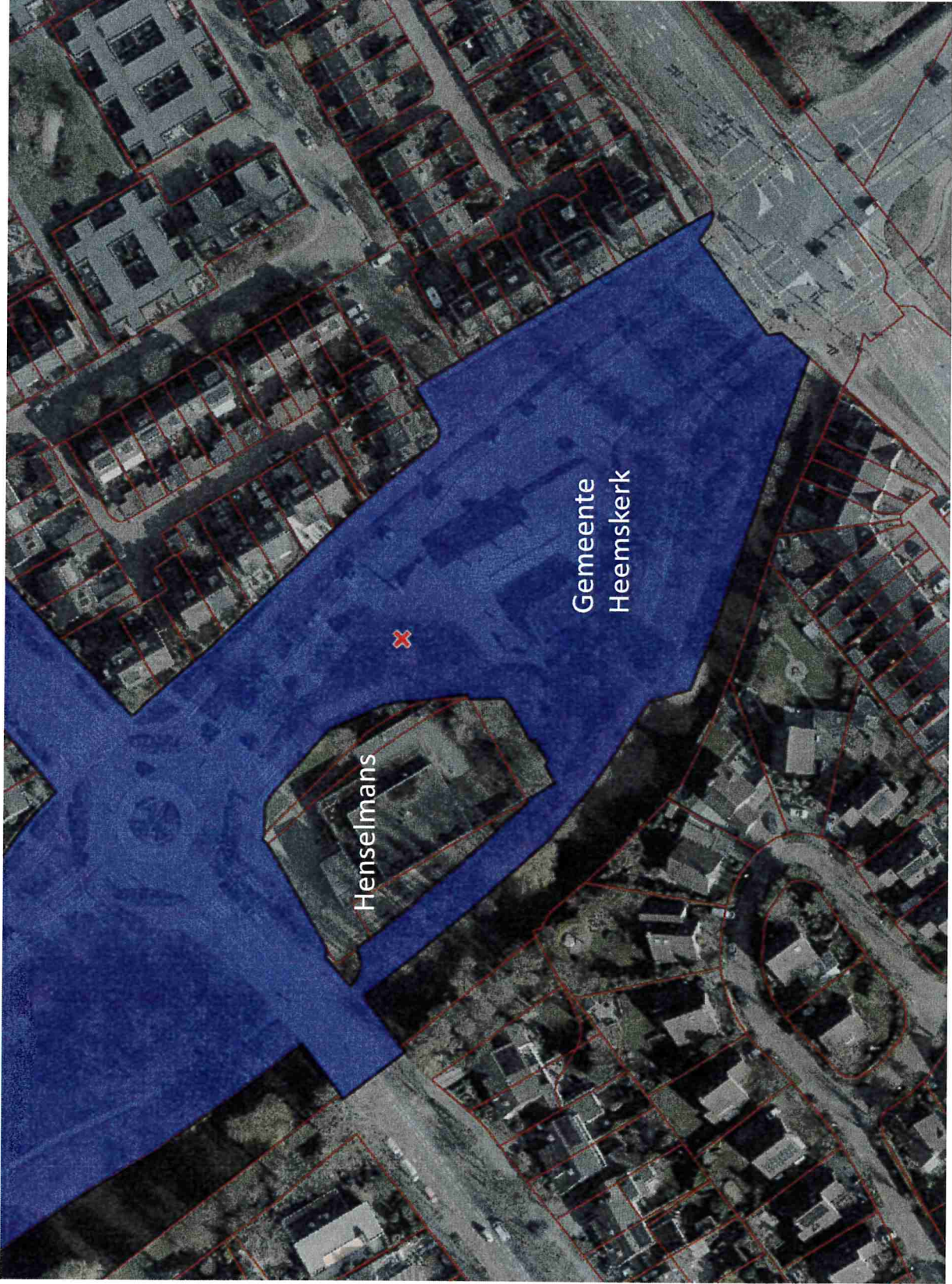
Juli 2019





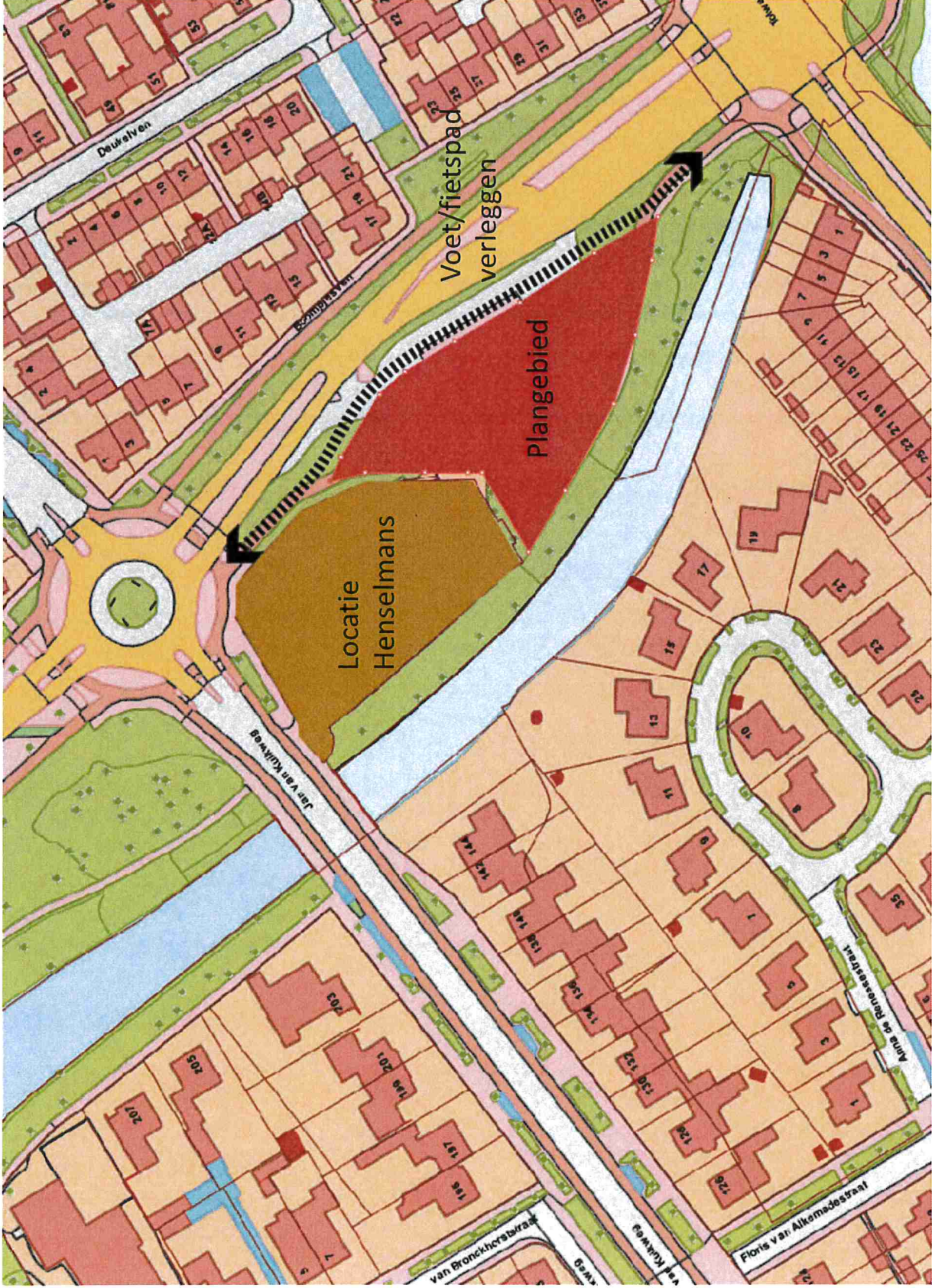
Situatie





Eigendom

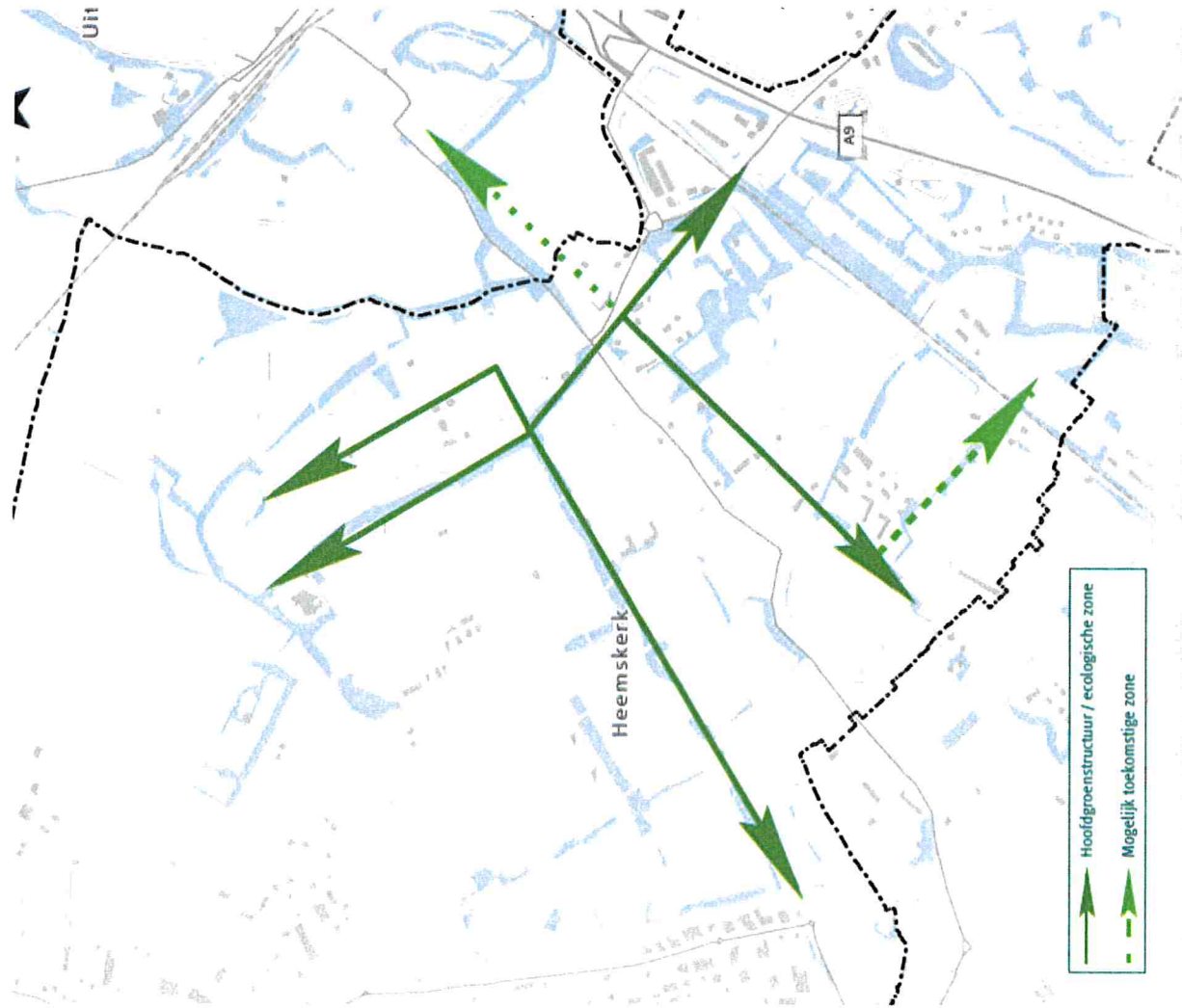




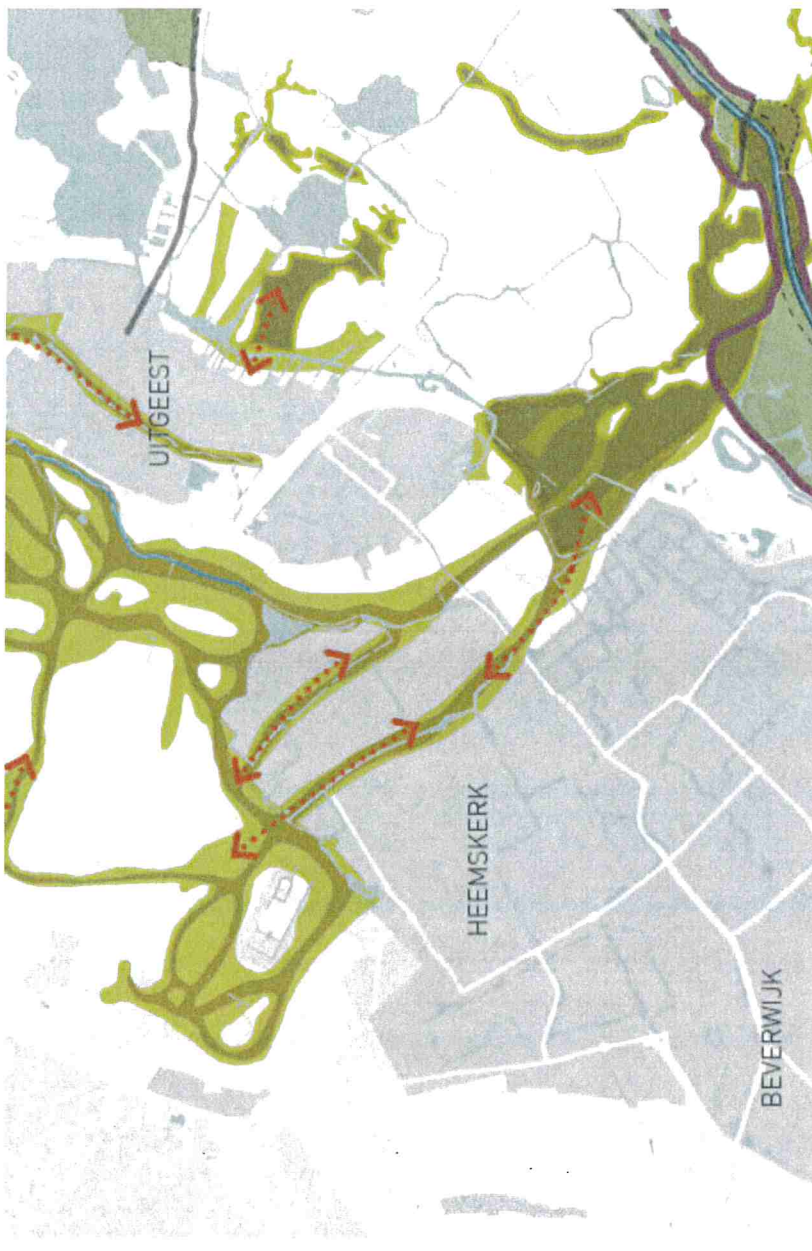
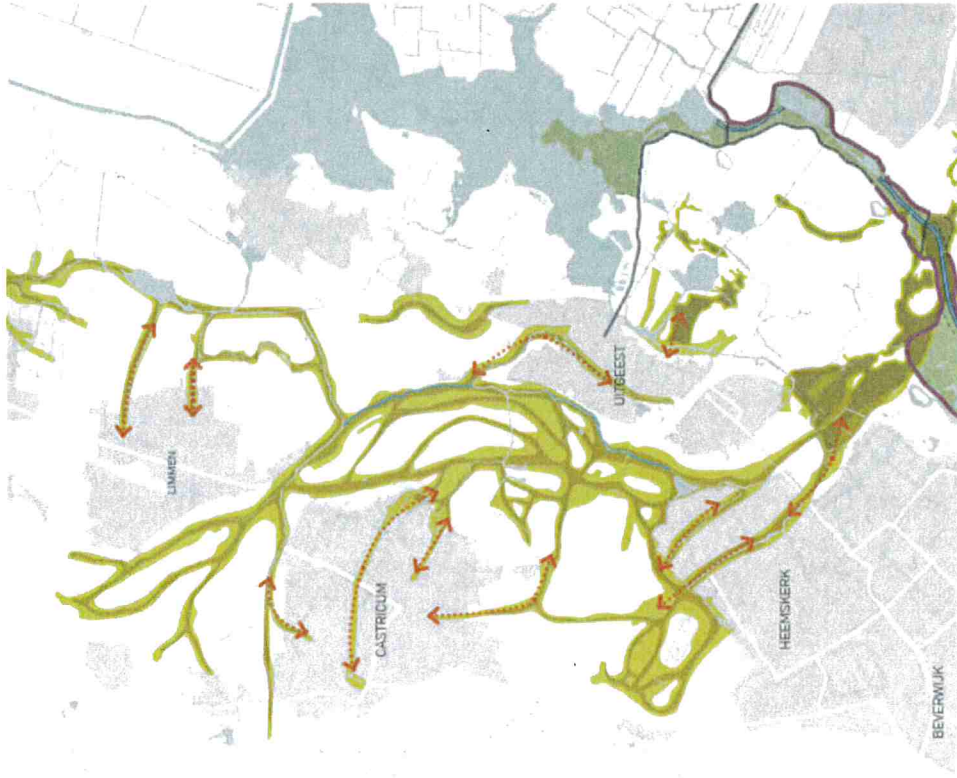
Plangebied



De Baandert als onderdeel van de hoofdgroenstructuur



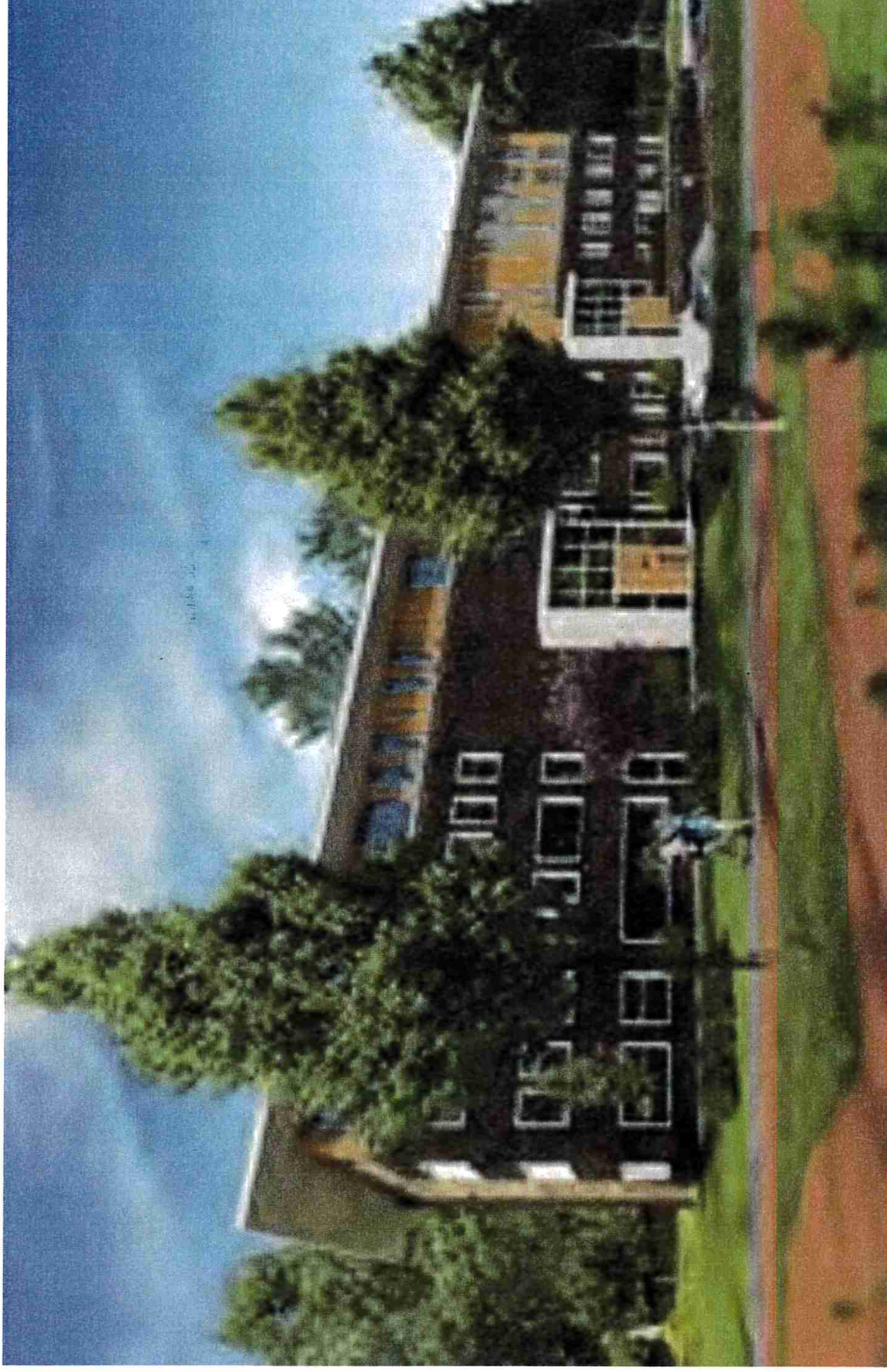
## De Baandert als onderdeel van het Oer-IJ geulensysteem



Door de Oer-IJ geulen ook binnen de bebouwde kom meer natuurlijke oevers te geven sluiten deze aan beter aan met het landschap. Hiermee krijgen de geulen ook binnen de bebouwde kom een waterbufferfunctie en meer ecologische waarde. Langs de geulen kunnen wandel- en fietspaden worden aangelegd en die de woonkernen met het buitengebied verbinden. Op specifieke plekken kan een venster op het open Oer-IJ gebied ontstaan, zoals we laten zien bij het voorbeeld van de Baandert. Hier ontstaat over de geul een fraai zicht over het open landschap met op de achtergrond de duinen.

Door een sterke relatie te leggen tussen de kernen en het landschap wordt de kern onderdeel van het landschap. Door dit te doen zouden we in de toekomst kunnen spreken van Oer-IJ kernen, die onderling goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer, wandel- en fietspaden en die worden ontsloten met behulp van het nieuwe kernenetwerk. Aan de randen van de kernen woont men niet meer in een buitenvolk, maar in het estuariumlandschap.





Het Paviljoen van Heemskerk  
(Locatie Henselmans)



