

Zaaknummer: 0000532995
Onderwerp: Ontwikkelplan Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude
Datum raadsvergadering: 20 juni 2023
Agendapunt: 7i

Portefeuillehouder: N. Langedijk
Programma begroting: Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De woningbouwambitie van Dijk en Waard is het vliegwiel voor de veranderingen in de Oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude (NZS). De raad van Dijk en Waard stelt een tweede voorbereidingskrediet beschikbaar voor de volgende fase van de planvorming om een unieke, eigentijdse woonwijk, met hoge duurzaamheidsambities in de Oostrand te ontwikkelen. Het eerste voorbereidingskrediet was beschikbaar gesteld bij het raadsbesluit in 2021. In de grondexploitatie worden deze voorbereidingskredieten te zijner tijd verwerkt.

In opdracht van de gemeente heeft bureau Inbo het ontwikkelplan voor de Oostrand NZS opgesteld. Het ontwikkelplan heeft een breed draagvlak. Het plan is tot stand gekomen tijdens de vele gesprekken met de partijen en actoren in en om het plangebied. Ook provincie en hoogheemraadschap hebben meegedacht over het plan en zijn positief over de inhoud ervan. Daarnaast zijn er op twee grote bijeenkomsten twee maal 150-200 bezoekers geweest. Ook de twee enquêtes, waarbij op de eerste bijna 1000 mensen hebben gereageerd, gaven veel informatie over wensen en ideeën voor de Oostrand NZS en meningen over het plan. Betaalbare woningen, veel groen, meer biodiversiteit, een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk, meer doorvaarbaar water en behoud van de voorzieningen zijn punten die initiatiefnemers en participanten aanspreken in het ontwikkelplan.

Hoe dit toekomstbeeld wordt gerealiseerd, wordt in de volgende fase duidelijker: de haalbaarheidsfase. In deze fase wordt de opgebouwde samenwerking met initiatiefnemers geconcretiseerd in overeenkomsten. Ruimtelijke, programmatische en financiële aanpassingen (optimalisaties) leiden tot verdere bouwstenen voor een stedenbouwkundig masterplan en zijn de basis voor een nader uitgewerkt dekkingsvoorstel, de grondexploitatie. Met aanvullende middelen, waaronder subsidies, ligt er een kansrijk plan.

Naar verwachting wordt in het 1e kwartaal 2024 de haalbaarheidsfase afgerond en ter vaststelling aan college en raad aangeboden. De doorvertaling in een bestemmingsplan en de voorbereiding van uitvoering zijn gepland in 2025.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De door Inbo voorgestelde ruimtelijke en programmatische koers in het ontwikkelplan (zie bijlage 1) als uitgangspunt te nemen voor de volgende stap in het proces van gebiedsontwikkeling Oostrand NZS, de haalbaarheidsfase. De koers is gebaseerd op vier hoofdstructuren: wonen, water, groen, verkeer
 - Woonbuurten; compact bouwen met ruimte voor groen en ontmoeting dichtbij huis, geclusterd parkeren.

- Waterstructuur die deels aansluit op doorvaarbaar peil, deels als waterbuffer dient voor de buurten
 - Ecologische verbinding ter versterking van NNN en verbindend tussen woongebied Oosterdel en het Waardje
 - Autoluwe dorpsroute analoog aan dorpsstraat die de buurten en functies van noord naar zuid aaneelkaar rijgt, goede bereikbaarheid voor wandelaars en fietsers.
2. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 250.000,- en het bedrag van dit voorbereidingskrediet te zijner tijd te verwerken in de op te stellen grondexploitatie voor Oostrand NZS.
 3. Op grond van de Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding op de financiële bijlage te bekrachtigen.
 4. De geheimhouding te laten voortduren tot en met het moment dat de gebiedsontwikkeling van de Oostrand NZS is afgerond.

Inleiding

De woningbouwambitie van Dijk en Waard is het vliegwiel voor de veranderingen in de Oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude (NZS). De raad van Dijk en Waard stelt een tweede voorbereidingskrediet beschikbaar voor de volgende fase van de planvorming.

In opdracht van de gemeente heeft bureau Inbo het ontwikkelplan voor de Oostrand NZS opgesteld. Het ontwikkelplan omvat een integrale gebiedsvisie met ontwikkel-, samenwerkings- en financiële strategie. De Oostrand NZS is grotendeels een binnenstedelijk gebied. Het lag dan ook voor de hand om het aan te wijzen als woningbouwlocatie, waarbij bestaande functies worden ingepast in het plan.

Het plan geeft op hoofdlijnen een beeld van de toekomst; een uniek en goed bereikbaar gebied om te wonen, werken en te recreëren. De Oostrand NZS biedt ruimte voor ruim 550 woningen in een groene omgeving. Met 30% sociale huur en 65% procent van het totaal aantal woningen in de categorie betaalbaar, wordt de Oostrand NZS voor een brede doelgroep interessant als woongebied.

