

Aan de gemeenteraad

Domein	: Ruimtelijke ontwikkeling	Ons kenmerk	: -
Team	: Plannen en Projecten	Zaaknummer	: -
Contactpersoon	: Sandra Jager	Bijlage(n)	: 1
		Verzenddatum	: 26 februari 2025

Onderwerp : Inbreilocatie Heiloo – stand van zaken 1^{ste} kwartaal 2025

Geachte leden van de raad,

Overeenkomstig afspraak wordt uw raad halfjaarlijks geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen van de 'Inbreilocaties' in Heiloo. Deze raadsinformatiebrief ziet toe op de stand van zaken in het eerste kwartaal van 2025.

In het collegeprogramma 2022- 2026 'Heiloo Natuurlijk!' geeft de coalitie het college een aantal opdrachten mee als het gaat om wonen. Eén van de opdrachten is om het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar (gerekend vanaf 1 januari 2022) 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.

De focus voor de inbreidingslocaties ligt nog steeds op sociale woningbouw. De mogelijkheid daarvoor is aanwezig op de locaties die in bezit zijn bij de gemeente. Over die locaties heeft de gemeente eerder al afspraken gemaakt met Kennemer Wonen. De intentieovereenkomst die ziet op de ontwikkeling van (delen) van deze locaties door Kennemer Wonen is ondertekend op 12 juli 2023. De afspraken in deze overeenkomst betreffen een zevental inbreidingslocaties. In deze raadsinformatiebrief wordt een update gegeven over de stand van zaken op deze locaties, waar maximaal sociaal, in veel gevallen zelfs 100% sociaal wordt gerealiseerd om de doelen uit het coalitieprogramma te kunnen halen. Het betreft de locaties:

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

Voortgang inbreidingslocaties

In bijlage 1 treft u het voortgangsdokument met de stand van zaken voor wat betreft alle inbreidingslocaties (bijlage 1: Stand van zaken inbreidingslocaties – voortgang, eind juni 2024 (Q2 2024)). De voortgang is inzichtelijk gemaakt op de manier die u gewend bent. Dat wil zeggen, dat per locatie balkenschema's zijn opgenomen waarbij het ontwikkeltraject is opgedeeld in drie fasen: Startfase, Procedure en Uitvoering. Iedere fase is vervolgens opgedeeld in vier of vijf tussenstappen. De groene arcering geeft aan in welke fase het initiatief zich momenteel bevindt.

De verschillende fasen waren afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening. Nu steeds meer plannen onder de Omgevingswet vallen, zullen de fasen anders gedefinieerd moeten worden. Die wijziging zal waarschijnlijk in het volgende overzicht zijn verwerkt. De terminologie in de toelichting van het blokkenoverzicht is al wel aangepast.

Zoals gezegd betreft de beschreven voortgang in deze raadsinformatiebrief voornamelijk locaties waarbij samen met woningcorporatie Kennemer Wonen wordt ingezet op het maximale haalbare als het gaat om sociale woningbouw. Met Kennemer Wonen vindt frequent overleg plaats om vooruitgang te boeken. Sinds januari 2025 is er een nieuwe projectleider om het proces van een drietal inbreidingslocaties te begeleiden. Dit betreft de locaties: PCC, Lagelaan en de driehoek Westerweg-Vennewatersweg-Spoor. Hieronder volgen korte updates over de voortgang op alle inbreidingslocaties, waaronder de genoemde drie projecten.

PCC (ca. 60 woningen)

In 2024 is het volgende gerealiseerd of verder in het proces gebracht:

- Benodigde onderzoeken (bomen, bodem, flora & fauna, etc.) zijn afgerond met een positief resultaat;
- Massastudie en stedenbouwkundig boekje met uitgangspunten is afgerond;
- Enkele kleine wijzigingen, nog nodig voor parkeren en bergingen, worden nu uitgewerkt;
- We werken parallel aan een intentieovereenkomst (IOK) met Kennemer Wonen voor de verdere dekking van kosten en om de afspraken en uitgangspunten vast te leggen;
- De IOK vormt de input voor het opzetten van de grondexploitatie (GREX) met daarin residuele grondwaarde + grondprijs;
- Na opzet van de GREX, kan het concept-ontwerp kan richting de Omgevingstafel en na participatie richting een definitief ontwerp;
- Tegelijkertijd kan een anterieure overeenkomst (AOK) annex koopovereenkomst worden opgesteld in overleg met Kennemer Wonen;
- Tot slot gaat dan Kennemer Wonen door met de voorbereiding van de planontwikkeling en de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Kennemer Wonen wil op deze locatie conceptueel gaan bouwen, wat nieuw is voor hen en daarom meer tijd vergt dan verwacht. Door de keuze voor deze aanpak moet Kennemer Wonen (KW) al vóór de conceptaanvraag (start Omgevingstafel) een aanbiedende partij selecteren. Dit wordt nu intern voorbereid en richting een haalbaarheidsbesluit geloodst. Ondertussen worden de demarcatie van het woningbouwgebied en overige uitgangspunten vastgelegd in een IOK. Van belang om vanuit kernteam te blijven sturen op het proces bij KW. Het project heeft het afgelopen kwartaal op een laag pitje gestaan. Met de komst van de nieuwe projectleider zal het plan verder worden opgepakt.

