

nummer : 116
onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van beleidsregels Richtlijnen
beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en
omgeving

Aan de raad,

Inleiding

Woonopmaat en de gemeente Heemskerk hebben op basis van een op 23 juni 2020 gesloten intentieovereenkomst gezamenlijk de mogelijkheden onderzocht tot sloop van 52 grondgebonden sociale huurwoningen, het realiseren van vervangende nieuwbouw en het inrichten van het toekomstig openbaar gebied in het gebied rond de Cornelis Geelvinckstraat (projectnaam: De Geelvinck). Het plangebied wordt begrensd door de Cornelis Geelvinckstraat, de Beatrix van Dongenstraat, de Jan van Kuikweg en de Dirk van der Leckstraat.

Er is overeenstemming bereikt over de uitkomsten van een stedenbouwkundige verkenning: het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 15 juli 2021.

Dit heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst waarin beide partijen afspraken over de uitgangspunten voor de verdere samenwerking hebben benoemd.

Voor het kunnen beoordelen van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte binnen het herstructureringsgebied is de vaststelling van een toetsingskader vooruitlopend op de definitieve vaststelling van het stedenbouwkundig plan wenselijk.

Toelichting/motivering/risico's

Stedenbouwkundig ontwerp

Woonopmaat en de gemeente Heemskerk hebben bureau RRog stedenbouw en landschap uit Amsterdam opdracht verstrekt tot het verrichten van een stedenbouwkundige verkenning van het gebied in overleg met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en omwonenden van de bestaande woningen.

De klankbordgroep is intensief betrokken bij de afwegingen die gedurende het ontwerpproces zijn gemaakt, in een adviserende rol.

Dit heeft geresulteerd in overeenstemming over het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 15 juli 2021.

Er is ingestemd met de nadere uitwerking, de klankbordgroep blijft daar bij betrokken.

Het verslag van het participatieproces "Herstructurering Cornelis Geelvinckstraat d.d. 16 september 2021" is ter kennisname bij dit voorstel gevoegd.

Het onderzoeken van het handhaven van de in particulier bezit zijnde garageboxen binnen het plangebied heeft alle aandacht gekregen bij de start van de voorbereiding van het stedenbouwkundig ontwerp. Al snel werd duidelijk dat er geen goed kwalitatief ruimtelijk plan kan worden gerealiseerd met handhaving van deze verspreid binnen het plangebied gelegen garageboxen. Het betreft 3 garageboxen van circa 18 m2 en 2 wat grotere boxen van circa 55 m2. Woonopmaat heeft het overleg geïnitieerd met de 5 eigenaren van de garageboxen om in minnelijk overleg tot een oplossing te komen. Woonopmaat heeft intussen 1 garagebox aangekocht. De gesprekken met de overige

eigenaren zijn nog gaande. De verwachting is dat er voor het einde van het jaar overeenstemming wordt bereikt met twee andere eigenaren. Het proces met de eigenaren van de 2 grotere boxen verloopt minder voorspoedig. Onteigening wordt niet uitgesloten.

Het voorliggende ontwerp is mede op basis van sessies met de klankbordgroep tot stand gekomen aan de hand van gezamenlijk geformuleerde doelstellingen en een modellenstudie.

Het ontwerp is nog géén definitief stedenbouwkundig of architectonisch plan. Het ontwerp geeft de mogelijkheden aan waarbinnen bepaalde functies gerealiseerd kunnen worden. Elementen van het ontwerp zijn:

- twee locaties voor hoogbouw aan de zijde van het parkgebied met een maximale bouwhoogte van 6 lagen (inclusief bergingen binnen de voetprint), in totaal maximaal 44 appartementen
- grondgebonden woningen, maximaal 28, parallel aan de Jan van Kuikweg
- 86 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen
- het handhaven van 2 bestaande grote eikenbomen
- groen met nieuwe bomen aan de zijde van het park langs de Geelvinckstraat
- herprofilering van de Cornelis Geelvinckstraat als parkweg
- herprofilering van de Dirk van der Leekstraat en de Beatrix van Dongenstraat
- langzaam verkeer routes
- waterberging en –verbindingen
- speelplek voor kleinere kinderen.

Uw raad is door Woonopmaat uitgenodigd om zich tijdens een excursie op 11 september nader te laten informeren over het ontwerp. Het ontwerp laat zien dat het goed mogelijk is om meer sociale huurwoningen binnen het plangebied terug te realiseren (72 sociale huurwoningen) mét een kwaliteitsimpuls voor zowel de bewoners als de omwonenden van het plangebied. Er bestaan mogelijkheden om een stedenbouwkundig plan met de gewenste ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen met mogelijkheden voor voldoende parkeerplaatsen en een klimaatadaptieve en toekomstbestendige invulling.

De welstandcommissie heeft waardering uitgesproken voor het stedenbouwkundig ontwerp en is op hoofdlijnen akkoord met het ontwerp.

Richtlijnen beeldkwaliteit

Er is voor gekozen om ter uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp in dit stadium van het ontwerp proces richtlijnen voor de beeldkwaliteit als beleidskader te formuleren. De (concept) Richtlijnen beeldkwaliteit herstructurering Cornelis Geelvinckstraat zijn bij dit voorstel gevoegd. In dit beleidskader zijn ook de stedenbouwkundige richtlijnen en de richtlijnen klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen opgenomen. De richtlijnen vormen een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De raad stelt deze richtlijnen overeenkomstig hoofdstuk 4.2 van de Welstandsnota Heemskerk 2018 vast, als aanvulling op de nota. De welstandscommissie heeft uitgesproken dat de richtlijnen voldoende en heldere handvatten bieden voor het maken van een plan.

Het stedenbouwkundig ontwerp, de (concept) richtlijnen voor de beeldkwaliteit en het hierna nog te noemen Programma van Eisen (PvE) voor het Vastgoed van Woonopmaat, vormen de basis voor de nadere uitwerking.

Een aantal partijen gaat door Woonopmaat worden gevraagd om op basis van deze documenten een plan te ontwikkelen. Het gekozen ontwerp idee gaat de basis vormen voor het definitieve stedenbouwkundig plan, een plan dat in de eerste helft van 2022 aan het college wordt voorgelegd. Separaat wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De concept planning gaat uit van start sloop eind 2023/begin 2024.

Programma van Eisen Vastgoed

Woonopmaat heeft in eigen verantwoordelijkheid een PvE Vastgoed opgesteld. Het PvE beschrijft een aantal Kritische Prestatie Indicatoren (KPI) voor de nieuwbouw. Het programma wordt nog aangevuld met een aantal (woon)-technische eisen. Zoals gezegd kunnen de uit te nodigen partijen op basis van het PvE de gebouwen gaan ontwerpen. Het PvE voorziet in beleidsdoelstellingen van de gemeente op het gebied van onder meer duurzaamheid, klimaatadaptatie en ecologie. Het PvE is ter kennisname bij dit voorstel gevoegd.

Financiën

Ja, aan het voorstel zijn financiële gevolgen verbonden. Het gaat om de voorbereidingskosten en een bijdrage aan Woonopmaat voor de aankoop van 5 particuliere garageboxen die zich binnen het plangebied bevinden en de realisatie van de herstructurering rondom de Cornelis Geelvinckstraat belemmeren.

Voorbereidings- en advieskosten

Voor de duur van de intentieovereenkomst heeft de raad op 28 mei 2020 besloten een bedrag ten laste van de reserve Volkshuisvesting beschikbaar te stellen ad € 40.000,- (aandeel gemeente op basis van 50-50) voor te maken externe advieskosten. Gedacht kan worden aan participatie, het nog te vervaardigen (definitief) stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, juridische kosten, notariskosten etc.

Hiervan is eind 2021 nog € 20.000,- niet besteed en daardoor beschikbaar voor het komend jaar. Mocht het bedrag van € 20.000,- niet toereikend zijn, wordt er in 2022 een voorstel gedaan aan de raad voor aanvullende middelen.

Bijdrage aankoopkosten particuliere garageboxen

Het college heeft op 24 augustus 2021 besloten:

1. bereid te zijn tot het verstrekken van een eenmalige maximale investeringsbijdrage in 2022 ad € 109.750,- aan Woonopmaat voor aankoop van de zich binnen het plangebied bevindende particuliere eigendommen;
2. de dekking vanuit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting te verwerken in een raadsvoorstel indien en zodra het tot een overeenkomst komt.

De bijdrage wordt aan Woonopmaat verstrekt om het gewenste aantal sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

Investerings openbare ruimte

De investeringen in de openbare ruimte zijn nog niet volledig concreet te benoemen. Er wordt nog onderzocht welke uitgaven vallen onder onderhoudsuitgaven en welke uitgaven als investeringen in de openbare ruimte moeten worden gezien.

Daarnaast wordt nog geïnventariseerd in hoeverre er subsidiëring, onder andere op basis van de Brede doeluitkering (BDU) verkeer en vervoer, kan plaatsvinden.

In totaliteit wordt vooralsnog uitgegaan van een bruto uitgaaf van circa € 1.200.000,-, prijspeil oktober 2021. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI). De investeringen zullen opgenomen worden in het meerjarig investeringsplan openbare ruimte. De eerste mogelijkheid om dit plan op te voeren is in de Perspectiefnota 2023-2026. Op dat moment zal ook de expliciete dekking worden aangegeven.

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing.

Conclusie c.q. voorstel

Het stedenbouwkundig ontwerp, de (concept) richtlijnen voor de beeldkwaliteit en het programma van eisen (PvE) voor het vastgoed van Woonopmaat, vormen de basis voor de nadere uitwerking van deze herstructurering. De richtlijnen vormen het toetsingskader voor de beoordeling van de nadere uitwerking en kunnen als beleidsregels door de raad worden vastgesteld.

De financiële consequenties van dit herstructureringsplan zijn in beeld gebracht.

Beslispunten

1. de beleidsregels "Richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en omgeving" vast te stellen;
2. in te stemmen met het verstrekken van een eenmalige financiële bijdrage (subsidie) ad € 109.750,- in 2022 aan Woonopmaat ten laste van de bestemmingsreserve Volkshuisvesting als tegemoetkoming in door Woonopmaat te maken verwervingskosten van garageboxen van derden binnen het plangebied.

Verdere procedure besluitvorming

Na besluitvorming vindt verwerking plaats in de begroting en in de perspectiefnota 2023-2026.

Bijlage(n)

- het verslag van het participatieproces herstructurering C. Geelvinckstraat e.o. d.d. 16 september 2021 (D/2021/391481)
- het programma van eisen vastgoed van Woonopmaat d.d. 21 oktober 2021 (D/2021/399647)
- de beleidsregels "Richtlijnen beeldkwaliteit herstructurering C. Geelvinckstraat en omgeving" (D/2021/388186).

Heemskerk, 16 november 2021

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,

de secretaris,

de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2021, nummer 116;

gehoord de commissie RWD;

b e s l u i t :

1. de beleidsregels "Richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en omgeving" vast te stellen;
2. in te stemmen met het verstrekken van een eenmalige financiële bijdrage ad € 109.750,- in 2022 aan Woonopmaat ten laste van de bestemmingsreserve Volkshuisvesting als tegemoetkoming in door Woonopmaat te maken verwervingskosten van garageboxen van derden binnen het plangebied.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
21 december 2021

de griffier,

de raad voornoemd,

de voorzitter,



