

nummer :
onderwerp : Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) Eikenhof 2

Aan de raad,

Inleiding

In de periode januari – juli 2022 is gewerkt aan de NUR voor Eikenhof 2. Hierin hebben we het programma van wensen en eisen van de klankbordgroep, het geamendeerde raadsbesluit van 21 december 2021, de opmerkingen van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland en de gevolgen van het Didamarrest verwerkt.

De NUR is een ruimtelijk en functioneel kader voor marktpartijen om een plan uit te werken. We hebben dit zo compact mogelijk gehouden en niet alles gedetailleerd vastgelegd om optimaal gebruik te maken van de creativiteit, kennis en ervaring van marktpartijen.

Toelichting/motivering/risico's

Nota van Uitgangspunten en zorgen van omwonenden

Door omwonenden zijn onder meer de zorgen geuit dat de bestaande bomenrij aan de achterzijde van de Kruiptwilg onderdeel uitmaakt van het plangebied en dat die bomen gekapt zouden kunnen worden. Aangezien dit niet de bedoeling is, hebben wij voor dit gebied een bebouwingsvrije zone opgenomen. De overige reacties op de zienswijzen van omwonenden staan in de Nota van Beantwoording (bijlage 3).

Gevolgen Didam-arrest

De afgelopen periode hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met het burgerinitiatief Knarrenhof. Deze gesprekken gingen over de invulling van een meergeneratiehof en de gevolgen van het Didamarrest. Het burgerinitiatief is van mening dat zij een dusdanig uniek concept voor een meergeneratiehof hebben dat de grond 1 op 1 aan hen kan worden verkocht. Er is volgens hen geen enkele partij die een dergelijk concept zou kunnen aanbieden. De jurisprudentie over Didamarrest is in ontwikkeling zodat het lastig is in te schatten of een 1 op 1 grondtransactie in dit geval juridisch standhoudt in een mogelijke juridische procedure. Het notariaat moet bij levering van de grond onder andere controleren of de gemeente een transparant en objectief verkoopproces heeft gevoerd. Wij adviseren daarom om geen 1 op 1 grondtransactie aan te gaan met het burgerinitiatief Knarrenhof. Omdat we geen onnodige vertraging willen in het planproces adviseren wij het projectgebied Eikenhof 2 in twee kavels te verdelen: kavel 1 voor 32 meergeneratiehofwoningen en kavel 2 voor minimaal 52 woningen. Uit de partnerselectieprocedure voor de twee kavels moet dan blijken of het burgerinitiatief dusdanig uniek is dat niemand anders dit kan aanbieden. Wij hebben het burgerinitiatief hiervan op de hoogte gesteld.

Overleg Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling provincie Noord-Holland

Omdat het plangebied valt in het bestemmingsplan Buitengebied en daarin de bestemming "begraafplaats" en "groen" heeft, hebben wij afstemming gezocht met de provincie Noord-Holland. De provincie heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling ingesteld om dergelijke plannen te



bespreken. In het najaar van 2020 hebben wij onze eerste ideeën rondom de herontwikkeling met hen gedeeld. De commissie liet ons toen weten dat woningbouw op deze locatie mogelijk is en gaf ons een aantal aanbevelingen mee. Tevens verzocht men ons in een later planstadium nogmaals langs te komen. Dit hebben we gedaan op 11 oktober 2022. De commissie was blij te vernemen dat veel van haar opmerkingen zijn verwerkt. Voor het vervolg wordt geadviseerd om de beoogde kwaliteiten zo scherp mogelijk te borgen in de partnerselectieprocedure (die later volgt) en het uitwerkingstraject. De commissie heeft aangegeven dat verder overleg niet meer nodig is. Het verslag is ingesloten in bijlage 4.

Meergeneratiehof en afwijking parkeernorm

Er is nooit omschreven wat een meergeneratiehof precies inhoudt. In ieder geval moeten de 32 woningen voldoen aan de woningbouwcategorieën uit de Woonvisie. Daarnaast moet er een mix van jongeren en ouderen komen wonen en die mix moet ook in stand worden gehouden bij verhuizingen en overlijdens van bewoners. Het hof moet ook gericht zijn op een ontmoeting tussen bewoners die zelf bijdragen aan het in standhouden van de woonvorm, zodat er sprake is van betrokkenheid en bewoners hier zelf tijd in steken. Het alleen oprichten van een Vereniging van Eigenaren is daarvoor niet afdoende. Daarnaast is het belangrijk dat de ontwikkelende partij een bewezen concept heeft. Deze en andere criteria zullen wij opnemen in de stukken voor de partnerselectieprocedure die in december of januari ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

De raad heeft 21 december 2021 besloten dat voor het meergeneratiehof een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per woning geldt. Dit is exclusief bezoekers parkeren (0,3 parkeerplaats per woning).