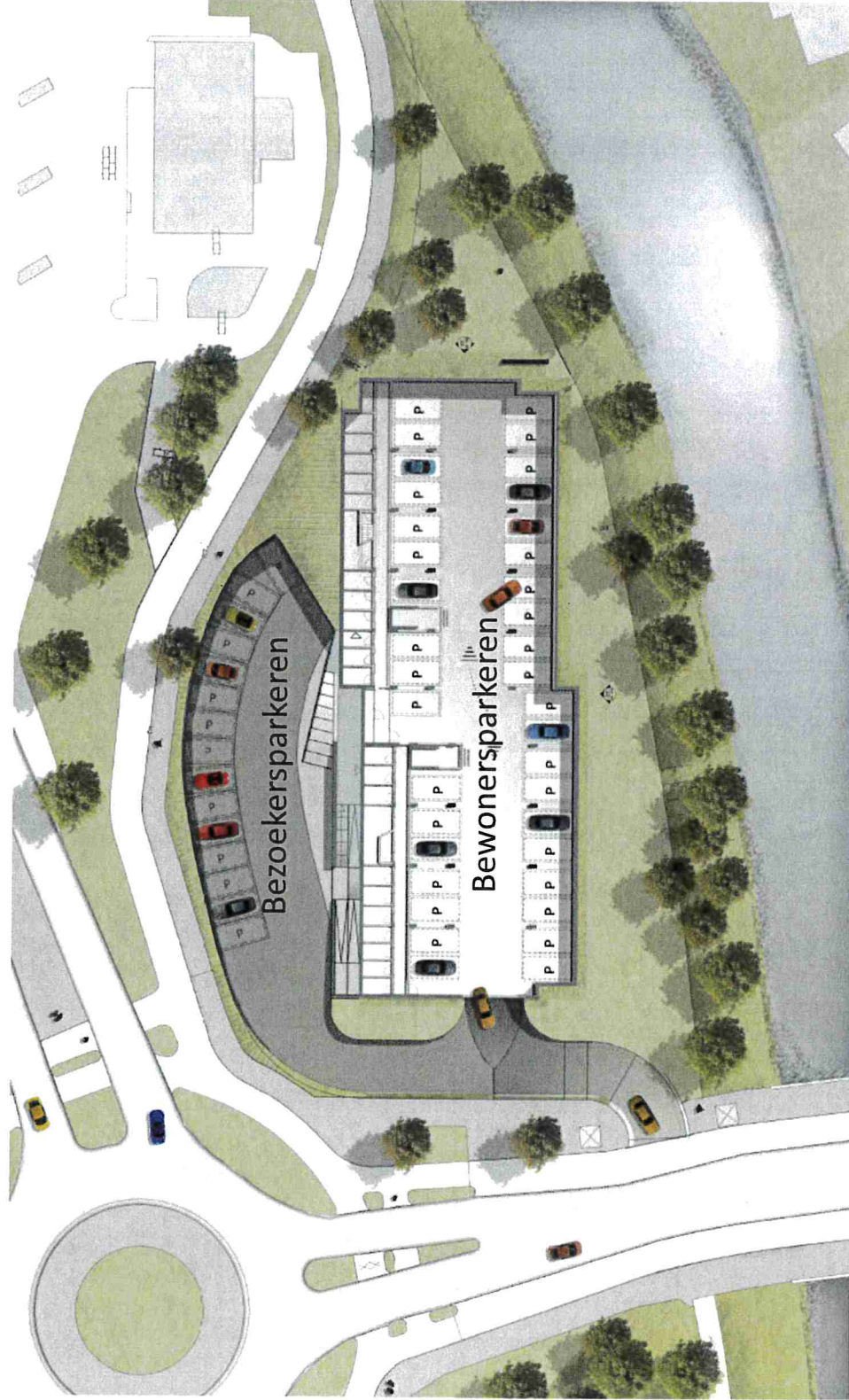


**Het Paviljoen van Heemskerk:**

- 24 appartementen
- Alle koop
- Duurder segment (€279.000,- tot €559.000,-)
- Nagenoeg uitverkocht
- Mix ca 70 tot 140m<sup>2</sup>



De afbeeldingen zijn tevens bedoeld als illustratie van de afmetingen van de gebouwen. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de gebouwen te meten op basis van deze afbeeldingen. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de gebouwen te meten op basis van deze afbeeldingen. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de gebouwen te meten op basis van deze afbeeldingen.



Het Paviljoen van Heemskerck

De afbeelding is een voorbeeld van de realisatie van het ontwerp. Het is niet gegarandeerd dat de afbeelding overeenkomt met de werkelijkheid. Het ontwerp is een voorbeeld van de realisatie van het ontwerp. Het is niet gegarandeerd dat de afbeelding overeenkomt met de werkelijkheid. Het ontwerp is een voorbeeld van de realisatie van het ontwerp. Het is niet gegarandeerd dat de afbeelding overeenkomt met de werkelijkheid.

03

PROJECTNAAM REFERENTIE NUMMER GEBRUIKER	APARTEMENTEN PAVILJOEN VAN HEEMSKERCK 5890_L_VORSTLEVELIMPRESSEPLATTEGRONDEN SPR	PROJECTNUMMER REVISIE DATUM	5890 A 30-05-2018
---	--	-----------------------------------	-------------------------

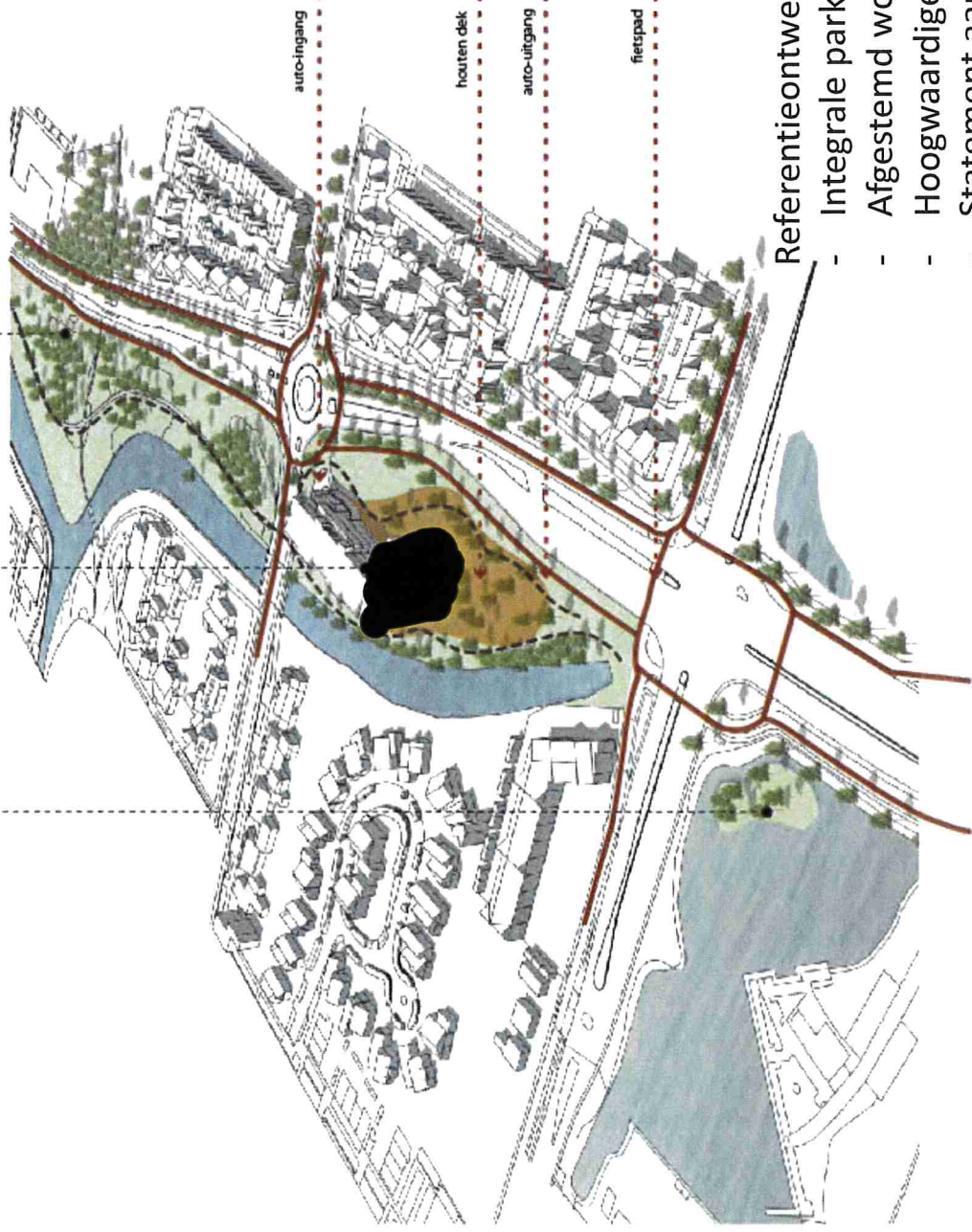
LEEUWENKAMP  
ARCHITECTEN  
L. van der  
L. van der  
L. van der



