

Terugkoppeling van de vergadering van de commissie Openbare Ruimte op 19 april 2017
20:00 – 23:35 uur

Voorzitter : Hans van Halem
Commissiegriffier : Dimph van der Schuur

Aanwezige commissieleden: Corrie Konijn (Heiloo-2000), Ellen Las van Bennekom (VVD), Tijmen Valkering (Heiloo Lokaal), Fons Hopman (D66), Mart Brouwer de Koning (CDA), Gree Ris (PvdA), Elly Meriwani (E.66), Willem Gomes (NCPN)

Gasten : ph Dellemijn, ph Opdam, Andre Fictoor (beleidsmedewerker beleid en vastgoed), Theo Bentvelsen (projectleider),
Afwezig : Linda Veerbeek (Heiloo-2000) mka

01. Agendavaststelling
Vastgesteld.

02. Inspreekrecht

Een inspreker over een onderwerp vreemd aan de agenda, Verkeerssituatie Kerkelaan. Twee insprekers bij agendapunt 6 Kadernota Zandzoom.

03. Mededelingen

a. Mededelingen voorzitter

Mevrouw Veerbeek van Heiloo-2000 is met kennisgeving afwezig en wordt vervangen door mevrouw Konijn.

b. Mededelingen portefeuillehouders
Geen.

c. Mededelingen portefeuillehouders Regionale Samenwerking/Verbonden Partijen/Gemeenschappelijke Regelingen
Geen.

d. Mededelingen commissieleden

NCPN geeft aan dat hij geen tijd heeft kunnen besteden aan het agendapunt Woningmarktonderzoek. Het is wederom een volle agenda met veel moeilijke stukken en voor een eenmansfractie niet te doen om alles te bestuderen. Vraagt waarom de opstellers van de agenda hier geen rekening mee houden. Voorzitter legt uit dat het besproken is in het fractievoorzittersoverleg en dat het soms echt niet anders kan.

e. Toezeggingenlijst

VVD wil graag de laatste stand van zaken van 2017-01/87 VO UWP Spanjaardslaan 12b. Vraagt zich af waarom er is afgeweken van de normale procedure. Ph Dellemijn zit bij dit punt niet aan tafel en dat bevreemdt VVD omdat er vragen voor hem zijn. Verzoekt de ph deze week met een reactie te komen.

E.66 wil een toelichting op de stand van zaken van 2016-11/78 Zuiderloo Inrichtingsplan UWP1 – fase 2 BPD mbt buurtbos.

Heiloo-2000 geeft aan een stand van zaken te willen ontvangen over 2016-10/67 punt 5 Gaat na waarom de indicator tav duurzaamheid bedrijven is losgelaten. Dit punt staat al heel lang open. Ph Opdam antwoordt dat dit nog loopt.

TER BESPREKING

04. Woningmarktonderzoek Heiloo 2017

Portefeuillehouder M.R. Opdam is bij dit punt uitgenodigd.

Bespreking commissie

D66 zegt dat de 403030 regeling voor hen geen heilige koe is. Als er een betere methode is dan omarmt hij die van harte. Helaas komt het college niet met een andere methode. Vindt het geen goed uitgewerkt beleid, komt wat adhoc over. Hoe denkt het college te voorzien in grotere behoefte aan sociale woningbouw. Inbreilocaties kunnen niet zomaar volgebouwd worden. Heeft het college de middelen om sociale woningbouw op inbreilocaties af te dwingen als dat nodig moet zijn. Het is heel moeilijk om in de toekomst te kijken over hoe het zich ontwikkelt. Beschouwt dit rapport als een indicatie van wat we over 15 jaar nodig hebben. Trekt het onderzoek niet in twijfel, neemt het voor kennisgeving aan. Wil een periodieke verkenning van de woningbouwbehoefte. Dit moet dan wel gepaard gaan met de bestaande bouwplannen en er moet overzicht zijn van locaties waar een gewijzigde behoefte kan plaatsvinden. Kan het college waarborgen dat als de woonbehoefte wijzigt, dat het college dat kan afdwingen.

Heiloo Lokaal is niet zo enthousiast over het rapport. Vindt dat het onderzoek een magere respons had. Er hebben weinig jongeren gereageerd, moesten deze niet benaderd worden via social media. Vindt dat er in het onderzoek meer rekening gehouden had moet worden met de volgende generatie woningzoekenden. Passend toewijzen is ook buiten beschouwing gelaten. Zet vraagtekens bij nu aanwezige voorraad sociale huur- en koopwoningen. Het college heeft recent in een beantwoording van vragen van PvdA aangegeven dat er 1043 woningen onder de 1,5 ton in Heiloo zijn. Is heel benieuwd waar deze woningen staan. Huurprijzen tussen de 400 en 600 dienen bediend te worden. Het rapport geeft niet aan hoe doorstroming te bevorderen. De korte termijn behoefte is duidelijk, de langere termijn behoefte is onzeker. Stelt voor om de korte termijn behoefte aan te houden en bij te sturen indien nodig. Vindt de 403030 geen heilige koe maar vindt het loslaten van de 403030 niet goed onderbouwd in het rapport. Bovendien is de oude woonvisie nog steeds van kracht. We kunnen niet anders om die 403030 zo lang nog te hanteren.

Heiloo-2000 is content met de conclusies van het onderzoek. De 403030 regeling is achterhaald, dit kan los gelaten worden. Is voorstander van maatwerk leveren. Kan leven met de richtlijnen voor de woningprogrammering in Zandzoom, loslaten van categorisering. Vindt het goed om snel te schakelen mocht daar aanleiding toe zijn. Vindt de procedure bijstellen een goede ontwikkeling. Wil dat het goed gemonitord wordt zodat de raad vinger aan de pols kan houden. Kan zich vinden met de genoemde punten in de bespreknotitie inclusief de bijlagen. Eens met het inzetten op een flexibele rapportage, het RAP. Dan kan je met de regiogemeenten afspraken maken. Heeft vertrouwen in het college en de partners in regioverband.

E66 vindt het een goed geschreven bespreknotitie. Onderzoek is duidelijk. Vindt dat 403030 over de gehele gemeente moet plaatsvinden, niet ook per postzegelbestemmingsplan. Kan meegaan in het onderzoek. Moeilijk om nu al voor de toekomst te weten wat je moet bouwen. Vertrouwt er op dat er goed gemonitord wordt over is het haalbaar en betaalbaar? We moeten er bovenop zitten. Onderzoek wijst in de goede richting voor de plannen in Zandzoom. Vindt de gewenste 90 sociale woningen in Zandzoom een mooie bijkomstigheid. Er wordt genoemd dat er in de toekomst meer appartementen gebouwd worden maar dat dan weer niet in Zandzoom.

CDA zijn blij met het onderzoek. Vindt dat er minder over percentages maar meer over aantallen gesproken moet worden. En dan de aantallen over de gehele gemeente bezien en niet per project. Hoopt op goede doorstroming. Van mening dat als dit gelinkt wordt aan Zandzoom, dan is CDA er voorstander van dat de eerste jaren voldoende sociale woningen gebouwd gaan worden en dat hier op wordt ingezet. Zodat de behoefte die er nu is, ingevuld gaat worden. Zodat er meer mensen geholpen kunnen worden. Gaat akkoord met het onderzoek. Vindt dat het rapport gerespecteerd moet worden.

VVD is blij dat het onderzoek er ligt. Vindt dat we moeten inspelen op de vraag van de markt dus zo goed mogelijk de inwoners te bedienen. De overheid moet zorgen voor kwetsbare personen in de samenleving. Hoeveel zijn er komende periode aan sociale woningen nodig. Niet zinvol om meer van dit soort woningen te bouwen. Als in de toekomst blijkt dat er toch meer woningen nodig zijn, dan met KW nieuwe afspraken gemaakt of herzien. 403030 loslaten. Bouwen aan vragen van

de markt. Een goede doorstroming is van belang om de 403030 regeling los te laten. Vindt het een gedegen rapport. Roept de commissieleden op zich neer te leggen bij de uitkomsten van het rapport. Is akkoord.

PvdA vindt dat er op korte termijn veel sociale huurwoning gebouwd moeten worden. Vindt dat men meer moet doen aan duurzaamheid in de sociale woningbouw. Is bang dat er in Zandzoom huizen gebouwd worden die niet duurzaam zijn. Doorstroming is belangrijk van huurwoning naar koopwoning. Er moet een voorraad betaalbare woningen beschikbaar zijn. Neemt het mee terug naar de fractie.

NCPN heeft het niet kunnen bestuderen vanwege tijdsgebrek. Wat zijn de kosten van het onderzoek van de Stec groep? Ph Opdam antwoordt dat dit ongeveer 11000 euro heeft gekost.

