

Nadere onderbouwing locatiekeuze tijdelijke huisvesting vluchtelingen en statushouders (spoor 3)

Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. Strategie huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen	2
3. Proces zoektocht locaties	5
4. Opbrengst aanvullende acties (uitkomsten onderzoeken).....	7
5. Nadere toelichting motivering locatiekeuze.....	13
6. Globale kostenramingen	19
Bijlagen.....	20

1. Inleiding

Er is een urgente opgave om statushouders en vluchtelingen te huisvesten. Dat is een uitdaging in een relatief kleine gemeente als Heemstede. Heemstede wil deze mensen een veilige plek bieden. Voor nu en in de toekomst. Hiervoor zijn momenteel verschillende locaties in gebruik, zowel met tijdelijke woonunits als in gemeentelijk vastgoed. Op dit moment staan er in het kader van de eerste noodopvang woonunits op de Kohnstammlaan en Sportparklaan om statushouders en Oekraïense vluchtelingen te huisvesten. Deze termijn loopt af in april 2023 voor de Sportparklaan en juni 2023 voor de Kohnstammlaan. Vanwege de tijdelijkheid van de vergunningen voor deze woonunits moeten we op zoek naar nieuwe locaties.

Het college constateert daarnaast als onbekende factor de uitstroom van de Oekraïense vluchtelingen die nu tijdelijk wonen bij particulieren. Een andere onbekende factor is de onzekere taakstelling van statushouders en vluchtelingen voor 2023 en verder. Het is daarom denkbaar dat extra opvangcapaciteit voor de korte en (middel)lange termijn noodzakelijk wordt.

Doel notitie

In deze notitie wordt nader ingegaan op het proces en aanpak voor nieuwe tijdelijke huisvesting voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen. De notitie geeft nader inzicht in de onderzoeksresultaten en het afwegingskader, op basis waarvan het college op 8 februari 2023 een voorlopig besluit heeft genomen over de aanpak van de locatiekeuze van spoor 3. Dit voorgenomen besluit ligt op 23 maart 2023 voor bij de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen en om de benodigde middelen beschikbaar te stellen.

De notitie is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 gaat in op de strategie voor de huisvesting van statushouders en Oekraïense vluchtelingen, zoals vastgesteld in november 2022. Hoofdstuk 3 en 4 gaan in op het proces dat is doorlopen en de resultaten van de onderzoeken. Hoofdstuk 5 geeft een nadere toelichting op de motivering van de locatiekeuze, zoals voorgesteld in het voorgenomen besluit. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de globale kostenramingen behandeld.

2. Strategie huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen

De gemeente staat voor een grote opgave om statushouders en Oekraïense vluchtelingen te huisvesten, niet alleen tijdelijk maar ook voor de langere termijn. Hiervoor is een strategie opgesteld op basis van 5 uitgangspunten (zie raadsbesluit 24 november 2022):

- We streven structurele oplossingen na
- Versnelde doorstroom naar de reguliere (sociale) woningbouwmarkt gewenst
- Spreiding over Heemstede belangrijk
- Blijvende behoefte aan flexwoningen
- Gefaseerde aanpak noodzakelijk

Op basis van deze vijf uitgangspunten zijn drie sporen geformuleerd waarlangs invulling wordt gegeven aan de huisvestingsopgave:

Spoor 1: Verhogen toewijzingen statushouders bij woningcorporaties

We hebben met de woningcorporaties afspraken gemaakt over het versneld opnemen van statushouders. D Onderdeel van de prestatieafspraken is de verkenning of het aantal toewijzingen opgehoogd kan worden.

Spoor 2: Gemeentelijk vastgoed Kerklaan 61, Glipperweg 55-57, Lieven de Keylaan 24 als permanente locatie

Voor deze locaties wordt verkend of zij ingezet kunnen worden voor de realisatie van permanente flexwoningen voor mensen met een urgente woonbehoefte. De raad heeft hiervoor op 24 november 2022 reeds besloten tot een haalbaarheidsonderzoek. In juni 2023 volgt een tussentijdse stand van zaken.

Spoor 3: Realiseren vervangende tijdelijke locaties (3 tot 10 jaar)

Omdat de instroom van alle huidige bewoners van de opvanglocaties Sportparklaan en de Kohnstammlaan in de reguliere woningmarkt niet volledig mogelijk is, zijn vervangende locatie(s) noodzakelijk. Ook de realisatie van de permanente locaties (spoor 2) vraagt echter tijd, waardoor er tussenvoorzieningen in de vorm van tijdelijk vervangende locaties nodig zijn. Naar verwachting zijn deze nodig voor een periode van 3 tot 10 jaar, met de duiding dat de periode zo kort als mogelijk wordt gehouden.

In het collegebericht van 31 januari 2023 informeerde het college de raad over de ontwikkelingen per spoor. Hieronder wordt dit kort toegelicht.

Uitwerking spoor 1

Binnen de huidige prestatieafspraken tussen de woningbouwcorporaties en de gemeente zijn er mogelijkheden om in 2023 meer statushouders te huisvesten dan de afgesproken 15%. Het percentage kan voor 2023 worden opgehoogd naar 22% (binnen de bestaande afspraken).

Deze tijdelijke verhoging is noodzakelijk om de achterstand in de doorstroom van statushouders naar de sociale woningvoorraad van de afgelopen jaren in te halen. De woningbouwcorporaties verwachten binnen 3 tot 6 maanden de statushouders van de Sportparklaan (13) te kunnen huisvesten in de sociale woningvoorraad. Voor de prestatieafspraken vanaf 2024 moeten nieuwe afspraken met de woningbouwcorporaties worden gemaakt.

Naast de statushouders zijn ook 7 jongeren gehuisvest op de locatie Sportparklaan. Gezien de bijdrage die de jongeren kunnen leveren aan de integratie van statushouders, wordt gekeken of er een passende oplossing is voor het einde van 2023.

Uitwerking spoor 2

Op dit moment wordt hard gewerkt om de invulling van de huisvestingsopgave verder vorm te geven. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar drie locaties (Kerklaan 61, Glipperweg 55-57 (Princehof) en Lieven de Keylaan 24)).

De panden aan de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57 worden reeds ingezet als opvanglocatie. Dit gebruik continueren we voor de komende 3 tot 5 jaar. Hiervoor is een aantal aanpassingen noodzakelijk, zoals het deels vervangen/aanpassen van installaties en geluidwerende maatregelen. Na instemming van de gemeenteraad worden deze maatregelen uitgevoerd.

Parallel aan deze tijdelijke invulling wordt voor deze twee gemeentelijke panden ook gestart met een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden op de lange termijn. In aanvulling daarop wordt ook het voormalig schoolgebouw aan de Lieven de Keylaan 24 geschikt geacht voor huisvesting van urgent woningzoekenden. Ook voor dit pand wordt een haalbaarheidsstudie opgesteld.

Op 24 november 2022 heeft de raad voor de verdere uitwerking van spoor 2 budget vrijgegeven. Dit betekent dat de voorbereiding naar de ruimtelijke procedures voor permanente huisvesting van start is gegaan.

De eerste verkennende gesprekken met architecten hebben plaatsgevonden. Met de woningbouwcorporaties is afgesproken dat ze actief worden betrokken bij het onderzoek naar de haalbaarheid van het realiseren van permanente huisvesting op de locaties Kerklaan, Glipperweg en Lieven de Keylaan. Omwonenden worden uitgenodigd om de ontwerpschetsen van de locaties te bekijken wanneer deze schetsen klaar zijn.

In juni 2023 informeert het college de raad over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek. Indien permanente huisvesting haalbaar is wordt de raad gevraagd om budget voor de realisatie van de permanente locaties beschikbaar te stellen.

Dan start voor deze drie panden de ontwikkelfase. Kenmerk van deze fase is dat een definitief ontwerp/bestek wordt opgesteld en de Omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De inschatting is dat deze fase 0,5 - 1 jaar in beslag neemt. Indien besloten wordt tot sloop en nieuwbouw, houden we rekening met minimaal 1,5 – 2 jaar doorlooptijd voor de ontwikkelfase. Aansluitend aan deze fase start de realisatiefase.

Uitwerking spoor 3

Relatie met spoor 2

De uitvoering van spoor 3 kan niet los gezien worden van spoor 2. De uitvoering van spoor 2 kost tijd (hoeveel tijd dat kost is afhankelijk welke aanpak wordt gekozen per locatie, maar uitgegaan wordt van tenminste 3 jaar). Op dit moment lopen de haalbaarheidsonderzoeken naar de verschillende locaties (architect, kostenraming, ruimtelijke verkenning). Na de haalbaarheidsonderzoeken dienen het participatietraject met de omwonenden en de ruimtelijke procedure te worden doorlopen, waarna vervolgens de verbouw kan plaatsvinden.

Anderzijds vragen de toezeggingen aan de omwonenden van de woonunits op de Kohnstammlaan en Sportparklaan (de units zullen maximaal 9 maanden op deze locaties aanwezig zijn) om extra urgentie.

Het college constateert daarnaast als onbekende factor de uitstroom van de Oekraïense vluchtelingen die nu tijdelijk wonen bij particulieren. Een andere onbekende factor is de onzekere taakstelling van statushouders en vluchtelingen voor 2023 en verder. Het is daarom denkbaar dat extra opvangcapaciteit voor de korte en (middel)lange termijn noodzakelijk wordt.

Extra opgave: spoor 4

Naast de huidige opgaven voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen hebben de gemeenten er nog een extra opgaven bij gekregen: het zoeken van geschikte locaties voor (minderjarige) asielzoekers. De gemeente trekt samen op met de andere gemeenten in de regio om hiervoor geschikte te locaties te zoeken en deze te beoordelen op haalbaarheid. Hiervoor zijn criteria opgesteld. Deze locaties worden beoordeeld en voorgedragen aan het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA). Op dit moment is nog niet duidelijk welke locaties door de regio worden voorgedragen aan het COA.

3. Proces zoektocht locaties

De gemeente is een brede verkenning gestart naar geschikte locaties. Bij het zoeken naar locaties gaan we uit van een omgeving die positief bijdraagt aan de huisvesting en integratie van Oekraïense vluchtelingen en/of statushouders. Om het draagvlak bij onze inwoners te vergroten en een zo goed mogelijke integratie van statushouders te bewerkstelligen wil de gemeente nieuwe (sociale) woningbouw, tijdelijk en permanent, zo veel mogelijk spreiden over de verschillende wijken. Dit is het uitgangspunt spreiding.

Naast het uitgangspunt spreiding zijn de afzonderlijke locaties op basis van acht vooraf opgestelde criteria beoordeeld.

De volgende acht criteria zijn gehanteerd in de QuickScan:

1. Grootte van de locatie
Het perceel moet ruimte bieden voor minimaal 10 woonunits + gemeenschappelijke voorzieningen en inrichting van het terrein (parkeer –en groenvoorzieningen). Voor panden maken we een inschatting van het aantal mogelijke woonunits na transformatie of sloop/nieuwbouw.
2. Beschikbaarheid van de locatie
De locatie moet zo snel als mogelijk – bij voorkeur binnen maximaal 9 maanden – gereed zijn. Daarnaast moet de locatie voor minimaal 3 jaar of langer beschikbaar zijn.
3. Eigendomssituatie
Om snel te kunnen handelen, heeft het de voorkeur als de locatie van de gemeente is. Indien de grond in eigendom/in gebruik is bij een andere partij gaan we het gesprek aan. Dit kost tijd
4. Doorkruising regels provincie of andere partijen
Wanneer er regels gelden van andere overheden moet hier een ontheffing voor worden aangevraagd. Dit kost tijd. In sommige gevallen is het ondenkbaar dat hiervoor een ontheffing wordt verleend, zoals Natuurnetwerk Nederland.
5. Doorkruising huidige functie
Het toestaan van tijdelijke huisvesting heeft invloed op het huidige gebruik. Wat is de impact van dit tijdelijke gebruik en zijn er alternatieven voorhanden?
6. Toegankelijkheid en het aansluiten van nutsvoorzieningen
Hier kijken we naar de toegankelijkheid van de locatie ten opzichte de openbare weg en de mogelijkheid om aan te sluiten bij de bestaande nutsvoorzieningen. Hoe groter de afstand tot de openbare weg en de bestaande nutsvoorzieningen, hoe hoger de extra kosten om dit aan te leggen.
7. Ruimtelijke inpasbaarheid
Hier beoordelen we de ligging van de locatie ten opzichte van de bebouwde omgeving met woon- en werkfuncties (=stedelijke structuur).
8. Ligging ten opzichte van winkels en maatschappelijke voorzieningen
De afstand van de locaties tot de winkels en maatschappelijke voorzieningen. Een korte afstand tot deze voorzieningen draagt bij aan het welzijn en bevordert de integratie van de bewoners van de locaties.

In de uitgebreide QuickScan worden de criteria en de wijze van beoordelen nader uitgewerkt.

Resultaten eerste QuickScan (september/oktober 2022)

Op 20 september heeft het college drie locaties voorgesteld om in te zetten als tijdelijke locatie (spoor 3):

- het trapveld aan de Constantijn Huygenslaan;
- het trapveld aan de Fazantenlaan; en
- het trapveld op het terrein bij het Oude Slot.

Deze locaties zijn voorgesteld op basis van de uitgangspunten in de 'Strategie huisvesting doelgroepen met een urgente woonbehoefte' (raadsbesluit, 24 november 2022) en de acht beoordelingscriteria in de QuickScan.

Tijdens de inloopavonden voor de betrokken inwoners van 24, 25 en 26 oktober 2022 en de behandeling van de voorgenomen besluiten in de commissie Samenleving (11 oktober) en de raad (27 oktober) is een aantal toezeggingen voor nader locatieonderzoek gedaan ter aanvulling op de genoemde locaties. In afwachting van de resultaten van dit nadere onderzoek is een besluit over de definitief aan te wijzen locaties aangehouden.

De toezeggingen omvatten:

- De mogelijkheid voor inwoners en raadsleden om tot 16 november 2022 nieuwe locaties aan te dragen;
- Een QuickScan van de aangedragen locaties (incl. overleg met bijvoorbeeld de provincie Noord-Holland van kansrijke locaties, waarop een beschermingsregime als Bijzonder Provinciaal Landschap rust);
- Overleg met de eigenaren van aangedragen kansrijke locaties, die geen gemeentelijk eigendom zijn;
- Een parkeerdrukmeting van de kansrijke parkeerterreinen, om te bepalen of deze in beginsel alsnog geschikt zouden kunnen zijn voor opvang;
- Een zoekopdracht aan een makelaar naar geschikte woon- en/of bedrijfspanden voor zowel permanente (spoor 2) als semipermanente (spoor 3) opvang.

Mogelijkheid tot aandragen locaties (november/december 2022)

Aan de inwoners is de mogelijkheid geboden om nog aanvullende locaties aan te dragen, opdat geen locaties over het hoofd zien worden die door de inwoners als kansrijk worden gezien. Tot en met 16 november 2022 konden inwoners locaties aandragen. De aangedragen locaties zijn met behulp van dezelfde acht beoordelingscriteria als uit de oorspronkelijke QuickScan van september/oktober 2022 beoordeeld. De uitgebreide QuickScan is op 21 december 2022 openbaar gemaakt. Voor wat betreft de locaties die in het bezit zijn van particulieren, zijn deze locaties alleen openbaar gemaakt als de eigenaar hiervoor toestemming heeft gegeven.

Een groot aantal aangedragen particuliere locaties wordt niet als potentieel kansrijk beoordeeld. Deze locaties hebben we wel beoordeeld, maar stonden nog niet opgenomen in de openbare lijst van 22 december 2022. Tussen december 2022 en februari 2023 hebben we contact gezocht met deze eigenaren. Indien de eigenaar akkoord is gegaan met openbaarmaking is de locatie toegevoegd aan de lijst. In de meeste gevallen geven de eigenaren aan dat zij niet akkoord zijn met openbaarmaking.

In aanvulling op de resultaten van de QuickScan van september/oktober 2022, zijn er na beoordeling een aantal potentieel kansrijke locaties die om nader onderzoek vragen. Ten aanzien van deze locaties wordt namelijk geconstateerd, dat:

- het merendeel in particulier bezit is of gemeentelijk eigendom, dat is verpacht of verhuurd;
- de bereidheid tot medewerking van de betrokken eigenaren/pachters in de meeste gevallen onduidelijk is en dat gesprekken met deze eigenaren over de voorwaarden noodzakelijk is;
- het merendeel van de locaties vallen onder het provinciale beschermingsregime van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), waarvoor medewerking van de provincie Noord-Holland is vereist.

Conclusie: Voor alle aangedragen locaties die potentieel kansrijk zijn is vervolgactie (overleg met de eigenaar en/of provincie) nodig.

Tabel. Overzicht vervolgacties potentieel kansrijke locaties (openbaar), december 2022

Potentieel kansrijke locaties (QuickScan december 2022)	BPL – medewerking provincie	Gesprek met eigenaar/pachter
Parkeerterrein Oude Slot	X	
Weiland achter Oude Slot, strook naast de Cruquiusbrug	X	
Leidsevaartweg ten noorden van 19	X	X
Leidsevaartweg 15-19	X	X
Leidsevaartweg 46	X	X
Herenweg 55		X

4. Opbrengst aanvullende acties (uitkomsten onderzoeken)

Overleg provincie over locaties in het Bijzonder Provinciaal Landschap

Zoals onder ‘QuickScan aanvullende locaties’ is aangegeven, valt een aantal potentieel kansrijke locaties onder het provinciale beschermingsregime van het Bijzonder Provinciaal Landschap (waaronder MRA Landschap). Dit hoofdbelang is grotendeels juridisch verankerd in Omgevingsverordening NH2020. In de onderbouwing van een bestemmingsplanwijziging of, zoals in het geval van de aan te wijzen locaties, een Omgevingsvergunning moet worden onderbouwd dat geen sprake is van doorkruising van het beleid, zoals dit in de Omgevingsverordening is vastgelegd. Dit betekent dat de gemeente moet aantonen dat de voorgenomen (semipermanente) ontwikkeling geen afbreuk doet aan de landschappelijke kernkwaliteiten van deze locaties.

Voor de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Omgevingsverordening NH2020 is tevens de ‘Provinciale richtlijn locaties voor asielzoekers en statushouders (provinciale richtlijn)’ relevant. Gezien het tekort aan beschikbare woningen voor deze doelgroep in de reguliere woningmarkt wordt met de provinciale richtlijn ingezet op zogenaamde ‘tussenvoorzieningen’, tijdelijke huisvesting voor statushouders voor een aantal jaar, in afwachting van een reguliere woning.

De beste mogelijkheden voor een tussenvoorziening wordt door de provincie gezien in:

- Leegstaand vastgoed;
- “Wachtlandschappen” (locaties zowel in de kernen als in landelijk gebied waar op termijn stedelijke ontwikkelingen zijn gepland, die pas over een aantal jaren van start gaan);
- Locaties aan de randen van kernen in het reguliere landelijke gebied.

De omvang van de voorziening is daarbij belangrijk: bij meer dan 11 woningen of een gebouw van meer dan 500m² is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is deze niet mogelijk in beschermd landelijk gebied (met name NNN, BPL), omdat daar de uitzonderingsregel dat er geen reële alternatieven zijn, niet op gaat.

Om te kunnen bepalen of de als kansrijk beoordeelde locaties in het landelijke gebied geen doorkruising van het provinciale beleid opleveren, zijn deze met een uitgebreide motivering ter beoordeling voorgelegd aan de provincie (zie bijlage 3 van deze notitie).

In onderstaande tabel is per locatie het oordeel van de provincie vermeld (zie bijlage 4 van deze notitie voor een uitgebreide toelichting).

Locatie	Uitkomsten advies BPL
Oude Slot (parkeerterrein en trapveld)	Positief, geen afbreuk aan kernkwaliteiten
Fazantenlaan	Verder overleg over de inrichting van het terrein noodzakelijk voor goede inpassing
Leidsevaartweg 15-19	Positief, geen afbreuk kernkwaliteiten
Leidsevaartweg 46	Positief voor locatie bestaande gebouwen. Negatief voor noordelijk gelegen open perceel, afbreuk aan de kernkwaliteiten
Weiland aan Cruquiusweg	Negatief, afbreuk aan de kernkwaliteiten
Leidsevaartweg ten noorden van 19	Negatief, afbreuk aan de kernkwaliteiten

Wel is een ontheffing op artikel 6.4 uit de Omgevingsverordening NH2020 noodzakelijk. In overleg met de provincie wordt deze procedure voorbereid.

Conclusie: Voor de locaties Oude Slot (parkeerterrein en trapveld), Leidsevaartweg 15-19 en Leidsevaartweg 46 (uitsluitend voor het perceelgedeelte met daarop de bestaande opstallen) is er geen sprake van doorkruising van provinciaal beleid, mits de ontwikkeling niet groter is dan 10 woonunits. Voor de Fazantenlaan is nader overleg noodzakelijk. Voor de overige locaties kan onvoldoende worden gemotiveerd dat er geen sprake is van doorkruising.

Parkeerdrukmeting parkeerterreinen

In de QuickScan van de locaties voor de (semi)permanente opvang is een aantal parkeerterreinen opgenomen. Uitgangspunt van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), lees wettelijke eis, is dat bij de inpassing van een ruimtelijke ontwikkeling sprake moet zijn van ‘een goede ruimtelijke ordening’ (na de invoering van de Omgevingswet aangeduid als ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’). Dit impliceert dat onder een planologisch besluit (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) voor die ontwikkeling een goede ruimtelijke onderbouwing moet liggen. Doel

van deze onderbouwing is te laten zien dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat sprake is van een verantwoorde ruimtelijke inpassing van het plan in de omgeving.

Eén van de relevante aspecten is het parkeren. In het geval van een ruimtelijke ontwikkeling (zoals het plaatsen van woonunits) moet worden voldaan aan de daarvoor geldende bepalingen uit het bestemmingsplan 'Aanvullende voorschriften parkeren'. In de omgevingsvergunning moet aannemelijk worden gemaakt dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Heemstede'. Bij het in gebruik geven van een object wordt een minimumaantal parkeerplaatsen bepaald. Deze worden als minimale voorwaarden aan de vergunning gekoppeld en moeten in beginsel op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiervan kan worden afgeweken, als kan worden aangetoond dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

Als de woonunits geplaatst worden op een al bestaande openbare parkeervoorziening, kunnen de parkeerplaatsen per definitie niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Bovendien moet het verlies aan bezette parkeerplaatsen als gezegd in de directe omgeving worden gecompenseerd.

Als hieraan niet kan worden voldaan en de omgevingsvergunning voor de woonunits wordt toch verleend, dan loopt de gemeente het gerede risico dat het planologische besluit als onvoldoende gemotiveerd wordt beschouwd en dus het gerede risico dat bij een juridische procedure het besluit wordt vernietigd. In dat geval zal een betere parkeeroplossing moeten worden gevonden of -als die niet voor handen is- naar een andere locatie moeten worden uitgeweken.

Voor de huidige locaties op het parkeerterrein bij de Kohnstammlaan en het sportpark is in de respectievelijke omgevingsvergunningen onderbouwd, dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, ook in geval van verlenging van de huidige termijn (9 maanden).

Voor de overige parkeerterreinen uit de longlist, die als kansrijk worden gezien, is in aanvulling op de QuickScan een parkeerdrukmeting uitgevoerd om te kunnen bepalen of in de directe omgeving van de betreffende parkeerterreinen kan worden voorzien de parkeerbehoefte van de te onttrekken parkeerplaatsen. Voor een uitgebreide beoordeling van de onderzochte parkeerterreinen verwijzen wij naar de bijlagen 1 en 2 bij deze notitie.

In onderstaande tabel is per locatie het advies naar aanleiding van de parkeerdrukmetingen vermeld:

Parkeerterrein	Uitkomsten metingen
Eikenlaan	Negatief advies
Raadhuis	Negatief advies
Scholtenlaan	Negatief advies
Sportpark, voor RCH	Negatief advies, haal –en brengtijden Nicolaas Beetsschool kent te hoge piekbelasting
Sportpark HBC	Negatief advies
Groenendaalse bos	Advies moet worden aangehouden in afwachting van nieuwe representatieve parkeerdrukmetingen in de zomerperiode
Kohnstammlaan	Geen belemmeringen om termijn te verlengen
Sportparklaan	Geen belemmeringen om termijn te verlengen

Afweging college ten aanzien van het parkeerterrein raadhuis

Het parkeerterrein van het raadhuis telt 84 parkeerplaatsen. Als het volledige terrein wordt benut voor de huisvesting van statushouders en vluchtelingen, dan kunnen daarop maximaal 20 woonunits met bijbehorende voorzieningen worden geplaatst. Bij het plaatsen van 10 woonunits vervallen ca. 40 parkeerplaatsen.

Voor het parkeerterrein Raadhuis zijn naast het terrein zelf specifiek de volgende straten betrokken in het parkeerdrukonderzoek: Provinciënlaan, Raadhuisplein, Postlaan, Overijssellaan, Raadhuisstraat, Hendrik de Keyserlaan en het parkeerterrein van het woonzorgcomplex "De Burghave" aan de Provinciënlaan. In deze gebieden is sprake van een gemiddelde parkeerdruk op werkdagen van 90% tot 95%. Gezien het intensieve gebruik van het parkeerterrein zelf (gemiddelde parkeerdruk op werkdagen 82%-100%) en de parkeerdruk in de nabije omgeving is er geen mogelijkheid om elders binnen acceptabele (in de jurisprudentie vastgelegde) loopafstand te parkeren.

Overigens is voor alternatieve parkeergelegenheid in de directe omgeving van het raadhuis ook gekeken naar de groenstrook voor het raadhuis en het trapveld aan de Vrijheidsdreef. De groenstrook met aanliggende bestrating aan de voorzijde van het Raadhuis zou kunnen worden benut voor de aanleg van extra parkeerplaatsen of plaatsing van wooneenheden. Afgezien van de kosten daarvan en de vraag of dit een onevenredige afbreuk is van de ruimtelijke kwaliteit van de entree van het raadhuis, kunnen op dit terrein onvoldoende parkeerplaatsen of wooneenheden worden gerealiseerd om tot de benodigde compensatie van de parkeerbehoefte te komen. Omdat rekening moet worden gehouden met de aanwezige bomen (bescherming van de wortels) en manoeuvreerruimte (in geval van parkeerplaatsen) kunnen hier (afhankelijk van het oppervlak dat voor de inrichting wordt vrijgemaakt) naar verwachting maximaal 6 tot 8 wooneenheden, dan wel 20 tot 25 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Omdat het trapveld aan de Vrijheidsdreef onder het beschermingsregime van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) valt, is het niet mogelijk om hier parkeren te realiseren. Ook niet tijdelijk.

Gelet op het intensieve gebruik van het parkeerterrein en de parkeerplaatsen in de directe omgeving van het raadhuis houdt een Omgevingsvergunning voor een opvanglocatie op het parkeerterrein van het raadhuis met zeer grote waarschijnlijkheid geen stand.

Het risico daarvan is dat de wooneenheden alsnog op een andere locatie moeten worden gerealiseerd, waardoor de toegezegde termijn van 9 maanden aan de omwonenden van de locaties aan de Kohnstammlaan en de Sportparklaan meer dan nu al het geval is wordt overschreden. Tevens zijn de tot dat moment gemaakte kosten voor realisatie (circa € 350.000,- voor ca. 20 woonunits) ten onrechte uitgegeven. Deze globale kostenraming bestaat uit de kosten voor:

- Civiele werkzaamheden (aansluiting nutsvoorzieningen, inrichtingen terrein en realisatie te compenseren parkeerplaatsen);
- Verplaatsingskosten, bijkomende leges en onvoorziene kosten;
- Bijkomende fiscale kosten (niet terugvorderbare BTW-kosten).

Gelet op de afstand van de omliggende panden ten opzichte van het parkeerterrein, zal er naar verwachting sprake zijn van een planschaderisico. Over de hoogte van het planschaderisico kan op dit moment geen uitspraak worden gedaan, omdat er nog geen gegevens beschikbaar waren voor deze locatie.

Conclusie: De onderzochte parkeerterreinen zijn ongeschikt als locatie voor de plaatsing van de noodunits, omdat:

- het zeer reëel is dat deze voor de rechter geen standhouden;
- alsnog moet worden uitgeweken naar andere locaties;
- alle (extra) kosten dan voor de gemeente zijn, en;
- tijd wordt verloren, waardoor het college de toezegging aan de omwonenden van de Kohnstammlaan en het sportpark nog meer dan nu al het geval is niet nakomt.

Conclusie: Uitzondering op het bovenstaande is het parkeerterrein in het Groenendaalse Bos. Hiervoor geldt dat het advies moet worden aangehouden in afwachting van nieuwe representatieve parkeerdrukmetingen in de zomerperiode. Kanttekening daarbij is dat bij deze locatie naast het parkeren nog andere afwegingen moeten worden gemaakt:

- Omsloten door bos, donkere omgeving;
- Ecologisch onderzoek noodzakelijk;
- Bijzonder Provinciaal Landschap, overleg met de provincie kost tijd (overleg hierover met de provincie wordt op korte termijn gestart).

Gesprekken met eigenaren

Bijna alle potentieel kansrijke locaties die zijn aangedragen door inwoners, zijn in eigendom van derden of in eigendom van de gemeente en verpacht of verhuurd.

We zijn in gesprek met de betrokken eigenaren/pachters/huurders over de mogelijkheden om deze locaties in te zetten als tijdelijke huisvestingslocatie. Omdat er met hen nog overeenstemming moet worden bereikt en afspraken gemaakt over de invulling, rolverdeling en kosten, geldt voor deze locaties een langere doorlooptijd om deze te realiseren. Deze locaties blijven in beeld en worden, indien noodzakelijk, verder uitgewerkt voor de opvang van de toekomstige vraag.

Conclusie: Op de korte termijn zijn er geen locaties van particulieren die – zonder overeenstemming over de voorwaarden – beschikbaar zijn. Deze gesprekken zijn opgestart, maar kosten tijd.

Zoekopdracht makelaar

Een makelaar heeft de opdracht gekregen om te verkennen of in Heemstede geschikt vastgoed beschikbaar is om statushouders en Oekraïners tijdelijk te huisvesten. Het is een makelaar die bekend is met de regionale (woning)markt.

De makelaar is concreet gevraagd te zoeken naar:

- Bedrijfspannen, koop of huur, die per omgaande beschikbaar zijn voor een periode van 3 tot 10 jaar (bij huur) en geschikt zijn voor de realisatie van minimaal 10 wooneenheden met een oppervlakte per wooneenheid van circa 20-25 m², met aanvullende algemene ruimte(s). De bedrijfspannen zijn gelegen in een woonwijk of op een bedrijventerrein, bij voorkeur aan een rand, zodat er zo min mogelijk strijdigheid ontstaat met milieueffecten en verkeersbewegingen;
- Grote woningen of woon(zorg)complexen.

Er zijn tot nu toe twee locaties door de makelaar aangedragen. Deze panden zijn waarschijnlijk niet geschikt voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen of statushouders, zeker niet op korte termijn. De opdracht van de makelaar wordt daarom voortgezet. We onderzoeken wel of de aangedragen locaties op termijn kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld om de duur van tijdelijke huisvesting (spoor 3) zo kort mogelijk te houden.

Conclusie: Tot op heden heeft de zoekopdracht resultaat opgeleverd voor twee locaties. Deze locaties zijn echter minder geschikt om op korte termijn in te zetten voor de huisvesting van statushouders en/of Oekraïense vluchtelingen.

Algehele uitkomst onderzoeken geschikte locaties

De locaties geschikt om in te zetten als tijdelijke huisvestingslocatie (tussenvoorziening), zoals aangeboden op 20 september 2022 door het college aan de raad:

Locatie	Eventuele toelichting
Constantijn Huygenslaan	
Fazantenlaan	Max. 10 woonunits in verband met BPL
Oude Slot (trapveld)	Max. 10 woonunits in verband met BPL

Voor de locatie Oude Slot is na overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland over het wateraspect gebleken, dat een deel van het parkeerterrein in tegenstelling tot een eerdere aanname toch in aanmerking komt als locatie. Daarnaast zitten er enkele water-technische voordelen aan het parkeerterrein boven het trapveld (grondwaterpeil, watercompensatie). In verband hiermee is het parkeerterrein (vallend onder het beschermingsregime van het BPL) ter beoordeling voorgelegd aan de provincie.

Uit het resultaat van de onderzoeken zijn de volgende locaties (potentieel) kansrijk:

Locatie	Toelichting
Parkeerterrein Oude Slot	Max. 10 woonunits in verband met BPL
Leidsevaartweg 15-19 *	Max. 10 woonunits in verband met BPL Gesprek met eigenaar over voorwaarden
Leidsevaartweg 46 *	Locatie opstallen blijft kansrijk, perceel noordzijde negatief advies BPL Gesprek met eigenaar over voorwaarden
Particuliere locaties (niet openbaar)	
Herenweg 55 **	Gesprek met eigenaar over voorwaarden
Groenendaalse bos parkeerterrein	Parkeerdrukmeting zomer 2023 opnieuw + andere afwegingen (BPL)

**) Locaties aan de Leidsevaartweg*

Twee kansrijke locaties bevinden zich aan de Leidsevaartweg. Dit zijn locaties met een agrarische of bedrijfsmatige functie die op relatief grote afstand liggen van de winkels en maatschappelijke voorzieningen, vergeleken met de andere kansrijke locaties. Bovendien zijn deze locaties minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Om die reden scoren deze locaties niet hoog op de

criteria 'ruimtelijke inpasbaarheid' en 'afstand tot winkels en maatschappelijke voorzieningen' in de QuickScan. Dit draagt niet bij aan het welzijn en de integratie van de toekomstige bewoners. Na heroverweging komt het college tot de conclusie dat deze locaties niet geschikt zijn voor het tijdelijk huisvesten van statushouders en Oekraïners.

****)** *Particuliere locaties en Herenweg 55*

Daarnaast zijn enkele kansrijke locaties particulier bezit. Zoals eerder benoemd kosten de gesprekken met deze eigenaren tijd om overeenstemming te krijgen over de voorwaarden.

Eén van de aangedragen locaties van particulieren is het pand aan de Herenweg 55. Het pand biedt, na verbouwing, ruimte voor 10 tot 12 woonunits en gemeenschappelijke ruimtes. De eigenaar van het pand heeft de gemeente een aanbod gedaan. De gemeente laat op dit moment het pand taxeren om te reageren op het aanbod van de eigenaar. Bij de aankoop van het pand moet rekening worden gehouden met het risico op staatssteun.

Gelet op de potentie van het pand, de noodzakelijke verbouwingen en de investeringen die hier mee gemoeid zijn, heeft het de voorkeur om dit pand verder te onderzoeken als optie voor de permanente termijn (spoor 2).

Conclusie: De algehele conclusie is dat de aanvullende onderzoeken en acties een substantiële opbrengst hebben gehad. Dit geeft het volgende beeld: een verhoogd instroompercentage (spoor 1), een inzetbare locatie op korte termijn (parkeerterrein Oude Slot) en een aantal locaties van particuliere eigenaren, die mogelijk op termijn kunnen worden ingezet voor permanente (spoor 2) en semipermanente (spoor 3) huisvesting.

Op korte termijn inzetbaar zijn de locaties bij het Oude Slot (parkeerterrein en trapveld), de Constantijn Huygenslaan en de Fazantenlaan. Op langere termijn zijn het parkeerterrein Groenendaalse bos en enkele locaties van niet nader te noemen particuliere eigenaren in potentie inzetbaar.

5. Nadere toelichting motivering locatiekeuze

Hieronder volgt de nadere toelichting op de motivering voor het voorlopig besluit van het college van 8 februari 2023 over de locatiekeuze van spoor 3.

Behoeftte aan tijdelijke locaties

De vraag naar tijdelijke huisvesting is opgebouwd uit verschillende ontwikkelingen:

- I. Bewoners locaties Kohnstammlaan en Sportparklaan
- II. Tussenvoorziening(en) tijdens de verbouwing van de Kerklaan en de Glipperweg
- III. Eventuele extra vraag door verhoogde taakstellingen opvangen, totdat de permanente locaties gereed zijn

Hieronder worden elk van deze ontwikkelingen nader toegelicht.

I. Bewoners locaties Kohnstammlaan en Sportparklaan

Momenteel zijn twee locaties in Heemstede ingericht als crisis –en noodopvang locatie. Voor deze locaties is een vergunning verleend met een termijn van 9 maanden. Deze termijn loopt af in april 2023 voor de Sportparklaan en juni 2023 voor de Kohnstammlaan. De urgentie van deze opgave is daarom hoog.

Door de nodige voorbereidingen om de nieuwe locaties gereed te maken, moet deze termijn worden verlengd. Wanneer de nieuwe locaties gereed zijn, worden deze locaties hersteld naar de oorspronkelijke situatie.

Tabel. Totale bezetting/vraag locaties Kohnstammlaan en Sportparklaan (stand 10 februari 2023)

	Aantal bedden	Aantal personen
Kohnstammlaan (Oekraïners)	16	17 *
Sportparklaan (statushouders)	13	13
Subtotaal	29	30
Sportparklaan (jongeren)	7	7

*) kleuter/peuterbed

II. Noodzaak tussenvoorziening voor verbouwing panden permanente flexwoningen

Eén van de uitgangspunten voor de huisvesting van doelgroepen met een urgente woonbehoefte is dat we inzetten op structurele oplossingen. Spoor 1 (instroom in woningen woningbouwcorporaties) en spoor 2 (permanente locaties) voorzien hierin.

De locaties aan de Kerklaan en de Glipperweg worden momenteel ingezet als crisis –en noodopvanglocaties. De inrichting en voorzieningen van deze panden zijn ook als zodanig ingericht. Om deze locaties permanent in te zetten als structurele oplossing voor huisvesting zijn een aantal stappen nodig: haalbaarheidsonderzoeken (inclusief kostenramingen), participatietraject met de omgeving, (voorbereiding van) de ruimtelijke procedures en de verbouwing. Deze voorbereidingen en verbouwing kosten tijd, naar schatting minimaal 3 jaar. De haalbaarheidsonderzoeken voor deze locaties zijn gestart in december 2022.

Bovendien moeten de bewoners van de Kerklaan en de Glipperweg tijdelijk elders worden gehuisvest op het moment dat deze panden worden verbouwd. Hiervoor moeten ook geschikte tijdelijke locaties worden gevonden.

Tabel. Totale bezetting/vraag locaties Kerklaan en Glipperweg (stand op 3 februari 2023)

	Aantal bedden	Aantal personen
Kerklaan	70	54
Glipperweg	24	16
Totaal	94	70

III. Ontwikkelingen Oekraïne en vluchtelingen in Heemstede

Op dit moment voldoet Heemstede aan de taakstelling voor het realiseren van bedden voor Oekraïense vluchtelingen (127 bedden). Deze taakstelling wordt mede gehaald door de 30 bedden die gerealiseerd zijn door particulieren. We houden er rekening mee dat deze particuliere opvang eindig is en dat zij een beroep doen op de gemeentelijke voorzieningen. Dit betekent nog een extra opgave van 30 bedden.

Naast de huidige taakstelling verwacht het Rijk een extra instroom van 90.000 Oekraïense vluchtelingen naar Nederland in 2023 en 125.000 in 2024. Dit zijn de landelijke cijfers. Er is (nog) geen regionale taakstelling bekend en wat dit voor Heemstede betekent. We weten nog niet zeker of de huidige taakstelling verder oploopt.

Verhoogde taakstelling voor statushouders

Statushouders verblijven nu na het verkrijgen van hun verblijfsvergunning doorgaans langer dan drie maanden in een azc. Naast dat dit niet bevorderlijk is voor hun integratie, levert dit ook extra druk op de opvang bij het COA. Met name de situatie in het AZC in Ter Apel staat onder druk. Om die reden heeft het Rijk de gemeenten opgeroepen om meer statushouders te huisvesten. De halfjaarlijkse taakstelling is hierbij maatgevend. De taakstelling voor 2023 is ten opzichte van de voorgaande jaren sterk gestegen:

Tabel. Halfjaarlijkse taakstelling statushouders Heemstede

2020		2021		2022		2023	
1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft
9	10	21	17	16	22	33	33?

Gelet op de huidige ontwikkelingen (verhoogde instroom van asielzoekers in AZC en de druk op de asielketen) houden we er rekening mee dat de taakstelling van 2023 mogelijk nog verder oploopt en gemeenten worden gevraagd om (versneld) meer statushouders te huisvesten. Samen met de woningbouwcorporaties wordt gezocht naar de mogelijkheden om statushouders (versneld) in te laten stromen.

Conclusie:

Het overzicht van de prognose voor de komende jaren (bijlage 5) laat zien, dat voor de komende jaren behoefte blijft bestaan aan tijdelijke locaties in afwachting van de permanente oplossingen voor spoor 1 en 2. Op basis van deze prognose verwachten we een tekort van 38 plekken in 2025 (de beoogde start verbouwing locatie Kerklaan). Dit is exclusief de uitstroom uit particuliere opvanglocaties en de mogelijk verhoogde taakstellingen.

Uitvoering motie ‘criteria Huisvesting’

In deze motie heeft de raad de volgende opdracht meegegeven aan het college voor het afwegingskader:

- I. *De criteria toe te passen met bewuste en gedegen aandacht voor de zorgen van en draagvlak onder inwoners*

Het plaatsen van woonunits is een grote verandering in de omgeving. Dit roept terechte vragen en zorgen op bij de omwonenden van deze locaties. Om deze verandering zo veel mogelijk te beperken zet de gemeente in op kleinschalige locaties van circa 10 woonunits in één bouwlaag (stapeling van woonunits leidt tot een verdubbeling van de bouwhoogte van circa 3 naar circa 6 meter en daarmee tot een verhoogde impact op de omliggende woningen) met een tijdelijke termijn van maximaal 10 jaar, met de toevoeging dat deze termijn zo kort als mogelijk wordt gehouden. Het is op dit moment nog niet mogelijk om een concrete termijn hieraan te verbinden.

Daarnaast wil het college met het uitgangspunt spreiding voorkomen dat de maatschappelijke opgave ‘ten laste’ komt van één specifieke wijk of buurt.

Desalniettemin is het realiseren van dergelijke locaties een complexe opgave die – vanwege de grote veranderingen in de leefomgeving – in alle gevallen vragen en zorgen oproepen bij de omliggende omgeving. Voor elke locatie moet aandacht worden besteed aan de zorgen en vragen van omwonenden. Daarom is in de aanloop naar de besluitvorming over deze locaties gesproken met omwonenden van de verschillende locaties en zijn er bewonersavonden georganiseerd om vragen te beantwoorden en wensen en zorgen op te halen.

De gesprekken met de omwonenden worden ook na dit besluit voortgezet, waarbij de focus ligt op de inrichting van de locaties. Hierbij staat de vraag centraal hoe we de locatie zo kunnen inrichten, dat de impact op de leefomgeving zo klein mogelijk wordt gemaakt.

II. *Het gebruik van lokale buurtvoorzieningen en het gebruik van gebieden met een natuurwaarde zoveel mogelijk te vermijden*

Onder lokale buurtvoorzieningen valt een groot aantal voorzieningen. Hieronder worden onder andere winkel- en buurtcentra en maatschappelijke voorzieningen (zoals zorg en onderwijs), maar ook openbare voorzieningen zoals parkeerterreinen, plantsoenen/parken en speelvoorzieningen verstaan. In de QuickScan worden de locaties getoetst aan het criterium 'huidig gebruik'. Binnen dit criterium wordt de afweging gemaakt tussen de huidige en toekomstige functie en in hoeverre de functies verenigbaar zijn of dat er een alternatief voorhanden is.

In bijna alle gevallen (met uitzondering van de reeds in gebruik genomen locaties) is sprake van strijdigheid met de huidige functie. Per locatie is bekeken in hoeverre recht kan worden gedaan aan de huidige functie.

Voor het toetsen van de natuurwaarden is het criterium 'doorkruising omgevingsregimes' gehanteerd. Omgevingsregimes zijn ruimtelijke regels die een bepaald belang dienen. Voor de bescherming van natuurwaarden is de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland relevant. In deze Omgevingsverordening heeft de provincie regels opgesteld ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Geen van de kansrijke locaties ligt in NNN-gebied.

III. *Bij opvang en locaties, zeker waar het gezinnen met kinderen betreft, goede sociale opvang en snelle integratie voorop te stellen*

We gaan bij het zoeken naar nieuwe locaties uit van een omgeving die positief bijdraagt aan de huisvesting en integratie van Oekraïense vluchtelingen en/of statushouders. Een korte afstand tot de winkels en maatschappelijke voorzieningen draagt bij aan het welzijn van de toekomstige bewoners. Daarnaast is vanuit het oogpunt sociale controle en veiligheid ook belangrijk om de ligging van de locatie ten opzichte van de bebouwde omgeving met woon- en werkfuncties in ogenschouw te nemen. Deze criteria zijn opgenomen in de QuickScan. Alle locaties zijn hierop getoetst.

Enkele kansrijke locaties bevinden zich op afstand van de voorzieningen en minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Dit draagt niet bij aan het welzijn en de integratie van de toekomstige bewoners. Na heroverweging komt het college tot de conclusie dat deze locaties niet geschikt zijn voor het tijdelijk huisvesten van statushouders en Oekraïners.

Ook wordt gekeken naar de inrichting van de locaties. Zo zal aan de inrichting van de buitenruimte aandacht worden gegeven en is stapeling van units niet wenselijk vanwege het welzijn voor de bewoners (geluidsoverlast) en de impact op de omliggende woningen.

IV. De financiële gevolgen per potentiële locatie ter weging aan de raad aan te bieden

De externe planeconoom heeft op basis van het planvoornemen per locatie een globale kostenraming opgesteld voor de locaties Oude Slot (parkeerterrein), Constantijn Huygenslaan en de Fazantenlaan. Deze globale kostenramingen zijn een eerste inschatting van de realisatiekosten voor de afzonderlijke locaties. In het volgende hoofdstuk wordt dit toegelicht. Ook voor het parkeerterrein achter het Raadhuis is een globale raming opgesteld. Deze resultaten zijn betrokken bij de afweging voor het al dan niet inzetten van deze locatie (zie 'Afweging college ten aanzien van het parkeerterrein raadhuis').

Hierbij moet worden opgemerkt dat het een globale raming betreft. Wanneer de definitieve inrichting van de terreinen – in samenspraak met de omwonenden – heeft plaatsgevonden, kan een betere kostenraming worden opgesteld. De definitieve inrichtingstekeningen zijn bepalend voor het totale kostenoverzicht.

De resterende potentieel kansrijke locaties zijn in eigendom bij particulieren. Voor deze locaties is het in deze fase nog niet mogelijk om een globale kostenraming op te stellen of openbaar te maken. De verkennende gesprekken met de eigenaren van deze locaties zijn bepalend voor de globale kostenraming. Zodra het mogelijk is, deelt het college de resultaten met de raad.

Ruimtelijke uitvoerbaarheid locatie Oude Slot parkeerterrein

Als alternatief voor de tijdelijke locatie aan de Kohnstammlaan wordt voorgesteld om het parkeerterrein bij het Oude Slot in te zetten. De locatie Oude Slot is op basis van de criteria uit de QuickScan één van de kansrijke locaties. Het trapveld bij het Oude Slot werd in september 2022 voorgedragen om nader te onderzoeken en uit te werken. Tijdens de bewonersbijeenkomsten in oktober 2022 is gevraagd om de voorgenomen locatie op het trapveld te verschuiven naar parkeerterrein. Om de uitvoerbaarheid van deze locatie in kaart te brengen, lichten we de belangrijkste aspecten voor deze locatie uit:

Bijzonder Provinciaal Landschap

Het parkeerterrein bij het Oude Slot is gelegen in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Dit betekent dat hier maximaal 10 woonunits + gemeenschappelijke voorzieningen geplaatst kunnen worden. Daarnaast moet worden aangetoond dat deze ontwikkeling geen afbreuk doet aan de daar geldende kernkwaliteiten van het BPL. De gemeente heeft bij de provincie een motivering ingediend, waaruit blijkt dat – door de karakteristieken van deze locatie – geen sprake is van een afbreuk van de kernkwaliteiten. De provincie heeft deze motivering akkoord bevonden en brengt een positief advies uit (zie bijlage 4).

Water – Hoogheemraadschap Rijnland

Samen met het Hoogheemraadschap Rijnland zijn de mogelijkheden verkend voor een tijdelijke locatie in het gebied bij het Oude Slot. Tijdens dit overleg gaf Rijnland aan dat het trapveld minder geschikt is. Dit gebied is namelijk laag gelegen en de kans op wateroverlast is hoog. Het plaatsen van woonunits op het trapveld heeft daarom niet de voorkeur. Het parkeerterrein is een geschikte uitwijkmogelijkheid, omdat deze hoger ligt. Het parkeerterrein is echter deels gelegen op een beschermingszone van de daar aanwezige waterkering. In overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland is het mogelijk om voor deze specifieke locatie een watervergunning te verlenen. Bovendien is er bij het parkeerterrein sprake van half-verharding. Volgens de richtlijnen van het Hoogheemraadschap telt half-verharding als verharding, waardoor er geen sprake is van

watercompensatie voor deze locatie. Dit heeft een positief effect op de voorbereidingstijd en de kosten.

Parkeren en verkeer

In de omgeving van het Oude Slot is het van belang om de parkeer- en verkeerssituatie in het gebied na te gaan met het oog op de ontwikkelingen in dit gebied (crisis- en noodopvang op het parkeerterrein Sportparklaan, een beoogde IHP-wissellocatie op het sportpark en de voorgenomen realisatie van een tijdelijke tussenvoorziening op het parkeerterrein Oude Slot). Dit is onderzocht met een parkeerdrukmeting. Daarnaast is gekeken naar de verkeerssituatie rekening houdend met een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Voor zowel het parkeerterrein als het trapveld wijst de parkeerdrukmeting uit december 2022 uit dat er voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar blijven bij het Oude Slot om aan de parkeerbehoefte van het Oude Slot te voldoen. De parkeerdrukmeting toont aan dat de parkeerdruk voor het zuidelijke deel van het parkeerterrein niet hoger uitvalt dan maximaal 6%. De parkeerdruk op het naastgelegen parkeerterrein komt gemiddeld uit op 17%. Met daarbij de wetenschap dat het overloop parkeerstrook aan de Ringvaartlaan (naast het honkbalveld RCH Penguins, 23 parkeerplaatsen) ook voldoende parkeerplaatsen biedt. Op het piekmoment van zaterdagochtend na (maximaal 48%) komt de parkeerdruk voor deze parkeerstrook niet boven de 22% uit. In totaliteit kan gesteld worden dat er voor deze locatie voldoende beschikbaar parkeerareaal is om de beoogde woonunits te realiseren.

Vanuit verkeerskundig oogpunt kan gesteld worden dat er nauwelijks extra verkeersbewegingen zullen ontstaan door de plaatsing van (10) woonunits, ongeacht of deze geplaatst worden op het trapveld of op het parkeerterrein. Het aantal verkeersbewegingen, uitgaande van een locatie met 10 units, bedraagt 10 per etmaal. Gelet op het geringe aantal extra bewegingen zijn verder geen (infrastructurele) maatregelen voor de woonunits noodzakelijk.

De verkeersbewegingen van de wissellocatie voor scholen vinden plaats rondom het parkeerterrein aan de Sportparklaan en op momenten dat er geen verkeerstromen zijn ten behoeve van de sportverenigingen. In totaliteit kan gesteld worden dat de realisatie van de beoogde woonunits op het terrein van het Oude Slot geen nadelig verkeerskundig effect heeft voor de verkeerssituatie rond de Sportparklaan.

Er zijn verkeerskundig gezien geen belemmeringen voor het plaatsen van 10 woonunits met bijbehorende algemene ruimte op één van beide zoeklocaties nabij het Oude Slot in combinatie met de realisatie van een wissellocatie voor scholen in het kader van het IHP.

Aandachtspunt

Voor beide opties geldt dat er rekening gehouden moet worden met de herinrichting (rioolwerkzaamheden) van de Slotlaan en omliggende wegen. Gestart zal worden in 2023. Er dient dan mogelijk een wegomleiding aangelegd worden. Werkzaamheden hieromtrent dienen afgestemd te worden.

Planschade

Voor deze locatie heeft een onafhankelijk adviseur een planschaderisicoanalyse opgesteld. Vanwege de afstand tot de bestaande woningen aan de Slotlaan is er geen planschade te verwachten voor de ontwikkeling op deze locatie.

Conclusie: De hiervoor omschreven aspecten vormen geen belemmering voor het starten van de voorbereiding van de ruimtelijke procedure. Verder is er geen aanleiding om op voorhand aan te nemen dat er andere aspecten zijn op grond waarvan we nu moeten concluderen dat de locatie Oude Slot niet uitvoerbaar is als tijdelijke locatie voor de huisvesting van statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Met het starten van voorbereidingen ruimtelijke procedure worden alle omgevingsaspecten nader onderzocht.

6. Globale kostenramingen

De kostenraming voor de realisatiefase van de locaties is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- 10 woonunits + gemeenschappelijke ruimten, gebruikmakend van de bestaande units op de Kohnstammlaan. Voor de aanschaf van woonunits worden dus geen extra investeringen gedaan;
- Inrichting terrein omvat meer dan bij noodopvang locaties. Bij deze locatie worden onder meer kosten gemaakt voor de inrichting het groenvoorzieningen, speelplaatsen en parkeervoorzieningen;
- Btw is niet-verrekenbaar en daarom opgenomen als kostenpost.

De totale realisatiekosten zijn opgebouwd uit:

- Civiele werkzaamheden/ inrichting terrein en realiseren van noodzakelijke voorzieningen op het terrein;
- Planschade (risicoanalyse);
- Plan –en advieskosten;
- Verplaatsingskosten van de woonunits;
- Bijkomende fiscale kosten.

Oude Slot (parkeerterrein)	Fazantenlaan	Constantijn Huygenslaan
€122.000	€330.000	€ 445.000

Planschaderisico

Planschade ontstaat als een huis of stuk grond minder waard wordt als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, zoals het plaatsen van tijdelijke woonunits. Om vooraf het planschadebedrag in te schatten, stellen we een planschaderisicoanalyse op.

Voor de locaties Fazantenlaan en Constantijn Huygenslaan is sprake van een planschaderisico. De analyse van de mogelijke planschade laat een marge zien van de te verwachte planschade. In het geval van deze berekeningen is uitgegaan van het hoogste bedrag van de risicoanalyse. Voor het Oude Slot is geen planschaderisico. Daarom zijn de realisatiekosten voor deze locatie aanzienlijk lager dan de andere twee locaties.

Voor het parkeerterrein Raadhuis kan op dit moment geen uitspraak worden gedaan over de hoogte van het planschaderisico, omdat er nog geen gegevens beschikbaar waren voor deze locatie. Gelet op de afstand van de omliggende panden ten opzichte van het parkeerterrein, zal er naar

verwachting sprake zijn van een planschaderisico. Deze kosten komen nog boven op de geraamde kosten voor realisatie (€350.000, -).

Financiële kanttekeningen

- In deze fase is slechts een globale kostenraming mogelijk. Daarom is in de berekening van de totale realisatiekosten rekening gehouden met 10% onvoorzien. Indien op een later moment blijkt dat de realisatiekosten meer bedragen dan de globale kostenraming, dan wordt een nieuw voorstel gedaan aan de gemeenteraad;
- Op het moment dat Oekraïense vluchtelingen worden gehuisvest in de tijdelijke opvang, is 30% van de BTW-kosten verrekenbaar voor het aandeel Oekraïense vluchtelingen dat wordt gehuisvest. In de kostenraming is er door de externe planeconoom vooralsnog vanuit gegaan dat de btw niet-verrekenbaar is, omdat het nu nog om een globale kostenraming gaat. Bij de definitieve kostenraming zal de verrekenbare BTW in de kostenraming worden verwerkt;
- In deze fase zijn de kosten voor het beheer nog niet geraamd. Deze komen boven op de realisatiekosten en zijn, afhankelijk van de doelgroep, deels te bekostigen uit de middelen van Rijk.

Bijlagen

Bijlage 1. Parkeerdrukmetingen parkeerterreinen in het kader van huisvesting statushouders en vluchtelingen

Bijlage 2. Rapportages tellingen parkeerdrukmetingen

Bijlage 3. Bijzonder Provinciaal Landschap – motivering gemeente

Bijlage 4. Adviezen Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit provincie Noord-Holland inzake Bijzonder Provinciaal Landschap

Bijlage 5. Overzicht Prognose huisvesting

Bijlage 1. Parkeerdrukmetingen parkeerterreinen in het kader van huisvesting statushouders en vluchtelingen

Inleiding

Er is een urgente opgave om statushouders en vluchtelingen te huisvesten. Niet alleen op dit moment, maar ook voor de komende jaren. Dat is een uitdaging in een relatief kleine gemeente als Heemstede. Heemstede wil deze mensen een veilige plek bieden, zodat zij niet op straat komen te staan. Voor nu en in de toekomst. Hiervoor zijn momenteel verschillende locaties in gebruik, zowel met tijdelijke woonunits als in gemeentelijk vastgoed. Op dit moment staan er woonunits op de Kohnstammlaan en Sportparklaan om statushouders en Oekraïense vluchtelingen te huisvesten. Vanwege de tijdelijkheid van de vergunning voor deze woonunits moeten we op zoek naar nieuwe locaties voor het herplaatsen van de statushouders en vluchtelingen. Deze termijn loopt af in april 2023 voor de Sportparklaan en juni 2023 voor de Kohnstammlaan. De urgentie van deze opgave is dus hoog.

Daarnaast hebben we de komende jaren te maken met extra opgaven. Zo moet het gemeentelijk vastgoed (Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57) verbouwd worden. Hiervoor moeten tijdelijke tussenvoorzieningen geregeld worden. Daarnaast verwachten we een hogere instroom van statushouders en Oekraïense vluchtelingen door verhoogde taakstellingen en uitstroom uit de particuliere opvang.

Hiervoor is een brede verkenning gedaan van de potentiële locaties die in aanmerking komen voor de beoogde semipermanente opvang. Tevens is aan de inwoners de mogelijkheid geboden om nog aanvullende locaties aan te dragen, opdat geen locaties over het hoofd zien worden die door de inwoners als kansrijk worden gezien.

Onder de beoordeelde locaties bevinden zich -naast de al in gebruik zijnde parkeerterreinen van het sportpark en de Kohnstammlaan- enkele parkeerterreinen. Hiervan is in eerste instantie geconcludeerd dat deze niet in aanmerking komen om als opvanglocatie te worden ingericht, vanwege hun functie en de inschatting dat de benodigde extra parkeerplaatsen niet in de directe omgeving van deze terreinen kunnen worden gevonden.

Naar aanleiding van vragen hierover van de raad en de inwoners heeft het college toegezegd om een parkeerdrukmeting uit te voeren voor de parkeerterreinen, waarvoor op voorhand geen andere belemmeringen zijn geconstateerd.

Het betreft de volgende parkeerterreinen:

1. Parkeerterrein Eikenlaan;
2. Parkeerterrein Raadhuis;
3. Parkeerterrein Scholtenlaan;
4. Parkeerterrein sportpark, voor RCH;
5. Parkeerterrein Sportpark HBC;
6. Parkeerterrein Groenendaalse Bos.

In deze notitie wordt voor elk van de genoemde locaties onderbouwd of op basis van het huidige gebruik van het parkeerterrein en de parkeergelegenheid in de directe omgeving ervan voldoende parkeerplaatsen kunnen worden onttrokken om een opvanglocatie met bijbehorende parkeerbehoefte in te richten.

Voor de parkeerterreinen van het sportpark en de Kohnstammlaan is al onderbouwd dat het parkeren voor de vergunning periode van 9 maanden kan worden opgelost. Omdat voor deze locaties mogelijk sprake kan zijn van een verlenging van deze termijn, wordt in deze notitie tevens onderbouwd of dat ook het geval is voor een langere periode dan 9 maanden. Deze verlenging is mogelijk noodzakelijk, omdat de vervangende locaties niet tijdig beschikbaar zijn.

Om de parkeerdruk voor de onderzoekslocaties te kunnen bepalen, is waar mogelijk uitgegaan van al voor handen zijnde metingen en is voor de overige locaties aan bureau “De Verkeerstellers” opdracht verleend om de parkeerdruk in beeld te brengen.

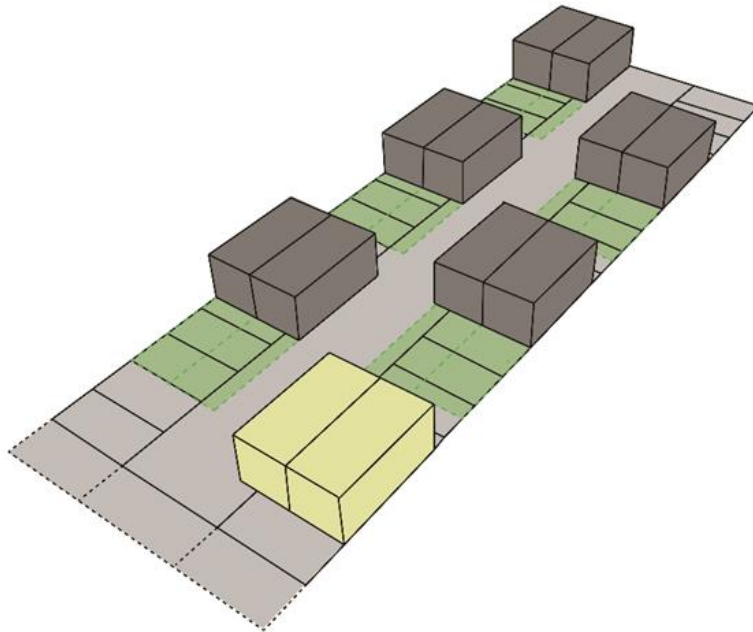
Algemene uitgangspunten

Benodigde parkeergelegenheid per woonunit

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen moeten worden onttrokken in het geval van de inrichting van een opvanglocatie op een parkeerterrein, is het ruimtebeslag voor een locatie van 10 woonunits, de bijbehorende unit ten behoeve van de algemene ruimte en de buitenruimte vertaald naar een gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woonunit.

Rekening houdend met de maten van de units en een buitenruimte, waarbij enige mate van ruimtelijke kwaliteit en leefkwaliteit nagestreefd wordt (zo worden de geschakelde blokken van units niet ‘koud’ naast elkaar gezet vanwege de ramen aan de voor- en achterzijde (en deur) in combinatie met de bereikbaarheid en lichtinval en is er voldoende buitenruimte om bij mooi weer buiten te kunnen verblijven), moeten voor het hiervoor omschreven programma 40 parkeerplaatsen worden onttrokken. Dit betekent een gemiddeld aantal parkeerplaatsen van 4 per woonunit.

Wanneer meer woonunits op een locatie worden geplaatst, zal de benodigde ruimte naar verwachting in dezelfde verhouding toenemen. In dat geval zal namelijk ook behoefte zal zijn aan een grotere algemene ruimte. Als er sprake is van stapeling van woonunits, dan zal het gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woonunit uiteraard lager zijn. Voor de beoordeling van de haalbaarheid zal echter van de ‘worst-case’ (niet gestapelde units) worden uitgegaan om zo de maximale parkeergelegenheid die wordt ingeleverd te kunnen bepalen.



Afbeelding. Schematische weergave van het programma voor de opvanglocaties

Extra parkeervraag

Er ontstaat een aanvullende parkeervraag voor bezoekers van deze woonunits. Voor deze parkeervraag is de vastgestelde parkeernormennota van 25 augustus 2010 geraadpleegd.

Tabel. Parkeernormen wonen uit de parkeernormennota uit 2010

1. Woningen (aantal parkeerplaatsen per woning)

	centrum	schil/overloop	rest bebouwde kom
woning goedkoop ¹	1,3	1,5	1,7
woning midden ¹	1,5	1,7	1,9
woning duur ¹	1,7	1,8	2,1
serviceflat/ aanleunwoning ¹	0,6	0,6	0,6
kamer verhuur ²	0,6	0,6	0,6

¹Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

²Aandeel bezoekers: 0,2 pp per woning

Voor onderverdeling naar goedkoop, midden en duur: zie Bijlage 3

Woonunits voor tijdelijke opvang van vluchtelingen en statushouders zijn (zoals te lezen in bovenstaande tabel) niet specifiek benoemd in de parkeernormennota. Verblijf van een statushouder of vluchteling in een woonunit is niet permanent, maar bedoeld voor de eerste opvang en doorstroming. Om deze reden is er een relatief kleine kans dat deze groep mensen eigen vervoer bezit. Tevens zullen bezoekers voor deze groep mensen niet gelijktijdig aanwezig zijn. Gelet op het voorgaande is het realistisch om voor de totale parkeerbehoefte (bewoners en bezoekers) uit te gaan van het bezoekersaandeel van 0,3 per woonunit, zoals dit in de parkeernormen nota wordt gehanteerd voor reguliere woningen.

Extra verkeersbewegingen

Vanuit verkeerskundig oogpunt kan gesteld worden dat er nauwelijks extra verkeersstromen zullen ontstaan door de plaatsing van de woonunits. Het aantal verkeersbewegingen, uitgaande van een locatie met 10 units, bedraagt 10 per etmaal.

Gelet op het geringe aantal extra bewegingen zijn verder geen (infrastructurele) maatregelen noodzakelijk.

Parkeerdrukmeting

Om te bepalen of een locatie voldoende beschikbare/vrije parkeerplaatsen heeft, is een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

De parkeerdrukmeting wordt uitgevoerd door de capaciteit aan parkeerplaatsen te bepalen en de bezetting op specifieke meetmomenten vast te stellen. De bezettingsgraad (lees: parkeerdruk) wordt berekend door de bezetting te delen door de capaciteit, waarbij de bezetting uitsluitend de algemene parkeerplaatsen betreft. Parkeerplaatsen voor specifieke doelgroepen zoals gehandicaptenparkeerplaatsen en laadplaatsen elektrisch vervoer worden niet meegenomen omdat deze voor een selecte groep parkeerders is.

Om te kunnen beoordelen of er voldoende vrij parkeerareaal is, is een volledig inzicht in de parkeerdruk in het betreffende gebied noodzakelijk. Daarom is de parkeerdruk niet alleen gemeten op de betreffende locatie zelf, maar ook in de directe omgeving ervan.

Parkeerdruk in percentages

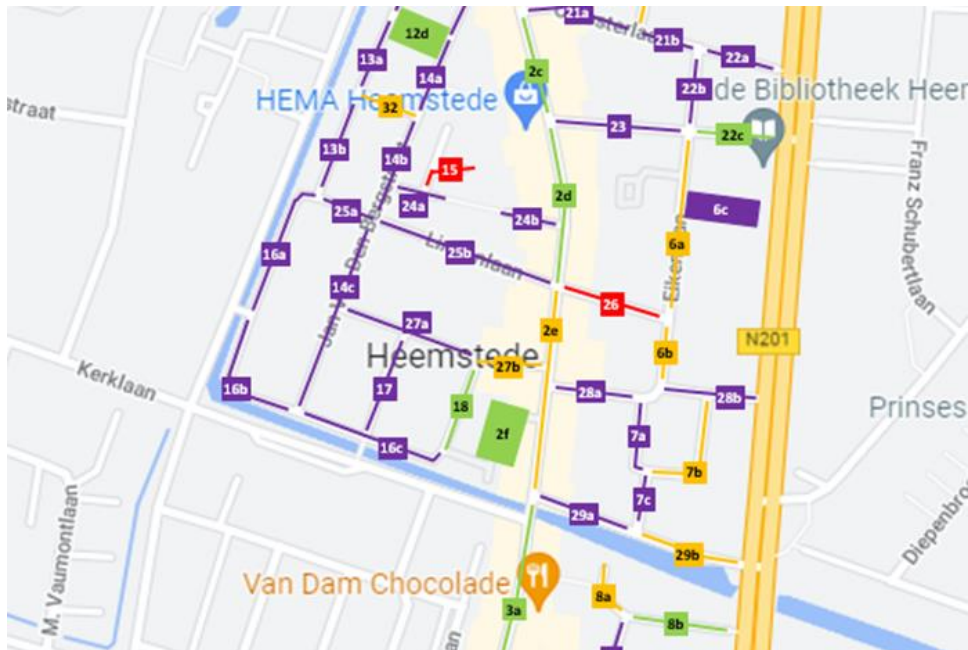
De parkeerdruk wordt in percentage weergegeven. Een parkeerdruk van 60% betekent dat van alle beschikbare parkeerplaatsen (exclusief dus parkeerplaatsen voor specifieke doelgroepen) 60% gebruikt wordt en 40% nog vrij is. Als er bijvoorbeeld 10 parkeerplaatsen beschikbaar zijn dan zijn er 6 bezet en 4 nog vrij.

In sommige gevallen is er een parkeerdruk van meer dan 100%. Er is dan sprake van een volledige bezetting én van foutparkeerders. Hierdoor kan de parkeerdruk dus hoger worden dan 100%.

Als de gemiddelde parkeerdruk boven de 85% komt is er over het algemeen sprake van een te hoge parkeerdruk om een leefbare, bereikbare en veilige woonomgeving te waarborgen. Dit percentage is geen vastgesteld beleid, maar een landelijk gehanteerde indicatie voor een (te) hoge parkeerdruk. Een parkeerdruk van gemiddeld 85% betekent dat 1-2 parkeerplaatsen van de 10 parkeerplaatsen vrij/beschikbaar is. Dit lijkt voldoende, maar op dat moment is er echter sprake van de subjectieve ervaring bij inwoners dat het 'vol' staat. Dit heeft veel zoekgedrag en alle bijkomende nadelen (bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid, luchtkwaliteit) tot gevolg. Er wordt een gemiddelde parkeerdruk aangehouden om te voorkomen dat excessen/uitzonderingen ervoor zorgen dat er een vertekend beeld ontstaat. Om deze reden zijn er ook meerdere meetmomenten op de dag, middag en avond gehouden.

Beoordeling van de parkeerterreinen

1. Parkeerterrein Eikenlaan



Het parkeerterrein Eikenlaan (6C, in paars op de plattegrond) heeft een capaciteit van 77 parkeerplaatsen.

De parkeerdrukmeting van dit parkeerterrein wijst uit dat:

- op dondagochtend de gemiddelde parkeerdruk 90% is, op dondagmiddag 71% en op dondagavond 42%;
- op zaterdagochtend de gemiddelde parkeerdruk 82% is, op zaterdagmiddag 83% en op zaterdagavond 49%.

De parkeerdrukmeting voor alle straten uit bovenstaande plattegrond wijst uit dat:

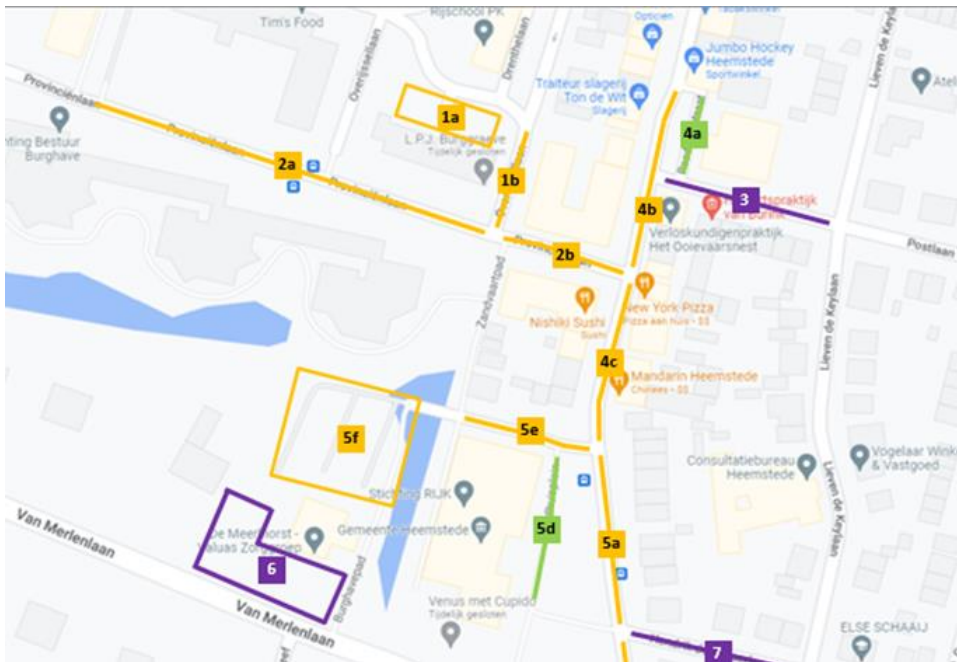
- op dondagochtend de gemiddelde parkeerdruk 81% is, op dondagmiddag 84% en op dondagavond 81%;
- op zaterdagochtend de gemiddelde parkeerdruk 88% is, op zaterdagmiddag 89% en op zaterdagavond 80%.

Gezien het intensieve gebruik van het parkeerterrein zelf en de parkeerdruk in de nabije omgeving is er geen mogelijkheid om elders binnen acceptabele loopafstand te parkeren indien parkeerplaatsen van het parkeerterrein onttrokken worden aan de openbaarheid ten behoeve van woonunits.

Conclusie

Vanuit oogpunt parkeren wordt afwijzend geconcludeerd voor het plaatsen van de woonunits op het parkeerterrein Eikenlaan.

2. Parkeerterrein Raadhuis



Allereerst is gekeken naar het parkeerterrein bij het Raadhuis zelf (5F, in geel op de plattegrond). Dit zijn 84 parkeerplaatsen. De parkeerdrukmeting uit december 2022 wijst het volgende uit ten aanzien van de gemiddelde parkeerdruk:

- op dinsdagochtend 100%, dinsdagmiddag 98%
- op woensdagochtend 82% en woensdagmiddag 83%
- op dondagochtend 100%, dondagmiddag 86%
- op zaterdagochtend 14%, zaterdagmiddag 18% en zaterdagavond 13%

De omliggende straten zijn ook gemeten (Provincienlaan, Raadhuisplein, Postlaan, Overijssellaan, Raadhuisstraat, Hendrik de Keyserlaan en het verzorgingshuis). Voor dit hele gebied geldt een gemiddelde parkeerdruk:

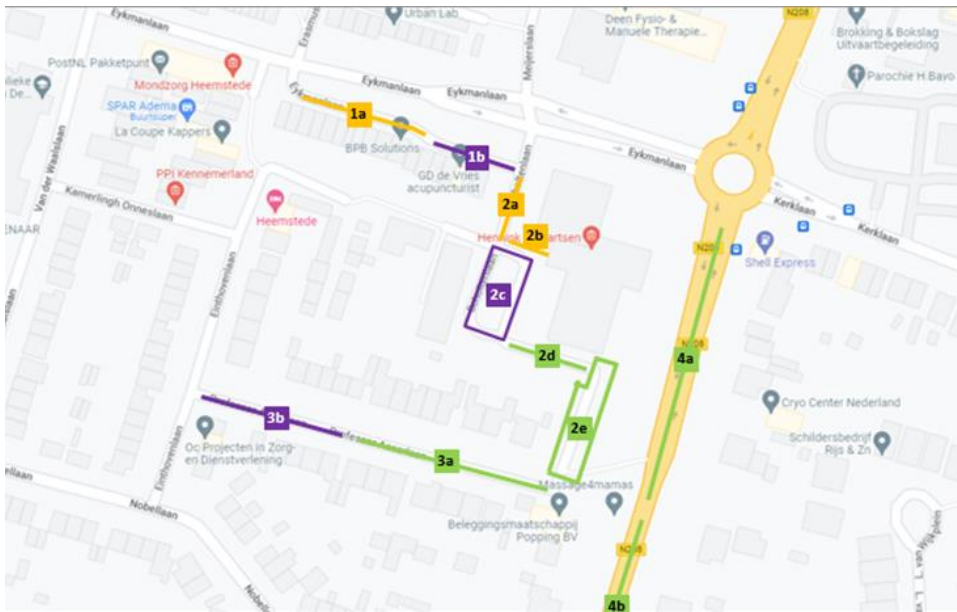
- op dinsdagochtend 94%, dinsdagmiddag 90%
- op woensdagochtend 91% en woensdagmiddag 90%
- op dondagochtend 95%, dondagmiddag 89%
- op zaterdagochtend 34%, zaterdagmiddag 40% en zaterdagavond 36%

Gezien het intensieve gebruik van het parkeerterrein zelf en de parkeerdruk in de nabije omgeving op werkdagen is er geen mogelijkheid om elders binnen acceptabele loopafstand te parkeren indien parkeerplaatsen van het parkeerterrein onttrokken worden aan de openbaarheid ten behoeve van woonunits.

Conclusie

Vanuit oogpunt parkeren wordt afwijzend geconcludeerd voor het plaatsen van de woonunits op het parkeerterrein bij het raadhuis.

3. Parkeerterrein Scholtenlaan



In dit gebied zijn metingen uitgevoerd in het totale onderzochte gebied (alle secties weergegeven op de plattegrond). Het betreft een totaal van 158 parkeerplaatsen.

De gemiddelde parkeerdruk van het gehele gebied is als volgt:

- dinsdagmiddag 62%, dinsdagavond 80% en dinsdagnacht 85%
- donderdagmiddag 69%, donderdagavond 87% en donderdagnacht 85%
- zaterdagmiddag 67%, zaterdagavond 74% en zaterdagnacht 79%

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de parkeerterreinen (2c, 2d en 2e) een hogere parkeerdruk tonen, met name in de avond en nacht. Voor deze 78 parkeerplaatsen geldt een gemiddelde parkeerdruk:

- dinsdagmiddag 60%, dinsdagavond 99% en dinsdagnacht 102%
- donderdagmiddag 74%, donderdagavond 96% en donderdagnacht 101%
- zaterdagmiddag 68%, zaterdagavond 80% en zaterdagnacht 89%

Gezien de gemeten parkeerdruk in het gehele gebied en het feit dat bij plaatsing van 10 woonunits een kwart van het parkeerareaal niet beschikbaar meer is, wordt er geen mogelijkheid gezien om woonunits te plaatsen in dit gebied. De gemiddelde parkeerdruk in de nachtelijke uren ligt te hoog om bewoners in de nabijheid van hun woning te kunnen laten parkeren.

Conclusie

Vanuit oogpunt parkeren wordt afwijzend geconcludeerd voor het plaatsen van de woonunits op de parkeerterrein aan de Scholtenlaan.

4. Parkeerterrein Sportparklaan (RCH/Nicolaas Beetsschool)



Het parkeerterrein (2F, in paars op de plattegrond) tegenover de Nicolaas Beetschool heeft een parkeerareaal van 42 algemene parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gebruikt tijdens haal- en brengtijden van deze basisschool en biedt parkeergelegenheid voor de Van Merlenhaven en voetbalvereniging RCH.

De parkeerdrukmeting uit december 2022 wijst uit dat:

- de gemiddelde parkeerdruk op zaterdagochtend 3 december 76% is, zaterdagmiddag 67% (met een piek van 100%) en op zaterdagavond van 33%;
- de gemiddelde parkeerdruk op zaterdagochtend 10 december 93% is, zaterdagmiddag 38% (met een piek van 71%) en op zaterdagavond van 5%.

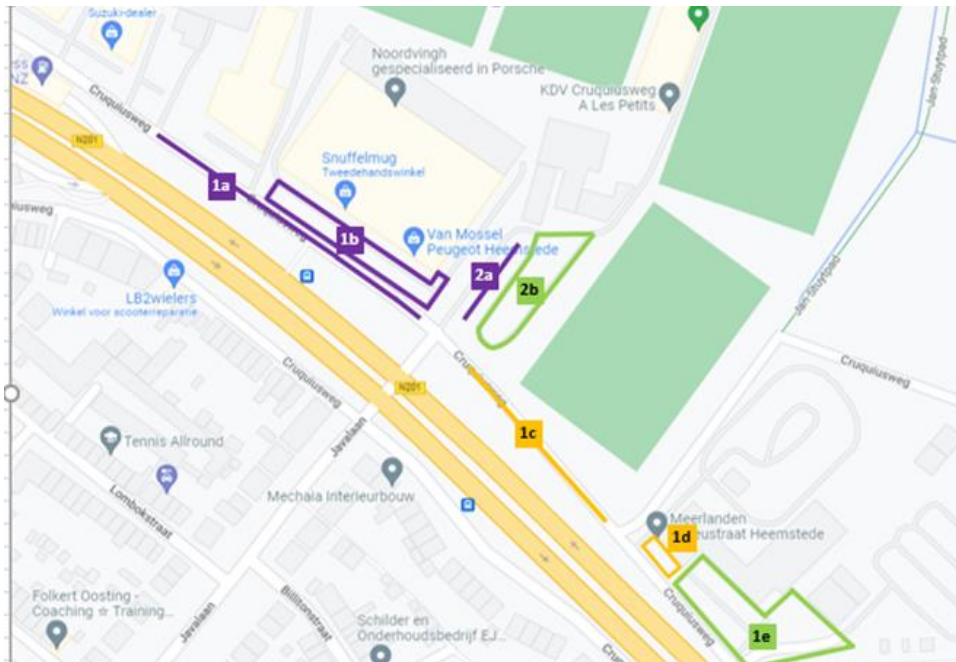
Tijdens brengtijden (08.15-08.30 uur) van de Nicolaas Beetschool waren er maximaal 10 vrije parkeerplaatsen beschikbaar, tijdens haaltijden (14.35-15.00 uur) was het parkeerterrein volledig bezet. De piek ten aanzien van parkeren is weliswaar kort, de beschikbaarheid van dit parkeerterrein voor deze school is vanuit verkeersveiligheid zeer belangrijk en kunnen daarom niet onttrokken worden aan de openbaarheid.

Indien dit parkeerterrein volledig gebruikt wordt ten behoeve van de woonunits zullen ouders elders moeten parkeren. In de nabijheid van deze school is daar geen uitwijkmogelijkheid voor. Hierdoor komt de verkeersveiligheid in het gedrang tijdens haaltijden en brengtijden.

Conclusie

Vanuit oogpunt parkeren (en verkeersveiligheid) tijdens haal- en brengtijden van de basisschool Nicolaas Beets wordt afwijzend geconcludeerd voor het plaatsen van de woonunits op het parkeerterrein aan de Sportparklaan, ter hoogte van RCH en de Nicolaas Beetschool.

5. Parkeerterrein Sportpark HBC



Dit parkeerterrein (2B, in groen op de plattegrond) bestaat uit 77 parkeerplaatsen.

De parkeerdrukmetingen uit december 2022 wijzen uit dat dit parkeerterrein een gemiddelde bezettingsgraad heeft:

- op dinsdagochtend 45%, dinsdagmiddag 73% en dinsdagavond 79%
- op dondagochtend 47%, dondagmiddag 96% en dondagavond 70%
- op zaterdagochtend 103%, zaterdagmiddag 99% en zaterdagavond 52%
- op zondagochtend 55% en op zondagmiddag 110%.

In de omgeving van dit parkeerterrein zijn meerdere parkeerplaatsen beschikbaar (onder andere Cruquiusweg). De parkeerdrukmeting wijst uit dat de gemiddelde parkeerdruk op deze parkeerplaatsen is:

- op dinsdagochtend 71%, dinsdagmiddag 81% en dinsdagavond 34%
- op dondagochtend 69%, dondagmiddag 73% en dondagavond 33%
- op zaterdagochtend 56%, zaterdagmiddag 79% en zaterdagavond 34%
- op zondagochtend 33% en op zondagmiddag 103%.

Tevens is de Cruquiusweg in de APV aangewezen als locatie voor het parkeren van grote voertuigen. Dit betekent een extra parkeerdruk op de omgeving.

Gezien het intensieve gebruik van het parkeerterrein zelf en de parkeerdruk in de nabije omgeving is er geen mogelijkheid om elders binnen acceptabele loopafstand te parkeren indien parkeerplaatsen onttrokken worden aan de openbaarheid ten behoeve van woonunits.

Conclusie

Vanuit oogpunt parkeren wordt afwijzend geconcludeerd voor het plaatsen van de woonunits op het parkeerterrein van HBC.

6. Parkeerterrein Groenendaalse Bos



Uit de parkeerdrukmetingen van december 2022 komt naar voren dat het grote parkeerterrein voor het Groenendaalse Bos (178 parkeerplaatsen, terrein 2B) een gemiddelde parkeerdruk laat zien:

- Op zaterdagochtend van 7%, op zaterdagmiddag van 13% en zaterdagavond van 3%.
- Op zondagochtend van 18%, op zondagmiddag van 15% en zondagavond van 1%.

Het naastgelegen parkeerterrein nabij het restaurant (2A op de plattegrond) toont een parkeerdruk van:

- Op zaterdagochtend van 8%, op zaterdagmiddag van 75% en zaterdagavond van 95%.
- Op zondagochtend van 8%, op zondagmiddag van 50% en zondagavond van 25%.

Kijken we naar alle parkeerplaatsen van het Groenendaalse Bos dan zien we een gemiddelde parkeerdruk:

- Op zaterdagochtend van 17%, op zaterdagmiddag van 23% en zaterdagavond van 10%.
- Op zondagochtend van 26%, op zondagmiddag van 32% en zondagavond van 3%.

De maand december is geen representatieve periode voor het gebruik van deze parkeerplaatsen, er is echter geen andere informatie beschikbaar over de bezettingsgraad. Om toch een indicatie te hebben van het gebruik van dit parkeerterrein is een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Uit bovenstaande parkeerdrukcijfers kan niet met zekerheid gesteld worden dat in de zomerperiode de parkeervraag opgevangen kan worden met de aanwezigheid van woonunits. Er worden tenslotte 40 parkeerplaatsen (22% van het parkeerareaal van parkeerterrein 2B) onttrokken aan de openbaarheid. Hiervoor dienen aanvullende parkeerdrukmetingen in de zomerperiode te worden uitgevoerd. Als deze uitwijzen dat de benodigde parkeerbehoefte (elders in het Groenendaalse bos) kan worden opgevangen, kan deze locatie vanuit het oogpunt van parkeren alsnog overwogen worden als er ook vanuit de andere afwegingsaspecten geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Advies moet worden aangehouden in afwachting van nieuwe representatieve parkeerdrukmetingen in de zomerperiode

Beoordeling van de reeds als opvanglocaties ingerichte parkeerterreinen

Parkeerterrein Sportparklaan



Dit betreft een huidige locatie van woonunits (2H op de plattegrond).

Tot op heden levert de aanwezigheid van de woonunits geen problemen op: er zijn naast de voor de opvang onttrokken parkeerplaatsen tot nu toe voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in de omgeving voor de sportvoorzieningen en andere belanghebbenden.

De parkeerdrukmeting van december in sectie 2H wijst uit dat:

- op zaterdagochtend de gemiddelde parkeerdruk maximaal 55% is, in de middag 30% en in de avond 8%.
- op dinsdag- en donderdagavond (18.00 en 20.00 uur) de gemiddelde parkeerdruk maximaal 83% en 70% is.

De parkeerdrukmeting is berekend op basis van de beschikbare parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen die nu in gebruik zijn voor de woonunits zijn niet meegenomen in de capaciteit.

Conclusie

Vanuit oogpunt parkeren zijn er **geen belemmeringen geconcludeerd voor het verlengen van de termijn voor het plaatsen van de woonunits op deze locatie.**

Parkeerterrein Kohnstammlaan



Dit parkeerterrein bestaat uit 16 parkeerplaatsen en betreft een huidige locatie voor woonunits.

De constatering die destijds op basis van de toenmalige metingen bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning is gedaan is juist gebleken. De parkeerbehoefte is op te vangen in de nog beschikbare openbare parkeerplaatsen.

Navraag bij team Handhaving leert dat de parkeerdruk in de straten rondom dit parkeerterrein weliswaar is toegenomen, maar dat er geen sprake is van een te hoge parkeerdruk of verkeersonveilige situaties. Er is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar in de openbare ruimte.

Conclusie

Vanuit oogpunt parkeren zijn er geen belemmeringen geconcludeerd voor het verlengen van de termijn voor het plaatsen van de woonunits op deze locatie.

Ruimtelijk Beleid
16 januari 2023



Heemstede

Bijlage 2. Rapportages tellingen parkeerdrukmetingen (De Verkeerstellers)

Aparte pdf-bestanden (2 stuks)

Bijlage 3. Bijzonder Provinciaal Landschap – motivering gemeente

Aparte pdf-bestanden (4 stuks)

Bijlage 4. Adviezen Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit provincie Noord-Holland inzake Bijzonder Provinciaal Landschap

FORMAT BEHANDELING PLANNEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Datum: 02/09/2022

VOORTRAJECT

(in te vullen door planadviseur of RO-adviseur)

Plangegevens (naam, adres, gemeente)

Locaties semipermanente huisvesting statushouders, Fazantenlaan Heemstede (Trapveldje) en Ringvaartlaan Heemstede (Het Oude Slot) (tweede behandeling)

Behandelend ambtenaar

Soort plan (bijv. vooroverleg, prealabele vraag, voorontwerp bestemmingsplan, wijzigingsplan)

Vooroverleg (tijdelijke huisvesting asielzoekers)

Korte omschrijving van het plan (functie, omvang, korte voorgeschiedenis)

Begin juli 2022 heeft de Rijksoverheid de gemeenten gevraagd versneld meer opvangplekken voor statushouders en asielzoekers te realiseren. Voor Heemstede betekende dit een versnelde opgave om 16 statushouders te huisvesten. De behoefte aan opvang en huisvesting van statushouders zal naar verwachting voor 2023 nog worden uitgebreid. Voor de komende 3 tot 5 jaar is er in aanvulling op de permanente locaties dringend behoefte aan één of meer locaties voor semipermanente huisvesting, omdat de huidige locaties van de noodwoningen niet geschikt zijn voor een langer gebruik dan de nu bepaalde 9 maanden. Dit betekent dat de noodwoningen respectievelijk voor de zomer van 2023 verplaatst moeten worden van deze locaties naar de nieuwe locatie(s). Hiervoor is een brede verkenning gedaan van de potentiële locaties die in aanmerking komen voor de beoogde semipermanente opvang.

Uit de brede verkenning is naar voren gekomen dat binnen het stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn om de behoefte aan semipermanente huisvesting te kunnen invullen. Bijvoorbeeld omdat de locatie geen eigendom is van de gemeente of dat de benodigde nutsvoorzieningen niet of zeer moeilijk zijn te realiseren. Daarom zijn twee locaties aangedragen in de werkingsgebieden BPL en Landelijk Gebied.

Bij de beslissing is meegewogen dat kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) mogelijk is in het BPL en inpasbaar in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', zolang dit de kernkwaliteiten niet aantast. Beide plannen bevatten een argumentatie (zie bijlage) waarin wordt beredeneerd dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast. De voorstellen voor beide locaties zijn beperkt tot 10 noodwoningen inclusief bijbehorende voorzieningen, om aan deze regel te voldoen.

Beide plannen bevatten een argumentatie (zie bijlage) waarin wordt beredeneerd dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Eerder besproken in het ARK op 9 augustus 2022.

Eventuele bijzonderheden (bijv. politieke gevoeligheid, eerder behandeld)

>

Ambtelijke beoordeling:

- *Welke stukken zijn beschikbaar?*

Plan & verbeelding

- *Welke artikelen van de PRV zijn van toepassing en is er strijd met de PRV?*

Ondertussen is de OV van toepassing. Het plan voldoet niet aan de locatievoorwaarden.

AMBTELIJK ADVIES RUIMTELIJKE KWALITEIT

(in te vullen door ambtelijk adviseur ruimtelijke kwaliteit)

Datum: 6 september 2022

Impact van het plan en motivering 'naar ARO' of 'niet naar ARO'

Op 30 augustus werd een urgentielocatie voor sociale woningbouw in Heerhugowaard in de ARO behandeld. We constateren dat tijdelijke opvangplekken voor statushouders en asielzoekers in het buitengebied een terugkerend onderwerp is. De opgave is maatschappelijk en politiek gemotiveerd maar heeft mogelijk later impact op de ruimte. Daarnaast zijn leefbaarheid en sociale aspecten van belang. Het is goed dat de ARO hiervoor een 'dossier' opbouwt net zoals dat met de zonneparken gebeurt.

Inhoudelijk advies (ARK-advies bij plannen met weinig impact / 'vragen aan de ARO' bij plannen met grotere impact; in overleg met planadviseur)

Het betreft twee locaties in Landelijk gebied en BPL. Met de bestemming 'Maatschappelijk' wil men de beperking voor woningbouw omzeilen. Dit is zaak van RO.

De gemeente heeft een toetsing op kernkwaliteiten BPL opgesteld. Ons werd de vraag gesteld of wij het vanuit BPL eens zijn met de argumentatie en of er iets valt te zeggen over ruimtelijke kwaliteit.

Locatie Oude Slot

We zijn het eens met de argumentatie voor deze plek. De ontwikkeling tast geen kernkwaliteiten (met name openheid) van het BPL aan. Er is door de aanwezige beplanting reeds sprake van ruimtelijke verdichting, waardoor de woningen vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Qua ruimtelijke kwaliteit merken we op dat de inpassing beter kan. Zo zou meer beter aangesloten kunnen worden op de ruimtelijke structuur van het Oude Slot en de omgeving daarvan. Op deze manier kan een bijzondere locatie ontstaan waar de doelgroepen zich welkom voelen. We vragen om hier een nadere verkenning naar te doen en het plan ruimtelijk goed uit te werken en te verbeelden. Op dit moment is alleen nog een globale opzet in de vorm van een vogelvlucht beschikbaar.

Locatie Fazantenlaan

Deze ontwikkeling wordt in een smalle open zone geplaatst, die ruimtelijk al sterk onder druk staat. In feite zorgt elke ontwikkeling in deze zone al snel voor een aantasting van de kernkwaliteit openheid. Dat geldt ook het bouwen van deze woningen, ook al gaat het om een tijdelijke voorziening.

We vragen ons af of de ontwikkeling echt op deze locatie van het trapveldje geplaatst moet worden of dat er ook nog opties zijn bij de manege Rusthof of aan de rand van het parkeerterrein van de Linneushof.

We vinden deze locatie vanuit ruimtelijk beleid dus minder geschikt. Een tijdelijke ontwikkeling kan snel permanent worden. We vertrouwen de gemeente als zij zegt dat de voorziening tijdelijk is.

Los van de minder geschikte locatie merken we wat betreft ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsvoorstel het volgende op:

De inrichting benut slechts een deel van het perceel waardoor de kwaliteit het trapveldje teniet gedaan wordt. Hoeveel interessanter zou het zijn om de units te groeperen rondom het trapveldje en dit veldje als sociale ruimte te benutten. Net als bij de locatie Oude Slot kan het inrichtingsvoorstel beter en zou het beter moeten worden uitgewerkt en gevisualiseerd om een goede inschatting van de impact te kunnen maken. Wat ga je hier zien vanaf de openbare weg? Wat blijft er over van de openheid en hoe kun je in het ontwerp eventueel zichtlijnen op het landschap handhaven?

Als laatste willen we nog opmerken dat de locatie Fazantenlaan verder van het OV verwijderd is dan de locatie Oude Slot. Bereikbaarheid van OV en voorzieningen is voor deze doelgroepen van groot belang.

ARK-advies 10/01/2023 - Locaties semi-permanente huisvesting statushouders, Locaties Leidsevaartweg, Parkeerterrein Oude Slot en Weiland ten zuiden van Slottuinen

We beperken ons tot een uitspraak over de ruimtelijke geschiktheid van de aangedragen locaties.

Oude Slot parkeerterrein: Eerder spraken we op basis van toetsing op de kernkwaliteiten ons positief uit voor deze locatie. De beoordeling van het parkeerterrein is hetzelfde.

Weiland ten zuiden van de Slottuinen (Cruquiusbrug): Wij vinden dat op deze locatie de kernkwaliteit Openheid en ruimtebeleving wordt aangetast. Het open weiland vormt een soort entreerimte tot Heemstede en is erg kwetsbaar voor ruimtelijke ingrepen. Ook bij het verlaten van Heemstede, op de plek waar het landschap zicht opent, zouden de woonunits teveel in het oog springen en het zicht op het landschap verstoren. Plaatsing van de units doet afbreuk aan ruimtelijke kwaliteit. Overwogen kan worden de units achter de beplanting van de waterpartij te situeren.

Leidsevaartweg 17-19: Vanuit de kernkwaliteiten van het BPL zijn hier geen beperkingen. Het opslagterrein is immers al verrommeld en ruimtelijk verdicht.

Kavel ten noorden van Leidsevaartweg 17-19: Dit is een braakliggende kleine kavel met hier en daar opgaande beplanting en nog wat doorzicht, waardoor de visueel-ruimtelijke relatie tussen binnenduinrand en strandvlakte nog enigszins aanwezig is. Met het oog daarop is het bouwen in dit kwetsbare stukje niet wenselijk.

Leidsevaartweg 46: Indien de bestaande opstallen gesloopt worden en daarvoor in de plaats tijdelijke woningen komen is er geen sprake van aantasting van de kernkwaliteit Openheid. Deze

optie is wenselijker dan de optie om in de open strook ten noorden hiervan te bouwen. Indien de units in deze open strook direct tegen de bestaande bebouwing geplaatst worden (zuidzijde van het terrein) is er slechts een beperkte en daarmee aanvaardbare aantasting van de openheid. Plaatsing meer midden op de open kavel zou in elk geval een aantasting van de kernkwaliteit Openheid betekenen omdat de visueel-ruimtelijke relatie tussen binnenduinrand en strandvlakte verstoord wordt en dat is onaanvaardbaar.

Bijlage 5. Overzicht prognose huisvesting

Apart pdf-bestand