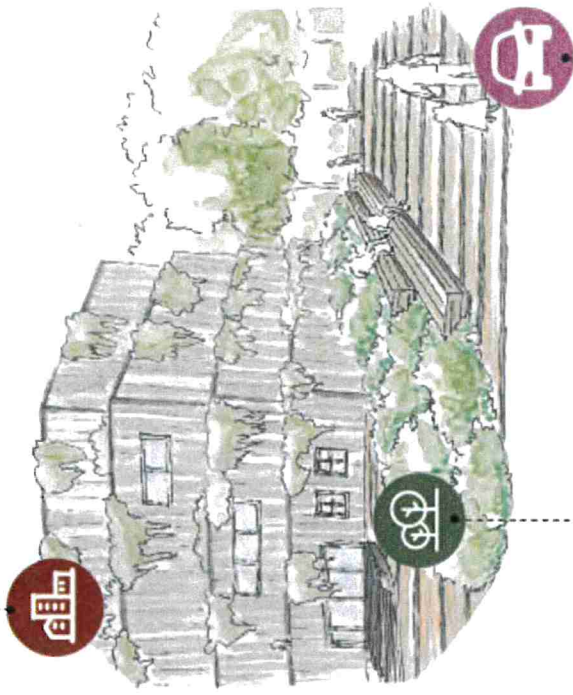
zone om in te grijpen / groene  
eenheid te creëren

BP-locatie

bestaand groen gebied



natuurindusief gebouw



Klimaatadaptieve openbare ruimte

### Referentieontwerp:

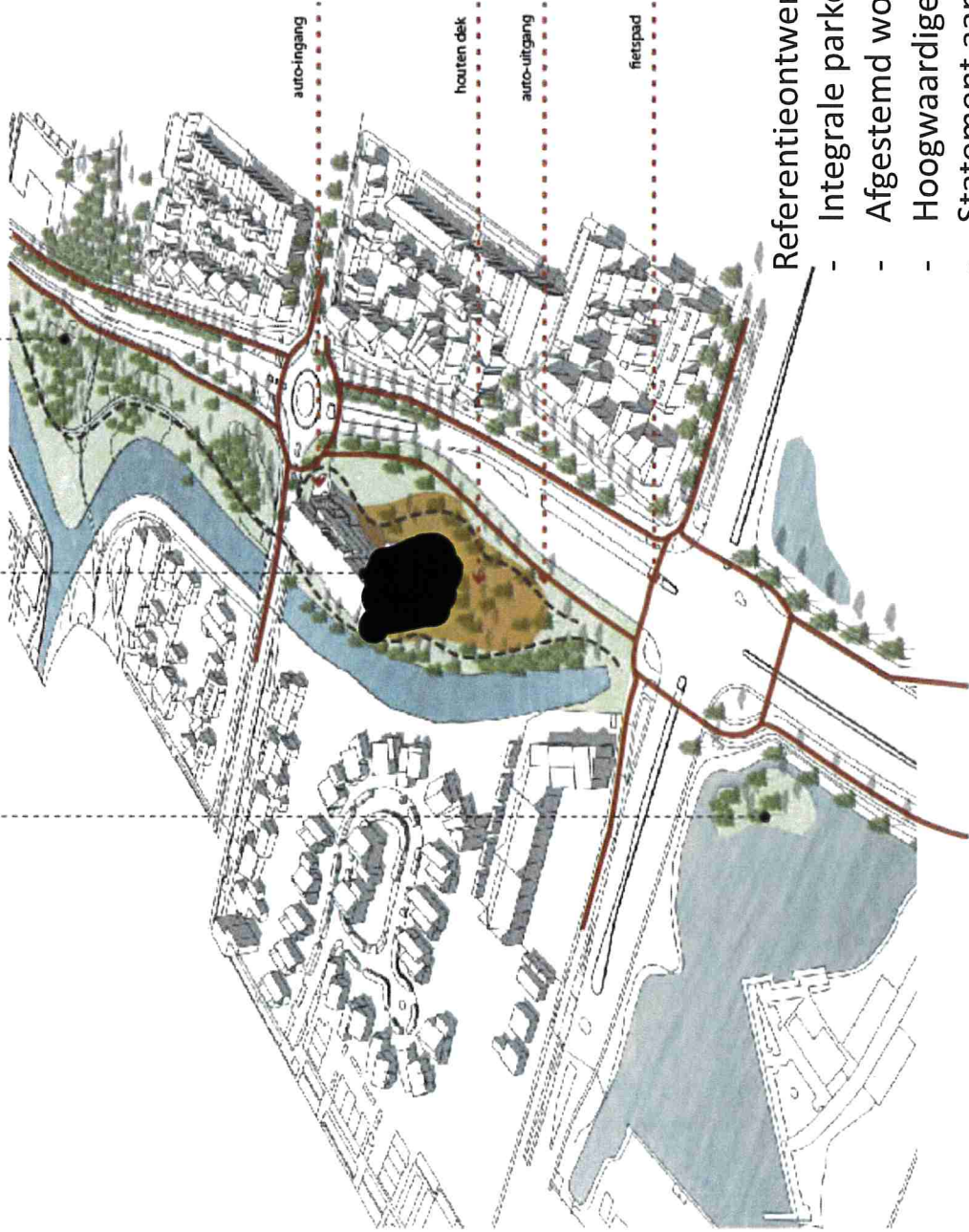
- Integrale parkeeroplossing
- Afgestemd woonprogramma
- Hoogwaardige openbare ruimte
- Statement aan entree Heemskerk



