

Zaaknummer:	0000824764
Onderwerp:	Gebiedsvisie Langedijk West
Datum raadsvergadering:	24 september 2024
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De gebiedsvisie voor Langedijk West is een perspectief voor de toekomst van het gebied ten westen van Noord- en Zuid-Scharwoude. De gebiedsvisie beschrijft onder andere het nieuwe woongebied en de ambities die hierbij horen. Uitgangspunt is dat er een woongebied van 600 tot 900 woningen in een landschappelijk groen gebied komen en dat ook de verbinding zal maken met Geestmerambacht. Het college wil de gebiedsvisie verder uitwerken en afspraken maken met de grondeigenaren. Hiervoor is een krediet nodig van € 450.000,-

Voorgesteld besluit komen,

De gemeenteraad besluit:

1. De gebiedsvisie Langedijk West vast te stellen.
2. De voorbereidingskosten in de definitiefase te activeren op de balans tot een bedrag van maximaal € 450.000,-.

Inleiding

Wat is er al gedaan?

De gemeente Dijk en Waard en de Provincie Noord-Holland hebben in 2023 een samenwerkingsovereenkomst gesloten over het maken van een woningbouwperspectief op Langedijk West. Er is onder leiding van bureau SITE Urban Development gewerkt aan een ruimtelijke visie voor het gebied dat gelegen is tussen de Pieter Zeemanweg, de Veertweg en de Westelijke Randweg in Noord- en Zuid Scharwoude. Ook het huidige fabrieksterrein van zuurkoolfabriek Kramer & Zn. en een deel van wijndomein De Koen behoren hiertoe. In de gebiedsvisie Langedijk West worden het woningbouwperspectief en de bijbehorende randvoorwaarden vastgelegd.

Wat staat er in de gebiedsvisie?

- Woningen: Er komen 600 tot 900 nieuwe woningen. Dit gebeurt aan de zuidkant- op en rondom het zuurkoolfabrieksterrein van Kramer & Zn.- en ten noorden van de Pieter Zeemanweg. De omvang en locatie van de woningbouwopgave zijn in afstemming met de Strategische Omgevingsvisie. Deze visie voor het gehele grondgebied van de gemeente Dijk en Waard, is in dezelfde periode opgesteld.
- Groene gebieden: Veel delen van Langedijk West behouden hun agrarische functie. Er wordt een landschappelijk kenmerk toegevoegd. Tevens komt er een rondom het woongebied een 'groen rondje' die ruimte biedt voor recreatie, wandelen en fietsen.
- Sociale woningbouw: Minstens 30% van de nieuwe woningen bestaat uit sociale huur.
- Bereikbaarheid: Het gebied wordt goed bereikbaar voor fietsers en wandelaars.
- Voorzieningen: Er komt ruimte voor zorg, onderwijs en sport.

- Verkeer: De Westelijke Randweg blijft liggen, maar wordt relatief minder belangrijk voor auto's. Inzet zal zijn om het langzaam verkeer prioriteit te geven.

Hoe is de gebiedsvisie tot stand gekomen?

Er zijn een aantal momenten geweest waarop de raad is betrokken bij de visievorming. Op 30 november 2022 is de raad bijgepraat over de ontwikkelingen in Langedijk West. De raad is vervolgens op 13 april 2023 uitgenodigd om 'aan de voorkant' mee te denken over de visievorming. Op 16 januari 2024 is de raad bijgepraat over het eindconcept van de gebiedsvisie, waarbij tevens de relatie werd gelegd met de Strategische Omgevingsvisie.

Ook zijn de ketenpartners nauw betrokken geweest. De gebiedsvisie is in samenwerking met de Provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier tot stand gekomen. Het concept van de gebiedsvisie is op 26 februari 2024 gepresenteerd aan de bewoners en grondeigenaren. Hieruit bleek dat er veel draagvlak is voor de inhoud van de visie.

De gebiedsvisie sluit bovendien aan op de uitgangspunten en het kaartbeeld van het Ontwerp Strategische Omgevingsvisie. Deze heeft t/m 29 mei 2024 ter inzage gelegen. Uit de ontvangen reacties hierop blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend die zich direct richten tegen het te ontwikkelen woongebied in Langedijk West.

Er is veel draagvlak onder stakeholders en belanghebbenden voor de voorliggende gebiedsvisie. Deze kan derhalve, ook vooruitlopend op de Strategische Omgevingsvisie, ter vaststelling aan de gemeenteraad van Dijk en Waard worden aangeboden.

Vervolg?

Het college wil verder werken aan een plan voor het toekomstige groene gebied en de voorwaarden voor de nieuwe woningen. Het college vraagt de gemeenteraad om een voorbereidingskrediet van € 450.000,- om de gebiedsvisie uit te werken. Ook wil het college afspraken maken met de grondeigenaren in het ontwikkelgebied van Langedijk West. Daarnaast vindt er afstemming plaats op de ontwikkelingen van de zuurkoolfabriek Kramer & Zn., het voormalige gemeentehuis van Langedijk en de woningbouwplannen aan de oostkant van Noord- en Zuid-Scharwoude (Oostrand).

De start van Langedijk West is gepland in 2030.

Vorbereidingskrediet

Het college heeft de afgelopen initiatieffase van het project bekostigd vanuit de reserve "Ruimtelijk Initiatieven". De gebiedsvisie vormt daarvan het sluitstuk. De volgende projectfase betreft de definitiefase. Hierin worden (ruimtelijke) plannen verder uitgewerkt en afspraken gemaakt met grondeigenaren in het gebied. Dit vraagt financiële dekking. Om deze projectfase te kunnen doorlopen is een bedrag van € 450.000,- begroot.

Beoogd effect

Ruimtelijke visie op Langedijk West als toekomstige woningbouwlocatie.

Kader

Kaders op het gebied van de woningbouwambities van Dijk en Waard liggen vast in het coalitieakkoord (Thuis in Dijk en Waard, 2023-2026). Begin 2023 hebben de gemeente en de Provincie Noord-Holland een samenwerkingsovereenkomst gesloten over het maken van een woningbouwperspectief op Langedijk West. Met deze gebiedsvisie is daar uitvoering aan gegeven.

Langedijk West is als “nieuw woongebied” opgenomen in het ontwerp van de Strategische Omgevingsvisie. Tijdens de inloopbijeenkomst op 26 februari 2024 zijn grondeigenaren en bewoners gewezen op de procedure van inspraak rondom de Strategische Omgevingsvisie. Eén ieder is vervolgens gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te kunnen brengen over het ontwerp van de Strategische Omgevingsvisie en dus ook op het kaartbeeld behorende bij de gebiedsvisie Langedijk West.

Argumenten per beslispunt

1. De gebiedsvisie Langedijk West vast te stellen.
 1. *Het kaartbeeld en de gestelde ambities in de gebiedsvisie Langedijk West sluiten aan op het ontwerp van de Strategische Omgevingsvisie en de gestelde uitgangspunten hierin.*
Langedijk West biedt voor de lange termijn een bijdrage aan de woningbouwambities van de gemeente Dijk en Waard.
2. De voorbereidingskosten in de definitiefase te activeren op de balans tot een bedrag van maximaal € 450.000,-.
 1. *Om de planvorming verder op te pakken zijn financiële middelen benodigd.*
Tijdens de volgende projectfase wordt een plan voor het groene, recreatieve gebied opgesteld en worden stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het toekomstig woongebied ontwikkeld en vastgelegd. Dit vindt plaats via participatie met de inwoners/omwonenden en andere stakeholders. Ook worden er afspraken gemaakt met grondeigenaren over de ontwikkeling van het gebied. De kosten liggen in het maken van plannen maar ook in de bijbehorende ambtelijke begeleidingskosten.
 2. *De bevoegdheid tot het goedkeuren van voorbereidingskosten ligt bij de gemeenteraad.*
Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet.

Kanttelingen en risico's

De mogelijkheid is aanwezig dat een deel van de voorbereidingskosten niet kunnen worden verhaald, dan wel ingebracht in een te openen grondexploitatie. Tijdens de definitiefase wordt de ontwikkelstrategie voor Langedijk West uitgewerkt. In de ontwikkelstrategie wordt de koers uitgezet ten aanzien van de te voeren grondpolitiek op het spectrum van actief grondbeleid tot faciliterend grondbeleid. In deze fase zal ook duidelijk worden of de voorbereidingskosten in de toekomst kunnen worden overgeboekt naar een actieve grondexploitatie, dan wel worden meegenomen in het kostenverhaal in nog af te sluiten anterieure overeenkomsten met ontwikkelpartners. Indien gekozen wordt voor een faciliterende rol, bestaat echter het risico dat de voorbereidingskosten (deels) moeten worden afgeboekt ten laste van het jaarrekeningresultaat of dat een voorziening moet worden getroffen. Met de grondeigenaren zullen in dat geval tijdens de definitiefase nadere afspraken worden gemaakt om de te maken gemeentelijke plankosten (deels) vergoed te krijgen.

Alternatieven

Indien de gebiedsvisie Langedijk West niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad, ontstaat er geen nieuw ruimtelijke kader op basis waarvan woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. Een basis voor een uiteindelijk te verkrijgen planologische titel ontbreekt dan. Dit betekent eveneens dat de verkenning om tot een uiteindelijke verplaatsing te komen van de huidige zuurkoolfabriek Kramer & Zn. naar een locatie buiten het dorp, wordt beëindigd omdat de businesscase van de initiatiefnemer niet sluitend is te maken zonder dit perspectief.

Een alternatief is om geen financiële dekking te organiseren voor de vervolgfase in het project en het kostenverhaal per direct volledig af te wentelen op de toekomstige initiatiefnemer in het gebied. Dit zou echter betekenen dat de gemeente een aantal vervolgstappen in de vorm van een ontwikkelstrategie en het uitwerken van de toekomstige groengebieden en verbindingen met het Geestermerambacht, niet of onvolledig kan uitvoeren. Gelet op het belang van de gewenste (groene) verbindingen tussen de Langedijkse dorpen en Geestermerambacht, is dit niet wenselijk.

Samenwerking en participatie

De inhoud van de gebiedsvisie is in samenwerking met de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier tot stand gekomen.

Het eindconcept is op 26 februari 2024 gepresenteerd aan de grondeigenaren en bewoners van het gebied tijdens een informatiebijeenkomst. Uit de reacties bleek dat er onder de bewoners van het gebied groot draagvlak was voor de gebiedsvisie en dan met name voor de woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van het gebied, het inpassen van bestaande woningen en het open houden van het noordelijk deel van Langedijk West.

Ook is het eindconcept op 28 februari 2024 gepresenteerd aan Gedeputeerde Beemsterboer van de provincie Noord Holland. De gedeputeerde heeft aangegeven dat de provincie positief staat tegenover het plan en dat de gemeente hulp en input kan vragen aan de provincie als dat nodig is.

Bij de verdere uitwerking in de vorm van stedenbouwkundige kaders zal participatie gaan plaatsvinden met de omgeving van het ontwikkelgebied. Alle betrokken stakeholders worden daarvoor uitgenodigd worden. Een, nog op te stellen, participatieplan ligt daaraan ten grondslag.

Financiën

De vaststelling van de gebiedsvisie Langedijk West heeft geen directe financiële gevolgen. De financiële gevolgen komen aan de orde bij de uitvoering van de visie, waarbij plankosten gemaakt worden. Hierbij heeft de gemeente de wettelijke verplichting om bij een ruimtelijk initiatief kosten te verhalen.

Voor de vervolgfase- de definitiefase- wordt een ontwikkelstrategie, een participatieplan, een groenplan, stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld en samenwerkingsovereenkomsten met grondeigenaren gesloten. De planvorming vindt plaats in 2024 (2^e helft) en 2025 (geheel). Onderstaand een overzicht welke kosten hieraan zijn verbonden:

1. Plannen	€ 160.000,-
2. Projectmanagement/ ambtelijke uren	€ 250.000,-
3. Onvoorzien	€ 40.000,-
Totaal	€ 450.000,-

Vorbereidingskosten kunnen op grond van de Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden geactiveerd. Voorbeelden van voorbereidingskosten zijn o.a. plankosten en apparaatskosten voor de voorbereiding.

Communicatie

Uw besluit wordt gedeeld met onze samenwerkingspartners bij het opstellen van de gebiedsvisie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie Noord-Holland.

Uitvoering

1. Grondeigenaren en bewoners worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit.
2. Opstellen Ontwikkelstrategie, incl. besluitvorming (Q4 2024 – Q1 2025).
3. Samenwerkingsovereenkomsten initiatiefnemer(s) afsluiten, incl. besluitvorming (Q4 2024 – Q1 2025).
4. Opstellen participatieplan (Q4 2024).
5. Opstellen plan groen, recreatief gebied incl. bijzondere landschappelijke bestemming, incl. besluitvorming (Q1 2025- Q3 2025).
6. Opstellen stedenbouwkundige randvoorwaarden toekomstig woongebied, incl. besluitvorming (Q1 2025 – Q4 2025).

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Gebiedsvisie Langedijk West d.d. 24 juni 2024 – SITE Urban Development

Bijlagen ter informatie

-