

Locatiescan Tijdelijke Woningen Heiloo

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Hoe werkt een locatiescan?	3
Stappenplan bepalen geschikte locatie	3
Stap 1:	3
Stap 2:	4
Stap 3:	4
Stap 4:	4
Planologisch juridisch instrumentarium	4
Knelpunten bij de bouw van tijdelijke woningen:	6
Voordelen van Tijdelijke Woningen	6
Analyse van de huidige situatie in Heiloo	6
1. “PCC” (hoek De Dors/ Laan van Muijs):	6
2. “Hoogeweg / Runxputweg” (onderdeel Zesde kamer Zandzoom):	8
3. “Lagelaan” (tegenover Fletcher Hotel-Restaurant, onderdeel Zesde kamer zandzoom);	9
4. “Westerweg – Vennewatersweg (ten zuiden van de spoorwegonderdoorgang, onderdeel Zesde kamer Zandzoom);	10
5. “Holleweg 98”, voormalig rehoboth locatie (naast Zaadpakhuis Dekker)	11
6. “Holleweg 149a” (naast spoor en begraafplaats)	12
7. “kruising Holleweg/Zeeweg” (naast spoor en vlakbij station)	13
Conclusie:	14

Inleiding

Nederland staat voor een enorme uitdaging op het gebied van woningbouw. Het in gebruik nemen van tijdelijke woningen kan een cruciaal onderdeel zijn van de oplossing. Maar het realiseren van tijdelijke woningen blijkt voor gemeenten complexer dan voorzien, wat resulteert in achterblijvende prestaties ten opzichte van gestelde doelen. Een van de meest voorkomende obstakels is het vinden van geschikte locaties.

Binnen de regio Alkmaar is een samenwerkingsovereenkomst en een regionale bestuursopdracht tot stand gekomen tussen de betrokken gemeenten en de Rijksoverheid (afdeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening). Deze overeenkomst is gericht op het identificeren van geschikte locaties voor snelle en tijdelijke woonoplossingen. Hierbij streven we ernaar om flexibele, verplaatsbare woningen van tijdelijke aard te verwerven en te plaatsen, vallend binnen de categorie van betaalbare huurwoningen zoals gedefinieerd in het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Voor Heiloo zijn we momenteel actief op zoek naar locaties waar deze woningen minimaal 10 en maximaal 15 jaar kunnen worden geplaatst. Gezien de schaarste aan ruimte in Heiloo, met name op gemeentelijke gronden, is het volgens ons een realistisch doel om tussen de 20 en 50 van dergelijke woningen te realiseren.

Hoe werkt een locatiescan?

Hoe werkt de Locatiescan Tijdelijke Woningen Heiloo precies? De Locatiescan is een bureauonderzoek en maakt gebruik van geografische systemen en analyseert zowel onbebouwde als bebouwde locaties die geschikt zijn voor tijdelijke woningbouw zonder al te veel obstakels. Deze locaties worden gekoppeld aan verschillende factoren, zoals de eigendomssituatie, de afstand tot voorzieningen en het openbaar vervoer.

Stappenplan bepalen geschikte locatie

Stap 1:

Een eerste initiële selectie maken op basis van specifieke criteria voor potentiële tijdelijke woningbouw. Deze criteria omvatten bij voorkeur onbebouwde terreinen, terwijl locaties in het buitengebied, openbaar groen, industrieterreinen en andere gevoelige locaties worden uitgesloten. We gebruiken een GIS-viewer in combinatie met ruimtelijkeplannen.nl als basis voor deze locatieselectie.

Stap 2:

De locaties uit stap 1 koppelen aan de relevante openbare gegevens, zoals afstanden tot voorzieningen als het treinstation, supermarkt, scholen en openbaar vervoer, om inzicht te krijgen in de aantrekkelijkheid van elke locatie. Deze informatie dient als basis voor het selecteren van de meest geschikte locaties in latere stadia van het proces.

Stap 3:

Een onderzoek naar de eigendomssituatie van de geselecteerde locaties via het Kadaster, aangezien eigendom ook een rol speelt in de haalbaarheid. We identificeren bijvoorbeeld gemeentelijke gronden die mogelijk het snelst kunnen worden benut. Maar ook de inbreidingslocaties, waar de gemeente Heiloo een intentieovereenkomst met Kennemer Wonen over heeft, worden tegen het licht gehouden. Hier wordt tevens rekening gehouden met het geldende planologische regime in het omgevingsplan, evenals met de mogelijkheden tot (tijdelijk) afwijken.

