

nummer : 114
onderwerp : Voorstel tot het toevoegen van enkele extra schetsen m.b.t. het ontwikkelgebied Assumburg/Oud Haerlem/Tolhek

Aan de raad,

Inleiding

In het gebied rond kasteel Assumburg/Oud Haerlem/Tolhek (AOHT) spelen al geruime tijd diverse initiatieven en wensen van meerdere partijen voor functieverandering en ontwikkeling. Er lijkt momenteel meer vraag dan beschikbare ruimte te zijn. Dat was voorheen niet het geval. Het is daarom van belang om op een samenhangende wijze keuzes te maken. Dit is de voornaamste aanleiding om de stakeholders in het gebied te vragen gezamenlijk een (schets voor een) ontwikkelperspectief voor dit gebied te maken.

Samen met de stakeholders in het gebied is een gestructureerd en creatief proces ingericht tot december 2021. Dit proces heeft geleid tot één schets als ontwikkelperspectief waarvoor onder de stakeholders het meeste draagvlak is (er is geen sprake van 100% consent). We hebben heel veel waardering voor de manier waarop het participatieproces is uitgevoerd. Het is een participatieproces geweest met een hoge graad van participatie, dat in een goede sfeer en vanuit een constructieve houding om er samen uit te komen, is verlopen.

Het college heeft deze schets getoetst aan de uitgangspunten vanuit de bestuursopdracht van maart 2021 en daarnaast de door de raad hieromtrent in april 2021 aangenomen motie. Het college concludeert dat de schets die vanuit het participatieproces is voorgesteld, niet aan al die uitgangspunten voldoet. Dat is ook inherent aan de manier waarop het participatieproces was ingestoken: er is bewust gekozen voor een open planproces. Het college hecht er ook aan te benadrukken dat geen enkele variant recht kan doen aan alle uitgangspunten.

Het college heeft eerder aangegeven ten aanzien van de uitkomst van dit proces de ruimte te willen om richting uw raad te adviseren over de uitkomst van het participatieproces, waarna uw raad uiteindelijk beslist. Het college stelt uw raad voor om nog enkele schetsen te ontwikkelen die beter of meer aansluiten bij de uitgangspunten. Voortbouwend op de uitkomst van het participatieproces denkt het college dan vooral in de richting van variaties op de locatie van ODIN'59 en de aanwezigheid dan wel afwezigheid van een manege in het gebied, met het oog op extra woningbouw. Het college wil deze schetsen, met een reactie van de stakeholders, samen met de schets vanuit het participatieproces voorleggen aan uw raad. Dit is volgens het college nodig voor uw raad om te kunnen komen tot een gedegen afweging van de verschillende schetsen, op basis van de uitgangspunten.

Toelichting/motivering/risico's

Kader

Op 16 maart is de bestuursopdracht Ontwikkelperspectief AOHT vastgesteld door het college (D/2021/387448). Hierin worden de volgende uitgangspunten benadrukt:

D/2021/410091



Z0798F63C31

- De huidige locatie van voetbalvereniging ODIN'59 wordt bestemd voor woningbouw;
- Op locatie Tolhek realiseren we een opleidingscentrum voor de politie;
- De ontwikkeling van een skeelerbaan in dit gebied wordt nadrukkelijk onderzocht. Daarbij wordt het onderzoek naar een skeeler/schaatsbaan betrokken;
- De ontwikkeling van een manege in dit gebied wordt nadrukkelijk onderzocht;
- Overige sportvoorzieningen die nu in het gebied aanwezig zijn krijgen een plek in het gebied;
- Waar mogelijk voegen we sport en sport gerelateerde functies toe die zich nu op andere locaties in Heemskerk bevinden;
- Gecombineerd gebruik van voorzieningen heeft de voorkeur;
- Overige initiatieven worden, al dan niet verkennend, meegenomen;
- Het financiële resultaat van een nieuwe inrichting van het projectgebied is minimaal kostenneutraal.

