

RAADSVOORSTEL

nummer : 117
onderwerp : Voorstel tot het Programma van wensen en eisen Eikenhof 2

Aan de raad,

Inleiding

Op 18 februari 2021 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van het haalbaarheidsonderzoek Eikenhof 2. Het college stelde de raad voor om de voorkeursvariant, met gestapelde bouw van circa 100 woningen, op basis van het programma van wensen en eisen verder te laten uitwerken door meerdere marktpartijen.

De raad heeft het college verzocht om, in samenspraak met omwonenden en andere belanghebbenden, een programma van wensen en eisen (PvWE) op te stellen. In dit PvWE wordt gestreefd naar een maximaal aantal woningen in een groene setting, met respect voor de cultuurhistorische waarde van de Marquettelaan, met bebouwing die passend is bij de Heemskerkse schaal en het plan moet op een natuurlijke wijze aansluiten bij de naastgelegen woonbebouwing. Het PvWE vormt de basis voor de ruimtelijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan.

Toelichting/motivering/risico's

Participatieproces

In de periode mei-oktober heeft een intensief participatieproces plaatsgevonden onder begeleiding van een extern procesbegeleider. Er is een klankbordgroep (KGB) geformeerd met drie direct omwonenden, drie potentiële kopers en huurders en een vertegenwoordiger van het Knarrenhof (waarvoor een burgerinitiatief is ingediend bij de gemeenteraad). Vanuit de gemeente hebben de projectleider en de stedenbouwkundige deelgenomen aan alle klankbordgroep vergaderingen. Het doel was hen te voorzien van kennis/informatie en zo te komen tot een advies aan het college en de gemeenteraad. In het bijgesloten participatiedocument (zie bijlage 1) is het proces gedetailleerd uitgewerkt.

Advies klankbordgroep

Het advies is 27 oktober 2021 toegelicht tijdens een bijeenkomst met raadsleden.

Het advies van de KBG kijkt qua woningbouwaantallen en -programmering en mogelijkheden voor verkaveling van bebouwing behoorlijk af van het voorstel dat het college op 18 februari 2021 heeft gedaan aan de gemeenteraad. Dit heeft te maken met aantal beperkende randvoorwaarden die de KBG voorstelt. De meest beperkende randvoorwaarden ten opzichte van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zijn:

- Een flinke bufferzone tussen de Kruiwilg en de toekomstige bebouwing (zone van 30 meter) waardoor de bouw mogelijkheden behoorlijk worden ingeperkt;
- Inperken van de bouwhoogte tot 9 meter (maximaal drie bouwlagen);
- Er wordt voorgesteld om het gehele plan of een deel van het plan tot ontwikkeling te brengen volgens het ontwikkelmodel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- De (gedeeltelijke) uitvoering van het plan in een meergeneratiehof, dus menging van jongere en oudere doelgroepen.

Het volledige advies van de KBG is ingesloten in bijlage 2.

Op basis van dit advies is een proefverkaveling gemaakt. Er zouden op basis van dit advies slechts 52 grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd (zie bijlage 3).

We hebben deze proefverkaveling laten doorrekenen door Modcity en deze komt tot een licht positief resultaat (zie bijlage 5 - geheim). Dit resultaat geeft echter geen realistisch beeld omdat wordt gekozen voor een stedenbouwkundig onwenselijke parkeeroplossing op het maaiveldniveau. Als we voor een oplossing kiezen voor verdiept parkeren of volledig ondergronds dan kost dit respectievelijk 20.000 tot 30.000 euro per parkeerplaats extra. Hierdoor ontstaat een behoorlijk negatief resultaat. Daarnaast kunnen bij de verdere uitwerking financiële tegenvallers ontstaan waarvoor geen financiële dekking is (bijvoorbeeld archeologische vondsten, minder woningen omdat dat ontwerptechnisch beter is et cetera). Verder is er een grote woningbehoefte in Heemskerk en dit voorstel beperkt de bouw mogelijkheden. Deze beperkende voorwaarden zijn vooral opgenomen om de privacy van de woningen aan de Kruipwilg te waarborgen. Door een slimme manier van ontwerpen kan deze privacy ook op andere wijze worden geborgd.