Stap 4:

De potentiële locaties worden gepresenteerd in een overzicht, waarna er een bestuursopdracht wordt opgesteld om de haalbaarheid te onderzoeken voor de betreffende locaties. In de haalbaarheidsfase wordt de levensvatbaarheid en economische uitvoerbaarheid getoetst.

In dat stadium is het van cruciaal belang om nauwkeurig in kaart te hebben welke locaties er geschikt en uitvoerbaar lijken. Natuurlijk is het eveneens essentieel dat er draagkracht bestaat in de omgeving. Participatie zal aan bod komen tijdens de haalbaarheidsfase.

Planologisch juridisch instrumentarium

Naar verwachting past de ontwikkeling niet binnen de planregels uit het omgevingsplan.

Procedures onder de Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de oude regelgeving komen te vervallen. De zogenaamde "kruimelregeling", die het mogelijk maakte om sneller van het bestemmingsplan af te wijken, is niet langer van toepassing. Onder de nieuwe wetgeving wordt afwijken via de reguliere voorbereidingsprocedure de standaard, waardoor de kruimelregeling overbodig is. De vraag die centraal staat, is hoe tijdelijke woningbouw nu vergund kan worden onder de Omgevingswet.

Ruimtelijke Bouwactiviteit

De Omgevingswet maakt een onderscheid in de omgevingsvergunning, die nu is opgesplitst in twee verschillende activiteiten. Ten eerste is er de omgevingsplanactiviteit. Als er een functiewijziging moet plaatsvinden, wordt eerst gekeken naar de regels in het omgevingsplan om te bepalen of de gewenste functie op de locatie is toegestaan. Als dit niet het geval is, kunnen er twee procedures worden gevolgd: het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse activiteit of het aanpassen van het omgevingsplan.

Procedure

De eerste stap is controleren of de functie wonen in het omgevingsplan is toegestaan. Indien wonen niet toegestaan is, kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden aangevraagd. Deze procedure duurt doorgaans acht tot veertien weken. Omdat het om tijdelijke woningen gaat, moet in de aanvraag ook een einddatum worden vermeld op basis van artikel 5.36 van de Omgevingswet. Er is echter geen maximale termijn gekoppeld aan tijdelijke vergunningen, waardoor de 10 jaar die onder de kruimelregeling golden, niet langer bepalend zijn voor de te volgen procedure.

Inhoudelijke Eisen

Tijdelijke woningbouw heeft het voordeel dat er minder strenge eisen gelden op het gebied van welstand en geluid. Bijvoorbeeld, welstandseisen gelden niet voor tijdelijke woningbouw met een maximale termijn van 15 jaar, zoals vastgesteld in artikel 22.29 van de bruidsschat. Dit geldt voor de tijdelijke regeling in het omgevingsplan. Voor een termijn van minder dan 10 jaar gelden er ook minder strenge eisen voor geluid volgens het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Hoewel geluidseisen voor tijdelijke woningbouw van minder dan 10 jaar niet strikt worden gehandhaafd, moet het geluidsniveau wel acceptabel zijn, en dit moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag. De voordelen van tijdelijke woningbouw zijn dus met name te vinden in de lagere eisen voor welstand en geluid, en deze variëren afhankelijk van de termijn die aan de tijdelijke woningen is gekoppeld.

Technische Bouwactiviteit

De tweede activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig kan zijn, is de technische bouwactiviteit. Dit betreft de beoordeling van de bouwkwaliteit, zoals veiligheid en duurzaamheid, en wordt geregeld door hoofdstuk 4 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Hoewel tijdelijke bouwwerken doorgaans moeten voldoen aan de eisen voor bestaande bouw, kunnen sommige regels voor nieuwbouw ook van toepassing zijn, afhankelijk van de omstandigheden. In dat geval moeten de regels voor nieuwbouw worden nageleefd, zoals beschreven in artikel 4.8 van het Bbl. Verder geldt voor tijdelijke bouwwerken een maximale instandhoudingstermijn van 15 jaar. Overschrijding van deze termijn betekent dat de nieuwbouwwegels van toepassing worden.

Wat Betekent Dit Concreet?

De aanvraag voor een Bopa wordt voorbereid via de reguliere procedure, en de vergunningsaanvraag zal een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar bevatten. Dit betekent dat er in beginsel geen welstandseisen hoeven te worden nageleefd, maar er wel aandacht moet zijn voor geluidseisen volgens het Bkl. Dit kan onder andere inhouden dat er geluidwering tussen de ruimtes moet worden aangebracht en dat er voldoende bescherming

moet zijn tegen buitenlawaai. Daarnaast moeten de vereisten voor bestaande bouw in acht worden genomen, tenzij het Bbl anders bepaalt.

Knelpunten bij de bouw van tijdelijke woningen:

Volgens het rapport 'De bouw van tijdelijke woningen' zijn knelpunten onder andere de beschikbaarheid van locaties, weerstand van omwonenden en belanghebbenden, en de voorkeur van gemeenten voor permanente woningen. Bouwbedrijven ervaren ook knelpunten in de bouwregelgeving en weerstand bij gemeenten. Het vertrouwen in het reeds verkregen niveau bij verplaatsing, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit, is laag, en het voldoen aan nieuwe eisen bij verplaatsing wordt als een groot risico gezien, met name voor prefab huizen die makkelijk verplaatsbaar zijn.

Voordelen van Tijdelijke Woningen

De voordelen van tijdelijke woningen zijn:

- Het is een oplossing voor de schaarste op de woningmarkt.
- Het is een oplossing voor de tijdelijke pieken in de woonbehoefte in krimpgebieden / anticipeergebieden.
- Het voorkomt een grote sloopopgave en waardenvermindering van permanente woningen die er al staan.
- Het heeft positieve maatschappelijke effecten (denk aan de problematiek met betrekking tot dak- en thuislozen / statushouders/ arbeidsmigranten).
- Het is een stimulans voor innovatie in de bouw.
- Het bevordert de circulariteit in de bouw (door hergebruik van materialen).

Analyse van de huidige situatie in Heiloo

Onlangs heeft de gemeente Heiloo met Kennemer Wonen de intentieovereenkomst 'Ontwikkellocaties voor sociale woningbouw in Heiloo' gesloten. Via deze overeenkomst geven beide partijen aan gezamenlijk te willen inzetten op circa 220 betaalbare woningen op diverse inbreidingslocaties in Heiloo. Aangezien het om een significant aantal locaties gaat, en wellicht nieuwe ontwikkelingen spelen voor locaties buiten deze overeenkomst (waarover onderhandelingen nog gaande zijn), vragen wij om een meerjarenplanning van Kennemer Wonen. Een aantal van deze locaties is (nog) in gemeentelijk bezit. Mogelijk zijn er percelen die pas over een aantal jaren ontwikkeld zullen worden, waar tijdelijke woonunits kunnen worden geplaatst.

Daarom zullen we eerst deze 7 locaties eens tegen het licht houden:

1. "PCC" (hoek De Dors/ Laan van Muijs):



Toelichting

Naast het PCC Heiloo, op het kruispunt van De Dors en de Laan van Muijs, bevindt zich een braakliggend terrein (perceel 8297). Kennemer Wonen heeft op korte termijn plannen voor permanente woningbouw op deze locatie. Deze locatie valt daarom af als mogelijke locatie. Ditzelfde geldt voor locatie “Hofdijk - De Duif” (Mariëinstein).

2. “Hoogeweg / Runxputteweg” (onderdeel Zesde kamer Zandzoom):



Toelichting

De locatie werd lange tijd overwogen voor een Integraal Kindcentrum (IKC). Een deel van de grond, waaronder het sportveld van VV Limmen, is eigendom van het Diocesaan Heiligdom Onze Lieve Vrouw ter Nood. Het onderzoeken van de mogelijkheden voor tijdelijke woningen op gemeentelijke eigendommen kan een tijdelijke maar effectieve oplossing zijn, in afwachting van duidelijkheid over de lopende projecten en de mogelijke aankoop van de betreffende gronden.

Voor deze locatie is er een voorkeur voor een definitieve invulling.

Dit beslaat de volgende percelen:

- E 868, groot 10.330 m2 (Diocesaan Heiligdom Onze Lieve Vrouwe ter Nood)
- E231, groot 620 m2 (Gemeente Heiloo)
- E1472, groot 3.720 m2 (Gemeente Heiloo)
- E1480, groot 4.320 m2 (Gemeente Heiloo)
- E1110, groot 4.500 m2 (Gemeente Heiloo)

3. “Lagelaan” (tegenover Fletcher Hotel-Restaurant, onderdeel Zesde kamer zandzoom);



Toelichting

Het streven voor deze locatie is nog steeds definitieve woningbouw. Locatie valt binnen de intentieovereenkomst met Kennemer Wonen. Afspraak is dat gezamenlijk met Kennemer Wonen wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn.

De locatie aan de Lagelaan heeft daarentegen de grootste oppervlakte, biedt meer ruimte en ligt minder in een bebouwde omgeving. Hiervoor geldt dat er raakvlakken zijn met het project aansluiting A9 en ontwikkeling Zandzoom-Limmen (Castricum). Met gemeente Castricum is veelvuldig overleg geweest t.b.v. het mogelijk maken van deze ontwikkeling op deze locatie aan de gemeentegrens (Heiloo-Limmen). Er is naar aanleiding daarvan een voorkeursscenario opgesteld waarin de door Castricum gewenste brede groene buffer tussen gemeentegrenzen is uitgewerkt. Na uitwerking en voorlopig akkoord heeft Castricum aangegeven niet mee te willen werken aan een ontsluiting van het gebied op hun grond, voordat er duidelijkheid is over de aansluiting A9. Er is zodoende vooralsnog geen ambtelijk en/of bestuurlijk akkoord over het doorzetten van de plannen voor permanente woningbouw van de ca. 100 beoogde woningen. Zolang dit akkoord er niet is lijkt het vruchtbaar een scenario uit te werken waarbij gekeken wordt naar of een gefaseerde aanpak voor definitieve woningbouw of om tijdelijke woningen te realiseren. Voor beide opties is een tijdelijke ontsluiting noodzakelijk, voorafgaand aan aansluiting A9.

Een tijdelijke aansluiting op de Lagelaan is wel mogelijk zonder tussenkomst van Castricum, maar zodra de aansluiting op de A9 doorgang vindt, zullen er meerdere rijstroken komen, waardoor deze weg ongeschikt wordt voor een in- en uitritconstructie. Een uitdaging dus, maar het is bekend dat de gemeente Castricum dringend op zoek is naar locaties voor tijdelijke woningen. Daarom wordt voorgesteld de primaire focus te leggen op overleg en dit niet uit het oog te verliezen zolang een definitieve invulling nog ver weg is. Een andere uitdaging is dat de tijdelijke woningen minimaal 10 en maximaal 15 jaar moeten kunnen blijven staan, wat betekent dat er in die periode geen definitieve invulling mogelijk is. Dit staat haaks op de doelstelling uit de intentieovereenkomst.

Dit beslaat de volgende percelen:

- D3052, groot 860 m² (Gemeente Heiloo)
- D4669, groot 28.680 m² (Gemeente Heiloo)
- D5102, groot 12.543 m² (Gemeente Heiloo)
- D2952, groot 5.335 m² (Gemeente Heiloo)
- D2953, groot 10.660 m² (Gemeente Castricum)

4. “Westerweg – Vennewatersweg (ten zuiden van de spoorwegonderdoorgang, onderdeel Zesde kamer Zandzoom);



Toelichting

Na constructief overleg met zowel Kennemer Wonen als de projectleider is gebleken dat deze specifieke locatie niet langer beschikbaar is voor tijdelijke woningbouw. De reden hiervoor is dat er momenteel voortgang wordt geboekt voor de definitieve woningbouw op deze plek.

Dit beslaat de volgende percelen:

- E2508, groot 6.560 m² (gemeente Heiloo)
- E3426, groot 3230 m² (Wesselius Beheer BV)

eventueel:

- E1831, groot 1.496 m² (BPD ontwikkeling BV)
- E1832, groot 5.450 m² (BPD ontwikkeling BV)
- E3327, groot 3.458 m² (BPD ontwikkeling BV)
- E3325, groot 182 m² (BPD ontwikkeling BV)

Locaties buiten intentieovereenkomst:

5. “Holleweg 98”, voormalig rehoboth locatie (naast Zaadpakhuis Dekker)



6. “Holleweg 149a” (naast spoor en begraafplaats)



Toelichting locatie:

Het huidige pand staat leeg en fungeerde voorheen als buitenschoolse opvang. Tijdelijk heeft het ook dienstgedaan als werf voor Beheer Openbare Ruimte (BOR), en dit wordt momenteel opnieuw overwogen. De locatie omvat tevens het naastgelegen braakliggende veld. Het geheel is eigendom van de gemeente en grenst aan zowel het spoor als de begraafplaats. Op dit moment heeft de locatie geen specifiek gebruik, maar het lijkt een geschikte plek voor de realisatie van tijdelijke woningen.

