

Raadsvoorstel

Documentkenmerk : D-155057
Zaakkenmerk : Z-22-82413
Onderwerp : Stedenbouwkundig plan Onze Hoeve Heemskerk

Voorgesteld besluit

1. Kennis nemen van het integrale stedenbouwkundig plan 'Onze Hoeve' Heemskerk (D-155010).
2. Het stedenbouwkundig plan 'Onze Hoeve' Heemskerk vast te stellen, voor dat deel dat betrekking heeft op de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bevoegdheid van de gemeente Beverwijk (D-155010).

Aanleiding

Op 25 september 2025 heeft de gemeenteraad van Heemskerk het stedenbouwkundig plan 'Onze Hoeve' unaniem vastgesteld. Het plangebied van 'Onze Hoeve' ligt voor een klein deel binnen de gemeentegrens en op grondeigendom van de gemeente Beverwijk. Voor dat deel ligt de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bevoegdheid bij de gemeente Beverwijk.

Wettelijke bevoegdheidsbasis voor het nemen van het besluit

Het college is bevoegd op grond van artikel 160 lid 1 aanhef en onder b Gemeentewet om beslissingen van de raad voor te bereiden. De gemeenteraad is op basis van artikel 147 lid 2 in samenhang met artikel 108 lid 1 van de Gemeentewet bevoegd het stedenbouwkundig plan vast te stellen, voor zover de gemeente Beverwijk publiekrechtelijk bevoegd is.

Wettelijk en/of beleidskader

- Gemeentewet
- Omgevingswet
- Algemene Wet bestuursrecht
- Woningwet
- Woonvisie 2030 Beverwijk - Heemskerk 'Samen bouwen aan prettig wonen' (D-140264)
- Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden Stationsgebied Heemskerk (D-085372)

Eerder(e) besluit(en)

- Raadsbesluit 22 december 2022: Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden stationsgebied Heemskerk (D-085373)
- Collegebesluit 07 februari 2023: Intentieovereenkomst herontwikkeling stationsgebied Heemskerk (D-089322)

Relatie met raads-/collegeprogramma

'Onze Hoeve' is een woningbouwontwikkeling die voornamelijk op grondgebied van Heemskerk plaatsvindt. In het raads-/collegeprogramma is 'Onze Hoeve' niet specifiek genoemd als doelstelling. Wel is in het college uitvoeringsprogramma opgenomen "Om voor de juiste doelgroepen voldoende woningen te realiseren, is samenwerking cruciaal. Daarom blijven we actief inzetten op een goede en duurzame samenwerking binnen de MRA-regio, de deelregio Zuid-Kennemerland/IJmond, met onze buurgemeenten Heemskerk en Velsen en met woningcorporaties en marktpartijen".

Motivering voorgesteld besluit

Nadat de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) voor 'Onze Hoeve' is vastgesteld door de gemeenteraden van Heemskerk en Beverwijk, hebben beide gemeenten op 23 februari 2023 een intentieovereenkomst ondertekend. Samenwerking met Heemskerk is nodig omdat een klein deel van het plangebied van 'Onze Hoeve' op grondeigendom en binnen de gemeentegrens van Beverwijk ligt (zie pagina 92/93 van het stedenbouwkundig plan). Het gaat om circa 8 woningen en herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte. Het merendeel van de ontwikkeling en realisatie 'Onze Hoeve' vindt plaats binnen de gemeentegrens en op grondeigendom van Heemskerk.

Met het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan 'Onze Hoeve' is de herontwikkeling van de stationsomgeving Heemskerk een stap dichterbij gekomen. Hiermee komt de bouw van circa 300 woningen met minimaal 80% in het betaalbare segment duidelijk in zicht. 50% van de woningen valt in het sociale segment, zowel huur als koop. Naast de woningen komt er ook 600 m2 voorzieningenruimte. Het stedenbouwkundig plan is dichtbij de NUR gebleven. Het geeft invulling aan de ambities ten aanzien van stedenbouw, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, biodiversiteit, mobiliteit en het creëren van verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen.

Ook de gemeente Beverwijk profiteert van het ontwikkelen en realiseren van 'Onze Hoeve', omdat het aantal woningen in de regio IJmond toeneemt, de openbare ruimte meer kwaliteit krijgt en de sociale veiligheid rondom het treinstation en de aangrenzende woonwijken wordt verhoogd.

De gemeenteraad van Heemskerk heeft het stedenbouwkundig plan op 25 september 2025 unaniem vastgesteld voor het deel waarvoor Heemskerk bevoegd gezag is. Parallel aan de besluitvorming door Heemskerk is door Heemskerk advies ingewonnen over hoe om te gaan met de verschillende bevoegdheden, omdat een klein deel van het plangebied 'Onze Hoeve' binnen de gemeentegrens van Beverwijk ligt. Op basis van dat advies wordt voorgesteld om het stedenbouwkundig plan ook door de gemeenteraad van Beverwijk te laten vaststellen, voor wat betreft het Beverwijkse deel.

Risico's

In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente Heemskerk verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en realisatie van 'Onze Hoeve'. De gemeente Heemskerk heeft na een partnerselectie een (haalbaarheids)overeenkomst getekend met ontwikkelaar AM. Het tot stand komen van 'Onze Hoeve' is volledig voor rekening en risico van de gemeente Heemskerk en ontwikkelaar AM. Beverwijk heeft een faciliterende rol en is ondersteunend waar nodig. De gemeente Beverwijk loopt geen (financieel) risico in de ontwikkeling van 'Onze Hoeve'.

Resterende ontwerpvragestukken die integraal onderzocht, afgewogen en financieel vertaald moeten worden en uitkomsten van een aantal nog lopende onderzoeken kunnen nog impact hebben op ruimtelijke of financiële aspecten van het plan. Met als gevolg dat er wijzigingen op het plan doorgevoerd moeten worden.

Omdat het plangebied binnen twee gemeenten ligt, is besluitvorming en afstemming cruciaal zeker voor de nog te doorlopen omgevings(vergunning)procedures. Voor deze omgevings(vergunning)procedures moeten in de huidige situatie Heemskerk en Beverwijk op hetzelfde moment dezelfde besluiten nemen. Dat vormt een risico voor de planning en voortgang van het 'Onze Hoeve'. Als dat niet goed gaat is het mogelijk dat procedures opnieuw doorlopen moeten worden.

Om dat risico te beperken lijkt het logisch dat de gemeente Heemskerk als bevoegd gezag besluiten neemt over de voor de ontwikkeling benodigde omgevings(vergunning)procedures. Als daarvoor een besluit van de gemeente Beverwijk nodig is zal een apart voorstel worden gedaan aan het college en waar nodig ook aan de gemeenteraad.

Alternatieven

Alternatief is om geen medewerking te verlenen en het Beverwijkse deel van het plangebied niet te betrekken in de ontwikkeling en te laten zoals het is, namelijk een groenstrook. Dat zou vanuit een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving onwenselijk zijn. De kans is dan groot dat de gemeente Heemskerk geen sluitende business case kan realiseren en het 'Onze Hoeve' niet kan doorgaan in deze vorm. Het grondeigendom van Beverwijk is bovendien te klein en ligt te ongunstig ten opzichte van omliggende ontsluitingswegen om zelfstandig in ontwikkeling te brengen. Het is dan ook niet logisch om het Beverwijkse deel los te koppelen van 'Onze Hoeve'.

Financiën

Met het ondertekenen van de intentieovereenkomst (zie collegebesluit 7 februari 2023) is afgesproken dat Heemskerk en Beverwijk haar gronden inbrengen in een fictieve grondbank. Het netto projectresultaat van de grondexploitatie wordt verdeeld tussen Heemskerk en Beverwijk naar rato van het oppervlak van de ingebrachte grond. Het door Beverwijk te verkrijgen deel van het netto projectresultaat zal ten minste nul euro bedragen. Beverwijk zal dus niet meedelen in het risico op een negatief projectresultaat. Op de grond die de gemeente Beverwijk inbrengt rust geen boekwaarde meer.

Alle plankosten worden door de gemeente Heemskerk en ontwikkelaar AM gefinancierd. De kosten voor de gemeente Beverwijk blijven beperkt tot ambtelijke capaciteit die gedekt wordt door het budget plankosten in de exploitatie.

De openbare ruimte wordt heringericht wat mogelijk kan leiden tot hogere onderhoudskosten. Over het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte na herinrichting en de kosten daarvan moeten nog afspraken worden gemaakt. Als dit tot verhoging van het onderhoudsbudget van de gemeente Beverwijk leidt dan zal hiervoor in de reguliere P&C cyclus een voorstel gedaan worden.

Geheimhouding

Het besluit is openbaar.

Participatie

Op basis van de intentieovereenkomst is afgesproken dat de gemeente Heemskerk verantwoordelijk is voor de participatie. De samenwerking tussen Heemskerk en Beverwijk verloopt voorspoedig en er is op frequente basis overleg over de voortgang en uit te voeren acties.

Bij het opstellen van de NUR is veel input en feedback opgehaald bij allerhande belanghebbenden. De uitkomsten van deze gesprekken en bijeenkomsten zijn daar waar mogelijk meegenomen in de NUR, partnerselectieprocedure en het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Het ontwerp stedenbouwkundig plan is door de gemeente Heemskerk en ontwikkelaar AM op 27 mei 2025 gepresenteerd aan omwonenden, woningzoekenden, belanghebbenden en belangstellenden en is zeer positief ontvangen. Bij het nader uitwerken van het stedenbouwkundig plan tot een VO en DO zal door de gemeente Heemskerk en ontwikkelaar AM intensief contact gehouden en samengewerkt worden met allerhande stakeholders in het gebied.

Communicatie

Evenals bij de participatie is ook de communicatie een verantwoordelijkheid van de gemeente Heemskerk op basis van de getekende intentieovereenkomst. Op meerdere momenten stuurt de gemeente Heemskerk een persbericht uit over de voortgang van het project. Beide gemeenten houden elkaar op de hoogte over de besluitvorming en de stappen die gezet moeten worden.

Verdere procedure

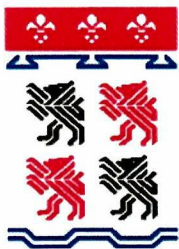
Het stedenbouwkundig plan wordt, door de gemeente Heemskerk en ontwikkelaar AM, verder uitgewerkt in een VO en DO waarin de technische aspecten aan bod gaan komen. Tevens wordt de voorbereiding van de ruimtelijke procedure opgestart en vervolgovereenkomsten gesloten die nodig zijn voor de financiële, juridische en organisatorische afspraken.

De verwachting is dat de bouwwerkzaamheden in de tweede helft van 2027 starten en het project (afhankelijk van de uiteindelijke fasering) eind 2030 volledig opgeleverd wordt.

Bijlage(n)

Stedenbouwkundig plan 'Onze Hoeve' Heemskerk (D-155010)

Beverwijk,
burgemeester en wethouders van Beverwijk 6 januari 2026,
gemeentesecretaris, de burgemeester,
A. Heiner drs. M.E. Smit



Raadsbesluit

Documentkenmerk : D-155057
Zaakkenmerk : Z-22-82413
Onderwerp : Stedenbouwkundig plan Onze Hoeve Heemskerk

De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 januari 2026, documentkenmerk D-155057;

gehoord de raadscommissie;

- gelet op artikel 160 lid 1 aanhef en onder b Gemeentewet is het college bevoegd om beslissingen van de raad voor te bereiden.
- Gelet op artikel 147 lid 2 in samenhang met artikel 108 lid 1 van de Gemeentewet is de gemeenteraad bevoegd het stedenbouwkundig plan vast te stellen, voor zover de gemeente Beverwijk publiekrechtelijk bevoegd is.

b e s l u i t :

1. Kennis nemen van het integrale stedenbouwkundig plan 'Onze Hoeve' Heemskerk (D-155010).
2. Het stedenbouwkundig plan 'Onze Hoeve' Heemskerk vast te stellen, voor dat deel dat betrekking heeft op de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bevoegdheid van de gemeente Beverwijk (D-155010).

Beverwijk, 5 maart 2026,
de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,