Wij stellen daarom voor om onder de kopjes "ruimtelijke context-eisen" en "woningbouw-eisen" de volgende adviezen niet over te nemen:

1. Af te wijken van de Woonvisie door "gevarieerd woningbouw" als eis op te nemen;
2. Een autovrije wijk;
3. Het aanleggen van een dubbele zandwal tussen het toekomstige woongebied en de Commandeurs omdat dit tot schade aan bestaande bomen (wortels van de bomen kunnen onder grote druk komen en afsterven door de dubbele zandwal) kan leiden, tot een sociaal onveilige situatie kan leiden en bovendien veel van de bestaande ecologische waarde vernietigen);
4. Het instellen van een bebouwingsvrije zone van 30 meter langs de Commandeurs. In de uitwerking kan met verschillende afstanden tot de bestaande wijk op een creatieve manier privacy en rust worden geborgd zoals de omwonenden graag willen;
5. Het bouwen van traditionele (jaren 30) bebouwingstypologie omdat dat slecht samengaat met de wens om een groene en autovrije buurt te ontwikkelen;
6. Een maximale bouwhoogte van 9 meter (drie bouwlagen) omdat dit de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik en behoud van bestaand groen belemmert. Het belemmert ook de mogelijkheid om op een ruimtelijk creatieve manier een gunstige GREX te creëren.

Om te komen tot een haalbaar plan stellen wij voor de volgende extra toevoegingen aan het programma van wensen en eisen:

7. Gemiddelde bouwhoogte van 9 meter met mogelijkheden tot 15 meter (voor maximaal 30% van bouwvolume);
8. Het principe van een Knarrenhof/meergeneratiehof uitwerken in een bouwvorm die recht doet aan intensief ruimtegebruik;
9. Bij voorkeur geen tweede gebiedsentree met extra parkeermogelijkheid tenzij uit het ontwerp blijkt dat de parkeervoorzieningen moeten worden gespreid (in verband met loopafstanden);
10. Bouwen conform de Woonvisie;
11. Een autoluwe wijk (het zoveel mogelijk weren van auto's en gemotoriseerd verkeer);
12. In totaal maximaal 25% van de sociale huurwoningen, conform Huisvestingsverordening, toewijzen aan inwoners van Heemskerk en Beverwijk.

Als we de bovenstaande punten 1 tot en met 6 uit het advies van de KBG niet overnemen kunnen er circa 84 woningen worden gerealiseerd. In bijlage 4 is een mogelijke verkaveling binnen de uitgangspunten uitgewerkt. Dit leidt tot een positief planresultaat waarbij een verdiepte of ondergrondse parkeeroplossing mogelijk is en waarmee we eventuele tegenvallers tijdens het verdere proces kunnen opvangen. In bijlage 5 (geheim) hebben we de beide mogelijke verkavelingen doorgerekend.

De genoemde wensen en ambities nemen we mee als input voor het vervolgproces.

Burgerinitiatief Knarrenhof

De KBG kon niet tot een eensluidend advies over het ingediende burgerinitiatief komen. Er is wel overeenstemming over een meergeneratiehof dus niet alleen een woonconcept voor een oudere doelgroep. Een deel van de groep wil het gehele gebied inrichten met een meergeneratiehof en een ander deel van de groep wil een gedeelte van het plangebied bestemmen voor dit woonconcept. Het woonconcept kan alleen worden uitgevoerd in minimaal 24 woningen zodat 1 hof ontstaat.

Onze gemeente heeft beperkt ervaring met CPO-projecten. Er loopt op dit moment een CPO-project in Heemskerk en de doorlooptijd is behoorlijk lang. Wij stellen voor om samen met stichting Knarrenhof te verkennen welk ontwikkelmodel voor deze locatie het meest geschikt is om 24 woningen in een meergeneratiehof te realiseren met een zo kort mogelijke doorlooptijd. Dit kan een CPO-model zijn maar ook een ander planontwikkelingsmodel in samenwerking met een projectontwikkelaar. Ook willen we onderzoeken welke kostenvoordelen er aan een eventueel CPO-concept van een Knarrenhof zitten.

Risico's

Het maatschappelijk draagvlak vermindert doordat niet het gehele advies van de klankbordgroep wordt overgenomen.

Daarnaast duurt een planproces met collectief particulier opdrachtgeverschap vaak langer dan bij een regulier planproces. Vanwege het grote woningtekort stellen wij daarom voor eerst met Knarrenhof te verkennen wat het meest geschikte ontwikkelmodel is met een zo kort mogelijke doorlooptijd.

Financiën

De kosten van het haalbaarheidsonderzoek, het participatieproces voor het PvWE, de stedenbouwkundige advisering en het projectmanagement bedragen tot nu toe circa € 120.000. Deze kosten zijn betaald uit het voorbereidingskrediet van 19 december 2019 voor vijf potentiële (her)ontwikkelingslocaties. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de grondopbrengsten wanneer er daadwerkelijk een grondexploitatie wordt geopend (gestart). Deze kosten komen dan niet ten laste van de reserve Volkshuisvesting 2020.

