GEMEENTE HEILOO

Stand van zaken inbreidingslocaties Heiloo

Presentatie ter toelichting van de raadsinformatiebrief Q2 2023

Raadsinformatieavond
12 juni 2023

Collegeprogramma 2022-2026

In het collegeprogramma 2022- 2026 ‘Heiloo Natuurlijk!’ geeft de coalitie het college een aantal opdrachten mee als het gaat om de wonen. Eén van de opdrachten is om het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar zo in te richten dat deze op de verdeling 30/40/30 uitkomt, dat wil zeggen 30% sociaal; 40% middenklasse woningen en 30% vrije sector woningen.

1.2 Bouwen naar behoefte

Wij vinden het van belang dat Heiloo een divers woningaanbod heeft en dat mensen op de woningmarkt kunnen starten en door kunnen stromen. We hebben afgesproken dat voor de totale som van het aantal woningen dat de komende 10 jaar wordt gerealiseerd in Heiloo inclusief Zandzoom, de verdeling 30/40/30 is. Dat wil zeggen 30% sociaal; 40% middenklasse woningen en 30% vrije sector woningen.

Opdracht aan het college

- Richt de nieuwe bouwplannen dusdanig in dat deze op de 30/40/30 verdeling uitkomen;
- Doe onderzoek naar de mogelijkheden voor een vereveningsmethodiek voor stimulering van sociale woningbouw;
- Betrek de omgeving en andere belanghebbende in een vroegtijdig stadium.

1.2.1 Versnelling inbreilocaties

Wij vinden het van belang om de inbreilocaties zo snel mogelijk te gaan benutten. De raad stelt hiervoor de kaders vast en het college voert dit uit met behulp van het ambtelijk apparaat dat een ondersteunende rol heeft. Opdracht aan het college

- Sta open voor en faciliteer de plannen van de ontwikkelaars en indieners om de processen te versnellen.

Aandeel sociaal

- Om dit te bereiken dient de focus binnen de inbreidingslocaties op de realisatie van sociale woningbouw te liggen.
- Voor Zandzoom geldt dat slechts 19% van het totale woningaantal binnen de categorie sociaal valt. Op basis van 1285 woningen gaat het hierbij om 244 woningen in totaal. Voor Zuiderloo geldt dat van de per 1/1 2022 nog te realiseren woningen, in totaal 285 (zie plancapaciteit NH), 89 als sociaal zijn bestempeld. Het gaat hierbij om 31% van het aantal nog te realiseren woningen.
- Per 1/1 2023 stonden er 26 locaties op de lijst met een totale capaciteit van 646 woningen. Daarvan zijn er 324 woningen als sociaal aangemerkt. Wordt dit aantal woningen gerealiseerd dan kan ook het gestelde doel uit het collegeprogramma worden gehaald. Zie onderstaande tabel.

		Totaal	Sociaal
Zandzoom	0,19	1285	244
Zuiderloo		214	89
Inbreidingslocaties		646	324
		2145	657
			31%

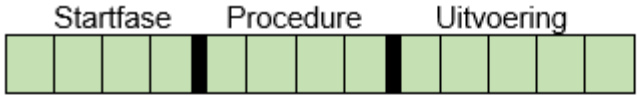
Overzichtskaart inbreidingslocaties



Lijst met inbreidingslocaties

Locatie	Eigenaar	Status	Aantal woningen	Waarvan sociaal
1. Kennemerstraatweg 108-114 en 126-130 (Boer Frans) in Heiloo	Kennemer Haeve Groep	Haalbaarheidsovereenkomst - ontwerp bpl eind 2023 ter inzage	12	6
2. PCC-locatie	Gemeente	Niet bekend	n.t.b.	
3. De Driestal 22a	Ory projectontwikkeling BV	Ontwerpbp ter inzage gepland op 1 december 2022	3	0
4. Westerweg 112	familie van Westerop	Conceptaanvraag	28	8
5. Kennemerstraatweg 356 (Politiebureau)	aulex investment III B.V	Niet bekend		
6. Ter Coulsterlaan (1-21)	Kennemer Wonen	Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage	46	46
7. Rehobothhof/Holleweg 98	Ballast Nedam	Nieuw plan wordt gepresenteerd	15	12
8. Westerweg 226	GTP Vastgoed	Conceptaanvraag	36	36
9. Hofdijk	Gemeente	Initiatieffase / ontwerp fase	n.t.b.	
10. Westerweg 279	Exploitatiemaatschappij Huizen B.V.	Conceptaanvraag	8	8
11. Kennemerstraatweg 436 (Hollands Roem)	Ory projectontwikkeling BV	Conceptaanvraag	8	4
12. GGZ-terrein (herinrichting Noordflank landgoed Willibrordus Heiloo), Kennemerstraatweg 464	GGZ-NHN	Startbijeenkomst vanuit initiatiefnemer	80	60
13. Kanaalweg 7-9	Kennemer Wonen	Aanvraag omvg ingediend	2	2
14. Ambachtsweg 60-64 (voormalig Industrieterrein Oosterzij 5)	GTP Vastgoed	Vergund - nieuwe aanvraag ingediend	15	6
15. Ambachtsweg 78	GTP Vastgoed	Ontwerp bpl ter inzage vanaf 7 november 2022	4	0
16. Ambachtsweg 22-24	Ory projectontwikkeling BV	Ontwerp bpl ter inzage	10	3
17. Duinzicht - Westerweg 375 (De Kwekerij)	familie Zoon	Ontwerp bpl ter inzage	56	23
18. Westerhoeve - Westerweg 377a	familie Kaandorp	Principebesluit en IOK	54	16
19. Zesde kamer - Westerweg/Vennewatersweg	BPD en Driessen alsook de gemeente			
20. Zesde kamer - Kennemerstraatweg/Lageloan	Gemeente Heiloo en Castricum	Haalbaarheidsfase	80	40
21. Zesde kamer - Hoogeweg 72 (GP-Groot)	G.P. Groot	BP vastgesteld	45	0
22. Raadhuisweg 10-11	pro6 ontwikkeling VI B.V.	Wachten op gebiedsvisie	15	7
23. Heerenweg 46	VDK Vastgoed BV	Vergund	6	2
24. Westerweg 389	Rotteveel M4	Conceptaanvraag	31	11
25. Zesde kamer - IKC Zandzoom	Gemeente/bisdom	Initiatiefase/ ontwerp fase	60	18
26. Bowling Heiloo - Kennemerstraatweg 341	Bowling Heiloo	Initiatiefase/ ontwerp fase	32	16
27. Kennemerstraatweg 33-35 (Dorcas)	Brandsma / Jansen	Initiatieffase		
28. Raadshuisplein 1 (Gemeentehuis Heiloo)	Gemeente Heiloo	Initiatieffase		
29. Zesde kamer - Runxputteweg naast 34	C.Q. Kuil en J.H. Kuil	AOK	2	
TOTAAL			**648**	**324**

Voortgangsrapportage



Startfase
1. Optie (mogelijke inbreilocatie)
2. Haalbaarheidsfase
3. Principe-uitspraak college
4. Intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar

Procedure
5. Voorontwerpbestemmingsplan
6. Ontwerpbestemmingsplan
7. Vastgesteld bestemmingsplan
8. Onherroepelijk bestemmingsplan

Uitvoering
9. Omgevingsvergunning (aangevraagd)
10. Omgevingsvergunning (verleend)
11. Omgevingsvergunning (onherroepelijke)
12. Bouw
13. Oplevering

