

datum: 1 april 2020 raad: Ja  
adviseur: [REDACTED] openbaar: Ja  
team: Beleid en Projecten registratie nr.: BIC/2020/18638  
portefeuillehouder: Q.J.A. Rijke zaaknummer: Z/2020/322145

**onderwerp:**

herstructurering C. Geelvinckstraat e.o.: bestuursopdracht, uitgangspunten en randvoorwaarden en budget.

**samenvatting:**

Woonopmaat (verder te noemen: Wom) wenst met de gemeente Heemskerk de samenwerking voort te zetten bij voorgenomen herstructureringsprojecten, overeenkomstig de wijze zoals die tot stand is gekomen bij het herstructureringsproject Debora Bakelaan. Het eerstvolgende project betreft het herstructureren van de C. Geelvinckstraat e.o. De gemeente heeft algemene uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd, onder meer ten behoeve van de in voorbereiding zijnde intentieovereenkomst.

**voorgesteld besluit:**

1. in te stemmen met bestuursopdracht betreffende het in samenwerking met Woonopmaat herstructureren van de C. Geelvinckstraat en omgeving;
2. vast te stellen de notitie "Uitgangspunten en randvoorwaarden herstructurering Cornelis Geelvinckstraat en omgeving" als basis voor de op te stellen intentieovereenkomst;
3. de raad voor te stellen om voor de uitwerking van de in voorbereiding zijnde intentieovereenkomst een budget beschikbaar te stellen ad € [REDACTED] en deze ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds.



## 1. Aanleiding

Woonopmaat (verder te noemen: Wom) verzoekt om samenwerking bij de herstructurering van de C. Geelvinckstraat e.o. op dezelfde wijze als bij de Debora Bakelaan/De Slotvrouw.

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

- Raadsbesluit 12 juli 2012, vastgesteld het bestemmingsplan Woongebied (BIRB/2012/2009).

## 3. Kader – wettelijk en beleid

- Wet ruimtelijke ordening
- Prestatieafspraken Wonen 2020 Beverwijk en Heemskerk
- Woonvisie 2025 Gemeenten Beverwijk en Heemskerk (concept)

## 4. Onderbouwing

Wom is met de gemeente Heemskerk in overleg over de voorgenomen sloop van 52 sociale huurwoningen, te vervangen door nieuwbouw, in de C. Geelvinckstraat en omgeving.

In dat kader is een bestuursopdracht opgesteld (D/2020/236298) en wordt gewerkt aan de totstandkoming van een intentieovereenkomst. Vanuit de gemeente zijn globale algemene uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd die partijen mee kunnen nemen bij het in een open proces opstellen van de stedenbouwkundige verkenning.

Wom heeft in haar voorstel al enige uitgangspunten voor de nieuwbouw aangegeven:

- Gedifferentieerd aanbod van sociale huurwoningen
- Een mix van kleine en grote eengezinswoningen en appartementen met lift
- De ambitie om te verdichten door in de plaats van de 52 bestaande woningen minimaal 75 woningen terug te realiseren
- De planvorming in een open proces met de gemeente en bewoners en omwonenden tot stand te laten komen.

De gemeente onderschrijft deze uitgangspunten.

De gemeente en Wom gaan gezamenlijk een stedenbouwkundig bureau selecteren die de opdracht krijgt om in overleg met de projectgroep en de in het leven geroepen klankbordgroep in een open planproces een stedenbouwkundige verkenning te maken. De notitie van algemene uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de gemeente Heemskerk biedt een aanvulling op de uitgangspunten van Woonopmaat.

Het is een globale en geen uitputtende lijst. De notitie is bedoeld om voor beide partijen in de startfase van het project handvatten te bieden voor het opstellen van de gewenste stedenbouwkundige verkenning.

De randvoorwaarden zijn gericht op onder meer de woningbouw, stedenbouwkundige aspecten, voorwaarden met betrekking tot de parkeernorm, uitgangspunten met betrekking tot het groen en de wijze van participatie. Een herziening van het bestemmingsplan "Woongebied I" is noodzakelijk.

Deze uitgangspunten en randvoorwaarden vormen de basis voor de op te stellen intentieovereenkomst.

De door Wom voorgestelde samenwerking komt er kortgezegd op neer dat de gemeente en Wom gezamenlijk de mogelijkheden tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst gaan onderzoeken met als (voorlopig) belangrijke uitgangspunten:

- een gezamenlijk, in overleg met de projectgroep en (een delegatie van) bewoners en omwonenden, voor te bereiden stedenbouwkundige verkenning, uiteraard met inachtneming van de vastgestelde prestatieafspraken, de binnenkort vast te stellen nieuwe Woonvisie en het overige binnen de gemeente Heemskerk vastgestelde beleid;

- alle kosten van de vastgoedontwikkeling inclusief de sloopkosten en de verhuis- en herinrichtingskosten voor de bewoners zijn voor rekening van Wom;
- de kosten van het inrichten van de nieuwe openbare ruimte (bouw- en woonrijpmaken) zijn voor rekening van de gemeente.

Bovenstaande afspraken vloeien voort uit de al eerder tussen de gemeente en Woonopmaat gemaakte afspraken. Vanaf 1999 werken partijen samen aan de herstructurering van verouderde woongebieden in Heemskerk. De basis daarvoor is gelegd in het Bestuurlijk kader herstructurering Beverwijk-Heemskerk overeengekomen in 1999, gevolgd door de Samenwerkingsovereenkomst Tweede Tranche herstructurering gemeente Heemskerk-WOONopMAAT, ondertekend juni 2009, en de Samenwerkingsovereenkomst Debora Bakelaan en omgeving gemeente Heemskerk – WOONopMAAT ondertekend december 2017. Dit alles met als doel om gezamenlijk, conform de overeengekomen prestatieafspraken, de leefomgeving binnen verouderde wijken te verbeteren, zowel qua woningbestand als qua openbare ruimte.

Wat betreft de participatie wordt opgemerkt dat er vanwege het Coronavirus de komende tijd geen fysieke bijeenkomsten van de klankbordgroep en de projectgroep, in de vorm van het met elkaar bijwonen van interactieve sessies, mogelijk zijn. Dit leidt noodgedwongen tot een andere aanpak met mogelijk consequenties voor de planning. In overleg met Woonopmaat en het te selecteren stedenbouwkundige bureau gaan nieuwe creatieve manieren van communicatie en informatie delen worden besproken.

Het college wordt op korte termijn gevraagd te besluiten om de intentieovereenkomst met Woonopmaat aan te gaan.

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

Er zijn geen risico's verbonden aan dit besluit.

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

Geen. Niet instemmen met deze door Wom voorgenomen herstructurering van deze locatie doet afbreuk aan de gezamenlijk vastgestelde uitgangspunten neergelegd in de prestatieafspraken Wonen 2020 en de in concept gereed zijnde Woonvisie 2025.

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

Niet van toepassing.

#### **8. Financiële gevolgen**

De planning is er op gericht om eind 2020 tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

In het kader en voor de duur van de in voorbereiding zijnde intentieovereenkomst worden de interne kosten door partijen zelf gedragen en de externe kosten, maximaal € [REDACTED] worden gelijkelijk (50-50) tussen partijen verdeeld. Dit alles weer met het oog op het gezamenlijke doel: het vernieuwen van het woningbestand en de leefomgeving in verouderde wijken.

Wat betreft de externe kosten moet met name worden gedacht aan de kosten van het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning, participatie en advieskosten van derden.

De begroting 2020 voorziet niet in dekking van de, ter voorbereiding van de samenwerkingsovereenkomst, te maken externe kosten en deze kosten kunnen ook niet uit een ander budget worden gedekt.

U wordt voorgesteld de raad voor te stellen om voor deze incidentele uitgave een budget beschikbaar te stellen ad € [REDACTED] en deze ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds.

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

Het besluit is openbaar. Ook de omwonenden zijn intussen door Wom geïnformeerd over de voorgenomen



herstructurering.

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

Het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst is een bevoegdheid van het college.

De raad zal tussentijds worden geïnformeerd over de voortgang van het stedenbouwkundig plan.

#### **11. Bijlagen**

- Bestuursopdracht "Herstructurering C. Geelvinckstraat e.o." (D/2020/236298)
- (Deel) verbeelding Bestemmingsplan "Woongebied I" (D/2020/237302)
- Notitie "Uitgangspunten en randvoorwaarden herstructurering Cornelis Geelvinckstraat en omgeving" (D/2020/237206)
- Raadsvoorstel/-besluit tot het beschikbaar stellen van een budget ten bedrage van € [REDACTED] ten behoeve van het project **C. Geelvinckstraat e.o.** Debra Bakelaan (BIRB/2020/2953)

datum:	25 maart 2020	agenda nr.	
adviseur:	<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	raad:	Nee
afdeling:	Beleid en Projecten	commissie:	Nee
telefoon:	0251 256 782	registratie nr.:	D/2020/236298
portefeuillehouder(s):			
naam	Herstructurering		
bestuursopdracht.:	C. Geelvinckstraat e.o.		

## Inleiding

### 1. Context

De gemeente Heemskerk en Woonopmaat werken vanaf 1999 samen aan de herstructurering van verouderde woongebieden in Heemskerk. De basis daarvoor is gelegd in het Bestuurlijk kader herstructurering Beverwijk-Heemskerk overeengekomen in 1999, gevolgd door de Samenwerkingsovereenkomst Tweede Tranche herstructurering gemeente Heemskerk-WOONopMAAT, ondertekend juni 2009, en de Samenwerkingsovereenkomst Debora Bakelaan en omgeving gemeente Heemskerk – WOONopMAAT ondertekend december 2017.

### 2. Probleem- en vraagstelling

Woonopmaat (Wom) is al even bezig met onderzoek naar de bij haar in bezit zijnde woningen rond de C. Geelvinckstraat (renovatie versus sloop/nieuwbouw).

De in het bezit van Wom zijnde 52 woningen rond de C. Geelvinckstraat zijn aan vervanging toe. De corporatie heeft gekozen voor sloop van deze woningen en daarvoor in de plaats minimaal 52 sociale huurwoningen terug te bouwen, met een ambitie om te verdichten tot circa 75 sociale huurwoningen.

Wom heeft laten weten graag met de gemeente Heemskerk te willen samenwerken overeenkomstig de wijze waarop zij met de gemeente samenwerken in het project Debora Bakelaan. Dat begint dan met het aangaan van een intentieovereenkomst: het gezamenlijk onderzoeken van de mogelijkheden voor nieuwbouw rond de C. Geelvinckstraat om tot een samenwerkingsovereenkomst met elkaar te komen.

### 3. Wie is bevoegd

Het college is bevoegd tot het aangaan van een intentieovereenkomst en de daarop volgende samenwerkingsovereenkomst met Woonopmaat.

### 4. Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn in eerste instantie de bewoners van de betreffende woningen. Wom heeft al uitgebreid gecommuniceerd met haar huurders. Via een klankbordgroep en individuele gesprekken. Conclusie: de meerderheid kiest in plaats van renovatie voor sloop/nieuwbouw.

Vervolgens zijn dat wat betreft de planontwikkeling van de nieuwbouw uiteraard de omwonenden van de C. Geelvinckstraat en omgeving. Wom heeft op 3 maart jl. de omwonenden uitgenodigd om kennis te nemen van de ideeën rondom de voorgenomen sloop/nieuwbouw. Vier omwonenden hebben interesse getoond in deelname aan de klankbordgroep



## 5. Bestuurlijke opdracht

### a. Doelstelling

Het gezamenlijk met Woonopmaat onderzoeken van de mogelijkheden voor nieuwbouw > een intentieovereenkomst wordt voorbereid

### b. Resultaat

Het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst 'herstructurering Cornelis Geelvinckstraat gemeente Heemskerk – stichting Woonopmaat'

### c. Uitgangspunten

Genoemd in collegeadvies d.d. 24 maart 2020

### d. Risicofactoren

Geen. Het gaat voornamelijk om een onderzoek naar haalbaarheid

### e. Prioriteitsafweging

Niet van toepassing. Het onderzoek past binnen de Prestatieafspraken Wonen 2020 Beverwijk en Heemskerk

## 6. Plan van aanpak

Start oriëntatiefase:

maart 2020

Besluitvorming college:

april 2020 /november 2020

Besluitvorming raad (indien van toepassing):

de raad wordt via een memo geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en wordt tussentijds geïnformeerd over de totstandkoming van de stedenbouwkundige verkenning

## 7. Planning

De planning is erop gericht om eind 2020 tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

## 8. Organisatie en personele gevolgen

Bestuurlijk opdrachtgever gemeente Heemskerk:

██████████

Ambtelijke opdrachtgever gemeente Heemskerk:

██████████

Projectleider:

████████████████████

De inzet van de projectleider en de ambtelijke projectgroep, voornamelijk vanuit de teams Beleid en Projecten en Realisatie en Beheer vindt plaats binnen de reguliere uren.