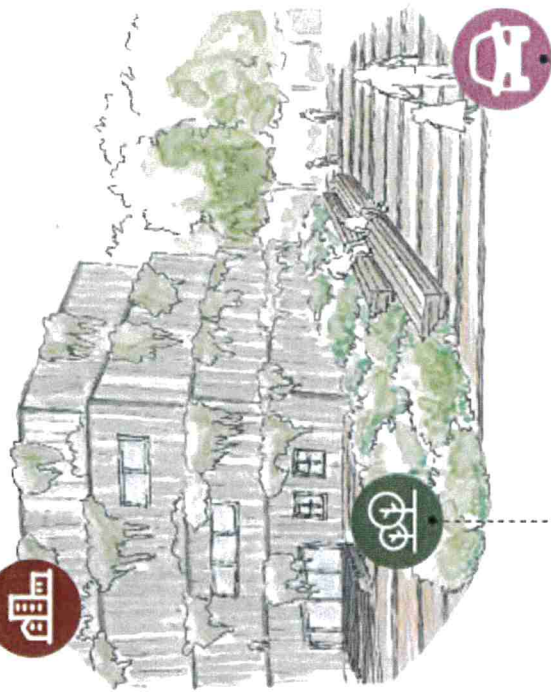
zone om in te grijpen / groene  
eenheid te creëren

BP-locatie

bestaand groen gebied



natuurinclusief gebouw



Klimaatadaptieve openbare ruimte

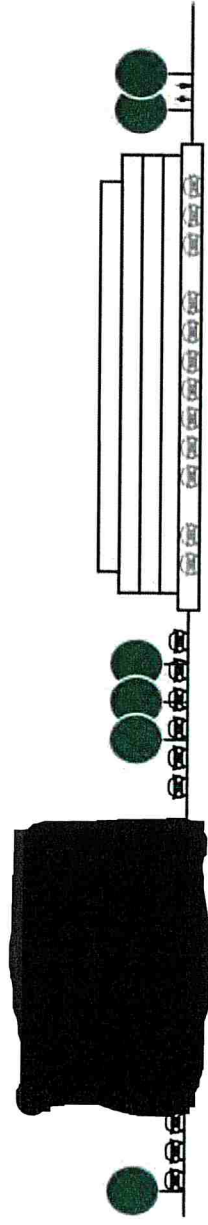
### Referentieontwerp:

- Integrale parkeeroplossing
- Afgestemd woonprogramma
- Hoogwaardige openbare ruimte
- Statement aan entree Heemskerk

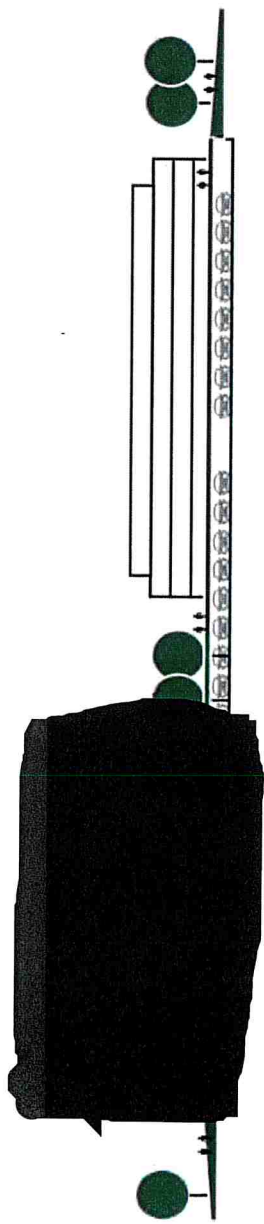
half verdiept parkeren

### Individueel of integraal ontwikkelen

- Individueel ontwikkelen:
- Ieder eigen parkeeroplossing en bezoekersparkeren
  - Versteende en versnipperde openbare ruimte



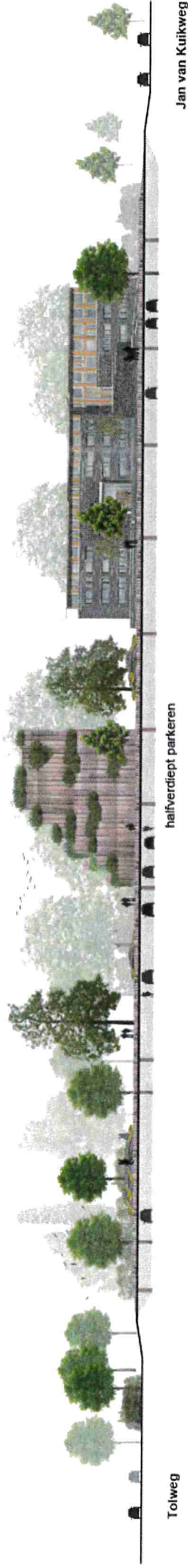
- Integraal ontwikkelen:
- Eén oplossing voor bewoners en bezoekersparkeren
  - Parkzone loopt door over dek



# Principeprofiel

Dek boven parkeren onderdeel van groen structuur

inclusief bouwen



Tolweg

halfverdiept parkeren

Jan van Kuikweg

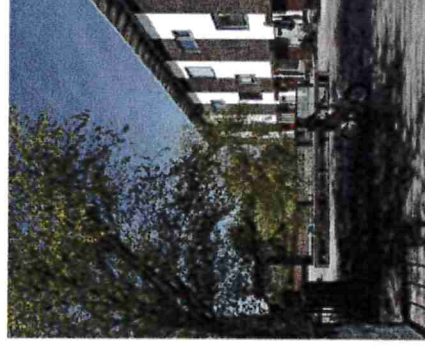




Referentiebeelden  
Natuurinclusief bouwen

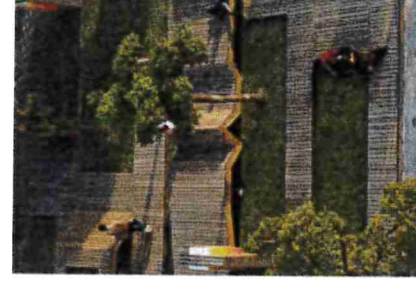


Referentiebeelden  
Halfdiep parkeren onder houten dek





Referentiebeelden  
Aantrekkelijke en klimaatadaptieve buitenruimte





# Ontwikkelstrategie (eerste aanzet)

1. Programma van eisen:
  - Ruimtelijke randvoorwaarden (omvang plangebied, footprint gebouw, maximale bouwhoogte)
  - Programmatische randvoorwaarden (wonen, doelgroep, huur/koop)
  - Overige kwalitatieve randvoorwaarden tav openbare ruimte, groenstructuur, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, mobiliteitsconcept
2. Wegingscriteria grondbieding/kwaliteit
3. Inschrijving openbaar (attenderen partijen als St. Agnes, Woonopmaat)

