



Startnotitie Urgentielocatie Krusemanlaan Noord

Zaaknummer 271899

Basisgegevens

Opdrachtgever	Joost Bruijn	Gebiedsontwikkelaar
Opdrachtnemer	René Zwagerman	Sr. Projectleider Gebiedsontwikkeling
Huidige stadium of fase	Startnotitie urgentielocatie Krusemanlaan Noord	

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Wijzigingen
1.0	19-04-2022	René Zwagerman	
1.1	26-04-2022	Joost Bruijn	
...			

Documenten in relatie tot dit plan

Documenten	Auteur	Relevantie
Coalitieakkoord Meedoen in Dijk en Waard 2022-2026		Kaderstellend
Begroting 2022		Kaderstellend
<u>Omgevingsvisie Dijk en Waard</u>		Kaderstellend
Strategische visie Onze kijk op Dijk en Waard		Kaderstellend
Woonvisie 2018-2050		Kaderstellend
Woningmarktonderzoek 2020		Kaderstellend
Woningbouwprogrammering 2020-2030		Kaderstellend
Groenvisie HHW 2020-2040		Kaderstellend
Groenbeleidsplan 2021-2026		Kaderstellend
Beleidsprogramma Klimaatadaptatie 2021-2026		Kaderstellend
Lokale energiestrategie (LES)		Kaderstellend
Transitievise Warmte Heerhugowaard	Over Morgen	Kaderstellend
Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021		Kaderstellend
Ondergrondvisie Heerhugowaard		Kaderstellend
Kadernota Integrale Veiligheid 2019-2023		Kaderstellend
Beleidsrichtlijn Integrale Duurzaamheid in de Gebouwde Omgeving (BIDGO)		In ontwikkeling
Nota Parkeernormen Dijk en Waard		In ontwikkeling
Programma stedelijk Water en Riolering 2022-2027		In ontwikkeling

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Urgentielocatie Krusemanlaan Noord
- 1.2. Aanleiding
- 1.3. Probleemstelling

2. Opdracht

- 2.1. Omschrijving en doelstelling
- 2.1. Beoogd resultaat
- 2.3. Uitwerking in thema's en deelprojecten

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

- 3.1. Uitgangspunten voor proces
- 3.2. Randvoorwaarden (*technisch, beleid, financieel, sociaal*)

4. Projectorganisatie en -structuur

- Benoeming opdrachtgever
- Benoeming opdrachtnemer
- Benoeming projectorganisatie met Stuurgroep en Projectteam

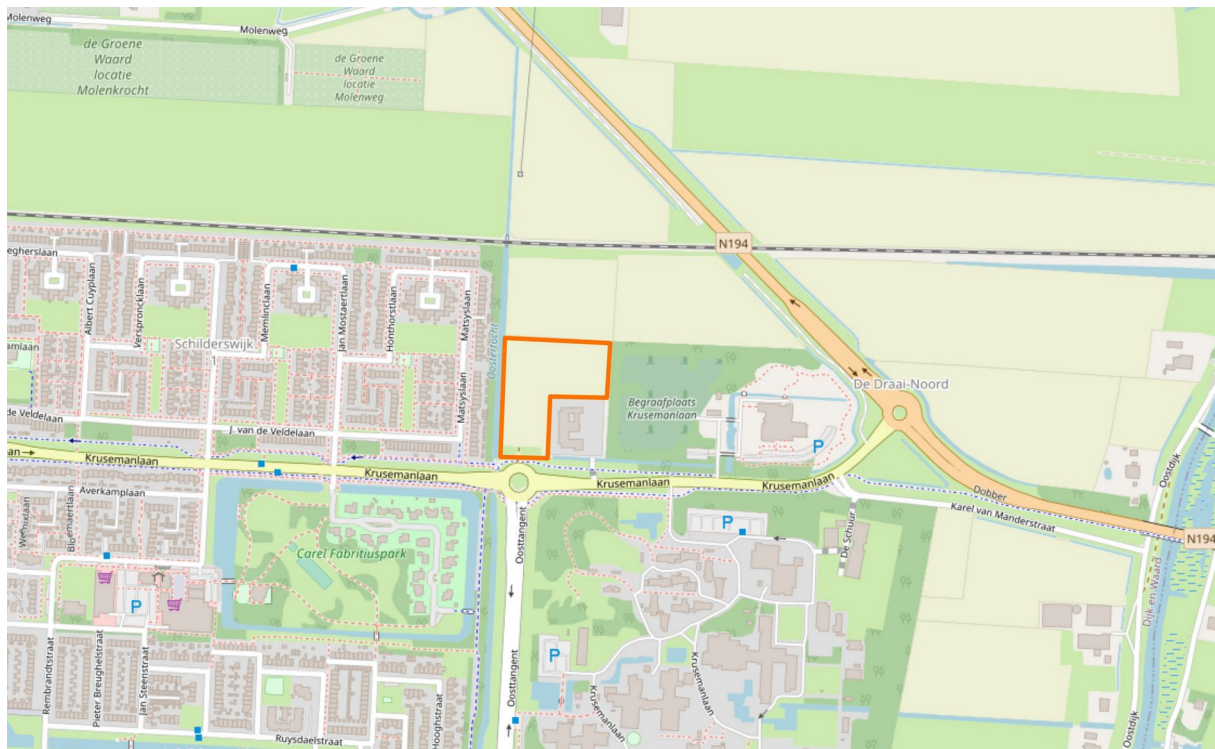
5. Communicatie en samenwerking

6. Planning

1. Inleiding

1.1. Urgentielocatie Krusemanlaan Noord

Door het college van Heerhugowaard is in 2021 een aantal locaties in Heerhugowaard aangewezen als Urgentielocaties Sociale Woningbouw. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente waar samen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk sociale huurwoningen ontwikkeld worden. De gemeente Heerhugowaard, Woonwaard en Woonstichting Langedijk hebben in dit kader op 18 november 2021 een Intentieovereenkomst ondertekend. De keuze hiervoor komt voort uit het grote tekort aan sociale huurwoningen voor allerlei woningzoekenden, waaronder jongeren, spoedzoekers, uitstromers vanuit het Pact Wonen met ondersteuning, statushouders en sinds begin 2022 ook vluchtelingen uit Oekraïne. Vanuit deze achtergrond wordt de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord ontwikkeld als locatie voor ca. 100 sociale huurwoningen. Gelet op de grote behoefte hieraan wordt er nadrukkelijk onderzocht op welke wijze de ontwikkeling kan worden versneld ten opzichte van een regulier ontwikkelingsproces, onder meer door toepassing van modulaire flexibele woonconcepten.



Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de gemeente Dijk en Waard en wordt gekenmerkt door een aantal aspecten:

- Aan de (noordoost) buitenrand van het stedelijk gebied;
- Omringd door infrastructuur met regionaal karakter;
 - Treinspoor, enkelsporig (Alkmaar-Hoorn)
 - Provinciale autoweg (N194)
 - Hoogspanningstracé (Oterleek-Den Helder)
- Gelegen achter maatschappelijke functies (zorgcentrum De Ronde en begraafplaats Krusemanlaan en crematorium Waerdse Landen);
- Het betreffende perceel is in eigendom van de gemeente.

Situatie

Het plangebied is L-vormig en wordt globaal begrenst door:

- Noordzijde: Braakliggend terrein (geen gemeentelijk eigendom)
- Oostzijde: Begraafplaats Krusemanlaan
- Zuidzijde: Krusemanlaan
- Westzijde: Oostertocht

De gronden zijn momenteel in gebruik als grasland waarop een maatschappelijke bestemming ligt. Langs de westrand ligt een kabels en leidingen tracé met een dubbelbestemming (leiding - hoogspanning).



1.2. Aanleiding

Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Door het college van Heerhugowaard is een aantal locaties benoemd tot Urgentielocatie sociale woningbouw. Hiervan is er één gelegen aan de Krusemanlaan.

1.3. Probleemstelling

Er dient zo snel mogelijk een oplossing gevonden worden voor enkele urgente woonopgaven, onder meer jongeren, spoedzoekers, uitstromers vanuit het Pact Wonen met ondersteuning, jongeren en de huisvesting van statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne. Deze oplossing moet worden gevonden binnen het segment sociale huurwoningen en -appartementen. Hiervoor zijn nieuwe ontwikkellocaties nodig.

2. Opdracht

2.1. Omschrijving en doelstelling

Omschrijving

Het college van Heerhugowaard heeft er in 2021 gekozen om een aantal gemeentelijke locaties specifiek te bestempelen als Urgentielocatie sociale woningbouw. Samen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk wordt op deze locaties een programma aan sociale huurappartementen ontwikkeld om huisvesting te bieden aan doelgroepen van het woonbeleid, zoals jongeren, uitstromers uit het Pact Wonen met ondersteuning, statushouders en sinds begin 2022 ook vluchtelingen uit Oekraïne.

Doelstelling

De gebiedsontwikkeling aan de Krusemanlaan Noord betreft de ontwikkeling van ca. 100 woningen cq. appartementen, alsmede ontwikkeling en inrichting van de openbare buitenruimte en de gebiedsontsluiting.

Middels een versneld proces met onder meer modulaire flexibele woonconcepten wordt gestreefd naar een oplevering van de eerste woningen in het 1^e kwartaal van 2023.

2.2. Beoogd resultaat

Van start kunnen gaan met de ontwikkeling van de locatie aan de Krusemanlaan Noord, zodat hier met de corporatie(s) een programma van ca. 100 sociale huurwoningen kan worden uitgewerkt die ook voor de langere termijn betaalbaar zijn.

2.3. Uitwerking in thema's en deelprojecten

De gebiedsontwikkeling aan de Krusemanlaan Noord betreft van gemeentezijde de ontwikkeling van de uitgeefbare percelen en het omliggende openbaar gebied. Aanvullend daarop zal de ontwikkeling van de woningen door de corporatie(s) worden gedaan.

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1. Uitgangspunten voor proces

Challenge Pilot 'Vergunning in 1 dag'

Het college van Heerhugowaard heeft begin 2021 besloten deel te nemen aan de landelijke Challenge Pilot 'Vergunning in 1 dag' (BW21-0124). Een prikkelende naam voor een pilot met als doel de vergunningsaanvraag radicaal te versnellen. Voor het versnellen van de vergunningaanvraag is een aantal ingrediënten: het object, de plek en het proces. Door te kiezen voor modulaire woningen die op meerdere locaties in Nederland gerealiseerd kunnen worden, kan er snelheid gemaakt worden.

In deze Pilot wordt samengewerkt door corporaties Woonwaard, Parteon en Intermaris. Daarbij zijn aangehaakt de gemeenten Zaanstad, Hoorn, Alkmaar, Heerhugowaard en Purmerend. De Pilot wordt ondersteund door RvO en het Expertteam woningbouw van het ministerie van BZK. Als hier wordt gekozen voor modulaire bouw, dan zal ook bekeken worden of er conform de uitkomsten van de Challenge Pilot 'Vergunning in 1 dag' kan worden gewerkt, met als doel het sneller doorlopen van het vergunningstraject.

3.2 Randvoorwaarden (*technisch, beleid, financieel*)

3.2.1 *Technische randvoorwaarden deelprojecten*

Er is sprake van een overtuigende aanhechting van de ontwikkeling op het bestaand stedelijk weefsel om voldoende verbonden te zijn met in de omgeving aanwezige voorzieningen.

Er wordt rekening gehouden met een ruimtereservering voor de mogelijkheid om de Oosttangent in de toekomst door te trekken naar het noorden.

De verblijfskwaliteit in het plangebied moet gewaarborgd worden, ondanks geluidsbelasting van bestaande infrastructuur.

Langs de contouren van het plangebied (zuidoost hoek) wordt door Esdégé-Reigersdaal zorggebouw De Rotonde gerealiseerd. Het gebouw omvat 24 studio's met voorzieningen voor klinische behandeling van de bewoners en heeft een gesloten karakter. Ontsluiting van deze ontwikkeling vindt momenteel rechtstreeks op de Krusemanlaan plaats en is in de definitieve plannen tevens op deze locatie voorzien zolang er geen andere ontwikkelingen op de locatie plaatsvinden.

Er is overeengekomen dat ontsluiting van het perceel van het zorggebouw De Rotonde in toekomst verlegd kan worden naar de noordzijde van het perceel en aangesloten wordt op de nieuwe gebiedsontsluitingsweg richting rotonde in de Krusemanlaan.

Bij deze ontwikkeling moet rekening gehouden worden met een eventuele verdere uitbreiding (fase 2) en ontwikkeling van de 2 noordelijk gelegen percelen tussen het spoor en de begraafplaats.

3.2.2 *Beleidsmatige uitgangspunten*

Bij het opstellen van het ontwikkelingsplan wordt rekening gehouden met de meest recente en vastgestelde beleidsambities en uitgangspunten. In een vroeg stadium in het project zal de spel- en speelruimte met betrekking tot de samenwerking en de beleidsmatige uitgangspunten verder worden verkend.

3.2.3 *Financiële uitgangspunten*

Op het moment dat het normatieve programma voor deze locatie bekend wordt voor het project Urgentielocatie Krusemanlaan Noord een grondexploitatie worden opgesteld, welke ter besluitvorming aan college en raad zal worden voorgelegd. Vooruitlopend hierop kan het volgende worden gesteld.

Bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen hoort een sociale grondprijs. Dit vergroot de financiële haalbaarheid van nieuwe sociale huurwoningen aanzienlijk en maakt daarom onderdeel uit van het gemeentelijk grondprijsbeleid. De keuze voor invulling van deze locatie met sociale huurwoningen maakt dat de financiële opbrengst niet optimaal zal zijn.

Bij aantoonbare financiële onhaalbaarheid kan er voor worden gekozen om vanuit de gemeentelijke reserve 'Bereikbare woningen voor iedereen' bij te dragen aan de financiële haalbaarheid van het plan.

Subsidies

De mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies voor dit project zullen nader worden onderzocht.

4. Projectorganisatie en -structuur

<u>Bestuurlijk opdrachtgever:</u>	Nils Langedijk	Projectwethouder
<u>Ambtelijk opdrachtgever:</u>	Joost Bruijn	Gebiedsontwikkelaar
<u>Opdrachtnemer:</u>	René Zwagerman	Projectleider gebiedsontwikkeling

Stuurgroep:

Projectwethouder
Bestuurder corporatie(s)
Gebiedsontwikkelaar
Projectleider gemeente
Projectleider(s) corporatie(s)
Overige leden ad hoc

Projectteam:

Gebiedsontwikkelaar
Projectleider gemeente
Projectleider(s) corporatie(s)
Planeconoom
Stedenbouwkundige
Sr beleidsmedewerker Wonen
Overige leden ad hoc

5. Communicatie en participatie

Voor alle locaties geldt dat het bijbehorende communicatie- en participatietraject zorgvuldig moet worden vormgegeven. Daarbij dient de urgentie van deze ontwikkelopgave van sociale huurwoningen, bedoeld voor meerdere doelgroepen van het woonbeleid die dringend behoefte hebben aan passende huisvesting, als primair belang te worden gecommuniceerd.

6. Streefplanning

<u>Fase</u>	<u>Start</u>
Initiatieffase -	Q2-2022
Ontwerpfase -	Q2-2022
Vorbereiding -	Q3-2022
Uitvoering -	Q4-2022 / Q1-2023
Oplevering -	Q1-2023