Aanvullende (externe) inzet, waarvan de kosten worden geschat op € ██████████ gedurende deze opdracht, kan ten laste worden gebracht van de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds. De raad zal worden gevraagd dit bedrag beschikbaar te stellen.

In de Perspectiefnota 2020 zal een nog nader te bepalen bedrag (PM) worden aangevraagd voor de periode na de totstandkoming van de Samenwerkingsovereenkomst.

#### **9. Integraliteit/advies derden**

De opdracht zal worden uitgevoerd in overleg met Woonopmaat, de in het leven geroepen klankbordgroep, de nog in het leven te roepen projectgroep waarin de betrokken disciplines zijn vertegenwoordigd.

#### **10. Kosten en baten**

Algemeen uitgangspunt bij de samenwerking met Woonopmaat is dat de gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijpmaken en Woonopmaat zorgt draagt voor de sloop en nieuwbouw, te benoemen in de intentieovereenkomst.

#### **11. Communicatie**

Over deze bestuursopdracht wordt niet actief gecommuniceerd. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige verkenning wordt door beide partijen een communicatieadviseur betrokken en wordt gezamenlijk bekeken hoe de communicatie een plek kan krijgen.

Plannaam: **Woongebied I**

Datum afdruk: 2020-03-26

Naam overheid: gemeente Heemskerk

IMRO-versie: IMRO2008

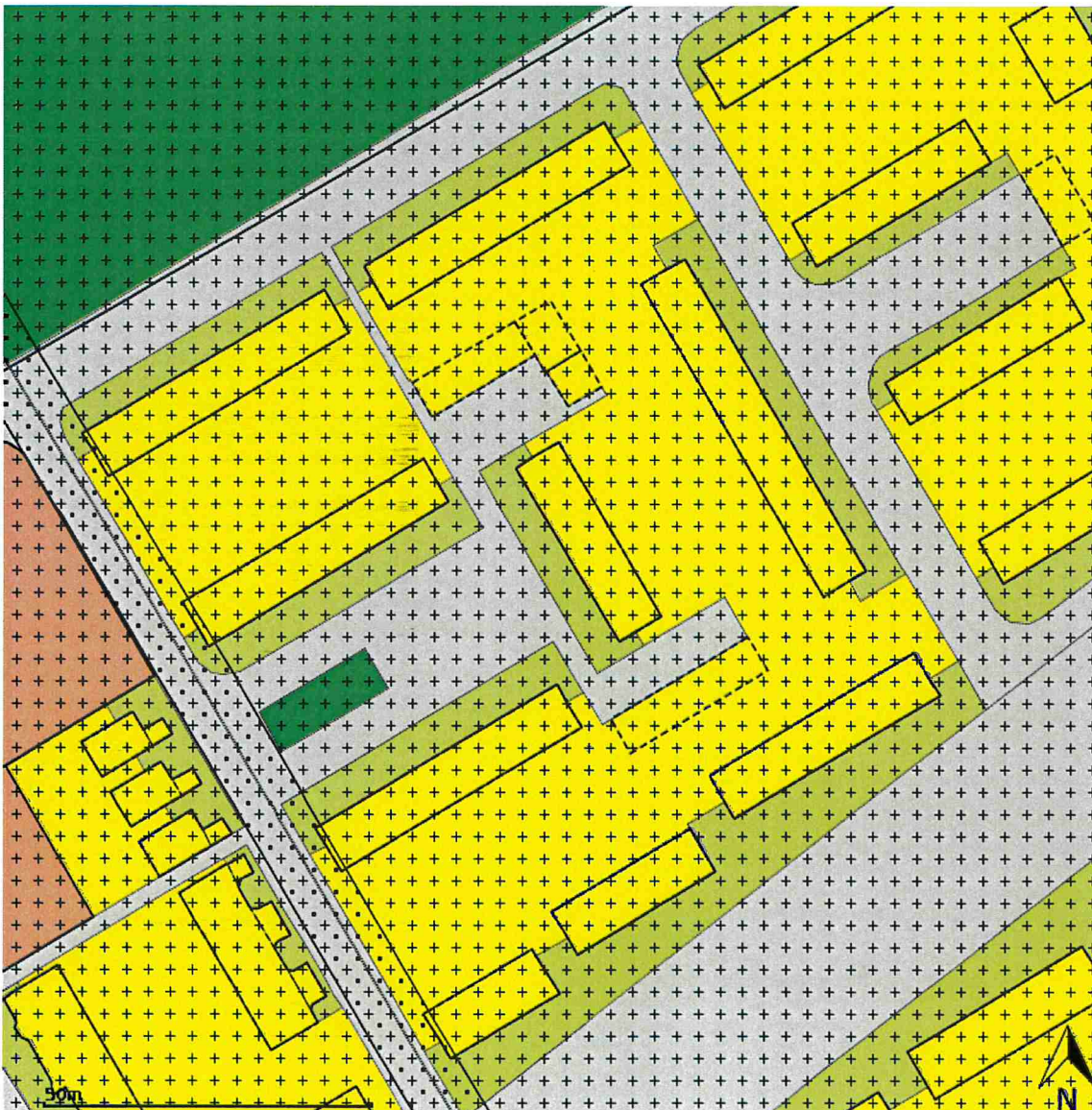
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2012-07-18

Planidn: NL.IMRO.0396.BPwoongebiedI2010-VA01

Planstatus: vastgesteld


Dossierstatus: geheel in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.






## Legenda

 plangebied


### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

 bouwvlak


### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering


### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak


### Structuurvisies

 plangebied

### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied

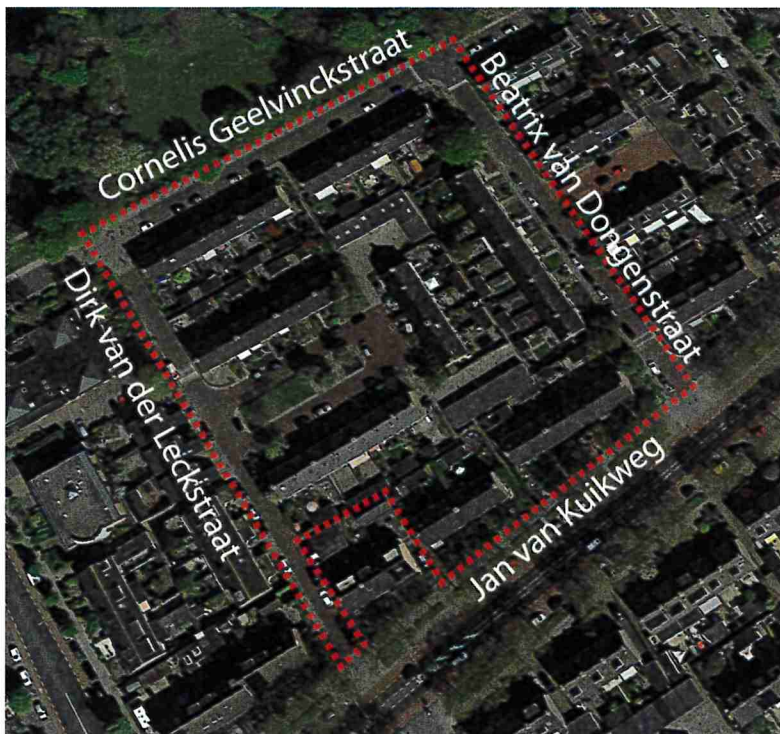
## **Uitgangspunten en randvoorwaarden herstructurering Cornelis Geelvinckstraat en omgeving**

**25 maart 2020**

### Algemeen

Deze lijst van algemene uitgangspunten/randvoorwaarden is opgesteld door de gemeente Heemskerk met als doel de stichting Woonopmaat aan de voorkant meer duidelijkheid te verschaffen over de uitgangspunten/randvoorwaarden die de gemeente stelt aan de voorgenomen herstructurering van de Cornelis Geelvinckstraat en omgeving, mede ten behoeve van de opstelling van de intentieovereenkomst gemeente Heemskerk – stichting Woonopmaat.

### Plangebied



Naast de straten zijn ook de twee clusters garageboxen zijn in het plangebied opgenomen. Deze zijn deels in eigendom bij Woonopmaat en deels bij particulieren. Het kan een belangrijke toegevoegde waarde hebben om deze garageboxen in de planvorming mee te nemen.

### Participatie

Woonopmaat gaat samen met de gemeente en bewoners (huurders en omwonenden) in een open planproces de planvorming vormgeven. Hiertoe wordt een klankbordgroep, projectgroep en stuurgroep geformeerd.

### Stedenbouwkundige verkaveling

Doordat Woonopmaat inzet op sloop/nieuwbouw bestaat de mogelijkheid voor het verkennen van andere verkavelingen, woning typologieën en parkeeroplossingen. Dit kan een gevarieerd woonmilieu opleveren met een hogere woningdichtheid. Uitgangspunt is een plan dat op een passende wijze reageert op zijn omgeving, met in ieder geval voorkanten richting park en Jan van Kuikweg.

Voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte geldt het uitgangspunt dat het buurtje zich op natuurlijke wijze dient te voegen naar de omgeving. Aan de Jan van Kuikweg is er geen aanleiding hoger te gaan dan 10 meter met een maximale goothoogte van 6 meter. In de zone er achter is eventueel hogere bebouwing denkbaar. Een massastudie zal inzicht moeten geven wat een ruimtelijk haalbare invulling is.

#### Ontsluiting voor autoverkeer

Hoe de ontsluiting in het buurtje en de aansluiting op de omgeving verloopt dient onderzocht te worden.

#### Parkeren

Voor het parkeren dient rekening te worden gehouden met de berekeningsaantallen zoals aangegeven in het Parkeerbeleidsplan.

Voorkomen dient te worden dat er extra in-/uitritten op de Jan van Kuikweg gerealiseerd worden.

#### Groen

De oppervlakte van de aanwezige openbare ruimte binnen het plangebied dient minimaal gelijk te blijven en het streven is er op gericht om deze ruimte ergens binnen het plangebied een kwaliteitsimpuls te geven en te bestemmen voor groen, spelen en bewegen.

De waardevolle bomen binnen het plangebied dienen gehandhaafd te worden.

#### Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit

Heemskerk promoot als groene gemeente natuurinclusief bouwen. Het plan dient rekening te houden met de huidige biodiversiteit. De verscheidenheid mag niet teruglopen door de ontwikkeling. De fauna die nu in en om de locatie aanwezig is dient gehandhaafd te blijven.

#### Klimaatadaptatie

De ontwikkeling dient klimaatadaptief te zijn.

#### Riolering

In overleg met de gemeente wordt een nieuw vuilwatersysteem aangelegd. Het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en verwerkt.

#### Watercompensatie

Watercompenserende maatregelen zijn noodzakelijk bij een toename van verharding. In het geval er extra waterberging nodig is, dient dit op de locatie opgelost te worden of in hetzelfde peilgebied.

#### Woningprogrammering

Net als Woonopmaat streeft de gemeente Heemskerk naar een gedifferentieerd aanbod van sociale huurwoningen en een gevarieerde leefomgeving voor verschillende doelgroepen. De ambitie om te verdichten tot circa 75 woningen wordt onderschreven.

#### Openbare ruimte

De intentie is om af te spreken dat gemeente zorg draagt voor het bouw- en woonrijpmaken van de toekomstige openbare ruimte.

#### Inbreng gemeentelijke gronden

Het principe is gelijk aantal m<sup>2</sup> grond ruilen "om niet". Juridische én fiscale consequenties dienen vooraf goed in beeld te worden gebracht. Over het voorstel dient tijdig overleg plaats te vinden met de belastingdienst in het kader van de afspraken die de gemeente Heemskerk met de belastingdienst heeft gemaakt, vastgelegd in het convenant Horizontaal Toezicht.

#### Samenwerkingsovereenkomst

Het principe is om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken (intentieovereenkomst) om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst.

Kosten die gemoeid zullen zijn met de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken zijn voor rekening van Woonopmaat.

#### Planschadeovereenkomst

Kosten voor tegemoetkoming in de planschade komen voor rekening van Woonopmaat.

Hiervoor zal te zijner tijd een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten.

2

nummer : 28  
onderwerp : Voorstel tot het beschikbaar stellen van een budget ad € 40.000 voor het project herstructurering Cornelis Geelvinckstraat en omgeving

Aan de raad,

### **Inleiding**

Woonopmaat wil bij voorgenomen herstructureringsprojecten samenwerken met de gemeente Heemskerk zoals bij het herstructureringsproject Debora Bakelaan / De Slotvrouwe. Het eerstvolgende project is de herstructurering van de C. Geelvinckstraat en omgeving. Aan de planontwikkeling voor dit project zijn kosten verbonden. Partijen delen deze kosten 50/50. Voor het gemeentelijk deel is een budget ad € 40.000 nodig.

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

#### *project Herstructurering C. Geelvinckstraat en omgeving*

Dit project omvat het vervangen van de bestaande 52 huurwoningen van Woonopmaat door nieuwbouw en het herinrichten van de openbare ruimte.

#### *samenwerking*

De beoogde samenwerking komt er kortgezegd op neer dat de gemeente en Woonopmaat samen de mogelijkheden tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst onderzoeken met als (voorlopig) belangrijke uitgangspunten:

- een gezamenlijk, in overleg met de projectgroep en (een delegatie van) bewoners en omwonenden, voor te bereiden stedenbouwkundige verkenning, uiteraard met inachtneming van de vastgestelde prestatieafspraken, de Woonvisie 2025 die bij u ter vaststelling ligt en het overige binnen de gemeente Heemskerk vastgestelde beleid;
- Woonopmaat betaalt alle kosten van de vastgoedontwikkeling inclusief de sloopkosten en de verhuis- en herinrichtingskosten voor de bewoners;
- de gemeente betaalt de kosten van het inrichten van de nieuwe openbare ruimte.

#### *uitgangspunten*

Woonopmaat heeft al enige uitgangspunten voor de nieuwbouw geformuleerd:

- Gedifferentieerd aanbod van sociale huurwoningen;
- Een mix van kleine en grote eengezinswoningen en appartementen met lift;
- De ambitie om te verdichten van 52 woningen tot minimaal 75 woningen;
- De planvorming in een open proces met de gemeente en bewoners en omwonenden tot stand te laten komen.

De gemeente onderschrijft deze uitgangspunten.

Aanvullend hierop heeft de gemeente de notitie "Uitgangspunten en randvoorwaarden herstructurering Cornelis Geelvinckstraat en omgeving" opgesteld. Deze notitie is ter kennisname bijgevoegd.



De uitgangspunten en randvoorwaarden betreffen onder meer de woningbouw, stedenbouwkundige aspecten, parkeernormen, uitgangspunten met betrekking tot het groen en de wijze van participatie. Ook is een herziening van het bestemmingsplan "Woongebied I" noodzakelijk. Het is een globale en geen uitputtende lijst. De notitie dient om voor beide partijen in de startfase van het project handvatten te bieden voor het opstellen van de gewenste stedenbouwkundige verkenning in een participatief proces. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn de basis voor de op te stellen intentieovereenkomst.

Voor dit project selecteren de gemeente en Woonopmaat samen een stedenbouwkundig bureau. Dat krijgt de opdracht om een stedenbouwkundige verkenning te maken in overleg met de projectgroep van Woonopmaat en de gemeente én de in het leven geroepen klankbordgroep.

Bovenstaande afspraken vloeien voort uit de al eerder tussen de gemeente en Woonopmaat gemaakte afspraken. Vanaf 1999 werken partijen samen aan de herstructurering van verouderde woongebieden in Heemskerk. De basis daarvoor is het Bestuurlijk kader herstructurering Beverwijk-Heemskerk (1999), gevolgd door de Samenwerkingsovereenkomst Tweede Tranche herstructurering gemeente Heemskerk-WOONopMAAT (juni 2009) en de Samenwerkingsovereenkomst Debora Bakelaan en omgeving gemeente Heemskerk – WOONopMAAT (december 2017). Dit alles met als doel om gezamenlijk, overeenkomstig de gemaakte prestatieafspraken, de leefomgeving binnen verouderde wijken te verbeteren, zowel qua woningbestand als qua openbare ruimte.

#### *Participatie en het Coronavirus*

In verband met het Coronavirus zijn fysieke bijeenkomsten van de klankbordgroep en de projectgroep, in de vorm van het met elkaar bijwonen van interactieve sessies, de komende tijd niet mogelijk. Dit leidt noodgedwongen tot een andere aanpak met mogelijk consequenties voor de planning. Woonopmaat, het stedenbouwkundige bureau en de gemeente Heemskerk werken nieuwe creatieve manieren van communicatie en het delen van informatie uit.

#### **Financiën**

De planning is om eind 2020 tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. In het kader en voor de duur van de in voorbereiding zijnde intentieovereenkomst draagt elke partij zijn interne kosten. De externe kosten, maximaal € 80.000, worden 50/50 gedeeld. De externe kosten betreffen de kosten van het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning, participatie en advieskosten van derden. De begroting 2020 voorziet niet in dekking van deze kosten. Er zijn ook geen andere budgetten om deze kosten te dekken. De voor de gemeente komende kosten ad € 40.000 kunnen ten laste worden gebracht van de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds. Deze reserve is bestemd voor het vernieuwen van het woningbestand en de leefomgeving in verouderde wijken.

#### **Relatie met regionale samenwerking**

Geen.

#### **Conclusie c.q. voorstel**

Wij stellen u voor om voor de incidentele uitgave een budget beschikbaar te stellen ad € 40.000 ten laste van de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds.

#### **Beslispunten**

Een budget beschikbaar te stellen ad € 40.000 uit de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds.

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2020, nummer 28;

gehoord de Raadsbrede Commissie van 13 mei 2020;

**besluit:**

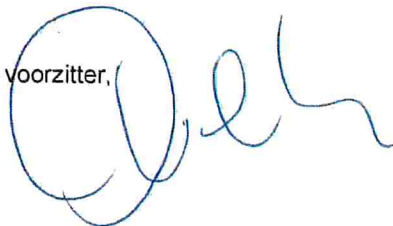
een budget beschikbaar te stellen ad € 40.000 ten laste van de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds ten behoeve van het project Herstructurering Cornelis Geelvinckstraat en omgeving.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Heemskerk in zijn openbare vergadering van 28 mei 2020

de raad voornoemd,  
de griffier,



de voorzitter,



**Verdere procedure besluitvorming**

Het budget wordt ten gunste gebracht van het product Herstructurering, onderdeel C. Geelvinckstraat e.o. Een en ander wordt verwerkt in een begrotingswijziging voor 2020.

**Bijlage(n)**

- de notitie "Uitgangspunten en randvoorwaarden herstructurering Cornelis Geelvinckstraat" (D/2020/237206), ter kennisname.

Heemskerk, 25 juni 2020

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



## COLLEGEADVIES

datum:	16 juni 2020	raad:	Nee
adviseur:	<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	openbaar:	Nee, tot 18 juni 2020
team:	Beleid en Projecten	registratie nr.:	BIC/2020/18693
portefeuillehouder:	Q.J.A. Rijke	zaaknummer	Z/2020/325905

**onderwerp:**

Intentieovereenkomst herstructurering Cornelis Geelvinckstraat en omgeving

**samenvatting:**

Voor de voorbereiding van een eventuele herstructurering van de Cornelis Geelvinckstraat en omgeving hebben Woonopmaat en de gemeente een intentieovereenkomst opgesteld. Partijen beogen met het sluiten van deze overeenkomst gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst betreffende de sloop, vervangende nieuwbouw en/of vernieuwing openbare ruimte van en rond 52 sociale huurwoningen.

**voorgesteld besluit:**

1. de intentieovereenkomst "Cornelis Geelvinckstraat en omgeving Gemeente Heemskerk-Stichting Woonopmaat" aan te gaan;
2. tot geheimhouding tot en met 17 juni 2020 zijnde de datum waarop het managementteam van Woonopmaat besluit over de intentieovereenkomst, op grond van artikel 10, lid 2 sub g Wob.



## 1. Aanleiding

De intentieovereenkomst voor het project Cornelis Geelvinckstraat en omgeving (sloop van 52 sociale huurwoningen gevolgd door een nieuwe gebiedsontwikkeling met vervangende nieuwbouw inclusief de (her)inrichting van de openbare ruimte) kan worden aangegaan door het college.

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

- Collegebesluit 14 april 2020: instemmen met bestuursopdracht "Herstructurering C. Geelvinckstraat e.o., vaststellen notitie "Uitgangspunten en randvoorwaarden herstructurering Cornelis Geelvinckstraat en omgeving" en voorstellen aan de raad tot het beschikbaar stellen van een budget ad € [REDACTED] (BIC/2020/18638).

## 3. Kader – wettelijk en beleid

- Gemeentewet
- Prestatieafspraken Wonen 2020 Beverwijk en Heemskerk
- Woonvisie 2025 Gemeenten Beverwijk en Heemskerk (concept)

## 4. Onderbouwing

Woonopmaat en de gemeente Heemskerk voeren overleg over de sloop van 52 sociale eengezinswoningen gesitueerd in het gebied dat wordt omsloten door de Cornelis Geelvinckstraat, Dirk van der Leckstraat, Jan van Kuikweg en de Beatrix van Dongestraat, het realiseren van vervangende nieuwbouw inclusief de herinrichting van de openbare ruimte.

Partijen beogen met het sluiten van bijgaande intentieovereenkomst gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken of tot een samenwerkingsovereenkomst kan worden gekomen. De intentieovereenkomst bevat afspraken over:

- het doel en de uitgangspunten van de overeenkomst;
- de looptijd;
- de onderwerpen waarover overeenstemming wordt beoogd, waaronder een stedenbouwkundige verkenning en een globaal inrichtingsplan openbare ruimte, vast te leggen in een te zijner tijd met elkaar te sluiten samenwerkingsovereenkomst;
- de overlegstructuur;
- de kosten;
- wijziging, (tussentijds) beëindiging en ontbinding;
- geheimhouding;
- geschillenregeling.

Eén van de in de intentieovereenkomst opgenomen uitgangspunten betreft het terug realiseren van minimaal hetzelfde aantal (52), en bij voorkeur meer sociale huurwoningen om de kernvoorraad sociale huurwoningen in Beverwijk en Heemskerk minimaal op het peil te houden en bij voorkeur uit te breiden.

De bevoegdheid te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en dus ook de bevoegdheid te besluiten tot het aangaan van een overeenkomst, is een bevoegdheid van het college (artikel 160, lid 1, onder e, van de Gemeentewet).

In het kader van en voor de duur van de intentieovereenkomst worden de interne kosten door partijen zelf gedragen en de externe kosten, maximaal € [REDACTED] gelijkelijk (50-50) tussen partijen verdeeld. Wat betreft de externe kosten kan worden gedacht aan kosten die gepaard gaan met het opstellen van de

stedenbouwkundige verkenning, participatie en advieskosten van derden.

Partijen maken nog afspraken over de (verdeling van de) kosten die gemoeid zullen zijn met de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken.

De raad heeft op 28 mei 2020 conform het besluit van het college d.d. 14 april 2020 besloten een budget beschikbaar te stellen ad € [REDACTED] ten laste van de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds.

Alle bewoners van de 52 woningen zijn door Woonopmaat meegenomen in de voorgenomen ontwikkeling. De omwonenden van het plangebied zijn inmiddels ook door Woonopmaat geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Er is een klankbordgroep samengesteld bestaande uit huurders en omwonenden binnen/rond het plangebied.

Het uitwerken van de stedenbouwkundige verkenning zal geschieden in overleg met een de ambtelijke projectgroep en de klankbordgroep. Tussentijds zal overleg met de raad worden georganiseerd over de voorlopige resultaten van de verkenning.

Na het uitwerken van de stedenbouwkundige verkenning komt er meer zicht op de totaal benodigde kosten: voor Woonopmaat voor het bouwen van de woningen en voor de gemeente voor het (her)inrichten van de openbare ruimte.

Op dat moment kan de (financiële) haalbaarheid worden beoordeeld en kan de raad een voorstel worden gedaan betreffende de uit de samenwerkingsovereenkomst voortvloeiende kosten en de dekking van de deze kosten. De verwachting is dat dit voorstel in het eerste kwartaal van 2021 aan de raad kan worden voorgelegd. De (principe) planning is als bijlage bij de intentieovereenkomst gevoegd.

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

De kans bestaat dat partijen gedurende de duur van de intentieovereenkomst niet tot een samenwerkingsovereenkomst kunnen komen. In de intentieovereenkomst zijn de maximale externe kosten en de verdeling daarvan tussen partijen vastgelegd.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

#### **8. Financiële gevolgen**

Nee.

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

Het besluit is niet openbaar tot en met 17 juni 2020, zijnde de datum waarop het managementteam van Woonopmaat besluit over de intentieovereenkomst op grond van artikel 10, lid 2 sub g Wob. Een persbericht is bijgevoegd.

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

Ondertekening intentieovereenkomst na besluitvorming door het managementteam van Woonopmaat.

De burgemeester gaat wethouder [REDACTED] machtigen om namens haar de intentieovereenkomst te tekenen via bijgevoegd burgemeestersadvies (BA/2020/0155).

#### **11. Bijlagen**

- Intentieovereenkomst "Cornelis Geelvinckstraat e.o. Gemeente Heemskerk-Stichting Woonopmaat (D/2020/256243), met 3 bijlagen:
  1. Tekening van het plangebied met kenmerk BO-300-400-270 d.d. 15 april 2020 (D/2020/257039)
  2. Besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2020 (BIC/2020/18638)
  3. Principe planning voor het project herstructurering C. Geelvinckstraat e.o. (D/2020/257574)
- Persbericht (D/2020/261245)
- Burgemeestersadvies (BA/2020/0155)

Intentieovereenkomst  
Cornelis Geelvinckstraat e.o.