Omdat de locatie in eigendom is van de gemeente, kan hier snel actie worden ondernomen. Een uitdaging is echter dat het spoor geluid- en trillingsproblemen kan veroorzaken. Hoewel de eisen voor tijdelijke bouw minder streng zijn, zou dit toch een minder optimaal woon- en leefklimaat kunnen opleveren. Er zal ook onderzocht moeten worden of tweedelijs bebouwing past binnen het huidige beleid van Heiloo, of dat er in dit geval van dat beleid afgeweken moet worden.

De tijdelijke woningen kunnen goed naast de tijdelijke werf van BOR bestaan. Een voordeel is dat er al nutsvoorzieningen aanwezig zijn in het gebouwtje, evenals een bestaande in- en uitrit naar de Holleweg met verharding. Het braakliggende veld naast het bouwwerk is bovendien direct bebouwbaar, zonder dat er sloopwerkzaamheden nodig zijn. Er is bovendien veel ruimtelijke kwaliteit dankzij het aanwezige volwassen groen, dat zorgt voor een goede buffer tussen het gebied en het spoor. Ook speelt de agenda van woningcorporaties hier geen rol, waardoor er actief op deze locatie geacteerd kan worden. Een mogelijke combinatie of clustering met de locatie 'Kruising Holleweg/Zeeweg' is eveneens te overwegen.

Holleweg 149a bestaat de volgende percelen:

- 7451, groot 587m² (Gemeente Heiloo)
- 8555, groot 1.716m² (Gemeente Heiloo)

7. “kruising Holleweg/Zeeweg” (naast spoor en vlakbij station)



Toelichting:

In het bestemmingsplan Middengebied heeft het perceel een woonbestemming (grasveld). In het verleden zijn er verschillende verzoeken ingediend voor woningbouw op dit perceel, maar het lijkt erop dat de grond inmiddels is gedegradeerd tot niet-bouwgrond.

Oorspronkelijk was dit braakliggende stukje grond bedoeld als parkeerplaats voor fietsen in het stationsgebied, met de intentie om het nabijgelegen NS-station uit te breiden. Dit is echter inmiddels op een andere locatie gerealiseerd.

Ook hier geldt dat het spoor voor geluids- en trillingsproblemen kan zorgen. Bovendien blijft parkeren een lastig vraagstuk in de regio, en zal een aantal van de huidige parkeerplaatsen moeten wijken om een bepaald aantal woningen te realiseren. Dit terwijl de parkeerbehoefte juist toeneemt. Een verkeersonderzoek zal moeten aantonen of dit een haalbaar scenario is, en of er elders ruimte beschikbaar is om extra parkeerplaatsen toe te voegen. Een voordeel is opnieuw de eigen grondpositie en de ligging nabij het stationsgebied. Een combinatie of clustering met locatie 6 is mogelijk.

Dit beslaat de volgende percelen:

- 8193, groot 2715m2 (Gemeente Heiloo)

Conclusie:

Uit onderzoek blijkt dat meerdere locaties geschikt lijken voor tijdelijke woningen, die verder onderzocht moeten worden in het haalbaarheidsonderzoek. Een aantal locaties zijn al afgevallen.

Buiten de intentieovereenkomst zijn de locaties 6 en 7 – de “Kruising Holleweg/Zeeweg” en “Holleweg 149a” – het meest kansrijk. Deze bieden meer sturingsmogelijkheden en kunnen sneller worden ontwikkeld. In het kader van haalbaarheid moeten daar echter nog enkele zaken worden aangetoond. Geluid, trillingen en draagvlak blijven knelpunten die nader onderzocht moeten worden. De eisen voor tijdelijke woningbouw zijn doorgaans soepeler dan voor definitieve woningbouw, wat een voordeel biedt. Bovendien is de ligging nabij het stationsgebied een groot pluspunt.

Binnen de intentieovereenkomst scoort de locatie "Lagelaan" (tegenover Fletcher Hotel-Restaurant, onderdeel van Zesde Kamer Zandzoom) het hoogste. Het college heeft echter de voorkeur voor een definitieve invulling. Mocht dat voorlopig niet mogelijk zijn, dan heeft een gefaseerde aanpak mogelijk nog steeds de voorkeur boven een tijdelijke invulling. In het belang van zorgvuldigheid wordt de locatie echter niet uitgesloten voor tijdelijke woningbouw, mocht de gefaseerde of definitieve invulling om wat voor reden dan ook niet door kunnen gaan.

De bovengenoemde drie locaties zijn aanbevelingswaardig. Via een projectopdracht wordt het college gevraagd om een project te starten en de haalbaarheid verder te onderzoeken.