

onderwerp : Voorstel tot het Vaststelling bestemmingsplan De Velst 3 en opening van de grondexploitatiebegroting De Velst Inbreiding
 portefeuillehouder : A. Zalinyan (portefeuillehouder woningbouwplan De Velst) en R. Suanet (portefeuillehouder financiën)

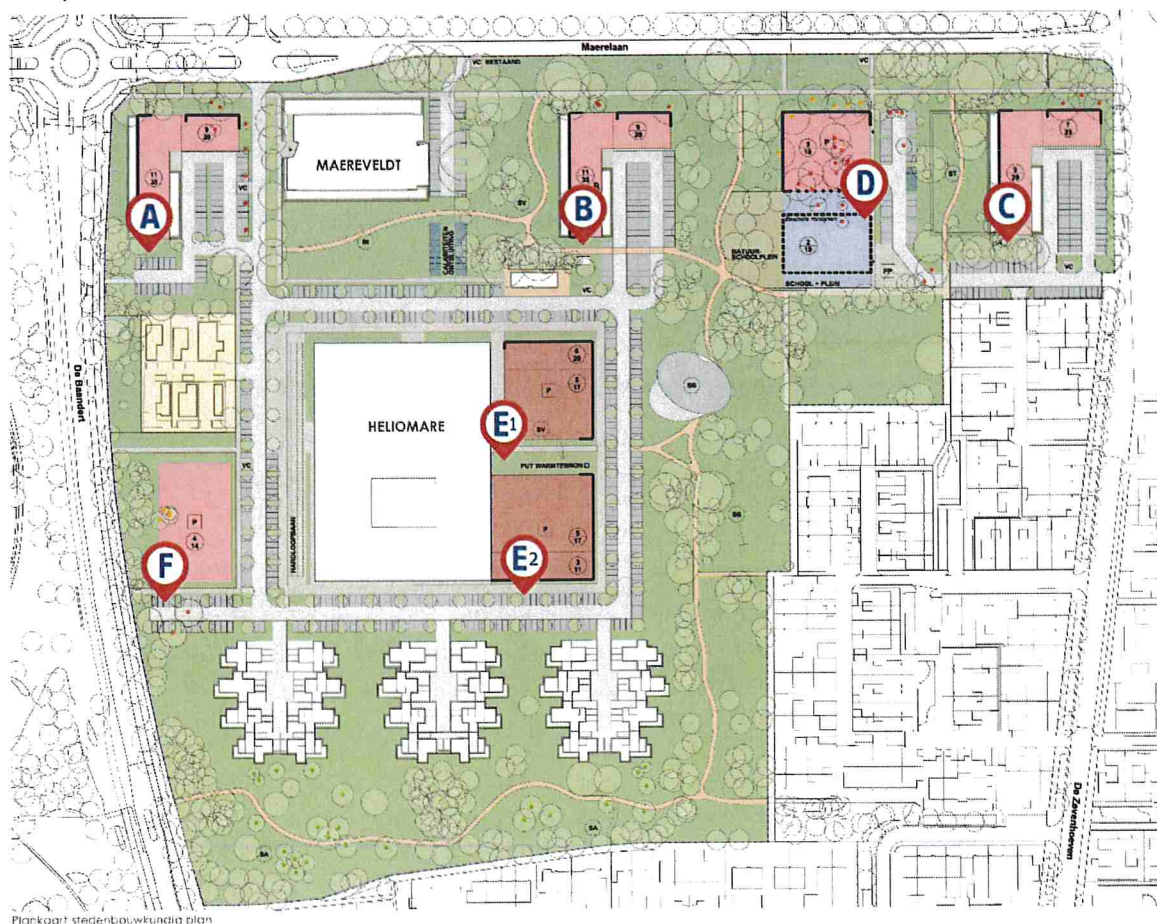
Aan de raad,

Inleiding

De verdichting van het plangebied De Velst is op grond van het vigerende bestemmingsplan Woongebied I niet mogelijk. Voor de realisatie van het gewenste plan is een nieuwe juridische en planologische onderlegger nodig. Het bestemmingsplan heeft eerder dit jaar ter inzage gelegen. Gedurende het jaar hebben de partijen die actief zijn in het gebied gewerkt aan het uitwerken van de plannen en het maken van afspraken. Het uitwerken van een aantal planlocaties heeft meer tijd nodig. Het college van B&W wil met een aantal bouwlocaties juist graag door. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingplan De Velst - 3 gewijzigd vast te stellen. Daarbij wordt de gemeenteraad voorgesteld om de grondexploitatiebegroting (hierna: GREX) te openen.

Toelichting/motivering/risico's

Op 30 juni 2022 is het Stedenbouwkundig plan De Velst door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan omvat 7 projectlocaties, te weten locatie A,B,C (Woonopmaat en gemeente) locatie D (basisschool/gemeente) locatie E1 (gemeente en dansschool) E2 (Heliomare) en locatie F (gemeente). Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is een inrichtingsplan voor de inrichting van de openbare ruimte.



Het ontwerpbestemmingsplan De Velst - 3 heeft ter inzage gelegen van 27 december 2022 tot en met 6 februari 2023. Er zijn 26 zienswijzen ingediend (zaak Z/2023/404531). De zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het plan geleid. Ten aanzien van een aantal onderzoeken is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast, maar dit leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het plan. De reacties op de zienswijzen zijn opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen'

Uitwerken plannen

Woonopmaat en Heliomare hebben in de gesprekken met de gemeente aangegeven meer tijd nodig voor het uitwerken van de plannen. Woonopmaat laat de uitwerking van de renovatie, optopping en aanbouw van locatie A, B en C uitvoeren door een marktpartij. De aanbesteding van deze opdracht is pas in het eerste kwartaal van 2024 is afgerond. Tot die tijd heeft Woonopmaat nog onvoldoende zicht op de plannen om met de gemeente de anterieure afspraken te maken. Voor de uitwerking van locatie E1 en E2 werken Woonopmaat en Heliomare samen met markt/zorgpartijen(waaronder de dansschool en een huisarts) en de gemeente aan het formuleren van de uitgangspunten. Momenteel wordt gewerkt aan het sluiten van een intentieovereenkomst tussen partijen. De verwachting is dat heel 2024 nog nodig is om de uitgangspunten te formuleren en om te zetten in een studie waarin onder andere eerste ontwerpen en een businesscase worden uitgewerkt. Het college vindt het van belang dat de processen van deze partijen zorgvuldig verlopen.

Gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan

Het college vindt het van belang dat de ontwikkeling van locatie D en F wel doorgang vindt. Er moet uitvoering worden gegeven aan het stedenbouwkundig plan en een start worden gemaakt met bouwlocaties in De Velst. Op de locaties D en F is de gemeente voor het vaststellen van het bestemmingsplan niet afhankelijk van het sluiten van anterieure overeenkomsten met externe partijen. Het voorstel is het bestemmingsplan zodanig vast te stellen, dat er een juridisch-planologisch kader ontstaat om ontwikkellocatie D en F tot ontwikkeling te brengen. Het bestemmingsplan wordt op die manier aangeboden aan de gemeenteraad. Voor de ontwikkeling van de locaties D en F wordt een aparte GREX (exclusief locatie A, B, C, E1 en E2) opgesteld.

Locatie D in samenhang met de ontwikkeling van de school Zevenhoeven

In de fasering van het woningbouwproject de Velst zijn er keuzes gemaakt met betrekking tot de verschillende deellocaties. De keuze om eerst locatie D en F te ontwikkelen heeft effect op de ontwikkeling van de Zevenhoeven. Het college voelt zich genoodzaakt door de wooncrisis en de fasering in het project de Velst om de school mee te nemen in de ontwikkeling. Dat de school hierin eerder meegenomen is, heeft ook te maken met het bestaande IHP. Daarin is namelijk de Zevenhoeven als een van de eersten aan de beurt voor vervanging. Het college merkt wel op dat de keuze van de fasering nu wel vooruitloopt op de herijking IHP. Echter, ziet het college het belang van woningbouw en het slagen van het project als het gaat om efficiëntie in de ruimtelijke ordening. De besluitvorming over de school, financiering en eventuele tijdelijke huisvesting moet natuurlijk nog plaatsvinden. Daarvoor is de raad aan zet.

Woningbouwprogramma locaties D en F

Met het wijzigen van het bestemmingsplan, moet ook een keuze worden gemaakt voor het woningbouwprogramma. Dit komt omdat de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan ten aanzien van het woningbouwprogramma uitgingen van een combinatie van locaties. Voor de locaties A, B, C en F samen, met woonbestemming, was de indicatie 50% sociale huur. Voor locatie D was de indicatie 100% koopwoningen. Nu de locaties A, B, C niet in dit bestemmingsplan worden bestemd, worden de locaties D en F in samenhang bekeken omdat deze twee samen worden ontwikkeld. Daarnaast wordt dit ook integraal in het plangebied bekeken. Er zijn twee varianten uitgewerkt voor het woningbouwprogramma voor de locaties D en F. Variant 1 gaat uit van 100% vrije sector. Variant

2 gaat uit van differentiatie op locatieniveau D en F. Hieronder worden deze twee varianten toegelicht.

Variant	Variant 1	Variant 2
Aantal woningen	68	80
Sociale huur	0%	30%
Middenhuur en/of sociale koop	0%	36%
Middenhuur	0%	8%
Vrije sector	100%	26%

Variant 1 gaat uit van 100% vrije sector woningen verdeeld over de locaties D en F. Dit sluit voor een deel aan bij het indicatieve woningbouwprogramma uit het stedenbouwkundig plan. Dat indicatieve programma ging uit van koopwoningen op locatie D en F. Op de overige ontwikkellocaties binnen het plan zouden middenhuur woningen, sociale koop en sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In deze variant voorziet het woonprogramma in een mix van verschillende categorieën woningen op alle mogelijk te ontwikkelingen locatie in de Velst samen. In de woonvisie wordt ingezet op een gedifferentieerd woonprogramma. De streefopgave uit de woonvisie betreft in eerste instantie de hele gemeente. Toepassing op andere niveaus is mogelijk. In het eerste variant wordt uitgegaan van gebiedsniveau. Er van uitgaande dat de plannen van Woonopmaat en Heliomare vertraagd zijn, maar wel doorgang vinden en op die locaties het aandeel sociale huur wordt gerealiseerd, gaat variant 1 uit van 100% vrije sector. Op gebiedsniveau wordt dan voldaan aan de streefopgave die eigenlijk op gemeenteniveau geldt. In deze variant worden de locaties D en F niet losgekoppeld van de andere locaties en wordt gezien in samenhang met de toekomstige ontwikkeling van Woonopmaat en Heliomare. Omdat variant 1 één wooncategorie bevat, zal het beheer van de complexen makkelijker zijn.

Variant 2 gaat uit van 30% sociale huur, 36% sociale koop en/of middenhuur, 8% middenhuur en 26% vrije sector. Dit sluit voor een deel aan bij het indicatieve woningbouwprogramma uit het stedenbouwkundig plan. Dat indicatieve woningbouwprogramma ging uit van 50% sociale huur op de locaties A, B, C en F samen. Daarnaast maakte dit programma een onderscheid in huur- en koopwoningen, zonder invulling van de prijscategorie van de koopwoningen. Deze variant kent een woningbouwprogramma waarbij op beide locaties D en F gezamenlijk sprake is van een evenwichtig woningbouwprogramma dat niet afhankelijk is van de andere ontwikkellocaties binnen het plan. Dat betekent dat specifiek voor de locaties D en F een kwalitatief woningbouwprogramma wordt vastgelegd dat aansluit bij de in 2023 gesloten Woondeal, waar de gemeente Heemskerk mede ondertekenaar van is. Uit de Woondeal komt naar voren dat de streefopgave bij nieuwe woningbouwontwikkelingen een uitgangspunt kent van minimaal 30 % sociaal, 36 % middenhuur en/of sociale koop. In dit scenario wordt op de locaties D en F gezamenlijk uitgegaan van het aansluiten bij bovenstaande percentages, expliciet aangevuld met 8% middenhuur. Het aanbod van middenhuur in Heemskerk kan namelijk aangevuld worden volgens de streefopgave uit de Woonvisie. Daarnaast sluit deze variant aan bij de Omgevingsvisie en ook de Woonvisie van de gemeente Heemskerk waarbij betaalbaarheid een belangrijk onderdeel is van de woningbouwontwikkelingen. Het totaal aantal woningen is in deze variant groter, omdat woningen in het sociale koop en huursegment een kleiner vloeroppervlak hebben en er dus meer woningen binnen dezelfde ruimte kunnen worden gerealiseerd. Omdat differentiatie uitdagingen kan brengen voor de beheersmaatregelen kan het woningbouwprogramma van variant 2 vrij toegepast worden over beide ontwikkellocaties D en F.

Gevolgen GREX van de varianten

Variant	Variant 1	Variant 2
Aantal woningen	68	80
Verschil varianten	€ 1.374.900 meer opbrengst bij variant 1	

Zowel variant 1 als variant 2 kennen een positief resultaat. Variant 1 kent een hoger resultaat dan variant 2. Dat hogere resultaat kan worden verklaard aan de hand van het woningbouwprogramma. Een woningbouwprogramma met 100% vrije sector woningen zoals in variant 1 levert een hogere grondwaarde op dan het gedifferentieerde programma van variant 2. Een gebouwde parkeervoorziening is nog niet meegenomen in het resultaat. Omdat nog niet bekend is of de gebouwde parkeervoorziening kan worden meegenomen met het in de markt zetten van beide locaties. Dat zal de uiteindelijke positieve opbrengst van de grondexploitatie beperken in beide varianten.

Voorkeursvariant

Het college heeft gekozen om variant 2 uit te werken in het bestemmingsplan en dit bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Bij de afweging heeft het college gekeken naar de volkshuisvestelijke, beheerstechnische en financiële aspecten. Het woningbouwprogramma van variant 2 sluit voor een deel aan bij het stedenbouwkundig plan dat door de raad is vastgesteld. Ook sluit dit aan bij de Woondeal, Woonvisie en de Omgevingsvisie van de gemeente Heemskerk. In deze kaders wordt bepaald dat het toevoegen van betaalbare woningen een noodzakelijke opgave is, gezien de schaarste aan betaalbare woningen. Het aantal woningen is daarnaast meer bij variant 2, wat aansluit bij de volkshuisvestelijke opgave voor Heemskerk. Het college ziet dat er uitdagingen zijn in de beheersing van de verdeling van het gedifferentieerde programma. Om dit te beheersen zal het programma over de locaties D en F vrij in te vullen zijn. Het college ziet dat bij variant 1 de grondopbrengsten hoger zijn. Tegelijkertijd is bij variant 2 de GREX ook positief en dan dient er een afweging gemaakt te worden tussen het positieve resultaat bij variant 1 en de te realiseren woningbouwprogramma. Het college kiest voor het toevoegen van meer woningen en betaalbaarheid door middel van variant 2.

Hogere waarde geluid

Naast de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is op grond van de Wet geluidhinder een Besluit 'Hogere waarden Wet geluidhinder' genomen. Het hogere waardenbesluit heeft betrekking op wegverkeerslawaaï. Ook tegen dit besluit is een zienswijze ingediend. De bevoegdheid van het college tot vaststelling van een hogere waarden is gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst IJmond. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Ook tegen dit besluit is een zienswijze ingediend. Het definitieve besluit hogere waarden wordt gelijktijdig met het besluit ten aanzien van het bestemmingsplan bekend gemaakt.

Participatie / informatie omgeving

Er is uitvoerig geparticipeerd in De Velst. De participatie heeft plaats genomen door middel van een algemene klankbordgroep die met een frequentie van circa een keer per maand bij elkaar is gekomen. Daarnaast waren er verschillende werkgroepen ingericht, die ieder eigen thema's behandelde en aan de hand daarvan samen met de gemeente werkten aan de inrichting van het plangebied. Een andere manier waarop is geparticipeerd, is het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij algemene informatieavonden. De omgeving blijft betrokken bij de toekomstige invulling van de locaties D en F.

Gewijzigd plan

Als gevolg van het hiervoor genoemde bestuurlijk overleg is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

De locaties A, B, C, E1 en E2 worden nu conserverend bestemd;

De functieaanduiding 'parkeerterrein' wordt uit het plan gehaald;

De enkelbestemming Verkeers-verblijfsgebied naast het Maareveld wordt uit het plan gehaald;

In de regels wordt een bepaling opgenomen, die er voor zorgt dat op locatie F maximaal 30% van het parkeren in de openbare ruimte mag worden opgelost.

Financiën

Voor de financiële dekking van dit besluit is het noodzakelijk om een grondexploitatiebegroting te openen. De kosten voor de ontwikkeling van het plan komen ten laste van de GREX 'De Velst Inbreiding'.

Grondexploitatiebegroting (GREX)

De Grondexploitatie en de toelichting op de grondexploitatie is te vinden in de twee geheime bijlagen bij dit raadsvoorstel.

Geheim behandelen grondexploitatie De Velst Inbreiding

Omdat in de GREX bedragen staan waarover nog onderhandeld moet worden en werkzaamheden worden benoemd die nog moeten worden aanbesteed, wordt voorgesteld de GREX geheim te behandelen en niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1 lid 2b van de Wet open overheid (WOO). Dit met het oog op de financiële positie van de gemeente Heemskerk. Een samenvatting van de GREX 'De Velst Inbreiding' ligt geheim ter inzage bij de griffie.

Aantal woningen voorbeeld

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van locatie D en F mogelijk. Hieronder is een overzicht weergegeven van het mogelijke woningbouwprogramma op deze ontwikkellocaties. Het programma kan in de verdere uitwerking en detaillering worden aangepast, maar geeft een goed beeld van de mogelijkheden.

Locatie	m2 bvo	type	bvo	%	aantal	m2
D	3.667	sociaal huur	80	30,0%	24	1.913
		middenhuur	110	20,0%	16	1.754
F	3.810	betaalbare koop	80	24,0%	19	1.530
		Koop vrije sector	110	26,0%	21	2.280
TOTAAL:	7.477	-	-	100,0%	80	7.477

Financiële consequenties

Voor de voorbereiding voor de gebiedsontwikkeling 'De Velst Inbreiding' zijn twee voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld. Het totale bedrag aan gerealiseerde uitgaven wordt als boekwaarde opgenomen in de GREX van "De Velst Inbreiding".

Tot nu toe aan voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld:

Totaal verstrekt voorbereidingskrediet bedraagt € 650.000,-. Tot en met 2022 is hierop uitgegeven € 406.563,-. Saldo per 1-1-2023 van het voorbereidingskrediet bedraagt derhalve € 243.437,-.

De investeringen voor plankosten worden vanaf 2023 ten laste van de te openen GREX voor 'De Velst Inbreiding' gebracht. In de GREX is voor de jaarschijf 2023 budget voor plankosten opgenomen ter

grootte van € 90.000,- nominaal (zonder rente en inflatie), inclusief inflatie € 92.748,-.

Grondexploitatie

De grondexploitatie en de toelichting hierop zijn te vinden in de twee geheime bijlagen bij dit raadsvoorstel.

Wij stellen voor de grondexploitatie 'De Velst Inbreiding' te openen en hiertoe benodigde administratieve handeling uit te voeren zodat de GREX wordt opgenomen in de financiële administratie voor het boekjaar 2023.

Voorgesteld wordt de GREX niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1 lid 2b van de Wet open overheid (WOO). Een samenvatting van de GREX ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Communicatie en participatie

Er is uitvoerig geparticipeerd in De Velst. De participatie heeft plaats gevonden door middel van een algemene klankbordgroep die met een frequentie van circa een keer per maand bij elkaar is gekomen. Daarnaast waren er verschillende werkgroepen ingericht, die ieder eigen thema's behandelde en aan de hand daarvan samen met de gemeente werkten aan de inrichting van het plangebied. Een andere manier waarop is geparticipeerd, is het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij algemene informatieavonden.

De indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd over het proces rondom het bestemmingsplan en de behandeling van hun zienswijze. Met de klankbordgroep De Velst wordt voorafgaand aan de raadscommissieavond nog een moment georganiseerd om in te gaan op de plannen, de beantwoording van de zienswijzen en het verdere proces.

Planning

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen twee weken gepubliceerd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een aanvang gemaakt met de tenderprocedure voor locatie F. Locatie D wordt gelijktijdig met de nieuwbouw van basisschool De Zevenhoeven ontwikkeld. In het Integraal Huisvestingsplan staat de ontwikkeling van deze basisschool op planning voor 2027.

Relatie met regionale samenwerking

Niet aan de orde.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor:

1. het bestemmingsplan De Velst 3 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. conform de beschreven variant 2 de grondexploitatiebegroting 'De Velst Inbreiding' te openen en vast te stellen en hiervoor de benodigde administratieve handeling uit te voeren zodat de GREX wordt opgenomen in de financiële administratie voor het boekjaar 2023.

Beslispunten

1. de grondexploitatiebegroting "De Velst Inbreiding" te openen en vast te stellen en hiervoor de benodigde administratieve handeling uit te voeren zodat de GREX wordt opgenomen in de financiële administratie voor het boekjaar 2023;
2. kredieten voor de GREX voor de jaren 2023 en 2024 beschikbaar stellen;
3. de gemaakte kosten op het krediet plankosten "De Velst Inbreiding" van € 220.000 in te brengen in de grondexploitatie in 2023 en het krediet plankosten "De Velst Inbreiding" af te sluiten;

4. de gemaakte kosten tot en met 2022 van € 406.563 in te brengen in de grondexploitatie van 2023 en in mindering te brengen van het krediet planontwikkelingskosten;
5. de bestemmingsreserve planontwikkelingskosten voor € 636.563 vrij te laten vallen;
6. de vrijvallende middelen uit deze reserve ten gunste te brengen aan de bestemmingsreserve risico grondexploitaties;
7. de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen' bestemmingsplan De Velst 3 vast te stellen;
8. het bestemmingsplan De Velst 3 langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdevelst32022-VA01 gewijzigd vast te stellen;
9. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Verdere procedure besluitvorming

Na vaststelling moet het bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd worden.

Belanghebbenden kunnen gedurende een termijn van zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking en kan daarvan gebruik worden gemaakt, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

- Toelichting bestemmingsplan De Velst 3 (D/2023/587386)
- Regels bestemmingsplan De Velst 3 (D/2023/587384)
- Verbeelding bestemmingsplan De Velst 3 (D/2023/587385)
- Bijlage bij de regels bestemmingsplan De Velst 3 (D/2023/587387)
- Bijlage bij de toelichting bestemmingsplan De Velst 3 (D/2023/587389)
- Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder De Velst 3 (D/2023/590080)
- Bekendmaking gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Velst 3 (D/2023/589910)
- Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (D/2023/587392)

Geheime bijlagen:

- Grondexploitatiebegroting De Velst (D/2023/589106)
- Toelichting grondexploitatiebegroting (D/2023/589108)

Heemskerk, 31 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,
de secretaris, de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023;

gehoord de commissie RWK d.d. 30 november 2023;

b e s l u i t :

1. de grondexploitatiebegroting "De Velst Inbreiding" volgens variant 2 te openen en vast te stellen en hiervoor de benodigde administratieve handeling uit te voeren zodat de GREX wordt opgenomen in de financiële administratie voor het boekjaar 2023;
2. kredieten voor de GREX voor de jaren 2023 en 2024 beschikbaar stellen;
3. de gemaakte kosten op het krediet plankosten "De Velst Inbreiding" van € 220.000 in te brengen in de grondexploitatie in 2023 en het krediet plankosten "De Velst Inbreiding" af te sluiten;
4. de gemaakte kosten tot en met 2022 van € 406.563 in te brengen in de grondexploitatie van 2023 en in mindering te brengen van het krediet planontwikkelingskosten;
5. de bestemmingsreserve planontwikkelingskosten voor € 636.563 vrij te laten vallen;
6. de vrijvallende middelen uit deze reserve ten gunste te brengen aan de bestemmingsreserve risico grondexploitaties;
7. de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen' bestemmingsplan De Velst 3 vast te stellen;
8. het bestemmingsplan De Velst 3 langs elektronische weg en in analoge vorm, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.BPdevelst32022-VA01 gewijzigd vast te stellen;
9. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

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

~~28 september 2023~~

14 december

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,



D/2023/558551

A.H.J.J. Luijten
de voorzitter,