Gemeente Heemskerk  
Stichting Woonopmaat



De ondergetekenden:

1. de **GEMEENTE HEEMSKERK**, zetelende te Heemskerk aan het Maerten van Heemskerckplein 1, 1964 EZ, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 juni 2020 en op basis van een hem door de burgemeester verleende volmacht d.d. 16 juni 2020, hierna: "de gemeente";
2. de **STICHTING Woonopmaat**, statutair gevestigd te Heemskerk aan de Jan Ligthartstraat 5, 1965 BE, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer [REDACTED] hierna te noemen: "Woonopmaat";

De ondergetekende hierna gezamenlijk te noemen; "Partijen"

**Overwegende;**

- dat Woonopmaat eigenaar is van de 52 grondgebonden sociale huurwoningen gelegen aan de Cornelis Geelvinckstraat 4 t/m 30 (even), Beatrix van Dongenstraat 4 t/m 20 (even), Jan van Kuikweg 163 t/m 181 (oneven) en Dirk van der Leckstraat 1 t/m 37 (oneven) in Heemskerk;
- dat vanwege de veroudering van de desbetreffende woningen, Woonopmaat thans voor de keuze staat om genoemde 52 woningen te renoveren dan wel te slopen en een nieuw plan te ontwikkelen;
- dat een recent onderzoek naar de mogelijkheden om de bestaande woningen te upgraden tot het gewenste niveau, laat zien dat herstructurering meer voordelen met zich mee zal brengen dan renovatie;
- dat partijen de voorkeur hebben voor het slopen van de huidige woningen, het realiseren van vervangende nieuwbouw en het herinrichten van het toekomstig openbaar gebied (besluit van het college van burgemeester en wethouders met kenmerk BIC/2020/18638 d.d. 14 april 2020, welke als bijlage 2 is aangehecht);
- dat vooral volkshuisvestelijke argumenten en financiële argumenten doorslaggevend zijn voor deze voorkeur voor sloop/nieuwbouw;
- dat partijen hebben uitgesproken om vanuit het gezamenlijk belang, de gezamenlijke doelstellingen en gezamenlijke uitgangspunten te onderzoeken of een uitvoering van de sloop alsmede nieuwbouw van de genoemde woningen mogelijk en haalbaar is;
- dat partijen de haalbaarheid van het aangaan van een Samenwerkingsovereenkomst in dit kader wensen te onderzoeken, maar zich het recht voor behouden om dit onderzoek te beëindigen zonder dat dit verplichtingen over en weer met zich mee brengt;
- dat partijen afzonderlijk van elkaar de uitgangspunten en randvoorwaarden over de wijze waarop de sloop, de nieuwbouw van de genoemde woningen en het toekomstig openbaar gebied kan worden vormgegeven, hebben aangegeven en met elkaar in overleg zijn getreden over de wijze waarop de samenwerking kan worden vormgegeven;
- dat partijen gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst, in deze omstandigheden en ieder vanuit hun eigen belangen, doelstellingen en verantwoordelijkheden, gezamenlijk de mogelijkheden van en de voorwaarden waaronder het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst zou kunnen plaatsvinden nader wensen te onderzoeken, waarbij specifiek aandacht is voor de manier waarop de samenwerking wordt vormgegeven en hoe

deze nader kan worden ingevuld.

**Zijn overeengekomen als volgt:**

**Artikel 1: definities**

**a. Plangebied**

Het gebied dat op bijgaande tekening met kenmerk BO-300-400-270 d.d. 15 april 2020 (bijlage 1) is aangegeven.

**b. Externe kosten**

Alle kosten waar een schriftelijke opdracht van Partijen gezamenlijk aan ten grondslag ligt.

**c. Interne kosten**

Alle kosten die niet voortkomen uit een opdracht van Partijen gezamenlijk.

**d. Overeenkomst**

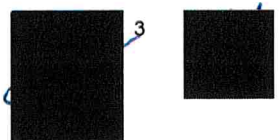
De onderhavige intentieovereenkomst betreffende de herontwikkeling van het Plangebied.

**e. Samenwerkingsovereenkomst**

De beoogde, tussen partijen te sluiten overeenkomst waarin de onderlinge afspraken alsmede de voorwaarden worden vastgelegd ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het Plangebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de gekozen samenwerkingsvorm, het financiële kader en de gevolgen daarvan voor onder meer de resultaat-, en risicodeling, regie en zeggenschap van de partijen.

**Artikel 2: Doel & uitgangspunten**

1. Partijen beogen met het sluiten van de Overeenkomst gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot een Samenwerkingsovereenkomst ter ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, waarbij als uitgangspunten gelden:
  - het terug realiseren van minimaal hetzelfde aantal (52), en bij voorkeur meer sociale huurwoningen om de kernvoorraad sociale huurwoningen in Beverwijk en Heemskerk minimaal op peil te houden en bij voorkeur uit te breiden;
  - tussen de gemeenten Beverwijk, Heemskerk, Pre Wonen, Woonopmaat en de beide huurdersorganisaties zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2020. Deze afspraken worden jaarlijks geactualiseerd. In de prestatieafspraken voor 2020 staat dat om de groei in de behoefte op te vangen moet het aanbod aan sociale huurwoningen op het niveau van Beverwijk – Heemskerk toenemen. In Beverwijk dient het aantal sociale huurwoningen in stand te blijven en in Heemskerk dient het aantal uitgebreid te worden.
  - de huidige woningen zijn allen grondgebonden en verschillen onderling niet in omvang en aantal kamers. In de nieuwbouw is een verscheidenheid aan woningtypes (grondgebonden, gestapeld) en omvang beoogd. Over de mate waarin overleggen partijen tijdens de uitwerking van het woning bouwprogramma binnen het op te stellen stedenbouwkundig plan. Voorop staat dat aan de huidige 52 bewoners een terugkeergarantie kan worden toegezegd.
  - bij de planvorming zullen mogelijkheden worden onderzocht tot verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het woongebied alsmede de directe omgeving (overgang tussen woonomgeving en het park aan de noordzijde van het Plangebied);
  - binnen het Plangebied zijn garageboxen gelegen. Daarvan zijn een aantal in eigendom van Woonopmaat en een aantal in particulier bezit. Partijen zullen (laten) onderzoeken



- of deze garageboxen in stand (moeten) worden gehouden of gesloopt (kunnen) worden;
- voor het realiseren van deze herontwikkeling dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld;
  - bij de planvorming voor het aantal parkeerplaatsen dient rekening te worden gehouden met de Nota parkeren Heemskerk, rapportnummer 5394-R-E06 d.d. 16 mei 2017;
  - bij de planvorming zal rekening worden gehouden met de verplichtingen en aanbevelingen van de Omgevingsdienst IJmond ter zake onder meer geluid, milieuzonering, duurzaam bouwen, externe veiligheid, bodem, ecologie en luchtkwaliteit;
  - alle kosten voor de vastgoedontwikkeling inclusief de sloopkosten, saneringskosten en de verhuis- en inrichtingskosten voor de bewoners zijn voor rekening van Woonopmaat;
  - de sloop van de opstallen van Woonopmaat geschiedt door en voor rekening van Woonopmaat;
  - er zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd waarvan de kosten gelijkelijk (50-50) tussen de gemeente en Woonopmaat worden verdeeld. Afspraken omtrent eventuele sanering van gronden als gevolg van het resultaat van dit bodemonderzoek, zullen in de Samenwerkingsovereenkomst worden opgenomen, waarbij als uitgangspunt geldt dat iedere Partij de eventuele saneringskosten van eigen gronden voor zijn rekening neemt;
  - de inrichting van de openbare ruimte (bouw- en woonrijpmaken) geschiedt door en voor rekening van de gemeente.
2. Partijen zullen er voorts naar streven om de samenwerking vast te leggen in een daartoe strekkende Samenwerkingsovereenkomst.
  3. Partijen onderhandelen op basis van exclusiviteit met elkaar omtrent de totstandkoming van een samenwerking als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

### **Artikel 3: Looptijd Overeenkomst**

1. Partijen streven ernaar uiterlijk op 31 maart 2021 (hierna: de Streefdatum) overeenstemming te hebben bereikt over de hierna in artikel 4 genoemde onderwerpen en dit in een Samenwerkingsovereenkomst te hebben bekrachtigd. Daarbij zal worden gewerkt conform de als bijlage 3 aangehecht principeplanning.
2. Indien de Samenwerkingsovereenkomst zoals bedoeld in lid 1 niet tot stand is gekomen voor de Streefdatum eindigt de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen, zonder dat partijen gehouden zijn tot enigerlei vergoeding jegens de ander uit welke hoofde dan ook, met uitzondering van eventuele vergoedingen op grond van het bepaalde in artikel 6, lid 2.
3. Indien partijen hiertoe gezamenlijk besluiten kan de Streefdatum als bedoeld in 3.1 met maximaal 12 maanden verlengd worden.
4. Het bepaalde in dit artikel laat de mogelijkheden tot tussentijds beëindigen en/of ontbinding op voet van artikel 7 onverlet.

### **Artikel 4: Inhoud**

1. Partijen beogen voor de Streefdatum overeenstemming te bereiken over de volgende onderwerpen.
  - De gebiedsdefinitie van het Plangebied





- De wijze en de vorm van samenwerking
  - De rol, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van partijen
  - De wijze van participatie van de partijen in de ontwikkeling
  - De opzet van de grondexploitatie voor het Plangebied
  - een stedenbouwkundige verkenning voor het Plangebied
  - een globaal inrichtingsplan openbare ruimte
  - De risicoanalyse en –verdeling
  - Planschadeovereenkomst
  - Fiscale aspecten
  - Alle overige zaken die van belang zijn in een dergelijke ontwikkeling.
2. Indien Partijen onderling op bestuurlijk niveau overeenstemming hebben bereikt aangaande de in lid 1 genoemde onderwerpen, zullen zij gezamenlijk een Samenwerkingsovereenkomst sluiten. De door Partijen in de intentiefase gemaakte afspraken zullen dan als bouwstenen voor de samenwerkingsovereenkomst worden gehanteerd.
  3. Over de hiervoor genoemde onderwerpen bestaat tussen partijen pas overeenstemming als deze schriftelijk zijn vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst die rechtsgeldig namens partijen is ondertekend door hun daartoe bevoegde vertegenwoordigers. De gemeente Heemskerk maakt tevens het voorbehoud dat het college toestemming dient te geven voor het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst. Woonopmaat maakt tevens het voorbehoud dat de Raad van Commissarissen toestemming dient te geven voor het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst. Het ontbreken van toestemming geldt als opschortende voorwaarde voor het ontstaan van de samenwerkingsovereenkomst.
  4. Partijen hebben geen overeenstemming over de onderwerpen in lid 1 bereikt, indien één van de partijen van oordeel is dat geen overeenstemming is bereikt.

#### **Artikel 5: Overlegstructuur**

Partijen streven ernaar om periodiek, in een projectstructuur (bestuurlijk overleg en projectteam), overleg te hebben over de voortgang van de uitwerking van de verplichtingen opgenomen in deze Overeenkomst en de totstandkoming van de Samenwerkingsovereenkomst.

#### **Artikel 6: Kosten**

1. In het kader en voor de duur van de Overeenkomst maken Partijen onderscheid tussen Interne en Externe kosten. Een gemeenschappelijke opdracht voor de verrekening van de Externe kosten dient door Partijen gezamenlijk te worden ondertekend.
2. Partijen maken nog afspraken over de (verdeling van de) kosten die gemoeid zullen zijn met de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken.
3. Alle overige Externe kosten worden vanaf het moment van ondertekening van de Overeenkomst gelijkelijk (50-50) tussen de gemeente en Woonopmaat verdeeld. Woonopmaat zal voor de administratieve afwikkeling zorgdragen.
4. De externe kosten voor deze fase zullen maximaal € [REDACTED] inclusief BTW bedragen.
5. Partijen kunnen bij het aangaan van bepaalde externe kosten schriftelijk overeenkomen deze kosten in een andere verhouding te verdelen.

6. Alle Interne kosten worden door Partijen zelf gedragen. Verrekening van de Interne kosten zal gedurende de looptijd van de Overeenkomst niet plaatsvinden, tenzij Partijen anders overeenkomen.

#### **Artikel 7: Wijziging, (tussentijds) beëindiging en ontbinding**

1. De Overeenkomst wordt automatisch beëindigd op het moment dat partijen een Samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan. Partijen kunnen de Overeenkomst tussentijds in goed overleg beëindigen door middel van een door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring strekkende tot beëindiging van de Overeenkomst. Partijen hebben de mogelijkheid en het recht om te stoppen met de uitvoering van deze Overeenkomst indien hen gebleken is dat het project niet haalbaar is of voor hen niet aanvaardbaar is. Zij dienen de wederpartij daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te brengen. De betrokken partijen wordt als gevolg van deze beslissing niet schadeloosgesteld jegens anderen, behoudens in het geval van gebrek aan goede trouw. Indien één der Partijen, ondanks behoorlijke, schriftelijke ingebrekestelling door de wederpartij, in ernstige mate toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, is de wederpartij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang als beëindigd te beschouwen, onverminderd het recht om nakoming, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij die aanleiding gaf tot de ontbinding van de Overeenkomst.
2. De Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van de wijziging (alsmede over de gevolgen daarvan) schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

#### **Artikel 8: Geheimhouding**

Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van de Overeenkomst verkrijgen aangaande het project of één der Partijen bij de Overeenkomst, dit behoudens wederzijdse schriftelijke toestemming c.q. een wettelijke verplichting tot het verstrekken van informatie.

#### **Artikel 9: Geschillenregeling**

1. Partijen komen overeen en spannen zich in om alle geschillen, die mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst of die daarvan het gevolg zijn, uitgezonderd van het in artikel 7 bepaalde en die geschillen waarin het gebruik van publiekrechtelijke bevoegdheden in het geding zijn, in der minne te schikken.
2. Van een geschil tussen Partijen is sprake indien één der Partijen van mening is dat er sprake is van een geschil en de wederpartijen hiervan schriftelijk in kennis heeft gesteld.
3. Indien Partijen niet binnen een redelijke termijn overeenstemming bereiken, is ieder der Partijen bevoegd een beslissing uit te lokken van de daartoe bevoegde rechter.

#### **Artikel 10: Slotbepaling**

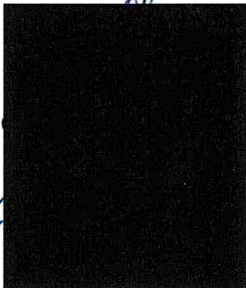
1. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. De considerans en de bijlage(n) maken integraal deel uit van de Overeenkomst.



3. Indien enige bepaling in de Overeenkomst nietig of vernietigbaar mocht zijn, dan zullen Partijen een aanvullende regeling treffen, die qua inhoud zoveel mogelijk gelijk is aan de nietige of vernietigbare bepaling.
4. In geval van strijdigheid tussen de Overeenkomst en de bijlage prevaleert de tekst van de Overeenkomst.
5. Aan de Overeenkomst zijn de volgende bijlage gehecht:
  - Tekening van het plangebied met kenmerk BO-300-400-270 d.d.15 april 2020 (bijlage 1).
  - Besluit van het college van burgemeester en wethouders met kenmerk BIC/2020/18638 d.d. 14 april 2020 (bijlage 2).
  - Principeplanning voor het project d.d. 19 mei 2020 (bijlage 3).

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d. 23 juni 2020 te Heemskerk,

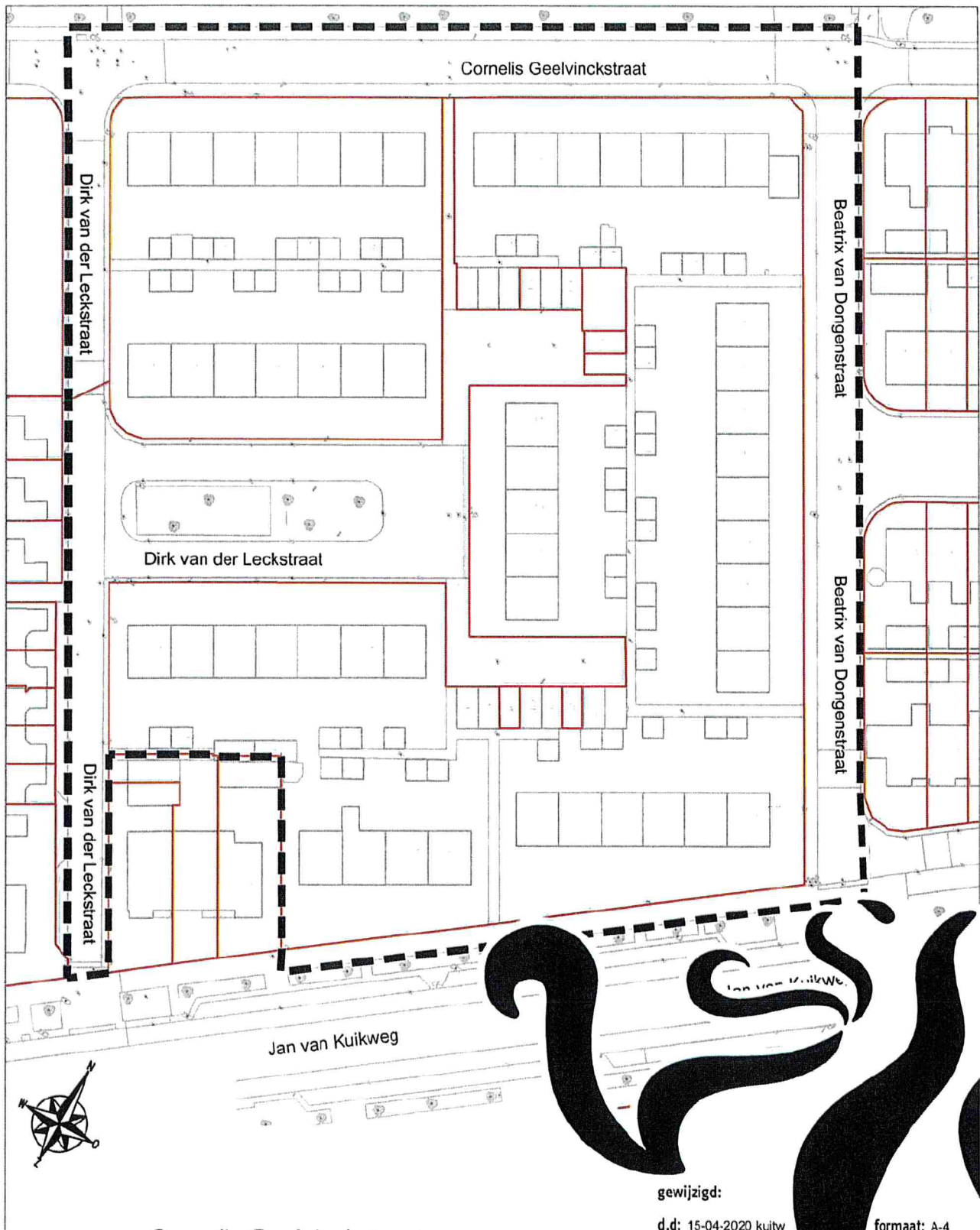
Gemeente Heemskerk,



Stichting Woonopmaat,



## **Bijlage 1**



Cornelis Geelvinckstraat e.o.

Sloop/nieuwbouw

Plangebied

**stadszaken**

getekend: J. Kuitwaard

datum: 09-04-2020

gewijzigd:

d.d: 15-04-2020 kuitw

d.d:

d.d:

d.d:

tekeningnr: BO-300-400-270

file name: N/Persoonlijk/JaccoK/Assumburg/270

formaat: A-4

schaal: n.v.t



zie onder 1.

## **Bijlage 2**

## **Bijlage 3**





datum:  
persbericht nr.:  
voor informatie: XXXXXXXXXX  
direct nummer: XXXXXX

## PERSBERICHT

### Volgende stap voor nieuwbouw Cornelis Geelvinckstraat

**HEEMSKERK** – De nieuwbouw van woningen in het gebied rond de Cornelis Geelvinckstraat is weer een stapje dichterbij gekomen. Woonopmaat en de gemeente Heemskerk hebben een intentieovereenkomst afgesloten voor de sloop en nieuwbouw van de 52 eengezinswoningen. Het gaat om het gebied binnen de grenzen van de Cornelis Geelvinckstraat, de Dirk van der Leckstraat, de Jan van Kuikweg en de Beatrix van Dongenstraat.

De gemeente en Woonopmaat gaan onderzoeken of zij een mix van kleine en grote eengezinswoningen en appartementen in de sociale huur kunnen terugbouwen. Het moeten zeker 52 woningen worden, maar het liefst rond de 75, omdat er een grote behoefte aan woningen is. Vooral aan huurwoningen voor mensen met de laagste inkomens. Ook de hele omgeving krijgt een opknapbeurt.

#### Slopen en nieuwbouw gunstiger dan opknappen woningen

In de intentieovereenkomst staan de onderwerpen waarover de gemeente en Woonopmaat afspraken met elkaar maken om tot een samenwerking te komen. Eerder heeft Woonopmaat uitgebreid de mogelijkheden onderzocht om de 52 eengezinswoningen rond de Cornelis Geelvinckstraat op te knappen. Uiteindelijk bleken de kosten van opknappen niet op te wegen tegen de kosten van sloop en nieuwbouw. Uit een enquête bleek ook dat circa 80% van de bewoners de voorkeur geeft aan sloop en nieuwbouw boven renovatie.

Na het uitwerken van een stedenbouwkundige verkenning komt er meer zicht op de totale kosten. Dan weet Woonopmaat wat het bouwen van de woningen gaat kosten en dan weet de gemeente wat het gaat kosten om de grond bouw- en woonrijp te maken. Pas op dat moment bekijken de gemeente en Woonopmaat de (financiële) haalbaarheid en nemen zij een definitief besluit over de sloop en nieuwbouw. De verwachting is dat dit in het eerste kwartaal van 2021 gaat gebeuren.

datum:	26 mei 2020	raad:	Nee
adviseur:	██████████	commissie:	
afdeling:	Beleid en Projecten	ingek. doc.:	
telefoon:	0251 256 782	registratie nr.:	BA/2020/0155
paraaf	_____	fin.effect:	Nee
afdelingshoofd:		openbaar:	Nee, tot 18 juni 2020
		persbericht:	Nee

**onderwerp/probleemstelling:**  
Intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o.

**eerder(e) besluit(en):**  
Collegebesluit 16 juni 2020: aangaan de Intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o. Gemeente Heemskerk – Stichting Woonopmaat .

**voorgesteld besluit:**  
machtigt wethouder ██████ om namens haar de intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o. (D/2020/256243) te ondertekenen.

**beslissing:**

d.d:	akkoord	opmerkingen
B		
S		

**1. Toelichting:**

Op 16 juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de Intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o. met Woonopmaat aan te gaan (BIC/2020/18693).

De burgemeester is op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het tekenen van de overeenkomst. Voorgesteld wordt wethouder Rijke te machtigen om namens de burgemeester de intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o. met Woonopmaat (D/2020/256243) te ondertekenen.

De intentieovereenkomst wordt getekend op .....

**2. Integraliteit/advies derden/buurtgericht werken:**

Niet aan de orde.

**3. Financiële gevolgen:**

Er zijn geen financiële gevolgen verbonden aan dit besluit.


**4. Communicatie:**

Het besluit is openbaar.

**5. Toelichting voor de raad:**

Niet aan de orde.

5

datum college: 30 maart 2021  
adviseur:   
team: Beleid en Projecten  
portefeuillehouder: Q.J.A. Rijke

raad: Nee  
openbaar: Ja  
registratie nr.: BIC/2021/19040  
zaaknummer: Z/2020/325905

**onderwerp:**  
verlenging looptijd intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o.

**samenvatting:**  
De gemeente Heemskerk en stichting Woonopmaat wensen de looptijd van de intentieovereenkomst te verlengen van 31 maart 2021 t/m 31 december 2021. Dit vergt een gezamenlijk besluit van beide partijen.

**voorgesteld besluit:**  
Het college besluit:  
de intentieovereenkomst "Cornelis Geelvinckstraat e.o. Gemeente Heemskerk-Stichting Woonopmaat" te verlengen tot en met 31 december 2021 door ondertekening van de bij dit advies gevoegde verklaring.

## **1. Inleiding**

Op basis van de op 23 juni 2020 door partijen getekende intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o. onderzoeken de gemeente Heemskerk en Stichting Woonopmaat de haalbaarheid van het vervangen van de 52 in bezit zijnde woningen van Woonopmaat door circa 75 nieuwe woningen en het opnieuw inrichten van de openbare ruimte rondom dit plangebied.

Het streven daarbij van partijen is er op gericht om uiterlijk op 31 maart 2021 (streefdatum) de samenwerkingsovereenkomst tot stand te laten komen.

## **2. Kader**

- Gemeentewet
- Prestatieafspraken Wonen 2021 Beverwijk en Heemskerk (C/2020/2140)
- Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk (D/2020/220017)
- Intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o. Gemeente Heemskerk – Stichting Woonopmaat d.d. 23 juni 2020 (CH/2020/1453)

## **3. Onderbouwing**

Woonopmaat en de gemeente Heemskerk hebben met het sluiten van de intentieovereenkomst en de daarin opgenomen uitgangspunten gezamenlijk beoogd de mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst.

Partijen hebben de afgelopen periode intensief samengewerkt om de uitgangspunten van beide partijen nader uit te werken en daarover in overleg te treden met de in het leven geroepen klankbordgroep.

Het overleg met de klankbordgroep heeft inmiddels tot resultaat geleid. De meerderheid van de leden heeft tijdens de bijeenkomst van 24 februari jl. geadviseerd één stedenbouwkundig model verder uit te werken.

Het gaat niet lukken om nog in maart 2021 een samenwerkingsovereenkomst ter besluitvorming voor te leggen. Het proces heeft enige vertraging ondergaan als gevolg van Corona. Fysieke bijeenkomsten met de klankbordgroep waren niet altijd mogelijk.

Partijen stellen met inachtneming van de intentieovereenkomst gezamenlijk voor om de looptijd van de intentieovereenkomst te verlengen van 31 maart 2021 t/m 31 december 2021.

Door het ondertekenen door beide partijen van de bij dit advies gevoegde verklaring 'verlenging intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o.' wordt de verlenging tot en met 31 december 2021 bekrachtigd.

Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is nagenoeg gereed. Dit ontwerp gaan wij ter informatie delen met de raad via de commissie RWD.

De samenwerkingsovereenkomst kan naar verwachting nog voor de zomer met Woonopmaat worden gesloten.

## **4. Risico's**

Geen

## **5. Alternatieven**

Geen

## **6. Financiële gevolgen**

Geen

## **7. Communicatie/openbaarheid**

Het besluit is openbaar. Het besluit heeft met name betrekking op de samenwerking tussen de gemeente Heemskerk en woningstichting Woonopmaat.

## **8. Verdere procedure**

Het MT van Woonopmaat heeft in haar vergadering van 24 maart 2021 besloten tot het verlengen van de looptijd van de intentieovereenkomst. De burgemeester zal de 'Verklaring verlenging intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o. Gemeente Heemskerk – Stichting Woonopmaat' namens de gemeente tekenen.

Namens Woonopmaat zal de directeur de verklaring tekenen.

## **9. Bijlagen**

- Intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o. Gemeente Heemskerk – Stichting Woonopmaat d.d. 23 juni 2020 (CH/2020/1453)
- Verklaring verlenging intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o. Gemeente Heemskerk – Stichting Woonopmaat (C/2021/2202).



6

Verklaring verlenging intentieovereenkomst  
Gemeente Heemskerk – Stichting Woonopmaat  
Cornelis Geelvinckstraat e.o.

De ondergetekenden:

1. de **GEMEENTE HEEMSKERK**, zetelende te Heemskerk aan het Maerten van Heemskerckplein 1, 1964 EZ, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2021, hierna te noemen: "de gemeente";
  2. de **STICHTING Woonopmaat**, statutair gevestigd te Heemskerk aan de Jan Ligthartstraat 5, 1965 BE, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer [REDACTED], hierna te noemen "Woonopmaat";
- de ondergetekenden hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

Verklaren hierbij:

dat Partijen, op grond van artikel 3, lid 3 van de door Partijen op 23 juni 2020 getekende Intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o., de geldigheidsduur van voornoemde Intentieovereenkomst verlengen van 31 maart 2021 tot en met 31 december 2021, en hiertoe de tekst van artikel 3, lid 1 wijzigen als volgt:

*Partijen streven ernaar uiterlijk op 31 december 2021 (hierna: de Streefdatum) overeenstemming te hebben bereikt en dit in een Samenwerkingsovereenkomst te hebben bekrachtigd.*

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d. 30 maart 2021 te Heemskerk,

G [REDACTED] erkerk,

Stichting Woonopmaat, [REDACTED]



7

**Van:** [redacted]  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Verlenging intentieovereenkomst De Geelvinck  
**Datum:** donderdag 2 december 2021 08:30:51  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.jpg](#)  
[image003.png](#)

---

Beste [redacted],

Akkoord.

Vrgr

[redacted]

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** woensdag 1 december 2021 15:59  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** Verlenging intentieovereenkomst De Geelvinck

Beste [redacted]

De looptijd van de intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat is in maart 2021 verlengd t/m 31 december 2021. Het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst door de gemeente en Woonopmaat staat gepland op 17 januari 2022.

Wij stellen daarom voor de intentieovereenkomst te verlengen tot 31 januari 2022. Dit betreft slechts een formaliteit. Het college en de bestuurder van Woonopmaat hebben op 16 november resp. 17 november besloten de overeenkomst aan te gaan.

Een akkoord in reply op deze mail zou in dit geval kunnen volstaan. De intentieovereenkomst wordt automatisch beëindigd op het moment dat partijen de samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan.

[redacted] is intussen akkoord gegaan met verlenging van de intentieovereenkomst. Zie de correspondentie hieronder.

Dank alvast,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** woensdag 1 december 2021 08:39  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** FW: Verlenging intentieovereenkomst De Geelvinck

Hallo [redacted],

Zie hieronder het akkoord vanuit Woonopmaat op verlenging van de intentieovereenkomst.

Wil jij dit ook zo aan de wethouder voorleggen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED]



| Bekijk [hier](#) onze e-mail disclaimer

Sloterweg 796 | 1066 CN | Amsterdam | [+31 \(0\)20 667 5875](tel:+31206675875) | [www.resmit.nl](http://www.resmit.nl)

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 30 november 2021 19:56

**Aan:** [REDACTED] >

**Onderwerp:** RE: Verlenging intentieovereenkomst De Geelvinck

Helder, bij deze akkoord!

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

*Bestuurder*

Woonopmaat | Jan Ligthartstraat 5, 1965 BE HEEMSKERK | Postbus 20, 1960 AA

HEEMSKERK

T +31 (0)251 256010 | E [REDACTED] | [www.woonopmaat.nl](http://www.woonopmaat.nl)

Dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen. Door de elektronische verzending kunnen aan de inhoud van dit bericht geen rechten worden ontleend.

*P.S. Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!*

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 30 november 2021 19:02

**Aan:** [REDACTED] >

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Verlenging intentieovereenkomst De Geelvinck

Hallo [REDACTED]

Zojuist nog even verder met [REDACTED] afgestemd.

Eerder tekenen is door vakanties en drukte voor de feestdagen lastig te organiseren. Tevens is het lastig om in verband met de procesgang van één van de bijlagen (stedenbouwkundige uitgangspunten) in de raad.

Omdat zowel jij als het college in de basis al hebben ingestemd met de ondertekening is de verlenging van de intentieovereenkomst slechts een formaliteit.

Een reactie op deze mail met alleen daarin "akkoord" zou hierbij kunnen volstaan voor schriftelijk akkoord.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED]



Bekijk [hier](#) onze e-mail disclaimer

Sloterweg 796 | 1066 CN | Amsterdam | +31 (0)20 667 5875 | [www.ressmit.nl](http://www.ressmit.nl)

---

**Van:** [REDACTED] >

**Verzonden:** dinsdag 30 november 2021 13:50

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED] >

**Onderwerp:** RE: Verlenging intentieovereenkomst De Geelvinck

Dag [REDACTED]

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

*Bestuurder*

Woonopmaat | Jan Ligthartstraat 5, 1965 BE HEEMSKERK | Postbus 20, 1960 AA

HEEMSKERK

T +31 (0)251 256010 | E [REDACTED] [www.woonopmaat.nl](http://www.woonopmaat.nl)

Dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik door anderen is niet

toegestaan. Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen. Door de elektronische verzending kunnen aan de inhoud van dit bericht geen rechten worden ontleend.

*P.S. Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!*

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 30 november 2021 13:49  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Verlenging intentieovereenkomst De Geelvinck

Beste [REDACTED]

In overleg met [REDACTED] stuur ik je deze mail.

Voor De Geelvinck heeft het college 16 november 2021 het besluit genomen om de Samenwerkingsovereenkomst met Woonopmaar aan te gaan

In het MT van 17 november heb jij een gelijk besluit genomen, met als voorwaarde dat de opmerkingen gemaakt door de controller worden verwerkt.

Opschortende voorwaarde in de SOK is dat bestuurder en college voor 31 december 2021. Inmiddels is de datum voor ondertekening gepland, 17 januari 2022. Dit houdt in dat we formeel de huidige intentieovereenkomst moeten verlengen. Deze loopt nu af op 31 december. Voor deze formele verlenging van de intentieovereenkomst stellen wij voor deze te verlengen tot 31 januari 2022, waarbij deze vanzelf beëindigt bij ondertekening van de SOK.

Als je akkoord bent met deze verlenging, zou je dit dan in reply op deze mail willen melden? [REDACTED] zal dan aansluitend de verantwoordelijk wethouder dezelfde vraag stellen en ook per mail reactie vragen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED]



| Bekijk [hier](#) onze e-mail disclaimer

Sloterweg 796 | 1066 CN | Amsterdam | [+31 \(0\)20 667 5875](tel:+31206675875) | [www.resmit.nl](http://www.resmit.nl)

## COLLEGEADVIES

Datum collegevergadering:	16 november 2021	raad:	Ja, raadsvoorstel
adviseur:	██████████	openbaar:	Openbaar week later
			SOK: tijdelijk niet openbaar
team:	Beleid en Projecten	registratie nr.:	D/2021/374854
portefeuillehouder	██████████	zaak nr.:	Z/2021/364753

### onderwerp:

Samenwerkingsovereenkomst / richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied Cornelis Geelvinckstraat en omgeving.

### samenvatting:

Woonopmaat en de gemeente Heemskerk hebben met inachtneming van de gezamenlijk gesloten intentieovereenkomst overeenstemming bereikt over de uitkomsten van de stedenbouwkundige verkenning en wensen de uitgangspunten voor de verdere samenwerking vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst.

### voorgesteld besluit:

Het college besluit:

1. de samenwerkingsovereenkomst "Cornelis Geelvinckstraat en omgeving Gemeente Heemskerk-Stichting Woonopmaat" met Woonopmaat aan te gaan;
2. tot geheimhouding van de samenwerkingsovereenkomst met bijbehorende bijlagen op grond van artikel 10, eerste lid, sub d, van de Wet op de openbaarheid van bestuur tot de beoogde grondruil tussen Woonopmaat en de gemeente is afgerond;

De burgemeester besluit:

3. wethouder ██████████ te machtigen tot het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst;

De raad voor te stellen:

4. vast te stellen de beleidsregels "Richtlijnen beeldkwaliteit herstructurering C. Geelvinckstraat en omgeving";
5. in te stemmen met het verstrekken van een eenmalige financiële bijdrage ad € ██████████,- in 2022 ten laste van de bestemmingsreserve Volkshuisvesting aan Woonopmaat als tegemoetkoming in door Woonopmaat te maken verwervingskosten van garageboxen van derden binnen het plangebied;

De raad te informeren over:

6. de omvang van de benodigde investeringen voor de herinrichting van de openbare ruimte in de MJIP via de Perspectiefnota 2023-2026.

## 1. Inleiding

Woonopmaat en de gemeente Heemskerk hebben op basis van een op 23 juni 2020 gesloten intentieovereenkomst gezamenlijk de mogelijkheden onderzocht tot sloop van 52 grondgebonden sociale huurwoningen, het realiseren van vervangende nieuwbouw en het inrichten van het toekomstig openbaar gebied in het gebied rond de Cornelis Geelvinckstraat (projectnaam: De Geelvinck). Het plangebied wordt begrensd door de Cornelis Geelvinckstraat, de Beatrix van Dongenstraat, de Jan van Kuikweg en de Dirk van der Leckstraat.

Er is overeenstemming bereikt over de uitkomsten van een stedenbouwkundige verkenning: het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 15 juli 2021.

Dit heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst waarin beide partijen afspraken over de uitgangspunten voor de verdere samenwerking wensen vast te leggen.

Voor het kunnen beoordelen van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte binnen het herstructureringsgebied is de vaststelling van een toetsingskader vooruitlopend op de definitieve vaststelling van het stedenbouwkundig plan wenselijk.

## 2. Kader

- Gemeentewet
- Wet op de ruimtelijke ordening
- Woningwet
- Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk (voorblad, [www.heemskerk.nl](http://www.heemskerk.nl))
- Prestatieafspraken Wonen 2021 Beverwijk-Heemskerk (voorblad, [www.heemskerk.nl](http://www.heemskerk.nl))
- Nota Parkeren Heemskerk en Technische Richtlijnen Heemskerk 2017 (voorblad, [www.heemskerk.nl](http://www.heemskerk.nl))
- Klimaatadaptatieplan 2021-2026 Beverwijk-Heemskerk (voorblad, [www.heemskerk.nl](http://www.heemskerk.nl))
- Welstandsnota Heemskerk 2018 (voorblad, [www.heemskerk.nl](http://www.heemskerk.nl))
- Herstructurering C. Geelvinckstraat e.o.: bestuursopdracht, uitgangspunten en randvoorwaarden en budget: collegebesluit d.d. 14 april 2020 (BIC/2020/18638)
- Beschikbaar stellen budget voor project Cornelis Geelvinckstraat en omgeving: raadsbesluit d.d. 28 mei 2020 (BIRB/2020/2953)
- Intentieovereenkomst herstructurering Cornelis Geelvinckstraat e.o.: collegebesluit d.d. 16 juni 2020 (BIC/2020/18693)
- Verlenging looptijd intentieovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat e.o.: collegebesluit d.d. 30 maart 2021 (BIC/2021/19040).