Omdat het plangebied zoveel mogelijk autoluw moet zijn, hebben we de kavel voor het meergeneratiehof aansluitend op het parkeerterrein ingetekend zodat toekomstige (oudere) bewoners eenvoudig hun woning kunnen bereiken.

Risico's

1. Afstemming ontwikkelaars

Er worden twee kavels in de markt gezet in twee afzonderlijke partnerselectieprocedures. Het kan zo zijn dat twee verschillende ontwikkelaars worden geselecteerd voor de twee kavels. Het is een wens van de raad en de klankbordgroep dat er één bouwproces (afstemmen ontwerp, plan openbare ruimte, beheerplan openbare ruimte en bouwlogistiek) komt om langdurige bouwoverlast te voorkomen. Met twee ontwikkelaars is dit contractueel ingewikkelder om te regelen omdat de twee ontwikkelaars veel onderlinge afstemming moeten hebben en plannings uit de pas kunnen lopen. Ook kan externe communicatie vanuit twee partijen lastig en verwarrend zijn voor omwonenden.

2. Vertraging in bouwproces

Er ligt een grote woningbouwopgave in Heemskerk. We willen dat er snel wordt gebouwd. De woningbouwmarkt wordt op dit moment getergd door kostenstijgingen en personeelstekorten. Dit kan leiden tot vertraging in het bouwproces. Ook veranderingen in de woning- en financieringsmarkt kunnen leiden tot vertragingen.

Financiën

Het programma van wensen en eisen is doorgerekend. Deze berekening is gedeeld met het college en de gemeenteraad in december 2021. Hieruit bleek dat er bij een woningbouwprogramma van minimaal 84 woningen conform de Woonvisie voor beide kavels een positief exploitatieresultaat zal zijn.

Participatie

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. In het voorjaar van 2021 is een klankbordgroep geformeerd met daarin direct omwonenden, een vertegenwoordiger van het burgerinitiatief Knarrenhof en twee potentiële kopers/huurders. Deze groep is de afgelopen 1,5 jaar regelmatig bij elkaar gekomen en hebben samen gewerkt aan de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden. In bijlage 2 zijn alle processtappen van het participatieproces uitgewerkt.

Planning

Nadat de NUR is vastgesteld, zal worden gestart met een zogenaamde partnerselectieprocedure. We willen hiermee starten in januari of februari 2023.

Relatie met regionale samenwerking

N.v.t.

Conclusie c.q. voorstel

Het college stelt voor om de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden en de Nota van Beantwoording vast te stellen.

Beslispunten

1. De Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden Eikenhof 2 vast te stellen;
2. De Nota van Beantwoording vast te stellen;

Verdere procedure besluitvorming

Nadat de NUR is vastgesteld, zal worden gestart met een zogenaamde partnerselectieprocedure. We willen hiermee starten in januari of februari 2023. Aan ontwikkelaars wordt gevraagd om eerst met een visie op hoofdlijnen te komen. Een ambtelijke beoordelingscommissie (inclusief twee omwonenden/betrokkenen) zullen de beste drie visies kiezen. Dit gebeurt op basis van objectieve beoordelingscriteria. De drie ontwikkelaars met de beste visies gaan een ontwerp voor het gebied uitwerken. Deze plannen worden te zijner tijd aan het college voorgelegd.

Bijlage(n)

1. Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden Eikenhof 2 (D/2022/494350)
2. Participatierapport (D/2022/494357)
3. Nota van Beantwoording van alle ingediende reacties (D/2022/494358)
4. Bijlage bij Nota van Beantwoording van alle ingediende reacties (D/2022/494358)
5. Verslag vergadering Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling 11 oktober 2022 (D/2022/494388)
6. Persbericht (D/2022/497060)
7. Raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) Eikenhof 2 (D/2022/485822)

Heemskerk, 15 november 2022

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

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2022, nummer ;

gehoord de commissie RWK;

besluit:

1. De Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden "*Eikenhof 2*" vast te stellen;
2. De Nota van Beantwoording vast te stellen;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
22 december 2022

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,

K.S. Heldoorn
de voorzitter,