# Ontwikkelstrategie (eerste aanzet)

- Uitgangspunt is een beknopt programma van eisen met randvoorwaarden
- Het programma van eisen stelt kaders, maar biedt ook ruimte voor ideeën vanuit de markt (uitdagen met vernieuwende concepten te komen)
- Extra kwaliteit vergroot het fictieve grondbod (bijvoorbeeld woonconcept, energieprestatie, mobiliteitsconcept)

# Ontwikkelstrategie (eerste aanzet)

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Maximaal ... % bebouwing van het plangebied
- Maximale bouwhoogte



Bamboe

(appartementengebouwen in de omgeving)



Simon van Haerlem



Zuylestein

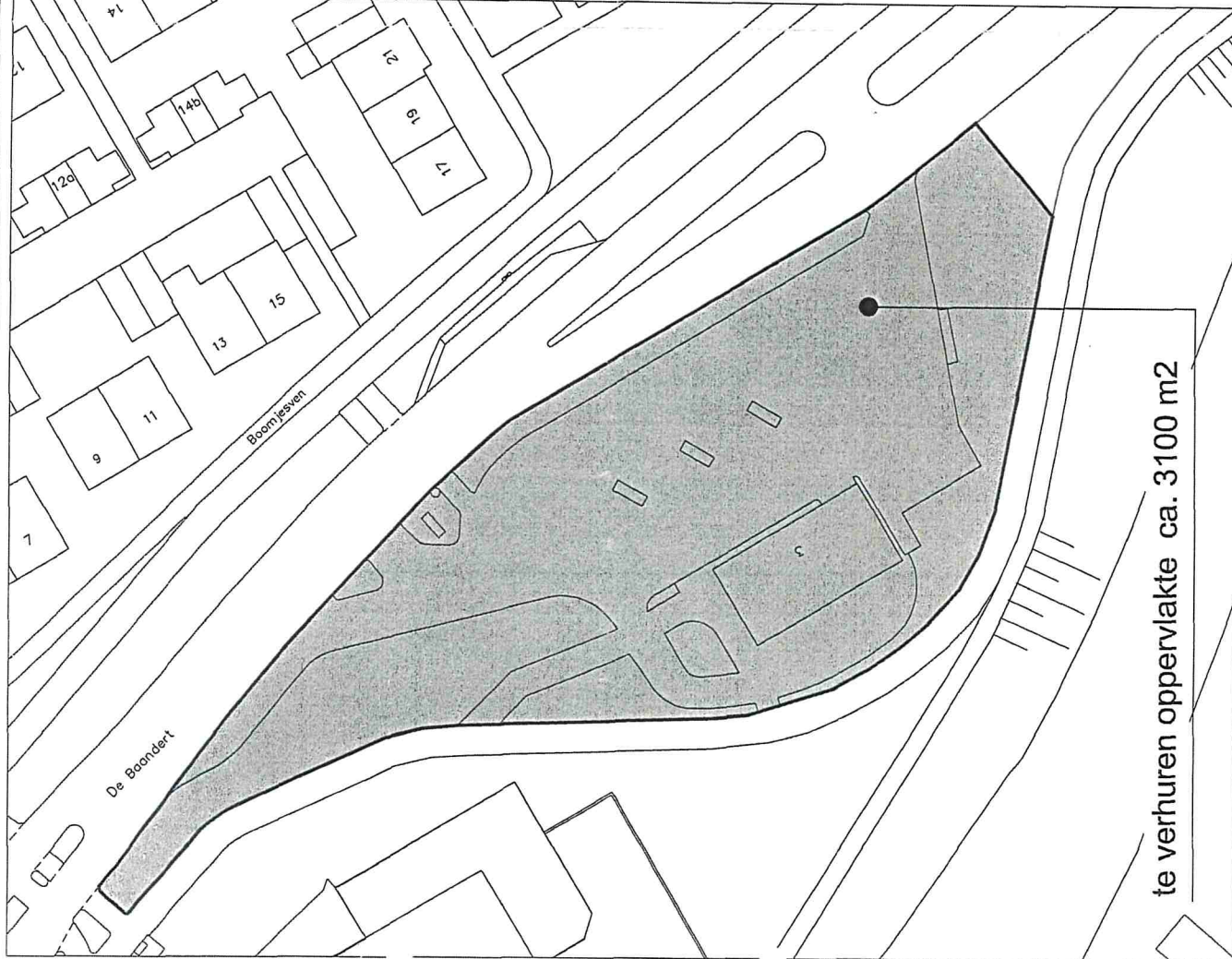


# Ontwikkelstrategie (eerste aanzet)

Programmatistische randvoorwaarden:

- Betaalbaar wonen, koop max. €250.000,- VON of huur €720,-/mnd
- Mix doelgroep jonge starters en seniore doorstromers
- Maximaal 80m<sup>2</sup> BVO per appartement

LOCATIE SELF-SERVICE STATION



te verhuren oppervlakte ca. 3100 m2

LOCATIE VULPUNT LPG-TANK



te verhuren oppervlakte ca. 590 m2

uitvoering en beheer

gemeente heemskerk



bestemmingsplan: De Die  
 onderwerp: huurovereenkomst  
 onderdeel: BP selfservice station "De Baandert"

gewijzigd:

CAD-centrum  
 schaal: 1:500  
 getekend: [redacted]

formaat: A-3  
 datum: 09-05-2001

tekening nr. BO-500-550-126  
 file name: BP-spilfont.dwg