Voortgang


1. Kennemerstraatweg 108-114 en 126-130 (Boer Frans) / Heiloc
Startfase
Procedure
Uitvoering
Q4 2022
Q2 2023
2. PCC-locatie
3. De Driestal 22a
4. Westerweg 112
5. Kennemerstraatweg 356 (Politiebureau)
6. Ter Coulsterlaan (1-21)
7. Rehobothhof/Holleweg 98
8. Westerweg 226
9. Hofdijk
10. Westerweg 279
11. Kennemerstraatweg 436 (Hollands Roem)
12. GGZ-terrein (herinrichting Noordflank landgoed Willibror
13. Kanaalweg 7-9
14. Ambachtsweg 60-64 (voormalig industrieterrein Oosterz
15. Ambachtsweg 78
16. Ambachtsweg 22-24
17. Duinzicht – Westerweg 375 (De Kwekerij)
18. Westerhoeve - Westerweg 377a
19. Zesde kamer – Westerweg 370a
20. Zesde kamer - Kennemerstraatweg/Lagelaan
21. Zesde kamer - Hoogeweg 72 (GP-Groot)
22. Raadhuisweg 10-11
23. Heerenweg 46
24. Westerweg 389
25. Zesde kamer – IKC Zandzoom
26. Bowling Heiloo – Kennemerstraatweg 341
27. Kennemerstraatweg 93-95 (Doroas)
28. Raadhuisplein 1 (tijdelijke opvang gemeentehuis Heiloo)
29. Zesde kamer – Runxputteweg naast 34

Voortgang – belangrijkste verschuivingen

- 13. Kanaalweg 7-9:

Procedure doorlopen. Aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Betreft woonvorm t.b.v. opvang verstandelijk gehandicapten (2 woningen). Binnenkort wordt de samenwerkingsovereenkomst tussen Kennemer Wonen en Skaeve Huse getekend.

- 14. Ambachtsweg 60-64 (voormalig Industrieterrein Oosterzij 5):

Bouwstop wegens afwijking bestemmingsplan. Bestemmingsplan in voorbereiding.
Moet i.c.m. worden gezien met Ambachtsweg 78. Ontwerp bestemmingsplan Ambachtsweg 78 heeft ter inzage gelegen (4 woningen). Vaststelling eind 2023. Totaal aantal woningen:19 woningen waarvan 6 sociaal (sociaal 31.6%).

- 21. Hoogeweg 72a (GP Groot):

Bestemmingsplan is vorig jaar vastgesteld. Eén beroepschrift ingediend. Verwachting is dat nog dit jaar behandeling en uitspraak volgt. Omgevingsvergunning voor de bouw van 45 woningen is verleend en onherroepelijk. Verkoop op zeer korte termijn. Opstallen zijn gesloopt. Vergunning aangevraagd voor het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar regulier wonen.

- 28. Raadhuisplein 1 (Gemeentehuis Heiloo):

Tijdelijke vergunning (2J) opvanglocatie. Inmiddels in uitvoering.

- 29. Runxputteweg naast 34:

Procedure gestart (2 woningen). Ontwerp uitwerkingsplan ter inzage.

Coördinatie inbreidingslocaties

Doel coördinatie inbreidingslocaties

- Realisatie 30/40/30 binnen de woningbouw voor de komende 10 jaar (peildatum 1/1 2022)
- Afspraken Kennemer Wonen over realisatie van sociale woningbouw
- Versnelling woningbouwontwikkeling inbreilocaties
- Halen van synergievoordelen uit de koppeling van inbreidingslocaties

Op te leveren eindresultaat/projectresultaat:

- **Een marsroute**
- **Een prioritering binnen de lijst met inbreidingslocaties met focus op sociale huur, inclusief tijdspad en zo nodig verschuiving van ambtelijke inzet**
- **Verevening tussen inbreidingslocaties onderling; indien mogelijk, niet alleen volkshuisvestelijk, maar ook financieel**
- **Afspraken Kennemer Wonen per deellocatie (intentie-/haalbaarheidsovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten, anterieure overeenkomsten)**

Aanpak op hoofdlijnen - taakverdeling

Taakverdeling:

- Projectleiders blijven ieder afzonderlijk verantwoordelijk voor de voortgang binnen hun eigen project / per inbreidingslocatie.
- De coördinator plannen houdt de lijst met inbreidingslocaties up-to-date (maandelijks).
- De coördinator inbreidingslocaties stuurt waar nodig aan, ook om versnelling binnen de inbreidingslocaties te bewerkstelligen, inclusief tijdspad en zo nodig verschuiving van ambtelijke inzet. De coördinator heeft hiermee een sturende en aanjagende functie.
- De focus van de coördinator inbreidingslocaties ligt op de locaties waar de gemeente maximale sturingsmogelijkheid heeft door grondpositie en waar onderlinge verbanden kunnen worden gelegd en synergievoordelen kunnen worden bereikt. Over die locaties worden afspraken gemaakt met Kennemer Wonen.
- In de overleggen met Kennemer Wonen moet duidelijk worden hoe de projecten in Heiloo zich verhouden tot de langjarenplanning c.q. investeringskalender van Kennemer Wonen. Immers is er voor de realisatie van sociale woningen door Kennemer Wonen een grote afhankelijkheid van de mogelijkheid tot realisatie of afname door Kennemer Wonen.

Focus

Een belangrijk deel van de sociale woningbouw dient te worden gerealiseerd door Kennemer Wonen.

Met Kennemer Wonen dienen hierover concrete afspraken te worden gemaakt, vastgelegd in intentie-/haalbaarheidsovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten en/of anterieure overeenkomsten.

Ondertekening intentieovereenkomst in voorbereiding

Locaties:
1. “PCC” (hoek Ringweg / Laan van Muijs);
2. “Hofdijk - De Duif” (Mariënstein);
3. “Gemeentehuis” (Raadhuisplein - Kennemerstraatweg);
4. “Van der Steen” (Hoogeweg 26d, Zuiderloo);
5. “Hoogeweg / Runxputteweg” (onderdeel Zesde kamer Zandzoom);
6. “Lagelaan” (tegenover Fletcher Hotel-Restaurant, onderdeel Zesde kamer Zandzoom);
7. “Westerweg – Vennewatersweg (ten zuiden van de spoorwegonderdoorgang, onderdeel Zesde kamer Zandzoom).

Overzichtskaart afspraaklocaties Kennemer Wonen



Aanpak op hoofdlijnen - Aandachtspunten

- Didam – arrest
- Gemeenten moeten volgens de Hoge Raad bij de vervreemding van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel in acht nemen, hetgeen betekent dat als hoofdregel geldt dat aan (potentiële) gegadigden gelijke kansen op de aankoop moeten worden geboden. In alle gevallen moet een beoogde grondverkoop door gemeenten openbaar bekend worden gemaakt, zo besliste de Hoge Raad.
- Juridisch bezien heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat het uitgeven van gronden aan een woningcorporatie één-op-één mogelijk is. Dit heeft onder meer te maken met de bijzondere functie van een woningcorporatie, het toezicht dat de gemeente kan houden op hen en de afspraken die reeds gelden tussen de gemeente en Kennemer Wonen. De gemeente maakt in dat geval als het ware gebruik van de uitzondering op het Didam-arrest, namelijk het geval dat er sprake is van één serieuze gegadigde en dat dit op basis van objectief, toetsbare en redelijke criteria kan worden vastgesteld. Daarbij rijst wel de vraag hoe de gemeente moet omgaan met meerdere gegadigde woningcorporaties.
- Er is op dit moment nog géén beleidsstuk op basis waarvan het Didam arrest kan worden geïmplementeerd in het gemeentelijk grond(uitgifte)beleid.

Versnellingsmogelijkheden

Stadium ‘Voorontwerp’ in procedure bestemmingsplan overslaan

Datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is 1 januari 2024.
Wat doen wij als team P&P tot 1 januari 2024:
- Tot 1 juli nemen we nog bestemmingsplannen onder de Wro in behandeling;
- Vanaf 1 juli werken we aan omgevingsplannen onder de Omgevingswet.

Versnelling startfase bij gemeentelijk eigendom

Afhankelijkheden:
- Algemeen - capaciteit
- Hofdijk en IKC Zandzoom - nieuwbouw scholen
- Zuiderloo Van der Steen - uitplaatsing transportbedrijf Van der Steen
- Locatie Lagelaan - aansluiting A9, Westerweg en grondeigendom van Gemeente Castricum

GEMEENTE
HEILOO