

Halfjaarlijkse Voortgangsrapportage Woningbouw



Periode januari – juni 2021



bouw Debora Bakelaan

PROJECTEN EN MARKTINITIATIEVEN

Inhoud

Inleiding	3
Onderscheid Projecten en Marktinitiatieven	3
Deelfasen	3
Opzet rapportage	3
Projecten	4
1. Eikenhof II	4
2. Herontwikkeling Cornelis Groenlandstraat (bevroren)	4
3. Spoorzone Heemskerk	5
4. Simon van Haerlemstraat	6
5. De Velst - Verdichting	6
6. De Velst – 24 woningen	7
7. De Baandert/BP tankstation	7
8. Breedweer	7
9. Herstructurering Cornelis Geelvinckstraat	8
10. Debora Bakelaan	8
11. Assumburg - Oud Haerlem – Tolhek	9
12. Jean Monnetstraat	9
13. Burgerinitiatief Kop van de Baandert	10
Marktinitiatieven	11
Gerealiseerd	11
In ontwikkeling	12
Stuurgroep woningbouwlocaties	13
Bouwtafel	13
Bestedingsoverzicht	13
CBS	14

Inleiding

Deze halfjaarlijkse rapportage geeft inzicht in voortgang van de woningbouwinitiatieven.

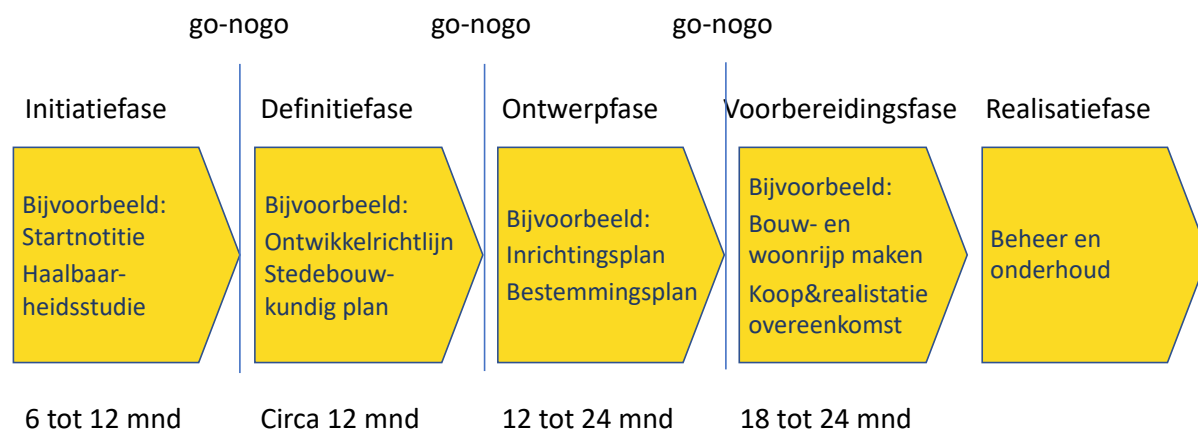
Onderscheid Projecten en Marktinitiatieven

In het overzicht "*Projecten*" vindt u alle op dit moment lopende woningbouwprojecten of initiatieven van de gemeente Heemskerk. De gemeente heeft invloed op planning en resultaat, en heeft zelf de regie.

De ontwikkelingen die zijn gestart door marktpartijen noemen we "*marktinitiatieven*". De planning van deze ontwikkelingen wordt bepaald door de initiatiefnemers. Over het gewenste resultaat voeren we in zo vroeg mogelijk stadium overleg.

Deelfasen

Alle "*projecten*" en "*marktinitiatieven*" bevinden zich in verschillende stadia van planontwikkeling. In principe is ieder plan grofweg in te delen in vijf fasen. Voor sommige plannen hoeven niet alle fasen te worden doorlopen. Iedere fase wordt afgesloten met een besluit door het college en/of de raad. Een volgende fase kan pas ingaan als er een besluit is genomen. Door het opknippen van het proces in kleinere delen, is het proces beter te beheersen.



Opzet rapportage

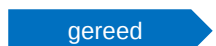
Voor zowel de projecten als de marktinitiatieven geven we aan in welke fase het plan zich bevindt. Ook geven we aan in welke mate de drie pijlers van de woonvisie in plannen is verwerkt:

- ✓ aantallen woningen
- ✓ diversiteit
- ✓ doelgroepen

Projecten

In het overzicht “*Projecten*” vindt u alle op dit moment lopende woningbouwprojecten of initiatieven van de gemeente Heemskerk. Wij hebben invloed op planning en resultaat. De gemeente heeft zelf de regie.

1. Eikenhof II

 aantal woningen 0	 koop / huur In onderzoek	 huis / appart. Appartementen	 betaalbaarheid In onderzoek	 oplevering in 2023
Initiatiefase  gereed	Definitiefase  loopt	Ontwerpfase  gepland	Vorbereidingsfase  gepland	Realisatiefase  gepland

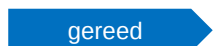
Actuele ontwikkelingen

De haalbaarheidsstudie voor Eikenhof II is afgerond. De raad heeft uitgesproken dat woningbouw mogelijk is. In de definitiefase gaan we samen met alle belanghebbenden een programma van wensen en eisen (PvWE) voor woningbouw maken. Begin mei is de eerste startbijeenkomst voor omwonenden gehouden. Doel van deze startbijeenkomst is de onderlinge verwachtingen en uitgangspunten voor het participatieproces bespreken. Met de initiatiefnemers van Knarrenhof gaan we ook eerst apart in overleg. Daarna wordt in een drietal klankbordgroep bijeenkomsten het PvWE opgesteld. In deze klankbordgroepbijeenkomsten heeft een afvaardiging van omwonenden, toekomstige kopers en huurders zitting. Zij vertegenwoordigen hun achterban. Het doel is om te komen tot een gezamenlijk standpunt over de toekomstige invulling van het terrein met woningbouw.

Planning

Afhankelijk van hoe de klankbordgroepen lopen willen we het programma van eisen en wensen in september 2021 ter informatie bij de raad aanbieden.

2. Herontwikkeling Cornelis Groenlandstraat (bevroren)

 aantal woningen Circa 80	 koop / huur In onderzoek	 huis / appart. In onderzoek	 betaalbaarheid In onderzoek	 oplevering in In onderzoek
Initiatiefase  gereed	Definitiefase  gestopt	Ontwerpfase  gestopt	Vorbereidingsfase  gestopt	Realisatiefase  gestopt

Actuele ontwikkelingen

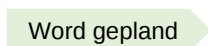
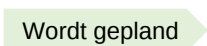
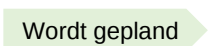
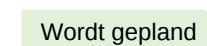
De haalbaarheidsstudie voor C.Groenlandstraat is afgerond. Deze locatie wordt voorlopig niet ontwikkeld, omdat op korte termijn geen woningbouw mogelijk is.

Planning

Bevroren.

3. Spoorzone Heemskerk

 aantal woningen 300	 koop / huur nmb	 huis / appart. nmb	 betaalbaarheid nmb	 oplevering in 2025-2030
--	--	---	--	--

Initiatiefase	Definitiefase	Ontwerpfase	Vorbereidingsfase	Realisatiefase
				

Actuele ontwikkelingen

De ruimtelijke visie op hoofdlijnen omvat korte en lange termijn initiatieven voor het stationsgebied. Voor de korte termijn bevat de visie maatregelen voor de stationspleinen aan beide kanten van het spoor.

Onderzoek tijdelijke woningbouw

Er wordt op dit moment ook onderzocht of, in afwachting van de definitieve invulling, een tijdelijke invulling mogelijk is met tijdelijke woningbouw. Of een tijdelijke invulling een reële mogelijkheid is, hangt samen met mogelijke versnelling van de definitieve invulling. Wij zijn hier op dit moment over in gesprek met enkele stakeholders. Het uitgangspunt is dat de tijdelijke invulling de definitieve invulling niet mag vertragen.

Onderzoek versnelling definitieve invulling

Wij zijn de versnelling van de definitieve invulling aan het onderzoeken. Dit kan binnen drie tot vijf jaar worden gerealiseerd. Voor dit versnellingsproces moet een projectorganisatie worden opgezet, dit kan ook in samenwerking met de markt zijn. Een aanvraag voor de Uitvoeringsregeling subsidie Versnelling Woningbouwproductie van de provincie Noord-Holland is gehonoreerd. Door toepassing van deze regeling kan maximaal 50% van onze projectorganisatie door de provincie worden gefinancierd.

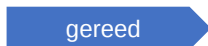
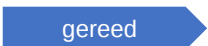
Voor de lange termijn zijn in de ruimtelijke visie ingrijpende maatregelen voorgesteld: realisatie van een nieuw stationsplein aan de kant van de huidige supermarkt, verbinden stationspleinen door ondergrondse passerelle, transformeren garageboxen en volkstuinen tot P+R-voorziening en nieuwe woonontwikkeling langs het spoor van ca. 300 woningen. Dit vergt een nauwkeurig participatieproces met stakeholders. Wij hebben omwonenden twee brieven gestuurd over de eventuele tijdelijke invulling. De participatie gaat verder dan alleen informeren van omwonenden door middel van een brief. Er wordt een klankbordgroep gevormd die gedurende het gehele planproces blijft functioneren om samen tot een mooi plan voor het stationsgebied te komen, waar groen een belangrijke plaats inneemt.

Planning

Het project bevindt zich in de initiatiefase, er wordt aan een planning gewerkt.

4. Simon van Haerlemstraat

 aantal woningen 79	 koop / huur 55/24	 huis / appart. 47/32	 betaalbaarheid Vrije sector	 oplevering in Juli 2021
---	--	---	---	--

Initiatiefase  gereed	Definitiefase  gereed	Ontwerpfase  gereed	Voorbereidingsfase  gereed	Realisatiefase  loopt
---	---	---	---	---

Actuele ontwikkelingen

De bouw van het tweede appartementengebouw is nagenoeg gereed.

De openbare ruimte is grotendeels ingericht en in beheer genomen. Medio 2021 worden de laatste woningen opgeleverd.

Planning

Aanleg laatste fase openbare ruimte door gemeente: medio 2021.

5. De Velst - Verdichting

 aantal woningen In onderzoek	 koop / huur In onderzoek	 huis / appart. In onderzoek	 betaalbaarheid In onderzoek	 oplevering in In onderzoek
--	--	---	--	--

Initiatiefase  loopt	Definitiefase  gepland	Ontwerpfase  gepland	Voorbereidingsfase  gepland	Realisatiefase  gepland
--	--	--	--	---

Actuele ontwikkelingen

Er is een stuurgroep gevormd bestaande uit: WoonopMaat, Basisschool de Zevenhoeven, Heliomare, Woonzorg NL en de Gemeente. Deze stuurgroep komt maandelijks bij elkaar. Partijen hebben - via een afsprakenbrief - afspraken gemaakt over de samenwerking voor de komende periode. We zitten op planning volgens de routekaart. Met de klankbordgroep en een externe projectgroep zijn we nu een vlekkenplan aan het ontwikkelen. Het planontwikkelingstraject (proces) is op 22 april met de commissie RWD besproken. Medio juni wordt de voortgang van het project via een videopresentatie gedeeld met de raad.

Bewonersavond

Er waren ca 50 aanwezigen bij de digitale bewonersavond. Er zijn met name zorgen geuit over de Zevenhoeven en de Linthorst Homanstraat. Ook kwam naar voren dat er belang wordt gehecht dat buurt van de bewoners zelf blijft, en dat er voor starters gebouwd wordt.

Er staat een tweede bewonersavond direct na de zomer gepland.

Planning

In het najaar wordt een informatieavond georganiseerd voor raadsleden waarin de maquette gepresenteerd wordt (onder voorbehoud van coronamaatregelen). Een uitnodiging hiervoor volgt.

6. De Velst – 24 woningen

 aantal woningen 24	 koop / huur 24/0	 huis / appart. 24/0	 betaalbaarheid Vrije sector	 oplevering in 2022
---	---	--	---	---

Initiatiefase	Definitiefase	Ontwerpfase	Voorbereidingsfase	Realisatiefase
 gereed	 gereed	 gereed	 loopt	 gepland

Actuele ontwikkelingen

De ontwikkelaar gaat de realisatie binnenkort starten. De noodzakelijke kap van de bomen loopt vertraging op door ingediende bezwaren en de restricties van de natuurwetgeving (nestelende vogels). Het grootste gedeelte is gekapt. De resterende bomen worden gekapt zodra dat mogelijk is volgens de natuurwetgeving. De ontwikkelaar gaat daarom gefaseerd bouwen, waarover aanvullende afspraken zijn gemaakt.

7. De Baandert/BP tankstation

 aantal woningen nmb	 koop / huur nmb	 huis / appart. nmb	 betaalbaarheid nmb	 oplevering in nmb
--	--	---	--	--

Initiatiefase	Definitiefase	Ontwerpfase	Voorbereidingsfase	Realisatiefase
 loopt	 gepland	 gepland	 gepland	 gepland

Actuele ontwikkelingen

BP is gedagvaard om tot oplevering (na sanering) van de locatie te komen. Door de, mede door corona veroorzaakte, achterstand bij de rechtbank is niet bekend wanneer de zitting plaats kan vinden. Na de uitspraak gaan wij met de invulling van start. Daarnaast wordt onderzocht op welke wijze we deze locatie gaan ontwikkelen om een snelle ontwikkeling van het plangebied te bevorderen.

8. Breedweer

 aantal woningen nmb	 koop / huur nmb	 huis / appart. nmb	 betaalbaarheid nmb	 oplevering in nmb
--	--	---	--	--

Voor deze locatie is nog geen haalbaarheidsonderzoek gestart.

9. Herstructurering Cornelis Geelvinckstraat

 aantal woningen 72	 koop / huur huur	 huis / appart. 28 / 44	 betaalbaarheid 100%	 oplevering in 2024
---	---	---	---	---

Initiatiefase	Definitiefase	Ontwerpfase	Vorbereidingsfase	Realisatiefase
 gereed	 loopt	 gepland	 gepland	 gepland

Deze herstructureringsopgave is een initiatief van Woonopmaat. De gemeente werkt met Woonopmaat samen aan deze opgave. Ondermeer voor de invulling en vernieuwing van de openbare ruimte. De afspraken zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Actuele ontwikkelingen

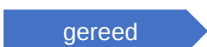
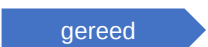
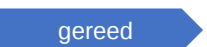
De intentieovereenkomst gaat uit van het onderzoeken van sloop van de bestaande 52 eengezinswoningen. In het voorjaar 2021 heeft de KBG geadviseerd te kiezen voor het model waarbij appartementen zijn gesitueerd aan de Geelvinckstraat en de eengezinswoningen parallel aan de Jan van Kuikweg. Er worden 20 woningen extra toegevoegd aan het plangebied. De besluitvorming over het voorlopig stedenbouwkundig plan wordt voorbereid, evenals de samenwerkingsovereenkomst (SOK). Woonopmaat bereidt de selectie van een aannemer/architect voor.

Planning

Vaststelling voorlopig stedenbouwkundig model / aangaan SOK: medio 2021.

10. Debora Bakelaan

 aantal woningen 222	 koop / huur 21/ 201	 huis / appart. appartementen	 betaalbaar (201) middelduur (21)	 oplevering in december 2022
--	--	---	---	--

Initiatiefase	Definitiefase	Ontwerpfase	Vorbereidingsfase	Realisatiefase
 gereed	 gereed	 gereed	 gereed	 loopt

Actuele ontwikkelingen

Drie van de vier flatgebouwen zijn gesloopt. De bouw van de woontorens loopt volgens planning. De eerste toren heeft in april zijn hoogste punt bereikt. De sloop van de laatste woontoren is voorzien in 2023.

Planning

Opleveren drie woontorens door Woonopmaat: november 2022
Aanleg nieuw openbaar gebied door gemeente: vanaf begin 2022

11. Assumburg - Oud Haerlem – Tolhek

 aantal woningen 300	 koop / huur nmb	 huis / appart. nmb	 betaalbaarheid nmb	 oplevering in nmb
--	--	---	--	--

Initiatiefase	Definitiefase	Ontwerpfase	Voorbereidingsfase	Realisatiefase
				

Actuele ontwikkelingen

Voor het gebied Assumburg, Oud Haerlem en Tolhek wordt samen met alle stakeholders, een ontwikkelperspectief opgesteld. Dit heeft tot doel ruimte te maken voor woningbouw, sport en andere ingediende initiatieven en onder welke (ruimtelijke, functionele en financiële) voorwaarden deze ontwikkelingen mogelijk zijn. Het participatieproces is opgestart. Er wordt in kaart gebracht wat het totale ruimtebeslag is. Ook brengen we alle eigenaren, gebruikers en initiatiefnemers in beeld. Met al deze partijen voeren we gesprekken.

Planning

In november/december 2021 worden de conceptinrichtingsscenario's aan de raad voorgelegd. Eind 2022 wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over het definitieve ontwikkelperspectief en de samenwerkingsovereenkomst.

12. Jean Monnetstraat

 aantal woningen nmb	 koop / huur nmb	 huis / appart. nmb	 betaalbaarheid nmb	 oplevering in nmb
--	--	---	--	--

Initiatiefase	Definitiefase	Ontwerpfase	Voorbereidingsfase	Realisatiefase
				

De grond is van de gemeente. De gemeente werkt met Woonopmaat samen voor de invulling en vernieuwing van de openbare ruimte.

Actuele ontwikkelingen

Woonopmaat heeft op verzoek van de stuurgroep Woningbouw een schetsplan gemaakt. Dit schetsplan is besproken in de stuurgroep woningbouw met Woonopmaat en wordt nu nader uitgewerkt. Er wordt gekeken naar de mogelijkheid van appartementen of appartementen gecombineerd met kinderopvang door Tabijn.

Planning

Oplevering vlekkenplan medio september, en een gebiedsvisie uiterlijk november 2021.

13. Burgerinitiatief Kop van de Baandert

 aantal woningen n nb	 koop / huur n nb	 huis / appart. n nb	 betaalbaarheid n nb	 oplevering in n nb
---	---	--	---	---

Actuele ontwikkelingen

In de raadsvergadering van maart 2021 heeft de raad een amendement op een burgerinitiatief aangenomen. Het college heeft de opdracht om de mogelijkheid tot bouwen op de Kop van de Baandert te verkennen, inclusief het participatietraject en met inachtneming van een de (ecologische) inpasbaarheid ter plekke. De ligging van het Oer-IJ is beslissend voor de haalbaarheid.

Planning

In oktober 2021 wordt de raad een procesvoorstel aangeboden om dit haalbaarheidsonderzoek van het burgerinitiatief uit te voeren.

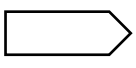
Marktinitiatieven

De ontwikkelingen die zijn gestart door marktpartijen noemen we “marktinitiatieven”. De planning van deze ontwikkelingen wordt bepaald door de initiatiefnemers. Over het gewenste resultaat voeren we in zo vroeg mogelijk stadium overleg.

Gerealiseerd

LOCATIE	 # woningen	 koop / huur	 huis / appart.	 Opgeleverd
Winterkoning 2A-2P	11	koop	app.	2018
Rijksstraatweg 15 (Tiny Houses)	4	huur	huis	2019
Bachplein 23/25	3	koop	app.	2019
Bachplein 9	2	koop	app.	2020
Bachplein 11	2	koop	app.	2020
Bilderdijkstraat 14 (Blijf-huis)	40	huur	huis 10 / app. 30	2020
Kerklaan 1 (muziekschool)	16	huur	app.	2020
Jan van Kuikweg 146 (Het Paviljoen)	24	koop	app.	2020
Assumerhof	18	koop	huis 6 / app.12	2018-2020
Bachstraat (oude raadhuis)	114	54 koop/60 huur	app.	2019
Totalen	234	114 koop / 120 huur	20 huizen / 214 appartementen	

In ontwikkeling

					
LOCATIE	# woningen	koop / huur	huis / appart.	Projectfase	Oplevering in
Wateracker 2 (Starweg)	48	35 koop/ 13 huur	app.	ontwerpfase	2023 Bestemmingsplan- procedure is gestart
Botteracker	8	koop	huis	voorbereidingsfase	2022
Wegacker	2	koop	huis	1 voorbereidingsfase / 1 in realisatiefase	2021/ 2022
Maerten van Heemskerckstraat	3	koop	huis	voorbereidingsfase	2022
Maerten van Heemskerckstraat (plan Marytgen, Sint Agnes)	24	huur	app.	ontwerpfase	2023
Winterkoning 4 (Langs de Jan II)	7	koop	app.	initiatiefase	Planning nog niet bekend. Afwachting van nieuw besluit vaststelling gemeentelijk monument.
Jan van Kuikweg 18	4	koop	huis	ontwerpfase	2023
Kleine Houtweg (De Splinter)	22	koop	huis	voorbereiding	2021-2022
M. van Heemskerckstraat 8 (Multimate)	25	koop/huur	app.	ontwerpfase	2023
Prof. ten Doesschatestr. 199A (Hartekamp)	14	koop	huis	realisatiefase	2021
Merel (Piet Blom - gebouw)	20	koop	app.	initiatiefase	Nog niet bekend
Maerelaan 24/24a	12	koop/huur	app.	initiatiefase	Principe is ingediend, ontwikkelaar afgehaakt
Kerkweg (De Schimmelkroft)	50	koop	huis 22/ 28 app	definitiefase	Planning nog niet bekend. In afwachting verplaatsing manege.
Kerkweg (Albert Heijn)	20	koop	app.	definitiefase	Nog niet bekend
G. van Assendelftstraat (Aldi)	25	koop	app.	definitiefase	Is afhankelijk van verplaatsing Aldi naar andere locatie. Ontwikkelaar heeft schetsplan ingediend.
Duitslandlaan 9	50	40 koop / 10 huur	app.	definitiefase	Ontwerp bestemmings gaat starten in Q2 2021
Communicatieweg 6-8	7	koop	huis	initiatiefase	Een principeverzoek is ingediend.
Totalen	341	275 koop / 66 huur	82 huizen / 259 app		

Stuurgroep woningbouwlocaties

Er is een stuurgroep woningbouwlocaties ingericht. In deze stuurgroep worden voortgang van projecten en externe initiatieven besproken. Ook ideeën voor woningbouw (transformatie, verdichting, etc.) in heel pril stadium worden er besproken met initiatiefnemers.

De stuurgroep komt tweewekelijks bij elkaar. In de stuurgroep vormen de portefeuillehouders Ruimtelijke Ordening en Wonen, domeinmanager Fysiek en teamleider Beleid & Projecten de vaste bezetting. Woonopmaat neemt maandelijks deel aan de stuurgroep. Externe initiatiefnemers nemen deel zodra zij met een initiatief komen.

Bouwtafel

De gemeente Heemskerk heeft de wens om ontwikkelaars, woningbouwverenigingen en makelaars bij elkaar te krijgen om duidelijkheid te krijgen waar zij tegenaan lopen of daar overeenkomsten in zijn en wat wij vervolgens met elkaar kunnen ondernemen om deze obstakels te overwinnen. Hierdoor kunnen we woningbouw in beweging en versnelling krijgen.

De 'Bouwtafel' is hiervoor in het leven geroepen en is nadrukkelijk geënt op procesverbetering, wederzijds begrip en verbeterde samenwerking om dit te bewerkstelligen. Het bespreken van projectinhoudelijke zaken gebeurt in de stuurgroep Woningbouwlocaties.

Alle leden zijn gelijkwaardig en het is dan ook de bedoeling dat de agenda van het overleg gezamenlijk gevuld wordt.

Bestedingsoverzicht

Voor vijf locaties is een budget voor haalbaarheidsonderzoek beschikbaar gesteld van €650.000. Het gaat om de locaties De Velst, Breedweer, De Baandert, Eikenhof II en de Cornelis Groenlandstraat.

Het budget voor de planontwikkeling is verdeeld over vijf kostenposten.

Hieronder staat per kostenpost beschreven welke bestedingen er zijn: de werkelijke uitgaven en de nog uitstaande verplichtingen. Er resteert nog € 170.449 (stand 1-6-2021).

	Deelbudget	Werkelijke uitgaven	(restand) Aangegane of nog aan te gane verplichtingen	Totaal werkelijke uitgaven en (restand) aangegane verplichtingen	Vrij besteedbaar restand budget
projectmanagement	€ 150.000	€ 230.657	€ 44.294	€ 274.951	€ -124.951
Stedenbouw	€ 200.000	€ 82.562	€ 25.443	€ 108.005	€ 91.995
Nadere onderzoeken / overig	€ 125.000	€ 31.210	€ 64.295	€ 95.505	€ 29.495
bestemmingsplannen	€ 100.000	€ 1.040	€ -	€ 1.040	€ 98.960
uitgifte-/realisatiestrategie	€ 75.000	€ -	€ -	€ -	€ 75.000
totalen	€ 650.000	€ 345.468	€ 134.033	€ 479.501	€ 170.499

CBS

Voorraad woningen en niet-woningen Heemskerk (mutaties en gebruiksfunctie)

	Beginstand voorraad	Nieuw- bouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2012	17 035	1	25	0	52	1	-25	17 012
2013	17 012	102	184	0	24	-2	260	17 273
2014	17 273	55	123	72	18	0	88	17 361
2015	17 361	99	47	1	50	1	96	17 457
2016	17 457	26	42	3	9	0	56	17 513
2017	17 513	12	14	3	101	4	-74	17 439
2018	17 439	40	31	1	7	-1	62	17 501
2019	17 501	165	20	99	5	-4	77	17 578
2020*	17 578	63	22	50	6	0	29	17 607
2021	17 607	25	4	2	0	0	27	17 634

(1e kwartaal)

Bron CBS (gewijzigd op: 23 april 2021)