Daarnaast is door het college op 16 maart een bestuursopdracht vastgesteld om de haalbaarheid van een politieopleidingscentrum op Tolhek te onderzoeken (BIC/2021/19054). In de haalbaarheidsstudie moest het eventuele politieopleidingscentrum in ieder geval op de volgende aspecten worden getoetst:

- Stedenbouwkundig passend bij overige invulling van Tolhek;
- Financiële haalbaarheid;
- Maatschappelijk draagvlak.

Naar aanleiding van de vastgestelde bestuursopdracht Ontwikkelperspectief AOHT heeft de raad op 29 april een budget van € 75.000 beschikbaar gesteld voor het doorlopen van een uitgebreid participatietraject voor het opstellen van een ontwikkelperspectief voor dit gebied. Tijdens die raadsvergadering is een motie aangenomen waarin de raad het college het volgende verzoekt:

- om in opvolging van de omgevingsvisie en gezien de noodzaak van nieuwe en betaalbare woningen nu een onafhankelijk en snel onderzoek te doen naar een plan voor de realisatie van de omgevingsvisie Tolhek, Oud Haarlem, Assumburg;
- en daarbij het uitgangspunt te hanteren in de visie dat voor dit gebied wordt gestreefd naar een symbiose van woningbouw, sport en recreatie, waarbij woningbouw en, in samenhang daarmee, de adequate (her)huisvesting van de reeds in het gebied aanwezige sportclubs prioriteit hebben voordat voor nieuwe sportclubs en andere organisaties een plek in het plangebied wordt toebedacht of toegezegd;
- de betrokken sportclubs actief bij dit onderzoek te betrekken en rekening te houden met hun wensen.

Met deze aangenomen motie is dus een deel van het kader (in de bestuursopdracht AOHT) ingehaald: woningbouw heeft voorrang op nieuwe sportclubs en organisaties, én (her)huisvesting van reeds gesitueerde sportclubs en organisaties heeft voorrang op nieuwe sportclubs en organisaties.

Tot slot is op 24 juni door de gemeenteraad besloten een skeeler- en schaatsbaan aan te leggen in Park Assumburg zodra dit kan (m.a.w. de realisatie van de baan kan eerder starten dan de uiteindelijke afronding van het ontwikkelperspectief en zal direct aanvangen nadat het vlekkenplan in december 2021 door de raad is bekrachtigd, D/2021/355408).

Participatieproces

Vanuit bovengenoemd kader is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Het gekozen participatieproces is nieuw voor de gemeente. Er was geen plan vooraf en van stakeholders werd verwacht dat zij samen gingen werken aan een plan. Er is een strak proces gehanteerd voor de bijeenkomsten om te bevorderen dat belanghebbenden zich actief uitgenodigd voelden om met en

voor elkaar oplossingen te vinden voor wensen en spanningen. Daartoe werd zoveel mogelijk op basis van het consent-beginsel, oftewel het geen-bezwaar-beginsel, gewerkt. Gedurende het planproces bleek dat sommige processtappen en planningen op onderdelen moesten worden gewijzigd. Dit vroeg van alle stakeholders de nodige flexibiliteit. Om de stakeholders in het participatieproces te voorzien van kennis en inspiratie is een landschapsarchitect ingeschakeld. Het proces staat in meer detail beschreven in het participatiedocument (zie bijlage 1), maar hier een korte samenvatting.

Op 5 juli 2021 vond een (druk bezochte) kick-offbijeenkomst plaats in kasteel Assumburg. Partijen hebben hier met elkaar kennisgemaakt en informatie uitgewisseld over elkaars positie/belang in het gebied. Daarna is aan alle stakeholders een proces tot eind 2021 voorgelegd. Dit proces is in het raadsmemo van 7 september 2021 (D/2021/401935) gedeeld met de gemeenteraad.

Op 30 september 2021 heeft een werksessie plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst konden alle stakeholders met elkaar puzzelen en ontwerpen op zes verschillende tafels. Hieruit kwamen vier mogelijke varianten naar voren. Wat tijdens de werksessie opviel is dat er geen draagvlak is voor het verplaatsen van ODIN'59 en het realiseren van woningbouw op de locatie ODIN'59. Geen enkele stakeholder kwam met deze optie. Wel zijn er andere locaties voor woningbouw naar voren gekomen in alle varianten. Het verplaatsen van ODIN'59 naar een andere locatie werd door sommige stakeholders ook gezien als kapitaalvernietiging omdat er andere locaties voor woningbouw mogelijk zijn.

De vier mogelijke varianten zijn door de landschapsarchitect samengevoegd in twee mogelijke vlekkenplannen. Op 21 oktober 2021 zijn deze twee mogelijke vlekkenplannen door de landschapsarchitect voorgelegd aan alle stakeholders. Geconcludeerd is dat er te veel ruimteclaims in relatie tot de beschikbare ruimte waren waardoor er keuzes gemaakt moesten worden. Het politieopleidingscentrum en manage de Schimmelkroft vragen veel ruimte en kunnen niet beide worden ingepast. Om die reden waren er twee vlekkenplannen gemaakt. Na deze bijeenkomst is iedereen in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 1 november een reactie in te dienen (zie bijlage 1a). Hieruit bleek dat het meeste draagvlak bestond voor de schets zonder politieopleidingscentrum en mét huisvesting van de Schimmelkroft en de handboogschietvereniging. Een aantal functies wordt verplaatst naar een nieuwe locatie: de scheepsmoelbouwwerf, de rijvereniging, het schietcentrum en de hondenclub.

Verwerking van de reacties door de landschapsarchitect heeft één schets voor het ontwikkelgebied opgeleverd. Op 12 november 2021 vond de slotbijeenkomst plaats over deze schets (zie bijlage 2) waarvoor het meeste draagvlak bestaat vanuit de stakeholders. Tijdens deze bijeenkomst is dit draagvlak nogmaals getoetst en dit bleek zo te zijn. Er is overigens geen volledig draagvlak bij alle stakeholders en er zijn ook nog kritische opmerkingen van sommige stakeholders.

Toets aan kader

Het college heeft deze schets getoetst aan het kader dat hierboven is beschreven. Daaruit blijkt het volgende:

Kader Bestuursopdracht:

Woningbouw op huidige locatie van ODIN'59	X Voldoet niet
Politie-opleidingscentrum op Tolhek NB: Dit uitgangspunt is ingehaald door de motie	X Voldoet niet
Skeeler-/ schaatsbaan nadrukkelijk onderzoeken	✓ Voldoet

Ontwikkeling manege nadrukkelijk onderzoeken NB: Dit uitgangspunt is ingehaald door de motie	✓ Voldoet
Overige aanwezige sportvoorzieningen krijgen een plek	✓ Voldoet
Waar mogelijk toevoegen sport(gerelateerde) functies van elders in Heemskerk NB: Dit uitgangspunt is ingehaald door de motie	✓ Voldoet
Gecombineerd gebruik van voorzieningen heeft de voorkeur	O Voldoet deels
Overige initiatieven worden zo mogelijk meegenomen	✓ Voldoet
Het geheel is minimaal kostenneutraal	✓ Voldoet

Wat het laatste punt betreft, t.a.v. de kosten van verplaatsing van functies/gedeeltelijke herinrichting van het park en de opbrengsten van nieuwe functies zoals woningbouw is op verzoek van het college door een bureau voor strategische planeconomie een zeer globale financiële doorberekening van het schetsplan gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarde voor een tenminste budgettair neutraal plan voor wat betreft de grondexploitatie. Deze berekening moet uiteraard nog verder worden verfijnd bij de verdere uitwerking.

Kader Bestuursopdracht politieopleidingscentrum:

Het politieopleidingscentrum heeft geen plaats in de uit het participatieproces voortgekomen schets. Het draagvlak onder de stakeholders voor een politieopleidingscentrum is klein.