## 3. Onderbouwing

### *Uitgangspunten intentieovereenkomst*

Belangrijke uitgangspunten opgenomen in de intentieovereenkomst zijn:

- onderzoek naar de mogelijkheid om meer sociale huurwoningen met een verscheidenheid aan woningtypes (grondgebonden, gestapeld) en omvang in het plangebied terug te bouwen;
- onderzoek naar de mogelijkheden ter verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het woongebied alsmede de directe omgeving (overgang tussen woonomgeving en het park aan de noordzijde van het plangebied);
- onderzoek naar het in stand (moeten) houden van de in het plangebied aanwezige, in particulier bezit zijnde, garageboxen.

Partijen hebben bureau RRog stedenbouw en landschap uit Amsterdam opdracht verstrekt tot het verrichten van een stedenbouwkundige verkenning van het gebied in overleg met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en omwonenden van de bestaande woningen.

De klankbordgroep is intensief betrokken bij de afwegingen die gedurende het ontwerpproces zijn gemaakt, in een adviserende rol.

Dit heeft geresulteerd in overeenstemming over het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 15 juli 2021.

Er is ingestemd met de nadere uitwerking, de klankbordgroep blijft daar bij betrokken.

Het verslag van het participatieproces Herstructurering Cornelis Geelvinckstraat d.d. 16 september 2021 is als bijlage 2.a bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegd.

#### *Stedenbouwkundig ontwerp*

Het onderzoeken van het handhaven van de in particulier bezit zijnde garageboxen binnen het plangebied heeft alle aandacht gekregen bij de start van de voorbereiding van het stedenbouwkundig ontwerp. Al snel werd duidelijk dat er geen goed kwalitatief ruimtelijk plan kan worden gerealiseerd met handhaving van deze verspreid binnen het plangebied gelegen garageboxen. Het betreft 3 garageboxen van circa 18 m<sup>2</sup> en 2 wat grotere boxen van circa 55 m<sup>2</sup>.

Woonopmaat heeft het overleg geïnitieerd met de 5 eigenaren van de garageboxen om in minnelijk overleg tot een oplossing te komen. Woonopmaat heeft intussen 1 garagebox aangekocht.

De gesprekken met de overige eigenaren zijn nog gaande. De verwachting is dat er voor het einde van het jaar overeenstemming wordt bereikt met twee andere eigenaren. Het proces met de eigenaren van de 2 grotere boxen verloopt minder voorspoedig. Onteigening wordt niet uitgesloten.

Het voorliggende ontwerp is mede op basis van sessies met de klankbordgroep tot stand gekomen aan de hand van gezamenlijk geformuleerde doelstellingen en een modellenstudie.

Het ontwerp is nog géén definitief stedenbouwkundig of architectonisch plan. Het ontwerp geeft de mogelijkheden aan waarbinnen bepaalde functies gerealiseerd kunnen worden. Elementen van het ontwerp zijn:

- twee locaties voor hoogbouw aan de zijde van het parkgebied met een maximale bouwhoogte van 6 lagen (inclusief bergingen binnen de voetprint), in totaal maximaal 44 appartementen
- grondgebonden woningen, maximaal 28, parallel aan de Jan van Kuikweg
- 86 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen
- het handhaven van 2 bestaande grote eikenbomen
- groen met nieuwe bomen aan de zijde van het park langs de Geelvinckstraat
- herprofilering van de Cornelis Geelvinckstraat als parkweg
- herprofilering van de Dirk van der Leckstraat en de Beatrix van Dongenstraat
- langzaam verkeer routes
- waterberging en –verbindingen
- een speelplek voor kleinere kinderen.

De raadsleden zijn door Woonopmaat uitgenodigd om zich tijdens een excursie op 11 september nader te laten informeren over het ontwerp.

Het ontwerp laat zien dat het goed mogelijk is om meer sociale huurwoningen binnen het plangebied terug te realiseren (72 sociale huurwoningen) mét een kwaliteitsimpuls voor zowel de bewoners als de omwonenden van het plangebied. Er bestaan mogelijkheden om een stedenbouwkundig plan met de gewenste ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen met mogelijkheden voor voldoende parkeerplaatsen en een klimaat adaptieve en toekomstbestendige invulling.

De welstandcommissie heeft waardering uitgesproken voor het stedenbouwkundig ontwerp en is op hoofdlijnen akkoord met het ontwerp.

#### *Richtlijnen beeldkwaliteit*

Er is voor gekozen om ter uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp in dit stadium van het ontwerp proces richtlijnen voor de beeldkwaliteit als beleidskader te formuleren. De (concept) Richtlijnen beeldkwaliteit herstructurering Cornelis Geelvinckstraat zijn als bijlage 2.b bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegd. In dit beleidskader zijn ook de stedenbouwkundige richtlijnen en de richtlijnen klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen opgenomen.

De richtlijnen vormen een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De raad stelt deze richtlijnen overeenkomstig hoofdstuk 4.2 van de Welstandsnota Heemskerk 2018 vast, als aanvulling op de nota. De welstandscommissie heeft uitgesproken dat de richtlijnen voldoende en heldere handvatten bieden voor het maken van een plan.

Het stedenbouwkundig ontwerp, de (concept) richtlijnen voor de beeldkwaliteit én het hierna nog te noemen Programma van Eisen (PvE) voor het Vastgoed van Woonopmaat, vormen de basis voor de nadere uitwerking.

Een aantal partijen gaat door Woonopmaat worden gevraagd om op basis van deze documenten een plan te ontwikkelen. Het gekozen ontwerp idee gaat de basis vormen voor het definitieve stedenbouwkundig plan, een plan dat in de eerste helft van 2022 aan het college wordt voorgelegd ter vaststelling. Separaat wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het afronden van het stedenbouwkundige ontwerp heeft geresulteerd in genoemde samenwerkingsovereenkomst. De overeenkomst kan worden aangegaan.

#### *Samenwerkingsovereenkomst, inhoud op hoofdlijnen*

Deze overeenkomst heeft tot doel om door middel van samenwerking met Woonopmaat te komen tot realisatie van het project. De overeenkomst regelt:

- de rolverdeling tussen partijen en wederzijdse verplichtingen: Woonopmaat is verantwoordelijk voor de sloop en de realisatie van het vastgoed, de gemeente voor de herinrichting van de openbare ruimte;
- de uitgangspunten voor de planvorming en procesafspraken: kaders en afspraken die partijen hanteren bij het toetsen van de ontwerp ideeën en het inrichtingsplan openbaar gebied;
- de uitgangspunten, waaronder begrepen het door partijen te verrichten bodemonderzoek, eventuele sanering en fiscaliteit, die worden gehanteerd ten aanzien van de om niet ruiling van gronden tussen de gemeente en Woonopmaat ten behoeve van de realisatie van circa 72 woningen en de herinrichting van de openbare ruimte. De concept grondruilovereenkomst is als bijlage 9 aan de samenwerkingsovereenkomst gehecht. Partijen hebben in hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de inhoud van de grondruilovereenkomst; op ondergeschikte punten zal de overeenkomst nog aangepast worden, waarbij tevens rekening zal worden gehouden met de uitkomsten van het overleg tussen de fiscalisten van beide partijen en/of de Belastingdienst;
- de wederzijdse financiële verplichtingen: kosten die moeten worden gemaakt voor de sloop van opstallen, verwijdering van straatwerk (waaronder begrepen het binnen het plangebied horende openbaar gebied) en beplantingen etc. en de kosten voor de realisatie van de geplande nieuwbouw komen voor rekening en risico van Woonopmaat; de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van openbaar gebied komen voor rekening en risico van de gemeente;
- planschade en kostenverhaal: eventuele planschadevergoeding komt voor rekening van Woonopmaat;



- diversen: Woonopmaat draagt zorg voor het uitplaatsen van de bewoners en Woonopmaat neemt een inspanningsverplichting op zich betreffende de verwerving van de registergoederen Dirk van der Leckstraat 13 D, E, F, G, H en 23 F, zijnde de eerder genoemde garageboxen;
- projectorganisatie en planning, subsidies, beëindiging, opschortende voorwaarden en slotbepalingen.

#### *PvE Vastgoed*

Woonopmaat heeft in eigen verantwoordelijkheid een PvE Vastgoed opgesteld. Het PvE beschrijft een aantal Kritische Prestatie Indicatoren (KPI) voor de nieuwbouw. Het programma wordt nog aangevuld met een aantal (woon)-technische eisen. Zoals gezegd kunnen de uit te nodigen partijen op basis van het PvE de gebouwen gaan ontwerpen. Het PvE voorziet in beleidsdoelstellingen van de gemeente op het gebied van onder meer duurzaamheid, klimaatadaptatie en ecologie. Het PvE is als bijlage 5 aan de samenwerkingsovereenkomst gehecht.

#### *Planning*

De conceptplanning gaat uit van start sloop eind 2023. De planning kan gedurende het traject worden bijgesteld. De planning wordt als bijlage 3 bij de overeenkomst gevoegd.

#### **4. Risico's**

Risico's zijn inherent aan de status, de omvang en de fase waarin het project zich bevindt. Voor deze fase van het project kunnen voornamelijk als risico's worden gemeld:

- verwerving van de in particulier bezit zijnde garageboxen binnen het plangebied  
Indien Woonopmaat er niet in slaagt alle vreemde eigendommen te verwerven, kan onteigening door Woonopmaat met medewerking van de gemeente worden overwogen. Partijen zijn zich bewust van de consequenties van een dergelijk besluit qua tijd en geld.
- planning  
Voor de realisatie van dit project moeten de benodigde procedures op grond van de (nu nog van toepassing zijnde) Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen; zienswijzen, bezwaren en beroep kunnen vertraging opleveren. Er is ook een ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming. Het niet tijdig verkrijgen van de ontheffing kan ook tot vertraging leiden.

#### **5. Alternatieven**

Geen.

#### **6. Financiële gevolgen**

Ja, aan het voorstel zijn financiële gevolgen verbonden. Het gaat om de voorbereidingskosten en een bijdrage aan Woonopmaat voor de aankoop van 5 particuliere garageboxen die zich binnen het plangebied bevinden en de realisatie van de herstructurering rondom de Cornelis Geelvinckstraat belemmeren.

#### *Vorbereidings- en advieskosten*

Voor de duur van de intentieovereenkomst heeft de raad op 28 mei 2020 besloten een bedrag ten laste van de reserve Volkshuisvesting beschikbaar te stellen ad € [REDACTED] - (aandeel gemeente op basis van 50-50) voor te maken externe advieskosten. Gedacht kan worden aan participatie, het nog te vervaardigen (definitief) stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, juridische kosten, notariskosten etc.

Hiervan is eind 2021 nog € [REDACTED] - niet besteed en daardoor beschikbaar voor het komend jaar. Mocht het bedrag van € [REDACTED] ,- niet toereikend zijn, wordt er in 2022 een voorstel gedaan aan de

raad voor aanvullende middelen.

#### *Bijdrage aankoopkosten particuliere garageboxen*

Het college heeft op 24 augustus 2021 besloten:

1. bereid te zijn tot het verstrekken van een eenmalige maximale investeringsbijdrage in 2022 ad € [REDACTED] - aan Woonopmaat voor aankoop van de zich binnen het plangebied bevindende particuliere eigendommen;
2. de dekking vanuit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting te verwerken in een raadsvoorstel indien en zodra het tot een overeenkomst komt.

De bijdrage wordt aan Woonopmaat verstrekt om het gewenste aantal sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

#### *Investerings openbare ruimte*

De investeringen in de openbare ruimte zijn nog niet volledig concreet te benoemen. Er wordt nog onderzocht welke uitgaven vallen onder onderhoudsuitgaven en welke uitgaven als investeringen in de openbare ruimte moeten worden gezien.

Daarnaast wordt nog geïnventariseerd in hoeverre er subsidiëring, onder andere op basis van de Brede doeluitkering (BDU) verkeer en vervoer, kan plaatsvinden.

In totaliteit wordt vooralsnog uitgegaan van een bruto uitgaaf van circa € [REDACTED] -, prijspeil oktober 2021. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI). De investeringen zullen opgenomen worden in het meerjarig investeringsplan openbare ruimte. De eerste mogelijkheid om dit plan op te voeren is in de Perspectiefnota 2023-2026. Op dat moment zal ook de expliciete dekking worden aangegeven.

#### **7. Communicatie/openbaarheid**

De samenwerkingsovereenkomst met bijbehorende bijlagen is geheim. Wanneer de beoogde grondruil tussen Woonopmaat en de gemeente is afgerond, kan de geheimhouding, met een apart collegebesluit, worden opgeheven.

De overige besluiten zijn openbaar. Openbaarmaking van deze besluiten vindt een week later plaats in verband met het informeren van belanghebbenden.

De officiële bekendmaking van de beleidsregels vindt plaats na vaststelling door de raad.

#### **8. Verdere procedure**

De burgemeester machtigt wethouder De Vries om namens hem de samenwerkingsovereenkomst te tekenen. Namens Woonopmaat zal de directeur de overeenkomst tekenen.

De gemeenteraad gaat worden gevraagd in te stemmen met de richtlijnen voor de beeldkwaliteit.

Verder: er gaat uitvoering worden gegeven aan deze overeenkomst. Het definitieve stedenbouwkundig plan wordt ter vaststelling aan uw college voorgelegd. Separaat wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Voorts zal te zijner tijd een grondruilovereenkomst met Woonopmaat gesloten worden om de geplande nieuwbouw mogelijk te maken. Deze grondruilovereenkomst zal op een later moment ter goedkeuring aan uw college worden voorgelegd, op het moment dat duidelijk is dat de nieuwbouw daadwerkelijk kan plaatsvinden en een definitief plan daarvoor is opgesteld.

#### **9. Bijlagen**

- Samenwerkingsovereenkomst "Cornelis Geelvinckstraat e.o. Gemeente Heemskerk-Stichting Woonopmaat concept d.d. 20 oktober 2021 (C/2021/2260), met 12 bijlagen GEHEIM
- Raadsvoorstel en –besluit beleidsregels Richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied C.

Geelvinckstraat e.o. (D/2021/397450)

- Bekendmaking beleidsregels "Richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en omgeving (D/2021/403291)

## RAADSVOORSTEL

nummer : 116  
onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van beleidsregels Richtlijnen  
beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en  
omgeving

Aan de raad,

### Inleiding

Woonopmaat en de gemeente Heemskerk hebben op basis van een op 23 juni 2020 gesloten intentieovereenkomst gezamenlijk de mogelijkheden onderzocht tot sloop van 52 grondgebonden sociale huurwoningen, het realiseren van vervangende nieuwbouw en het inrichten van het toekomstig openbaar gebied in het gebied rond de Cornelis Geelvinckstraat (projectnaam: De Geelvinck). Het plangebied wordt begrensd door de Cornelis Geelvinckstraat, de Beatrix van Dongenstraat, de Jan van Kuikweg en de Dirk van der Leckstraat.

Er is overeenstemming bereikt over de uitkomsten van een stedenbouwkundige verkenning: het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 15 juli 2021.

Dit heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst waarin beide partijen afspraken over de uitgangspunten voor de verdere samenwerking hebben benoemd.

Voor het kunnen beoordelen van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte binnen het herstructureringsgebied is de vaststelling van een toetsingskader vooruitlopend op de definitieve vaststelling van het stedenbouwkundig plan wenselijk.

### Toelichting/motivering/risico's

#### *Stedenbouwkundig ontwerp*

Woonopmaat en de gemeente Heemskerk hebben bureau RRog stedenbouw en landschap uit Amsterdam opdracht verstrekt tot het verrichten van een stedenbouwkundige verkenning van het gebied in overleg met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en omwonenden van de bestaande woningen.

De klankbordgroep is intensief betrokken bij de afwegingen die gedurende het ontwerpproces zijn gemaakt, in een adviserende rol.

Dit heeft geresulteerd in overeenstemming over het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 15 juli 2021.

Er is ingestemd met de nadere uitwerking, de klankbordgroep blijft daar bij betrokken.

Het verslag van het participatieproces "Herstructurering Cornelis Geelvinckstraat d.d. 16 september 2021" is ter kennisname bij dit voorstel gevoegd.

Het onderzoeken van het handhaven van de in particulier bezit zijnde garageboxen binnen het plangebied heeft alle aandacht gekregen bij de start van de voorbereiding van het stedenbouwkundig ontwerp. Al snel werd duidelijk dat er geen goed kwalitatief ruimtelijk plan kan worden gerealiseerd met handhaving van deze verspreid binnen het plangebied gelegen garageboxen. Het betreft 3 garageboxen van circa 18 m<sup>2</sup> en 2 wat grotere boxen van circa 55 m<sup>2</sup>. Woonopmaat heeft het overleg geïnitieerd met de 5 eigenaren van de garageboxen om in minnelijk overleg tot een oplossing te komen. Woonopmaat heeft intussen 1 garagebox aangekocht. De gesprekken met de overige



eigenaren zijn nog gaande. De verwachting is dat er voor het einde van het jaar overeenstemming wordt bereikt met twee andere eigenaren. Het proces met de eigenaren van de 2 grotere boxen verloopt minder voorspoedig. Onteigening wordt niet uitgesloten.

Het voorliggende ontwerp is mede op basis van sessies met de klankbordgroep tot stand gekomen aan de hand van gezamenlijk geformuleerde doelstellingen en een modellenstudie. Het ontwerp is nog géén definitief stedenbouwkundig of architectonisch plan. Het ontwerp geeft de mogelijkheden aan waarbinnen bepaalde functies gerealiseerd kunnen worden. Elementen van het ontwerp zijn:

- twee locaties voor hoogbouw aan de zijde van het parkgebied met een maximale bouwhoogte van 6 lagen (inclusief bergingen binnen de voetprint), in totaal maximaal 44 appartementen
- grondgebonden woningen, maximaal 28, parallel aan de Jan van Kuikweg
- 86 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen
- het handhaven van 2 bestaande grote eikenbomen
- groen met nieuwe bomen aan de zijde van het park langs de Geelvinckstraat
- herprofilering van de Cornelis Geelvinckstraat als parkweg
- herprofilering van de Dirk van der Leckstraat en de Beatrix van Dongenstraat
- langzaam verkeer routes
- waterberging en –verbindingen
- speelplek voor kleinere kinderen.

Uw raad is door Woonopmaat uitgenodigd om zich tijdens een excursie op 11 september nader te laten informeren over het ontwerp. Het ontwerp laat zien dat het goed mogelijk is om meer sociale huurwoningen binnen het plangebied terug te realiseren (72 sociale huurwoningen) mét een kwaliteitsimpuls voor zowel de bewoners als de omwonenden van het plangebied. Er bestaan mogelijkheden om een stedenbouwkundig plan met de gewenste ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen met mogelijkheden voor voldoende parkeerplaatsen en een klimaatadaptieve en toekomstbestendige invulling.

De welstandcommissie heeft waardering uitgesproken voor het stedenbouwkundig ontwerp en is op hoofdlijnen akkoord met het ontwerp.

#### *Richtlijnen beeldkwaliteit*

Er is voor gekozen om ter uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp in dit stadium van het ontwerp proces richtlijnen voor de beeldkwaliteit als beleidskader te formuleren. De (concept) Richtlijnen beeldkwaliteit herstructurering Cornelis Geelvinckstraat zijn bij dit voorstel gevoegd. In dit beleidskader zijn ook de stedenbouwkundige richtlijnen en de richtlijnen klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen opgenomen. De richtlijnen vormen een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De raad stelt deze richtlijnen overeenkomstig hoofdstuk 4.2 van de Welstandsnota Heemskerk 2018 vast, als aanvulling op de nota. De welstandcommissie heeft uitgesproken dat de richtlijnen voldoende en heldere handvatten bieden voor het maken van een plan.

Het stedenbouwkundig ontwerp, de (concept) richtlijnen voor de beeldkwaliteit en het hierna nog te noemen Programma van Eisen (PvE) voor het Vastgoed van Woonopmaat, vormen de basis voor de nadere uitwerking.

Een aantal partijen gaat door Woonopmaat worden gevraagd om op basis van deze documenten een plan te ontwikkelen. Het gekozen ontwerp idee gaat de basis vormen voor het definitieve stedenbouwkundig plan, een plan dat in de eerste helft van 2022 aan het college wordt voorgelegd. Separaat wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De concept planning gaat uit van start sloop eind 2023/begin 2024.

### *Programma van Eisen Vastgoed*

Woonopmaat heeft in eigen verantwoordelijkheid een PvE Vastgoed opgesteld. Het PvE beschrijft een aantal Kritische Prestatie Indicatoren (KPI) voor de nieuwbouw. Het programma wordt nog aangevuld met een aantal (woon)-technische eisen. Zoals gezegd kunnen de uit te nodigen partijen op basis van het PvE de gebouwen gaan ontwerpen. Het PvE voorziet in beleidsdoelstellingen van de gemeente op het gebied van onder meer duurzaamheid, klimaatadaptatie en ecologie. Het PvE is ter kennisname bij dit voorstel gevoegd.

### **Financiën**

Ja, aan het voorstel zijn financiële gevolgen verbonden. Het gaat om de voorbereidingskosten en een bijdrage aan Woonopmaat voor de aankoop van 5 particuliere garageboxen die zich binnen het plangebied bevinden en de realisatie van de herstructurering rondom de Cornelis Geelvinckstraat belemmeren.

#### *Vorbereidings- en advieskosten*

Voor de duur van de intentieovereenkomst heeft de raad op 28 mei 2020 besloten een bedrag ten laste van de reserve Volkshuisvesting beschikbaar te stellen ad € 40.000,- (aandeel gemeente op basis van 50-50) voor te maken externe advieskosten. Gedacht kan worden aan participatie, het nog te vervaardigen (definitief) stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, juridische kosten, notariskosten etc.

Hiervan is eind 2021 nog € 20.000,- niet besteed en daardoor beschikbaar voor het komend jaar. Mocht het bedrag van € 20.000,- niet toereikend zijn, wordt er in 2022 een voorstel gedaan aan de raad voor aanvullende middelen.

#### *Bijdrage aankoopkosten particuliere garageboxen*

Het college heeft op 24 augustus 2021 besloten:

1. bereid te zijn tot het verstrekken van een eenmalige maximale investeringsbijdrage in 2022 ad € 109.750,- aan Woonopmaat voor aankoop van de zich binnen het plangebied bevindende particuliere eigendommen;
2. de dekking vanuit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting te verwerken in een raadsvoorstel indien en zodra het tot een overeenkomst komt.

De bijdrage wordt aan Woonopmaat verstrekt om het gewenste aantal sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

#### *Investerings openbare ruimte*

De investeringen in de openbare ruimte zijn nog niet volledig concreet te benoemen. Er wordt nog onderzocht welke uitgaven vallen onder onderhoudsuitgaven en welke uitgaven als investeringen in de openbare ruimte moeten worden gezien.

Daarnaast wordt nog geïnventariseerd in hoeverre er subsidiëring, onder andere op basis van de Brede doeluitkering (BDU) verkeer en vervoer, kan plaatsvinden.

In totaliteit wordt vooralsnog uitgegaan van een bruto uitgaaf van circa € 1.200.000,-, prijspeil oktober 2021. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI). De investeringen zullen opgenomen worden in het meerjarig investeringsplan openbare ruimte. De eerste mogelijkheid om dit plan op te voeren is in de Perspectiefnota 2023-2026. Op dat moment zal ook de expliciete dekking worden aangegeven.

### **Relatie met regionale samenwerking**

Niet van toepassing.

### **Conclusie c.q. voorstel**

Het stedenbouwkundig ontwerp, de (concept) richtlijnen voor de beeldkwaliteit en het programma van eisen (PvE) voor het vastgoed van Woonopmaat, vormen de basis voor de nadere uitwerking van deze herstructurering. De richtlijnen vormen het toetsingskader voor de beoordeling van de nadere uitwerking en kunnen als beleidsregels door de raad worden vastgesteld.

De financiële consequenties van dit herstructureringsplan zijn in beeld gebracht.

### **Beslispunten**

1. de beleidsregels "Richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en omgeving" vast te stellen;
2. in te stemmen met het verstrekken van een eenmalige financiële bijdrage (subsidie) ad € 109.750,- in 2022 aan Woonopmaat ten laste van de bestemmingsreserve Volkshuisvesting als tegemoetkoming in door Woonopmaat te maken verwervingskosten van garageboxen van derden binnen het plangebied.

### **Verdere procedure besluitvorming**

Na besluitvorming vindt verwerking plaats in de begroting en in de perspectiefnota 2023-2026.

### **Bijlage(n)**

- het verslag van het participatieproces herstructurering C. Geelvinckstraat e.o. d.d. 16 september 2021 (D/2021/391481)
- het programma van eisen vastgoed van Woonopmaat d.d. 21 oktober 2021 (D/2021/399647)
- de beleidsregels "Richtlijnen beeldkwaliteit herstructurering C. Geelvinckstraat en omgeving" (D/2021/388186).

Heemskerk, 16 november 2021

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

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2021, nummer 116;

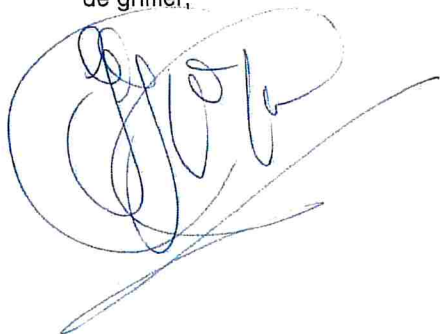
gehoord de commissie RWD;

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

1. de beleidsregels "Richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en omgeving" vast te stellen;
2. in te stemmen met het verstrekken van een eenmalige financiële bijdrage ad € 109.750,- in 2022 aan Woonopmaat ten laste van de bestemmingsreserve Volkshuisvesting als tegemoetkoming in door Woonopmaat te maken verwervingskosten van garageboxen van derden binnen het plangebied.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente  
Heemskerk in zijn openbare vergadering van  
21 december 2021

de raad voornoemd,  
de griffier,



de voorzitter,

