

Aan de gemeenteraad

Domein : RO
Team : Plannen en Projecten
Contactpersoon : Marcel Stijkel

Zaaknummer : Z23 124014
Bijlage(n) : 3
Verzenddatum : 14 december 2023

Onderwerp : Inbreidingslocaties Heiloo – stand van zaken

Geachte leden van de raad,

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 (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.

In de vorige raadsinformatiebrief met betrekking tot de inbreidingslocaties is opgenomen dat de focus v.w.b. de inbreidingslocaties (noodgedwongen) op sociale woningbouw ligt. En dat de mogelijkheid daarvoor aanwezig is op de locaties die in bezit zijn bij de gemeente. Over die locaties heeft de gemeente inmiddels afspraken gemaakt met Kennemer Wonen. De intentieovereenkomst die ziet op de ontwikkeling van (delen) van deze locaties door Kennemer Wonen is inmiddels ondertekend. Ondertekening heeft plaatsgevonden op 12 juli 2023.



Afspraken betreffen een zevental inbreidingslocaties. Op deze locaties moet maximaal sociaal, in veel gevallen zelfs 100% sociaal worden gerealiseerd om het doel uit het coalitieprogramma te kunnen halen.

Het betreft de 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 / Runxputweg" (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).

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 december 2023 (Q4 2023)). 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 tekstuele toelichting per ontwikkelingslocatie die in eerdere overzichten was opgenomen, is weggelaten om de overzichtelijkheid te vergroten.

Er zijn 3 locaties toegevoegd. Het betreft de locaties: 30. Achter Kanaalweg 1 (De Vastgoedadviseur), 31. Kennemerstraatweg 103-105 (Restaurant De Kamer) en 32. Holleweg – Zeeweg.

Opvallende zaken in het overzicht:

- 4. Westerweg 112: Is komen te vervallen als inbreidingslocatie.
- 13. Kanaalweg 7-9: De vergunning is op 18 september 2023 verleend en er is geen bezwaar ingediend. Start bouw staat gepland voor begin 2024.
- 14. Ambachtsweg 60-64 (voormalig Industrierrein Oosterzij 5): Er is beroep ingesteld tegen de omgevingsvergunning, maar zolang de zitting nog niet heeft plaatsgevonden wordt er doorgebouwd.
- 21. Zesde kamer - Hoogeweg 72 (GP-Groot): Omgevingsvergunning is onherroepelijk. Beroep tegen bestemmingsplan loopt nog.
- 23. Heerenweg 46: Oplevering gestart (6 woningen).
- 28. Raadhuisplein 1 (tijdelijke opvang gemeentehuis Heiloo): Opgeleverd (opvang vluchtelingen)

In bijlage 2 treft u de overzichtstekening (Bijlage 2: Overzichtstekening inbreidingslocaties d.d. 5 december 2023). Naast de inbreidingslocaties treft u in deze tekening de visielocaties (Zuiderloo en Zandzoom i.c.m. de aansluiting A9) alsmede het huidige bezit van Kennemer Wonen. De locatie Van der Steen wordt gerekend tot Zuiderloo en is daarmee niet als inbreidingslocatie aangemerkt.

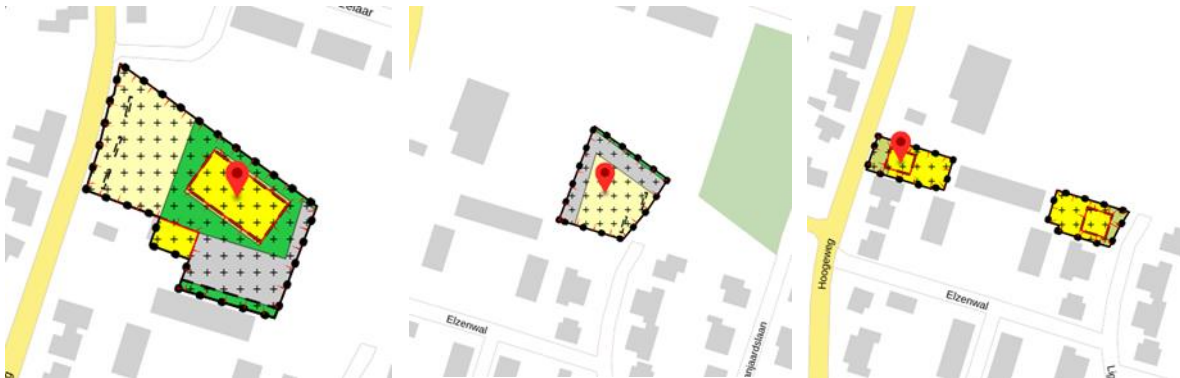
Als gezegd betreft het zeven locaties waarbij samen met Kennemer Wonen wordt ingezet op maximaal sociaal. Met Kennemer Wonen is een frequent overleg in het leven geroepen om vooruitgang te boeken (kernteam). Daarbij is een projectleider aangetrokken om een drietal projecten vlot te trekken.

Het betreft de locaties :

- 2. PCC
- 20. Lagelaan
- 19. Westerweg-Vennewatersweg

Voor de locatie Lagelaan geldt dat er raakvlakken zijn met het project aansluiting A9 en grondeigendom van Gemeente Castricum.

Locatie 4. Van der Steen is onderdeel van het project Zuiderloo. Voor ontwikkeling van deze locatie moet het transportbedrijf worden uitgeplaatst. Beoogde locatie is Vennewatersweg 18. Het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 is op 30 oktober jl. door de raad vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 november tot en met 20 december. Op het moment van uitbrengen van deze raadsinformatiebrief kan nog niet met zekerheid worden gezegd dat er geen beroep is aangetekend. De ontwerp uitwerkingsplannen voor de bestaande locatie Van der Steen hebben ter inzage gelegen van 2 november tot en met 13 december. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Vaststelling is een collegebevoegdheid. De uitwerkingsplannen maken in totaal max. 34 woningen mogelijk, waarvan 27 sociaal, te realiseren door Kennemer Wonen. Onderstaande afbeeldingen ter illustratie.



Verbeeldingen ontwerp uitwerkingsplannen Hoogeweg 26d West (links), Hoogeweg 26d Oost (midden) en Naast Hoogeweg 26d en Liguster 7 (rechts)

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 separate initiatiefnemers.

Hoe snel procedures per 1/1 kunnen verlopen moet nog blijken. Per 1/1 treedt de langverwachte Omgevingswet in werking. Wat dit betekent voor de proceduretijd is op dit moment onduidelijk.

Ervaring met wetswijzigingen wijst echter uit dat dit eerder de nodige vertraging i.p.v. versnelling tot gevolg zal hebben.

Flexwonen

De realisatieovereenkomst Regio Alkmaar is op 29 november 2023 ondertekend door Hugo de Jonge, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mede namens de Staat der Nederlanden. Eerder hadden al de wethouders van de gemeente Bergen, gemeente Castricum, gemeente Dijk en Waard, gemeente Heiloo, gemeente Uitgeest en gemeente Alkmaar ondertekend. De ondertekende realisatieovereenkomst Regio Alkmaar treft u in de bijlage (bijlage 3).



Partijen wensen in nauwe samenwerking en afstemming te komen tot een succesvolle oplevering van Flexwoningen en Transformatiewoningen voor Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense Ontheemden en Andere Aandachtsgroepen. Partijen zullen zich gezamenlijk inzetten voor het zo spoedig mogelijk realiseren van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties als opgenomen in de locatietabel in Bijlage I bij de Realisatieovereenkomst. Partijen leggen met de Realisatieovereenkomst de verschillende taken en verantwoordelijkheden van Partijen daartoe vast.

BILAGE I - REALISATIEOVEREENKOMST

#	Projectlocatie	Aantal woningen	Afhante RVB bestelling	Betrokken gemeente	Betrokken corporatie	Flex- of transformatie project	Exploitatieperiode	Start bouw	Beoogde oplevering eerste woningen	Beoogde oplevering project	Doelgroeppermix
1.	Bergen 1	10-30		Bergen		Flex					
2.	Castricum 1	200		Castricum		Flex					
3.	Dijk en Waard 1	79		Dijk en Waard		Flex	50 jaar				
4.	Dijk en Waard 2	150		Dijk en Waard		Flex					
5.	Uitgeest 1	3*20-60		Uitgeest		Flex					
6.	Heiloo	30-50		Heiloo		Flex					
7.	Alkmaar	450		Alkmaar		Flex					
8.											
9.											
10.											
11.											

Voor Heiloo zijn 30-50 flexwoningen in de locatietabel opgenomen. Waar deze flexwoningen uiteindelijk landen is ter nadere uitwerking. Sommige locaties uit de lijst met inbreidingslocaties kunnen tijdelijk met flexwoningen worden ingericht. In een eerstvolgende raadsinformatiebrief zullen wij hierop terugkomen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester