

Bestuursopdracht / startnotitie ontwikkeling woningbouwlocatie Heemspoort (De Baandert)

herontwikkeling motorbrandstoffenverkooppunt tot
woningbouwlocatie
januari 2022





Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding en doelstelling	4
1.3	Projectscope	5
1.4	Richtinggevende documenten	5
2.	Proces	6
2.1.	Aanpak en fasering	6
2.2.	Participatie / communicatie	7
2.3.	Projectbeheersing	8
2.3.1.	Organisatie	8
2.3.2.	Tijd	8
2.4.	Financiën	9
2.5.	Risico's	9
3.	Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden	9
3.1.	Inleiding	9
3.2.	Verantwoordelijkheid	9
3.2.1.	Stedenbouwkundig	9
3.2.2.	Volkshuisvestelijk	10
3.2.3.	Duurzaamheid / toekomstbestendig bouwen	10
3.2.4.	Overige randvoorwaarden en aspecten	11
	• Bestemmingsplan	11
	• Archeologie	11
	• Watertoets	11
	• Verkeer en Parkeren	11
	• Openbaar gebied	11
	• Kabels en leidingen	12
	• Ecologie	12
	BIJLAGE 1: GERAAMDE KOSTEN	13
	BIJLAGE 2: BESLUITENOVERZICHT	14
	BIJLAGE 3: RICHTLIJN VERKEER EN PARKEREN	15
	BIJLAGE 4: AANDACHTSPUNTEN OPENBAAR GEBIED	16

Geregistreerd onder nummer D/2021/417298

Projectnaam : Ontwikkeling Woningbouwlocatie De Baandert

Bestuurlijk opdrachtgever:

Gaatze de Vries – portefeuillehouder Ruimtelijke ordening

Ambtelijk opdrachtgever

Erwin Baltus – manager Fysiek domein

Ambtelijk opdrachtnemer

Fred Mens – projectleider

Budgetcode/kredietnr. 03404015

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Deze notitie betreft de herontwikkeling van de locatie van het bestaande tankstation aan De Baandert tot locatie voor permanente woningbouw.

De notitie beschrijft de wijze waarop we de ontwikkeling willen uitvoeren, de planning en hoe we de communicatie naar mensen die in de buurt wonen en belanghebbenden willen vormgeven.

Met het vaststellen van deze notitie geeft het college het startschot voor het proces om te komen tot de beoogde herontwikkeling.

1.2 Aanleiding en doelstelling

De druk op de woningmarkt is groot en houdt naar verwachting de komende jaren aan. Beleidsmatig is de inzet vooral op betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. De raad heeft de locatie van het motorbrandstoffenverkooppunt aan De Baandert aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie.

Het realiseren van woningbouw past goed in de Omgevingsvisie 2024 die de raad op 1 februari 2021 vaststelde. Die visie geeft ondernemers, bewoners, organisaties en de gemeente houvast in de ontwikkeling van Heemskerk tot 2040. Vraagstukken als hoe willen we wonen, duurzaamheid en inrichting openbare ruimte komen daarin aan de orde. Al deze onderwerpen komen in beeld bij de ontwikkeling van deze locatie aan De Baandert.

De belangrijkste doelstelling voor deze ontwikkeling is het uitbreiden van de woningvoorraad in categorieën waar de behoefte het grootst is.

Het college informeerde de raad in de zomer van 2019 met een memo over de herontwikkeling van de locatie. De raad nam deze memo op 26 september 2019 voor kennisgeving aan. In die memo staan onder andere stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling.

De gemeente verhuurt de locatie aan BP. Gegeven de grote behoefte aan woningbouwlocaties is in 2019 de huur opgezegd. BP moet de locatie ontruimd en -zo nodig- gesaneerd opleveren.

Omdat BP de huuropzegging bestreed, heeft de gemeente BP gedagvaard. Op verzoek van BP heeft de rechtbank al diverse keren uitstel verleend en is er nog geen zittingsdatum vastgesteld. Er is een concept voor een vaststellingsovereenkomst opgesteld. Daarin staat onder meer, dat BP de locatie ontruimd en gesaneerd oplevert op het moment dat de gemeente de ontwikkeling van de locatie gunt aan een ontwikkelaar.

Vooruitlopend op het aangaan van de vaststellingsovereenkomst en/of een uitspraak van de rechtbank, is de wijze waarop de locatie te ontwikkelen is, uitgewerkt.

1.3 Projectscope

Op onderstaande kaart staat het afgebakende projectplangebied:



Het is de bedoeling de locatie De Baandert op korte termijn te ontwikkelen.

Gelet op de fysieke afstand tot het gebied Assumburg – Oud Haerlem én de fase waarin het project Assumburg – Oud Haerlem / Tolhek zich bevindt, wordt geen stedenbouwkundige relatie en/of een ontwikkelrelatie gelegd met dit gebied.

1.4 Richtinggevende documenten

De belangrijkste richtinggevende documenten die aan de basis staan van de voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Coalitieakkoord 2018-2022 “Heemskerk zichtbaar beter” (mei 2018)
- raadsmemo beoordeling van mogelijke nieuwe woningbouwlocaties (besproken op 13 juni 2019)
- raadsbesluit 19 december 2019: beschikbaar stellen voorbereidingskrediet om vijf potentiële (her)ontwikkelingslocaties, waaronder De Baandert, nader uit te werken.
- Raadsmemo Ontwikkeling locatie De Baandert (BP tankstation) (26 september 2019 v.k.a.)
- Woonvisie Beverwijk- Heemskerk 2025 (2 juni 2020 vastgesteld)
- Omgevingsvisie Heemskerk 2040 Duurzaam, Dorps, Vernieuwend (februari 2021)
- Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021 (1 juni 2021 vastgesteld)
- Raadsmemo prijsklassen woonvisie en doelgroepenverordening (10 augustus 2021)

2. Proces

2.1. Aanpak en fasering

Het project is opgeknipt in fases, dat maakt het beheersbaar. De fases zijn makkelijker te overzien. Elke fase sluit af met producten waarover besluitvorming plaatsvindt door college en/of raad. Dit zijn go of no go momenten in het planproces.

Elk project kent de volgende fasen: initiatie-, definitie-, ontwerp, voorbereidings-, uitvoerings- en beheerfase. De initiatie- en definitiefase zijn hieronder meer uitgewerkt. De fasen die daarna komen zijn summier uitgewerkt omdat dit veelal procedures zijn (bestemmingsplan en vergunningentraject) met wettelijke doorlooptijden. Ook is de planning daarvan deels afhankelijk van de snelheid die marktpartijen kunnen bieden in het proces en andere ontwikkelingen die het planproces kunnen vertragen.

1. Initiatiefase

Het begin van elk project: daarin wordt een idee voor een project nader onderzocht en uitgewerkt. Voor dit project is de initiatiefase al voor een deel doorlopen. Enerzijds met het collegebesluit van 29 mei 2018 om de huurovereenkomst voor het gebruik van de locatie als tankstation te beëindigen. En anderzijds met de raadsmemo Ontwikkeling locatie De Baandert en het besluit van de gemeenteraad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om deze locatie nader uit te werken. We starten met deze startnotitie / bestuursopdracht waarin we de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling globaal uitwerken. Dit is om te voorkomen dat verkeerde verwachtingen over het resultaat van het project ontstaat. Expliciete bestuurlijke besluitvorming sluit de initiatiefase af.

Na het vaststellen van deze notitie door het college gaat de startnotitie ter kennisname naar de gemeenteraad. De gemeenteraad kan de startnotitie bespreekbaar stellen in commissievergadering.

Besluitvorming over producten: startnotitie / bestuursopdracht.

Planning: college januari 2022 (startnotitie/bestuursopdracht) en raad februari 2022

2. Definitiefase

De tweede fase in het project. In deze fase wordt een zogenaamde ontwikkelproces nader uitgewerkt. Zoals vermeld in de raadsmemo van juli 2019 wordt de locatie door middel van een openbare inschrijvingsprocedure aangeboden voor woningbouwontwikkeling onder een beperkt aantal uitgangspunten / randvoorwaarden. Zo'n procedure biedt de ontwikkelaars gelegenheid om hun creativiteit en expertise optimaal in te zetten.

Via TenderNed voeren we een zogeheten 'niet openbare aanbestedingsprocedure'. Stichting RIJK en een extern bureau begeleiden ons in deze procedure. De procedure bestaat uit twee fases: een selectie- en een gunningsfase. Voor elke fase wordt een leidraad opgesteld.

De selectiefase begint met een 'marktconsultatie' door een aankondiging van het initiatief op Tendersnet. Uit het aantal inschrijvingen blijkt de interesse van de markt in het project. Gegadigden voor de selectie, moeten zich aanmelden en voldoen aan de eisen uit de selectieleidraad. Als het aantal gegadigden dat aan de eisen voldoet, groter is dan een vooraf bepaald aantal, worden de meest geschikte gegadigden geselecteerd op basis van de selectiecriteria.

Enerzijds zorgt zo'n selectie ervoor dat zich ontwikkelaars melden met op het onderwerp toegesneden expertise. Anderzijds voorkomt zo'n selectie dat veel ontwikkelaars onevenredig veel energie in een inschrijving steken.

Na de selectiefase volgt de gunningsfase. De meest geschikte gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase. In deze gunningsfase vragen we de partijen om een ontwerp/plan/studie te maken en een financieel aanbod voor de grondverwerving te doen.



Op basis van het in de gunningsleidraad opgenomen, vooraf met de marktpartijen gedeeld, beoordelingskader, toetsen we deze inschrijvingen. Vervolgens wordt besloten aan welke partij de aanbesteding wordt gegund. Die partij gaat vervolgens het ontwerp nader uitwerken en dient ook de participatie te verzorgen.

De selectieleidraad en de gunningsleidraad worden in de volgende fase van het project, de definitiefase, opgesteld.

Besluitvorming producten: college vaststellen selectie- en gunningsleidraad (april 2022); selectie ontwikkelende partij Q2 2022; sluiten van een (intentie)overeenkomst met een ontwikkelaar in tweede helft 2022.

3. Ontwerpfase

De geselecteerde projectontwikkelaar is leidend. Hij is ook verantwoordelijk voor de participatie. Producten: gebouwontwerp, inrichtingsplan, anterieure overeenkomst, bestemmings- of omgevingsplan. De planning voor deze fase wordt later uitgewerkt. De verwachte doorlooptijd is 9 tot 12 maanden.

4. Voorbereidingsfase

De daadwerkelijk realisatie van het project wordt voorbereid. De voorbereidingsfase eindigt als de uitvoering kan starten.

Producten: koop/realisatieovereenkomst, aanvraag vergunningen. De planning voor deze fase wordt later uitgewerkt. De verwachte doorlooptijd is 9 maanden.

5. Realisatiefase

Het moment om het project over te dragen aan bijvoorbeeld een civieltechnisch projectleider. In deze fase wordt het projectresultaat, de woningbouw, zichtbaar en de aangrenzende ruimte wordt ingericht. De verwachte doorlooptijd is één tot anderhalf jaar.

6. Beheerfase

Het project is gerealiseerd. De projectorganisatie wordt opgeheven en het projectplangebied wordt overgedragen naar de 'staande organisatie' (de lijn organisatie).

2.2. Participatie / communicatie

De verantwoordelijkheid voor de participatie, als onderdeel van het planontwikkelp proces, wordt belegd bij de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij wordt ook verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van het ontwerpbestemmingsplan of een omgevingsplan. Uiteraard behoudt de gemeente de publiekrechtelijke taak om de ruimtelijke ordeningsprocedure te voeren.

Om de door de ontwikkelende partij te verzorgen participatie te kunnen beoordelen, geven we wel handvaten mee. Deze komen in de selectieleidraad en in de gunningsleidraad te staan.

2.3. Projectbeheersing

2.3.1. Organisatie

Schematisch ziet de projectorganisatie er als volgt uit:

De opdrachtgevers zijn:

1. Bestuurlijk opdrachtgever: Gaatze de Vries (wethouder)
2. Ambtelijk opdrachtgever: Erwin Baltus (manager Fysiek domein)

De opdrachtnemer is:

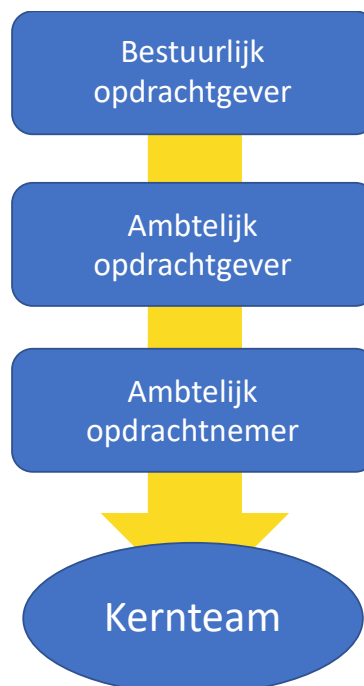
3. Ambtelijk opdrachtnemer: Fred Mens (projectleider)

De projectleider informeert de opdrachtgevers via de interne Stuurgroep woningbouwlocaties; zo nodig plant de projectleider extra afstemmomenten in.

De raad wordt via de halfjaarlijkse rapportages geïnformeerd over de projectvoortgang of, indien daartoe aanleiding is, tussentijds.

Het kernteam bestaat uit een projectleider, projectassistent/-ondersteuner en stedenbouwkundige.

Het kernteam wordt naar behoefte aangevuld met experts van binnen of buiten de organisatie op gebied van bijvoorbeeld omgeving (civiel), communicatie, participatie, duurzaamheid, verkeer, milieu, groen, wonen, economie, beheer, planeconomie, RO en juridische en fiscale aspecten etc.



2.3.2. Tijd

In paragraaf 2.1 staat de fasering in tijd met bijbehorende producten. In onderstaande afbeelding staat per projectfase de activiteit, wie aan zet is en de planning. De bewaking op de tijd en voortgang vindt plaats tijdens de kernteamvergadering en in de Stuurgroep Woningbouw. Er wordt tijdig gecommuniceerd over versnellen, vertragen en bijsturen.

fase:	initiatiefase			definitiefase		
Activiteit:	opstellen startnotitie / bestuursopdracht	vaststellen startnotitie / bestuursopdracht	opstellen selectie- en gunningsleidraad	vaststellen selectie- en gunningsleidraad	selectie ontwikkelaar (Tenderprocedure)	aangaan overeenkomst met ontwikkelaar
Wie:	ambtelijk	college t.k.n. raad	ambtelijk	college t.k.n. raad	ambtelijk	college
Planning:	december 2021	januari 2022	Q1 2022	april 2022	Q2 2022	Q3 2022

fase:	ontwerpfase	voorbereidingsfase	realisatiefase	beheersfase
Activiteit:	ontwerpen gebouw en voeren participatie	1) voorbereiden bouw 2) voeren RO-procedures	realisatie gebouw en inrichten ruimte	oplevering gebouw en aanpalend terrein
Wie:	ontwikkelaar	1) ontwikkelaar 2) college & gemeenteraad	ontwikkelaar	ontwikkelaar gemeente
Planning:	Q3 2022 - Q1 2023	Q2 2022 - Q1-2023	Q2 2023 - Q2 2024	Q3 2024



2.4. Financiën

In de initiatiefase worden voornamelijk ambtelijke uren ingezet en nauwelijks 'out off pocket' kosten gemaakt. In de definitiefase worden kosten gemaakt voor de advisering en de begeleiding van de tender. Dekking van deze kosten vindt plaats uit het beschikbare budget voor de planontwikkeling van de 5 locaties. Gegeven de omvang van deze ontwikkeling én het ontwikkelproces (door de markt), dekt uiteindelijk de opbrengst uit de verkoop van het perceel de kosten.

2.5. Risico's

Aan elke planontwikkeling kleven risico's. Voor deze planontwikkeling gelden in elk geval de volgende risico's:

- a. De locatie komt niet binnen afzienbare termijn beschikbaar, bijvoorbeeld als gevolg van het uitblijven van de uitspraak van de rechtbank of van het sluiten van de vaststellingsovereenkomst;
- b. Er is geen of onvoldoende interesse in de markt voor dit project;
- c. De markt ziet geen of onvoldoende mogelijkheden om het project te realiseren binnen de gestelde uitgangspunten;
- d. De gevraagde investeringen en/of de geboden grondprijs, staan niet in verhouding tot de doelen die we willen realiseren;
- e. Er is geen maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling in de omgeving.

Indien een risico zich voordoet vindt overleg plaats met de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgevers over de consequenties en de daarbij passende maatregelen.

3. Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden

3.1. Inleiding

De in dit hoofdstuk genoemde ruimtelijke en functionele randvoorwaarden is geen uitputtende lijst. Het vormt de basis voor de in de definitiefase nader uit te werken selectieleidraad en gunningleidraad en daarmee voor de verdere, door de ontwikkelaar te organiseren planontwikkeling.

Om een creatief en effectief planontwikkelingsproces te stimuleren, passen we het principe: 'Comply or Explain' toe: waar nodig en mogelijk kunnen de doelen ook op andere manieren gehaald worden; in dat geval onderbouwen de ontwikkelaars nut en noodzaak van afwijkende keuzes.

3.2. Verantwoordelijkheid

De ontwikkelaar wordt verantwoordelijk voor ontwikkeling van het bouwplan. De ontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor het opstellen van een bestemmings- of omgevingsplan dat de realisatie van het bouwplan juridisch mogelijk maakt. Het is de publiekrechtelijke taak van de gemeente om dit plan in procedure te brengen.

3.2.1. Stedenbouwkundig

Voor de ontwikkeling van de locatie gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Positie van het gebouw in de omgeving:
 - Plangebied: het projectplangebied staat op afbeelding op bladzijde 5 van deze notitie.
 - Het gebouw neemt een belangrijke positie in bij de entree van Heemskerk, feitelijk de poortwachter van Heemskerk.
 - De locatie maakt deel uit van de groenstructuur aan De Baandert. Nieuwe bebouwing moet zich voegen in de groenstructuur. Samen met Het Paviljoen zijn het objecten in het groen/park.

- Om de 'objecten in het groen' te benadrukken moet het nieuwe initiatief afwijken van Het Paviljoen: een rank en hoger volume (toren), juist dicht bij de weg. De minimale hoogte is 4 bouwlagen. Uitgangspunt voor de maximale hoogte is 6 lagen. Indien uit het planontwikkelp proces voortvloeit dat dit wenselijk is, is een hoogte tot 8 lagen mogelijk mits dit stedenbouwkundig verantwoord is en hiervoor draagvlak in de omgeving is. Bezonningsstudies moeten de effecten op de omliggende bebouwing aantonen.
- Parkeren:
 - Integrale ontwerpogave, passend bij de aanwezige groenstructuur. Dat betekent dat parkeren uit het zicht opgelost dient te worden (ondergronds of half-verdiept in combinatie met reliëf), zodat de parkbeleving versus object in het park niet verstoord wordt.
- Overig:
 - Een parkpad door de groenstructuur (achter het gebouw langs)
 - Fietspad mag langs rijbaan
 - Bestaande, als waardevol aangemerkte bomen dienen zoveel mogelijk een plaats in het plan te krijgen. Deze locatie vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zowel van de bebouwing als de bestaande en nieuwe parkeervoorzieningen;
 - bebouwingstudies moeten de effecten op de omliggende bebouwing aantonen.
 - Hoogwaardige 'openbare' ruimte: de onbebouwde ruimte dient een 'openbaar' karakter te krijgen, passend bij de ligging en de aangrenzende bebouwing;

3.2.2. Volkshuisvestelijk

De druk op de woningmarkt is enorm hoog. Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. Gelet op de afstanden tot de winkel- en zorgvoorzieningen leent de locatie aan De Baandert zich qua ligging minder goed voor ouderen. De locatie is uitstekend ontsloten voor autoverkeer en ligt op korte afstand van het NS-station Uitgeest (2,2 kilometer afstand, 8 minuten fietsen) en het station Heemskerk (2,4 kilometer afstand, 11 minuten fietsen). De locatie is daarmee uitstekend geschikt voor jongeren en starters.

Voor de ontwikkeling van de locatie gelden de volgende volkshuisvestelijke uitgangspunten:

- tenminste 20 woningen voor een gebouw van 4 lagen; als het gebouw hoger wordt dan 4 lagen, dan moet het aantal woningen navenant groter worden;
- tenminste 55% van de woningen realiseren in de sociale huur (maximaal DAEB-norm 2022 € 763) óf sociale koop (maximaal 85% NHG-grens 2022, oftewel € 301.750);
- het resterende deel realiseren onder de NHG-grens (2022: € 355.000).

3.2.3. Duurzaamheid / toekomstbestendig bouwen

Duurzaamheid is een containerbegrip. Het gaat om toekomstbestendig bouwen door een integrale aanpak op het gebied van de volgende thema's:

- Energiepositief / energieneutraal bouwen;
- Circulair bouwen;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Natuurinclusief bouwen;
- Duurzame mobiliteit;
- Gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw.

In de gunningsleidraad wordt dit nader uitgewerkt in prestatie-indicatoren en bijbehorende normen. Die vormen een middel om de hoofddoelen per onderwerp te behalen en zo toekomstbestendig te bouwen.

Dit daagt in het tenderproces de ontwikkelaars uit om te laten zien welke duurzaamheidsaspecten zij willen toepassen. Daarmee stimuleren we een open en creatief planproces.



3.2.4. Overige randvoorwaarden en aspecten

- **Bestemmingsplan**

Op de locatie is het bestemmingsplan “Woongebied I” (vastgesteld 18 juli 2012) van toepassing. De gronden hebben daarin de bestemming “Bedrijf”. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de bestemming te wijzigen. Er is dus een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan nodig.

- **Archeologie**

Het gebied heeft in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologiewaarde 4. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op de gunstige ligging van het gebied in met name de late prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen. Archeologische resten uit deze periodes kunnen direct onder het maaiveld en eventuele ophooglagen voorkomen. Een herontwikkeling kan gevolgen hebben voor deze waarden. De effecten van deze gebiedsontwikkeling op het ondergrondse erfgoed (archeologie) moeten in kaart worden gebracht. Er moet daarom in een vroegtijdig stadium een archeologisch onderzoek plaatsvinden. Een archeologisch bureauonderzoek is daarbij een eerste stap. Op basis van het bureauonderzoek volgt een archeologische verwachting. Deze wordt getoetst door een verkennend booronderzoek, waarbij ook de mate van verstoring bepaald wordt. De voor de archeologische waarden of verwachting (nadelige) effecten van de nieuwbouw worden vooral veroorzaakt door bodemroerende werkzaamheden zoals: heien, uitgraven van parkeerkelders, verplaatsing van de bouwvlakken, ophogen, verlagen van grondwater peil of het graven van kabel en leiding tracés.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden om de archeologische verwachting van het terrein vast te stellen. Bij de gewijzigde bestemmingen die een bedreiging vormen voor de archeologie, kan planaanpassing een beschermende maatregel voor het archeologisch erfgoed zijn. Indien dit niet mogelijk blijkt, kan archeologisch vervolgonderzoek nodig zijn. Overigens zal hier ook wel milieu om de hoek komen kijken, dus een praktische afstemming is hier waarschijnlijk wel nodig!

- **Watertoets**

Watercompenserende maatregelen die noodzakelijk zijn in het kader van de watertoets dienen binnen het projectgebied te worden opgelost, evenals waterbergingen/wadi's ten behoeve van opvang en inzijging (infiltratie) van regenwater afkomstig van verhardingen en dakvlakken.

- **Verkeer en Parkeren**

Mobiliteit is in beweging. De afgelopen jaren zien we onder andere nieuwe mobiliteitsconcepten ontstaan. Zo worden er meer auto's gedeeld, ontstaan er meer dynamische parkeersystemen voor een meer optimale benutting van de bestaande parkeercapaciteit, behoefte aan meer oplaadpunten voor elektrische auto's etc.

Natuurlijk hebben we te maken met vastgesteld beleid op gebied van verkeer en parkeren waaraan we moeten toetsen. Aan de andere kant willen we net als bij het onderdeel duurzaamheid een creatief en open planproces stimuleren. We willen niet dat alles dat in strijd is met bestaande regelgeving meteen wordt afgewezen. Bijlage 3 bevat een richtlijn voor verkeer en parkeren in het verdere proces. De wenselijkheid en mogelijkheid of en welke mate daarvan wordt afgeweken zal blijken uit het ontwerpproces en vergt onderbouwing.

- **Openbaar gebied**

Civiele aspecten moeten in een vroegtijdig stadium van de planvorming worden betrokken. Er moet worden nagedacht over bijvoorbeeld de plek van de milieustraat. In bijlage 4 staat een aantal aandachtspunten die steeds belangrijker worden naarmate het planproces vordert.

- **Kabels en leidingen**

Voorafgaand aan de tender doen we een KLIC-melding omdat de ligging van kabels en leidingen het ontwerpproces kan beïnvloeden. Op deze wijze krijgen we inzicht in de gevolgen en de daarbij behorende eventuele kosten om deze te verleggen dan wel aan te passen.

- **Ecologie**

De Baandert is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Daarnaast is de locatie ook onderdeel van het Oer-IJ.

**BIJLAGE 1: GERAAMDE KOSTEN**

Kostenraming De Baandert

Projectleider	€	0,- (eigen formatie)
Projectsecretaris / -ondersteuning	€	PM
Inhuur advisering en -begeleiding tender	€	15.000,-
Onvoorzien	€	5.000,-
		+
Totaal verwachte kosten	€	20.000,-

BIJLAGE 2: BESLUITENOVERZICHT

datum	orgaan	Nummer	onderwerp
29-05-18	college	BIC/2018/17682	Beëindigen huurovereenkomst locatie De Baandert
23-07-19	college	BIC/2019/18307	Ontwikkeling locatie De Baandert
26-09-19	raad	BIRM/2019/0403	Raadsmemo Ontwikkeling locatie De Baandert (BP-tankstation
19-12-19	raad	BIRB/2019/2899	Raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor planontwikkelingskosten voor o.a. locatie de Baandert



BIJLAGE 3: RICHTLIJN VERKEER EN PARKEREN

Ontsluiting voor autoverkeer

De woonlocatie dient voor autoverkeer ontsloten te worden via De Baandert. Het streven is gericht op zo min mogelijk uitwegen op gebiedsontsluitingswegen, zoals De Baandert en Jan van Kuikweg. Een gecombineerde ontsluiting met het naastgelegen perceel heeft daarom de voorkeur. Ontsluiting via De Baandert kan alleen via één gecombineerde in-/uitgang.

Daarnaast dient er een tweede ontsluiting te komen voor de hulpdiensten, deze ontsluiting mag ook via het aanpalend perceel gaan. Hoe de ontsluiting binnen de locatie verloopt dient onderzocht te worden. De ontsluiting dient te voldoen aan het hoofdstuk Bereikbaarheid van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019. Het verkeer op De Baandert moet voorrang krijgen op een aansluiting.

Ontsluiting voor voetganger/fietser

De woonlocatie dient voor voetgangers en fietsers ontsloten te worden via De Baandert.

Ook moet er voldoende ruimte voor de voetganger binnen het plangebied worden gecreëerd en het ontwerp moet seniorproof zijn.

Parkeren

Parkeren voor bewoners en bezoekers moet op het perceel worden opgelost. Parkeren aan De Baandert is niet toegestaan.

Voor het parkeren dient rekening te worden gehouden met de parkeerkengetallen en berekeningsaantallen zoals aangegeven in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017. De normering is afhankelijk van de woningtypologie. Een gecombineerde parkeeroplossing met het belendende perceel is te onderzoeken.

Fietsparkeren

Voor bezoekers van appartementen geldt een fietsparkeer-kencijfer 0,3 per woning nabij de ingang, met een minimum van 2,0 per appartementengebouw. Het stallen van de fiets dient in principe op eigen terrein plaats te vinden, ontheffing is mogelijk voor fietsparkeren in de openbare ruimte mits dit fietsparkeren niet leidt tot hinder. Deze fietsparkeerplaatsen moeten altijd via de openbare ruimte bereikbaar zijn. De eisen voor het parkeren van fietsen van bewoners zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

BIJLAGE 4: AANDACHTSPUNTEN OPENBAAR GEBIED

Huisafval

Bij appartementengebouwen dienen ondergrondse verzamelcontainers geplaatst te worden. Hiervoor moet op een logische plek voldoende ruimte gereserveerd worden in het projectgebied. De locatie moet goed bereikbaar zijn voor de ophaaldienst.

Materialisering en inrichting openbare ruimte

Omdat de gemeente uiteindelijk eigendom en beheer van de openbare ruimte overneemt, dient de materialisering in nauw overleg met de gemeente bepaald te worden.

Alle inrichtingselementen zoals wegen, trottoirs, banden, eventuele kolken, straatverlichting en parkeervakken volgen uit het stedenbouwkundig plan. Gezien klimaatadaptieve maatregelen zal waterberging onder straat moeten worden toegepast. Met de openbare verlichting moet rekening gehouden worden met de omgeving.