Kader Motie:

Gezien de noodzaak van nieuwe en betaalbare woningen onderzoek naar een plan voor realisatie van de omgevingsvisie	O Voldoet deels
Symbiose van woningbouw, sport en recreatie, waarbij woningbouw en (her)huisvesting van reeds aanwezige sportclubs prioriteit hebben op nieuwe sportclubs en andere organisaties	X Voldoet niet
Betrokken sportclubs actief bij dit onderzoek te betrekken en rekening te houden met hun wensen	✓ Voldoet

Kader Skeeler- en schaatsbaan:

✓ Voldoet.

Conclusie

Om recht te doen aan het kader dat door college en raad is opgesteld, zou de nadruk van de ontwikkeling van het gebied moeten liggen op woningbouw, sport en recreatie. In de schets is door het niet verplaatsen van ODIN'59 en de aanwezigheid van een manege slechts beperkt ruimte voor woningbouw.

Het college meent er daarom goed aan te doen om de gemeenteraad nog enkele schetsen voor te leggen waarmee beter aan het eerder gestelde kader wordt voldaan. Uiteraard voortbouwend op de waardevolle uitkomsten van het participatieproces denkt het college dan vooral in de richting van variaties op de locatie van ODIN'59 en de aanwezigheid dan wel afwezigheid van een manege in het gebied, met het oog op extra woningbouw.

Om de vorming van nieuwe schetsen enigszins te duiden stelt het college uw raad voor om voor het opstellen van de extra schetsen door het college de volgende uitgangspunten te herbevestigen:

- a. ODIN'59 verhuist naar een andere locatie in Park Assumburg of naar Tolhek en op de huidige locatie van ODIN'59 wordt woningbouw gerealiseerd.
- b. Woningbouw en huidige sportclubs gaan vóór op nieuw toe te voegen functies en organisaties in het ontwikkelgebied.

- c. De skeeler- en schaatsbaan wordt in 2022 gerealiseerd.

Het college hecht er waarde aan deze uitgangspunten uit te lichten omdat de schets vanuit het participatieproces aan deze uitgangspunten minder of niet voldoet (punten a en b). Wat betreft punt c hecht het college er waarde aan om de snelheid in de ontwikkeling van de skeeler- en schaatsbaan te houden.

Risico's

M.b.t. het participatieproces:

Er is een zorgvuldig en uitgebreid participatieproces doorlopen waarin veel inzet is geleverd door de stakeholders. Het risico bestaat dat de betreffende stakeholders hun inzet onvoldoende gewaardeerd zien door het toevoegen van enkele extra schetsen. We willen benadrukken dat hun inzet van groot belang is voor de ontwikkeling van dit gebied, wijzen hun schets ook niet af en zullen die ook aan de gemeenteraad voorleggen en gaan hen daarom ook vragen om op de extra toe te voegen schetsen hun reactie te geven.

M.b.t. het uitwerken van schetsen die uitgaan van woningbouw op Tolhek:

Er moet nader onderzoek plaatsvinden naar bijvoorbeeld bodemverontreiniging voor onder andere woningbouw op Tolhek. Ook liggen kabels en leidingen in het gebied die mogelijk tot beperkingen leiden of moeten worden verlegd. Bodemverontreiniging en het eventueel verleggen van kabels en leidingen kunnen leiden tot vertraging en extra kosten die nog niet in de globale financiële doorrekening zijn meegenomen.

Alternatieven

Een alternatief is om in te stemmen met het uitwerken van de schets die uit het participatieproces is voortgekomen en het college niet om extra schetsen te vragen. Deze schets voldoet echter niet aan belangrijke randvoorwaarden die eerder door college en raad zijn vastgesteld.

Financiën

Voor het opstellen van een ontwikkelperspectief voor het gebied Assumburg/Oud Haerlem/Tolhek heeft de raad € 75.000,- beschikbaar gesteld (BIRB/2021/3071). Alle kosten voor dit proces worden hieruit betaald. Een extra processtap brengt extra kosten met zich mee die zullen worden verantwoord in de P&C-cyclus.