Ph Opdam vertelt dat het onderzoek de opmaat is naar de nieuwe woonvisie. Het college komt met een voorstel. Geeft aan jaarlijks prestatieafspraken te maken met Kennemer Wonen. Er zijn voldoende inbreilocaties voor sociale woningbouw. Vindt dat 403030 niet op elke locatie hoeft. In project De Lus wordt bijvoorbeeld een groot aantal sociale woningen gebouwd. We kunnen maatwerk leveren door jaarlijks te monitoren en met partijen in gesprek te gaan.

Toezegging ph Opdam

1. Ph zegt toe voor de komende 4 jaar een inhaalslag te maken in sociale woningbouw. Met Kennemer Wonen wordt gekeken waar sociale woningen kunnen komen en hoe daar invulling aan wordt gegeven.
2. Ph gaat zich ervoor inspannen om het woonwensenonderzoek 1 keer per 3 of 4 jaar te doen.

Standpunt commissie

Het rapport is voldoende besproken. D66, Heiloo Lokaal en NCPN zijn niet akkoord met het rapport. Heiloo-2000, VVD, CDA en E.66 zijn wel akkoord. PvdA neemt het terug naar de fractie.

TER ADVISERING

05. Beleidsnotitie cultuurhistorische waardevolle groenstructuren

Portefeuillehouder Opdam is bij dit punt uitgenodigd.

Voorstel

1. De beleidsnotitie cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren vast te stellen

Bespreking commissie

Heiloo Lokaal vraagt waarom zo krampachtig vast wordt gehouden aan de vaste locaties van de houtwallen. Wanneer is een houtwal historisch? Er komt een mooie woonwijk en dan blijft er zo'n oude houtwal met achterstallig onderhoud staan. Moeten we hier zo mee omgaan? Vindt dat er beter omschreven moet worden hoe er mee om te gaan.

Heiloo-2000 dankt het college voor dit beleidsplan. Wil het college meegeven dat na vaststelling door de raad dit beleidsplan zsm wordt gecommuniceerd naar betrokkenen. Akkoord.

E.66 is blij met deze duidelijke goed geschreven notitie. Deze groenstructuur moeten we zien als groene plek in het bestemmingsplan. In Zandzoom is op de plattegronden weergegeven wat er aanwezig is aan waardevolle houtwallen. In Zandzoom zijn dat er niet heel veel. Pleit voor het planten van snoephagen voor o.a. bijen. Gaat akkoord met voorstel.

CDA mist de wettelijke kaders om houtwallen te beschermen bij particulieren. Particulieren zijn vrij om met houtwallen op eigen grond te doen wat ze willen, hier kan de gemeente niets aan doen. Dit kan wel in de anterieure overeenkomst meegenomen worden. We kunnen er dan bijvoorbeeld in opnemen dat de houtwallen verplaatst mogen worden naar plekken waar de houtwallen beter tot hun recht komen. Maar laten we het niet als dwangmiddel inzetten. Van een aantal locaties waar houtwallen staan is misschien de wortelstructuur wel historisch maar het gezicht van de houtwal

niet. Vindt dat die oude houtwallen niet moeten blijven staan maar alleen de houtwallen waar we nog wat mee kunnen. Zandzoom moet een wijk zijn waar het gezicht van de houtwallen terugkomt maar wel graag met moderne houtwallen en niet van die oude houtwallen. Wat betreft het onderhoud is CDA er een voorstander van dat de gemeente het voortouw neemt. Enthousiasmeert de bewoners om dit op te pakken. Akkoord met voorstel.

VVD maakt zich zorgen over het privaatrechtelijke deel. Hoe kun je op privéterrein ervoor zorgen dat de houtwallen in stand blijven. Aan het in de anterieure overeenkomst vastleggen zitten haken en ogen. Niet te krampachtig met de houtwallen omgaan. Proberen de structuren aan te houden en in de nieuwe wijken bekijken waar de uitstraling terug kan worden gebracht. Verder akkoord met het voorstel.

PvdA zegt dat als nieuwe bewoners niet zo'n houtwal op hun grond willen hebben er een oplossing voor moet komen. Onderhoud door bewoners is een goed idee. Vindt dat verrotte houtwallen niet moeten blijven staan. Het bewaren van de houtwallen niet te ver doorvoeren. Verder akkoord.

NCPN heeft er weinig vertrouwen in dat de overgebleven historische houtwallen blijven bestaan. Vindt dat het college te makkelijk omgaat met weghalen van bomen en houtwallen. Het college heeft geen gevoel voor de historische houtwallen. Gaat wel akkoord met het voorstel.

D66 is positief over de notitie. Kan de APV er een rol inspelen om de houtwallen te beschermen? Schrikt van het cultuurhistorisch besef van zijn medecommissieleden en de oplossingen die ze geven.

Toezegging ph Opdam

Bekijken of het beschermen van de houtwallen in de APV kan worden opgenomen.

Advies commissie

De commissie adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 8 mei 2017 als hamerstuk.

06. Kadernota Zandzoom

Portefeuillehouders Dellelijn en Opdam zijn bij dit punt uitgenodigd.

Voorstel

1. De Kadernota Zandzoom vaststellen
2. De Kadernota Zandzoom te hanteren als kaderstellend document voor het sluiten van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers in Zandzoom

Bespreking commissie

Heiloo-2000 vindt het een duidelijke nota. Een positief financieel resultaat moet leidend zijn. Is blij dat de nota inspeelt op veranderende marktomstandigheden. De aanbevelingen vanuit de Nota van Uitgangspunten en het amendement van D66 zijn in de kadernota verwerkt. Dringt erop aan om tot een vergelijk te komen met de sprekers. Wil maandelijks over de voortgang gerapporteerd worden.

E.66 wil de inspraakreacties inzien, vindt dit belangrijk. Hoopt dat er voor de bedrijven die een inspraakreactie hebben gegeven goede oplossingen worden gevonden. Als het allemaal doorgaat zoals nu voorligt, dan krijgen we een mooie groene wijk. Wil een financieel sluitende exploitatie. Vraagt zich af of het de gemeente gaat lukken om alle punten in de voorgestelde fasering uit te voeren. Heeft grote waardering voor de genoemde duurzaamheidsmaatregelen/energie uitgangspunten. Staat volledig achter de genoemde speerpunten, vraagt zich wel af hoe lang het haalbaarheidsonderzoek van de speerpunten gaat duren. Kunnen uitkomsten meegenomen worden in het bestemmingsplan.

CDA vindt dat de genoemde 1100 woningen in Zandzoom opgeschaald zouden moeten worden want er is ruimte voor. Er mogen te weinig woningen gebouwd worden om een goed financieel resultaat te behalen om de bedrijven te verplaatsen. Vindt het pas een succes als de bedrijven op een goede manier uitgeplaatst kunnen worden. Wil meer bouwen in het middensegment want dit

geeft meer doorstroming in het hele dorp. Denkt aan 25-50-25 maar kan daar geen onderbouwing voor geven. De woningen moeten zo duurzaam mogelijk zijn. In Zuiderloo worden minder dan de geplande 700 woningen gebouwd, kunnen deze woningen dan niet bij de 1100 van Zandzoom. De bedrijven moeten op een goede manier uitgeplaatst worden. Het lijkt erop dat enkele bedrijven niet genoeg financiën kunnen genereren om een verantwoorde bedrijfsverplaatsing te kunnen doen door te weinig ingebracht hectare in verhouding tot de grootte van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen. Is het mogelijk om uit het exploitatieplan een potje te vormen om te kunnen bijdragen aan de bedrijfsverplaatsingen. Dit zal dan wel strak geborgd moeten worden. Op grond van welke regelgeving kan Bierman niet naar de Boekelermeer uitwijken. Wil dat de kadernota op een verantwoorde wijze wordt vastgesteld. Kan de ph de toezegging doen om met de bedrijven die moeten verplaatsen in gesprek te blijven en te blijven onderhandelen zodat er voor allen een bevredigende uitkomst is? Er mag geen bedrijf de dupe worden, CDA verwacht een uiterste inspanning. Akkoord.

VVD vindt het prima als de categorisering 40-30-30 losgelaten wordt. Meer bouwen in midden en dure segment. Dit geeft dan verlichting voor de bedrijven die daar zitten en heeft dat voor hen dan goede financiële consequenties? 650 woningen in de centrale kamers waarvan 175 woningen in het goedkope segment. Deze woningen staan toch niet allemaal op de grond van Bierman? Als dat wel zo is dan moeten we daar even naar kijken.

PvdA vindt dat de ph verder in gesprek moet gaan met de bedrijven aldaar. We moeten er met ze uitkomen. Vindt dat het niet helemaal volgebouwd mag worden. Geeft het college nog 2 weken tijd om in gesprek te gaan met de bedrijven. Neemt het onderwerp mee terug naar de fractie.