In dit planproces staat de realisatie van woningbouw centraal. Op basis van dit programma van eisen en wensen is er geen ruimte om een concessie voor een crematorium te realiseren in dit gebied. Daarmee is de voorgestelde bezuiniging (taskforce) in de Perspectiefnota 2021-2024 (D/2020/255657) niet haalbaar. Dat betekent dat deze bezuiniging op andere wijze gerealiseerd dient te worden. In de Perspectiefnota 2022-2025 zal daar een voorstel voor gedaan worden.

Relatie met regionale samenwerking

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

Conclusie c.q. voorstel

Het college stelt voor om het advies van de klankbordgroep gedeeltelijk over te nemen en de punten 7 tot en met 12 toe te voegen aan het programma van wensen en eisen om tot een haalbaar plan te komen. Daarnaast willen wij met stichting Knarrenhof mogelijke ontwikkelmodellen verkennen voor een meergeneratiehof omdat een CPO-traject soms lange doorlooptijden heeft. Tot slot willen we starten met het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan.

Beslispunten

1. Het advies van de klankbordgroep inzake "ruimtelijke context-eisen" en "woningbouw-eisen" over te nemen met uitzondering van de punten 1 tot en met 6 van het raadsvoorstel;
2. De punten 7 tot en met 12 van het raadsvoorstel toe te voegen aan het programma van wensen en eisen;
3. Een ontwerpbestemmingsplan op te stellen met daarin minimaal 84 woningen (inclusief Meergeneratiehof) en binnen het programma van wensen en eisen te streven naar meer dan 84 woningen;
4. Met de stichting Knarrenhof te verkennen welk ontwikkelmodel het meest geschikt is om een Meergeneratiehof van 24 woningen te realiseren;
5. Dat de voorgestelde bezuiniging nummer 35 voor het onderdeel concessie crematorium niet haalbaar is met dit programma van wensen en eisen. Om deze taakstelling alsnog te behalen, wordt er bij de Perspectiefnota 2022-2025 een nieuw voorstel gedaan.
6. Tot geheimhouding van de financiële bijlage (bijlage 5) op grond van artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur voor de periode van vijf jaar.

Verdere procedure besluitvorming

Het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan op basis van het aangepaste programma van wensen en eisen. Met stichting Knarrenhof gaan we in overleg over het meest geschikte ontwikkelmodel om hier een meergeneratiehof te realiseren met 24 woningen. Met de provincie Noord-Holland gaan we in overleg over het aangepaste programma van wensen en eisen.

Bijlage(n)

1. Verslag participatieproces (D/2021/400937)
2. Advies klankbordgroep 27 oktober 2021 (D/2021/401182)
3. Mogelijke verkaveling op basis van het advies klankbordgroep (D/2021/401929)
4. Mogelijke verkaveling op basis van gedeeltelijke overname advies klankbordgroep (D/2021/401930)
5. Financiële bijlage (GEHEIM) (D/2021/403091)

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 117;
gehoord de commissie RWD;

besluit:

1. Het advies van de klankbordgroep inzake "ruimtelijke context-eisen" en "woningbouweisen" over te nemen met uitzondering van de punten 1 tot en met 6 van het raadsvoorstel;
2. De punten 9, 10, 11 en 12 van het raadsvoorstel toe te voegen aan het programma van wensen en eisen;
3. Punt 7 toe te voegen: Bouwhoogte maximaal 9 meter aansluitend bij de naastgelegen bebouwing met een afwijkingmogelijkheid tot maximaal 15 meter voor maximaal 30 % van het bouwvolume;
4. Twee extra punten toe te voegen aan het programma van wensen en eisen:
 13. Voor verschillende typologieën woningbouw hanteren we verschillende parkeernormen, variërend tussen de 0,8 (Meergeneratiehof) en 1,6 (grondgebonden eengezinswoningen) in aanvulling op uitgangspunt 11;
 14. We voegen de mogelijkheid van een maatschappelijke functie in het plangebied toe en geven daarmee ruimte aan een eventuele uitruil van functies in de nabije omgeving, expliciet wordt hierbij gekeken naar de locatie Kerkweg 225;
5. Met de stichting Knarrenhof te verkennen welk ontwikkelmodel het meest geschikt is om een of meerdere meergeneratiehoven van 32 woningen te realiseren, ook als voorbereiding voor eventuele andere locaties in Heemskerk;
6. Een ontwerpbestemmingsplan op te stellen met daarin minimaal 84 woningen(inclusief minimaal 1 meergeneratiehof), binnen de gestelde kaders een optimale invulling te geven aan het plangebied en daarbij de directe omgeving expliciet mee te nemen in de overwegingen;
7. Dat de voorgestelde bezuiniging nummer 35 voor het onderdeel concessie crematorium niet haalbaar is met dit programma van wensen en eisen. Om deze taakstelling alsnog te behalen, wordt er bij de Perspectiefnota 2022-2025 een nieuw voorstel gedaan;

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

de griffier,

D/2021/397094

de voorzitter,