Relatie met regionale samenwerking

N.v.t.

Conclusie c.q. voorstel

Het college stelt de gemeenteraad voor nog enkele schetsen door het college te laten opstellen, zodat uw raad kan kiezen, voordat tot nadere uitwerking van het ontwikkelgebied conform de favoriete schets wordt overgegaan.

Beslispunten

- Kennisnemen van de in het participatieproces opgestelde schets;
- Het college opdracht geven nog enkele schetsen toe te voegen;
- De uitgangspunten daarvoor te herbevestigen;
- Het college opdracht geven de schetsen - getoetst aan de uitgangspunten en voorzien van een reactie van de stakeholders - in februari 2022 voor te leggen aan de raad.

Verdere procedure besluitvorming

Op 9 december wordt de schets die vanuit het participatieproces is opgesteld gepresenteerd aan de gemeenteraad. Enkele stakeholders gaan onder begeleiding van de procesbegeleider uitleg geven over de schets.

Als de raad inderdaad beslist om extra schetsen te laten opstellen, zal de raad in februari kunnen beslissen om één van de beschikbare schetsen uit te werken tot een definitief ontwikkelperspectief voor het hele plangebied. Dit proces neemt circa een jaar in beslag. Zodra gekozen is voor een globale inrichting van het gebied kan worden gestart met de aanbesteding van de skeeler- en schaatsbaan.

Een concept Ontwikkelperspectief voor het gebied kan vervolgens in december 2022 worden voorgelegd aan uw raad en een definitief Ontwikkelperspectief in februari 2023.

Bijlagen

1. Verslag van het participatieproces (D/2021/406319), met als bijlage 1a de reactie van de stakeholders
2. Schets naar aanleiding van het doorlopen participatieproces (D/2021/406637)

Heemskerk, 1 december 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. 1 december 2021, nummer 114;

gehoord de commissie RWD;

1. kennis te nemen van de middels het participatieproces opgestelde schets van het ontwikkelgebied Assumburg/Oud Haerlem/Tolhek.
2. het college opdracht te geven tot het toevoegen van enkele schetsen van het ontwikkelgebied Assumburg/Oud Haerlem/Tolhek, die beter voldoen aan de volgende uitgangspunten:
 - a) ODIN'59 verhuist naar een andere locatie in Park Assumburg of naar Tolhek en op de huidige locatie van ODIN'59 wordt woningbouw gerealiseerd;
 - b) Woningbouw en huidige sportclubs gaan vóór op nieuw toe te voegen functies en organisaties in het ontwikkelgebied;
 - c) De skeeler- en schaatsbaan wordt in 2022 gerealiseerd, dit betekent dat toe te voegen schetsen geen verplaatsing van Kees Jongert als optie of tot gevolg kunnen hebben”.
 - d) Bij het opstellen van de nieuwe schetsen de stakeholders te betrekken en dit te doen middels een zorgvuldig participatietraject, overeenkomst het eerdere participatietraject.
 - e) een plek toe te kennen binnen het plan AOHT aan de Schimmelkroft.
3. Zowel de toe te voegen schetsen als de schets vanuit het participatieproces te voorzien van een bijlage met daarin opgenomen:
 - a) globaal financieel exploitatieresultaat met als uitgangspunt woningbouw conform de woonvisie.
 - b) een overzicht van potentiële risico's, zowel ruimtelijk als financieel.
 - c) een globaal tijdspad met daarin opgenomen alle voorgenomen ontwikkelingen en de verwachte doorlooptijd tot realisatie van deze.
4. Het college opdracht te geven deze toegevoegde schetsen tezamen met de middels het participatieproces opgestelde schets, zodra deze gereed zijn, voor te leggen aan de raad zodat de raad een keuze kan maken voor één van deze schetsen op basis waarvan het definitieve ontwikkelperspectief wordt gemaakt.

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


de griffier,

de raad voornoemd,


de voorzitter,