NCPN gaat niet akkoord met het voorstel. Eerst moet worden aangetoond dat de plannen niet in strijd zijn met de ladder van duurzame verstedelijking. Er is geen lintbebouwing en zichtlijnen naar de kust. Er moet gebouwd worden voor de actuele regionale vraag. Vindt dat de raad weer onder druk wordt gezet. Is het allemaal wel financieel uitvoerbaar? Hoge ambitie duurzaamheid is niet getoetst aan ladder van duurzame verstedelijking. Wil landschapselementen behouden. Niet geluisterd naar particuliere initiatieven. Wil strakke sturing dmv rapportage naar de raad. Eerst moet er aangetoond worden dat Zandzoom noodzakelijk is, dat er tegemoet wordt gekomen aan de actuele regionale vraag en dat het financieel uitvoerbaar is. Heeft waardering voor de sprekers en hun verzet tegen de plannen van het college.

D66 begint met een compliment aan het ambtelijk apparaat en noemt de 2 speerpunten van de fractie, duurzaamheid en sociale woningbouw. Het ambitieniveau van duurzaamheid ligt hoog, dit wordt door D66 enorm onderschreven. Vindt dat het kopje roadmap en alles wat eronder staat geschrapt moet worden. Wil dat er voldoende sociale woningen gerealiseerd worden om tegemoet te komen aan de behoeften van de inwoners. Mag niet zo zijn dat zij zich gedwongen voelen om uit te wijken naar een andere gemeenten omdat ze in Heiloo heel lang moeten wachten op een woning. Het doel om voldoende sociale woningen te bouwen is heilig voor D66, 403030 is niet meer dan een middel. Staat open voor een betere manier om vraag en aanbod beter te laten aansluiten. Doet de suggestie om de fasering van de bouw te koppelen aan de actuele behoefte op dat moment. Werk flexibiliteit in bouwen en in financiën uit in de kadernota. Wil voldoende ruimte qua bouwen en financiën zien om lopende de uitvoering van Zandzoom de categorieën aan te passen. Wil nu geen vaste aantallen woningen noemen voor over 15 jaar maar indicatieve aantallen. Vraagt hoe het beleid is mbt bedrijfsverplaatsing, kan dat niet opgenomen worden in de nota. Gaat niet akkoord met het financiële deel.

Heiloo Lokaal wil er voor waken dat het college geen overhaaste besluiten neemt over de tussen nu en de zomer te sluiten anterieure overeenkomsten. Er is nog een lange weg te gaan, denkt dat het college dit niet kan realiseren. Het is een te krap tijdschema. Er is nog geen enkel inzicht in een conceptexploitatieplan. Kan de ph ons verzekeren dat wij ons met de straks gesloten anterieure overeenkomsten niet nadelig in de vingers gaan snijden tov de nog vast te stellen exploitatieovereenkomst. Vraagt de ph welke inspanningen hij heeft verricht om te bezien of het woningaantal vergroot kan worden om een financieel betere uitgangspositie te krijgen. Heiloo Lokaal is voorstander van een antispeculatiebeding of uitgifte van gronden op basis van inkomensafhankelijke erfpacht. Is de ph bereid deze instrumenten alsnog in te zetten. Is er een

beetje boos over dat men prijsstijgingen wil tegengaan door beperkt in te zetten op sociale koopwoningen, vindt dit onzin. Wil niet dat er meer goedkope woningen langs de hoofdwegen van de woonwijken worden geplaatst, hier moet je juist duurdere koopwoningen zetten. Welke inbreilocaties bedoelt de ph waar de benodigde aantal sociale woningen gerealiseerd kunnen worden. Mist aandacht voor langzaam verkeer, wil dat ook in nieuwe wijk terugzien; wil de loopas in Zandzoom door laten lopen en benutten voor schoolgaand fietsverkeer. Door het topsegment van 220 woningen kan een streep.

Vanwege het late tijdstip kunnen niet alle vragen beantwoord worden, de voorzitter stelt voor de openstaande vragen via de griffie naar de ph te mailen zodat er een schriftelijke reactie komt.

Advies commissie

De commissie adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 8 mei 2017 als bespreekstuk. NCPN is tegen.

Agendapunt 7 en 8 gaan vanwege het late tijdstip naar de volgende cie. OR vergadering op 17 mei 2017

07. Actualisatie grondexploitaties

Portefeuillehouder Dellelijn is bij dit punt uitgenodigd

NIET BESPROKEN

TER BESPREKING

08 Voorbereiding partiele herziening Zuiderloo

Portefeuillehouder Dellelijn is bij dit punt uitgenodigd

NIET BESPROKEN

09. Informatie-uitwisseling commissieleden

Geen.

Van deze vergadering is een integraal geluidsverslag gemaakt. Dit verslag is te beluisteren via de website www.heiloo.nl (en via iBabs) bij de desbetreffende vergaderdatum. U kunt dit verslag beluisteren op agendapunt en ook per spreker.