Beoogde resultaten in 2025

Afsluiten van een IOK, doorlopen van het vooroverleg (intake- en omgevingstafel) en start participatie etc. voor de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) en zo mogelijk een Anterieure overeenkomst (AOK waarin voornemen tot grondaankoop wordt afgesproken). Kennemer Wonen gaat daarna de voorbereidingen treffen voor de realisatie o.a. het voorbereiden formele aanvraag omgevingsvergunning.

Gemeentehuis (Raadhuisplein – Kennemerstraatweg)

Kennemer Wonen werkt op basis van de resultaten van twee ontwerpstudio's aan een volumestudie en een onderzoek naar de groep potentiële huurders die op deze locatie het best bedient kan worden. Speciale aandacht heeft de samenhang met het plan voor het voormalige restaurant 'De Kamer' aan de Kennemerstraatweg en de parkeerproblematiek rond het Raadhuisplein. Vervolgafspraken kunnen pas worden gemaakt wanneer Kennemer Wonen het haalbaarheidsonderzoek heeft afgerond en daarover met de gemeente overeenstemming is bereikt. Overleg met Kennemer Wonen is weer opgestart om variantenstudies te maken. Onderdeel van deze studie is naast de woningbouwontwikkeling ook de toekomst van het oude gemeentehuis (monument), het parkeervraagstuk en de relatie met het project de Kamer te onderzoeken. De planontwikkeling en voorbereiding zal nog enige tijd duren. Hierdoor kan de bestaande opvang van Oekraïense ontheemden nog, in ieder geval 2 jaar, worden voortgezet. De vergunning is aangevraagd tot maart 2027.

Van der Steen (Hoogeweg 26d, Zuiderloo)

Het bestaande transportbedrijf Van der Steen moet eerst uitgeplaatst worden om woningbouw op locatie (als opgenomen in de drie ruimtelijke plannen) mogelijk te maken, daar wordt aan gewerkt.

Er is beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 (beoogde nieuwe locatie voor het transportbedrijf), verweerschrift is eind augustus 2024 toegestuurd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zitting en uitspraak worden afgewacht. Als de uitspraak een onherroepelijk bestemmingsplan oplevert, volgt aanvraag omgevingsvergunning nieuwe locatie en bouw. Daarna verhuizing en bouwrijp maken oude locatie. Uitplaatsing maakt 34 woningen mogelijk; 32 op locatie en 2 in de directe omgeving daarvan. Oplevering woningen in najaar 2026.

Hoogeweg-Runxputteweg (Integraal Kindcentrum en ca. 60 woningen)

Op dit moment geen nieuws. Via de onlangs verzonden raadsinformatiebrief is de raad geïnformeerd over de recente stand van zaken.

Versnellingsmogelijkheden

Voor de meeste locaties geldt dat de gemeente niet of nauwelijks grip heeft op het tempo van voorbereiding en uitvoering. Wat dit betreft is er een grote afhankelijkheid van de intenties en mogelijkheden van de particuliere initiatiefnemers.

Vooralsnog lijkt het er ook op dat de wetswijziging per 1 januari 2024 met de invoering van de Omgevingswet eerder de nodige vertraging dan versnelling heeft opgeleverd. De hoop is dat zowel intern als extern meer comfort komt met en in de nieuwe wet en zodoende de proceduretijd kan worden verkort.

Flexwonen

De realisatieovereenkomst Regio Alkmaar is eind 2023 ondertekend. De partijen wensen daarin in nauwe samenwerking en afstemming te komen tot een succesvolle oplevering van Flexwoningen en Transformatiewoningen voor Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense ontheemden en andere aandachtsgroepen.

Voor Heiloo zijn 30-50 flexwoningen in de locatietabel opgenomen. Waar deze flexwoningen uiteindelijk moeten landen is nader uitgewerkt in een separaat voorstel locatieonderzoek flexwonen, waarin dus ook de inbreidingslocatie Lagelaan is opgenomen gezien de stand van zaken aldaar.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester