

Startnotitie herontwikkeling locatie Nexus

Zaak: 250234

Basisgegevens

Opdrachtgever	Berenike van Lohuizen	Gebiedsontwikkelaar
Opdrachtnemer	Cynthia Kootker	Sr. Projectleider Gebiedsontwikkeling
Huidige stadium of fase	Startnotitie herontwikkeling locatie Nexus	

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Wijzigingen
1.0	07-04-2022	Cynthia Kootker	
...			
...			

Documenten in relatie tot dit plan

Documenten	Auteur	Relevantie
Coalitieakkoord Meedoen in Dijk en Waard 2022-2026		Kaderstellend
Begroting 2022		Kaderstellend
Omgevingsvisie Dijk en Waard		Kaderstellend
Woonvisie 2018-2050		Kaderstellend
Woningmarktonderzoek 2020		Kaderstellend
Woningbouwprogrammering 2020-2030		Kaderstellend
Visie Sociaal Domein		Kaderstellend
Groenvisie HHW 2020-2040		Kaderstellend
Groenbeleidsplan 2021-2026		Kaderstellend
Beleidsprogramma Klimaatadaptatie 2021-2026		Kaderstellend
Lokale energiestrategie (LES)		Kaderstellend
Transitievisie Warmte Heerhugowaard	Over Morgen	Kaderstellend
Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021		Kaderstellend
Beleidsrichtlijn Integrale Duurzaamheid in de Gebouwde Omgeving (BIDGO)		In ontwikkeling
Nota Parkeernormen Dijk en Waard		In ontwikkeling
Gemeentelijk Rioleringsprogramma Dijk en Waard		In ontwikkeling

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Probleemstelling

2. Opdracht

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

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

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

4. Projectorganisatie en -structuur

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

5. Communicatie en samenwerking

6. Planning

1. Inleiding

1.1. Locatie Nexus

In het oude centrum van Heerhugowaard, op de hoek van de Van Teylingenlaan en de Van Duivenvoordestraat, ligt de locatie Nexus. Deze locatie ligt in de Heemradenwijk, een rustige, vriendelijke dorpswijk met veel laagbouw en groen. Dorpscentrum Centrumwaard met supermarkt drogist, bakker, slager en andere voorzieningen ligt op loopafstand. Zorg is ook dichtbij met Medisch Centrumwaard naast de deur. Dat biedt een groot aantal voorzieningen op het gebied van gezondheid, zoals huisartsen, apotheek en fysiotherapie.



Dijk en waard in cijfers (<https://dijkenwaard.incijfers.nl>):

- Het grootste deel van de bewoners van de Heemradenwijk (56%) is ouder dan 45 jaar, bijna een derde (32%) is ouder dan 65 jaar;
- Het grootste deel (65,3%) van de Heemradenwijk is gebouwd in de periode jaren '60 t/m jaren '70 (gemiddeld bouwjaar 1977);
- De verhouding eengezinswoningen vs. Meergezinswoningen is ca. 70% om 30%.

1.2. Aanleiding

Op de locatie is speciaal (basis)onderwijs Nexus (hierna: SBO) gevestigd. Het SBO vertrekt begin 2023 naar de nieuwbouwlocatie van het Expertisecentrum passend onderwijs in De Vaandel-Zuid. Dit betekent dat de locatie vrij komt en in eigendom is/komt van de gemeente. Vanuit de markt is interesse getoond in de aankoop van de locatie. Het bestaande schoolgebouw heeft geen waarde meer en is rijp voor sloop.

Onze ambitie is om in de komende 10 jaar 10.000 woningen te bouwen in Dijk en Waard. Met het vertrek van het SBO ontstaat ruimte om woningbouw op de locatie te ontwikkelen.

Vanwege het vrij komen van de locatie, de ambitie om woningen te bouwen en de interesse vanuit de markt is nu het moment om aan de slag te gaan met de herontwikkeling van de locatie.

1.2. Probleemstelling

Er is nog altijd sprake van een oververhitte woningmarkt, aangezien het woningaanbod nog niet overeenkomt met de woningbehoefte. De locatie is gelegen in een woonwijk, aan de rand van het oude centrum van Heerhugowaard. Een woonbestemming is daarom voor de hand liggend.

2. Opdracht

2.1. Omschrijving en doelstelling

1. *Analyse en onderzoek*

Onderzoeken (verkennend bodemonderzoek, KLIC-rapportage, quickscan F&F, boomeffectrapportage, asbestinventarisatie, notitie mobiliteit & parkeren, milieuscan);

2. *Selectie stedenbouwkundig bureau*

3. *Stedenbouwkundige scenario's/massastudies*

Analyse/foto van het gebied;

Uitwerken scenario's/massastudies:

- Wat durven we?
- Wat gaat op in de omgeving?
- Eigen invulling stedenbouwkundig bureau

4. *Planeconomie*

Globale normatieve grondexploitaties op basis van scenario's

5. *Discussie stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Interne sessie(s) met het bestuur → visievorming / wijze van in de markt zetten van de grond

Doelstelling

Het doel is om een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen voor de locatie en een strategie voor het vervolg (doorontwikkeling en wijze van in de markt zetten van de grond).

2.2. Beoogd resultaat

De volgende resultaten worden opgeleverd:

Initiatieffase

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| ■ Stedenbouwkundige visie | → vaststelling raad |
| ■ Ontwikkelstrategie | → vaststelling college |

VERVOLG: Definitiefase e.v. op basis van een Plan van Aanpak (PvA)

2.3. Uitwerking in thema's en deelprojecten

In de stedenbouwkundige visie worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden (ruimtelijk concept, globaal programma, volumes etc.) omschreven.

Vanaf de definitiefase werken we verder aan de stedenbouwkundige uitwerking en worden verschillende thema's ruimtelijk vertaald. Het gaat in ieder geval om de thema's wonen, economie, beheer en onderhoud, groen en verblijf, duurzaamheid, mobiliteit, huidige functies en transformatie.

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1. Uitgangspunten voor proces

De slogan van de Woonvisie 2018-2050 luidt; Wonen doen we met elkaar! We zien dan ook graag dat woningcorporaties en marktpartijen (particuliere investeerders, beleggers en zorgpartijen) met elkaar samenwerken om perfecte huisvesting te realiseren voor de woningzoekenden. Gezamenlijke initiatieven genieten de voorkeur!

In overleg met de afdeling Samenwerking en communicatie wordt voor dit project een samenwerkings- en communicatieplan opgesteld.

3.2 Randvoorwaarden (*technisch, beleid, financieel*)

3.2.1 Technische randvoorwaarden deelprojecten

De ontwikkeling van de locatie Nexus gebeurt in fasen. In de uitwerking van plannen voor het gebied wordt van 'grof naar fijn' gewerkt. We starten met ontwikkelen van een visie van de locatie. Waarna op basis van een nog op te stellen Plan van Aanpak (PvA) de locatie verder ontwikkelt wordt.

3.2.2 Beleidsmatige uitgangspunten

Bij het ontwikkelen van een visie en het opstellen van het PvA voor het vervolg wordt rekening gehouden met de beleidsambities van de gemeente Dijk en Waard (zie ook documenten in relatie tot dit plan op het voorblad van deze startnotitie).

3.2.3 Financiële uitgangspunten

Voor het project is een voorbereidingskrediet van ca. € 90.000,- nodig. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Wat?	Hoeveel?
Onderzoeken (verkennend bodemonderzoek, KLIC-rapportage, quickscan F&F, boomeffectrapportage, asbestinventarisatie, notitie mobiliteit & parkeren, milieuscan)	€ 16.500,-
Honorarium stedenbouwkundige (analyse van het gebied, scenario's/massastudies, begeleiding interne sessie(s), visievorming, stedenbouwkundige randvoorwaarden)	€ 40.000,-
Ambtelijke capaciteit en uren (Projectleiding, planeconomie, stedenbouwkundige supervisie, strategisch advies ruimte)	€ 33.500,-
Totaal	€ 90.000,-

De raad wordt gevraagd om dit budget beschikbaar te stellen uit de Reserve algemene middelen. Uiteindelijk zal dekking plaats vinden vanuit de inkomsten vanuit de verkoop van de grond.

4. Projectorganisatie en -structuur

<u>Bestuurlijk opdrachtgever:</u>	John Does/Nils Langedijk	
<u>Ambtelijk opdrachtgever:</u>	Berenike van Lohuizen	Gebiedsontwikkelaar
<u>Opdrachtnemer:</u>	Cynthia Kootker	Projectleider gebiedsontwikkeling
<u>Ambtelijk bestuurlijk overleg:</u>	John Does/Nils Langedijk	Projectwethouder
	Berenike van Lohuizen	Gebiedsontwikkelaar
	Cynthia Kootker	Projectleider gebiedsontwikkeling
<u>Kernteam:</u>	Cynthia Kootker	Projectleider gebiedsontwikkeling
	Frank de Winter	Planeconoom
	Hans Visscher	Stedenbouwkundige
	Elize Bon	Str. Adviseur Ruimte

5. Communicatie en samenwerking

Voorgesteld wordt om in de initiatieffase eerst zelf een beeld te vormen van de mogelijkheden die er zijn voor de locatie. De initiatieffase ziet op het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie en een ontwikkelstrategie vanuit de gemeente. In het op te stellen PvA voor het vervolg en de stedenbouwkundige uitwerking wordt ingegaan op de wijze waarop in het vervolg met andere partijen en de omgeving wordt samengewerkt.

6. Streefplanning

Initiatieffase

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Stedenbouwkundige visie | juni t/m november 2022 |
| 2. Ontwikkelstrategie (w.o. grondexploitatie) | juni t/m november 2022 |

vanaf november 2022

VERVOLG: Definitiefase op basis van een Plan van Aanpak (PvA)

Bijlage(n)