In compacte, autoluwe woonbuurten staan ontmoeten, spelen en groen centraal. In de Oostrand NZS gaat woningbouw hand in hand met vergroting van de biodiversiteit, een efficiënt en klimaatadaptief watersysteem, dat aansluit op bestaande (doorvaarbare) waterstructuren. Het wordt een woonomgeving die uitnodigt om te wandelen en te fietsen door de goede verbindingen met de voorzieningen in het dorpslint. Het raamwerk van woonvelden, groen-, wegen- en waterstructuren is geïnspireerd op historische verkavelingsstructuren. Dit in combinatie met de bestaande en nieuwe (vrijtijds)voorzieningen maken de Oostrand NZS tot een woongebied met een eigen identiteit, waar mensen zich snel thuis gaan voelen.

Betaalbare woningen, veel groen, meer biodiversiteit, een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk, meer doorvaarbaar water en behoud van de voorzieningen zijn punten die initiatiefnemers en participanten aanspreekt in het ontwikkelplan. Het ontwikkelplan is tot stand gekomen tijdens de vele gesprekken met de partijen en actoren in en om het plangebied. Ook provincie en hoogheemraadschap hebben meegedacht over het plan en het plan kan voor deze fase hun goedkeuring wegdragen. Daarnaast zijn er op twee grote bijeenkomsten twee maal 150-200 bezoekers geweest. Ook de twee enquêtes - waarbij op de eerste bijna 1000 mensen hebben gereageerd - gaven veel informatie over wensen en ideeën voor de Oostrand NZS en meningen over het plan.

Hoe het toekomstbeeld wordt gerealiseerd, wordt in de volgende fase duidelijker: de haalbaarheidsfase. In deze fase wordt de opgebouwde samenwerking met initiatiefnemers geconcretiseerd in overeenkomsten. Ruimtelijke, programmatische en financiële aanpassingen (optimalisaties) leiden tot verdere bouwstenen voor een stedenbouwkundig masterplan en zijn de basis voor een nader uitgewerkt dekkingsvoorstel, de grondexploitatie. Met aanvullende middelen, waaronder subsidies, ligt er een kansrijk plan. Planologische doorvertaling in bestemmingsplan en de voorbereiding van uitvoering zijn gepland in 2025.

Naar verwachting wordt in het 1e kwartaal 2024 de haalbaarheidsfase afgerond en ter vaststelling aan college en raad aangeboden. Om tot dat moment voort te kunnen met de gebiedsontwikkeling stelt het college aan de raad voor om een tweede voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen – de eerste was beschikbaar gesteld bij het raadsbesluit in 2021. In de grondexploitatie worden deze voorbereidingskredieten te zijner tijd verwerkt.

Beoogd effect

Na vaststelling van het voorbereidingskrediet wordt verder gewerkt aan de producten voor de gebiedsontwikkeling van Oostrand NZS tot aan de vaststelling van de eerste grondexploitatie van Oostrand NZS in het eerste kwartaal van 2024.

Kader

Vastgesteld door raad:

- Gemeentelijk beleid op het gebied van met name: groen, mobiliteit, wonen, ecologie, milieu, cultuurhistorie, duurzaamheid en Langedijk ontwikkelt met water.
- Plan van aanpak gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Oostrand NZS (2021)
- Eerste voorbereidingskrediet van € 150.000,-- (voormalige gemeente Langedijk 2021)

Provinciaal beleid

- Een eerste positieve toetsing aan provinciaal beleid landelijk gebied plaatsgevonden. (zie bijlage)
- Woondeal 2.0

Waterschap

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft mede geadviseerd op het watersysteem. (zie bijlage)

Motivering per besluitpunt

1. De door Inbo voorgestelde ruimtelijke en programmatische koers in het ontwikkelplan (zie bijlage 1) als uitgangspunt te nemen voor de volgende stap in het proces van gebiedsontwikkeling Oostrand NZS, de haalbaarheidsfase.
 - a. *Het plan omvat de bouw van ruim 550 woningen in een groene omgeving, exclusief de 50-150 woningen te realiseren in de Wuiver.* Met dit plan is het woningaantal groter dan werd op voorhand werd gedacht. (300-400 woningen). Dit biedt volkshuisvestelijk kansen en is in lijn met ambitie van de coalitie. Bij de extra woningen hoort een nieuwe manier van parkeren, die wordt in de volgende fase nader uitgekristalliseerd. Het plan sluit aan bij het principe 'duurzaam veilig': er wordt ingezet op wandelen en fietsen en duurzaam vervoer.
 - b. *Het plan bevat een substantiële hoeveelheid betaalbare woningen (65%, 30% van totaal aantal woningen is sociale huur) waar veel behoefte aan is.* In samenhang met punt a draagt het plan bij aan de doelstellingen van de Woondeal 2.0 en is het plan kansrijk om in aanmerking te komen voor een woningbouwimpulssubsidie (wbi) van het rijk. In het derde kwartaal van 2023 komt er een 6^e tranche voor een subsidieaanvraag, de uitslag daarvan wordt in januari 2024 verwacht.
 - c. *Compacte stedenbouw is duurzaam.* In lijn met de duurzaamheidsambities van Dijk en Waard is de stedenbouwkundige opzet van het plan – compacte stedenbouw - gebaseerd

op duurzame uitgangspunten. Compacte stedenbouw heeft een gunstig effect op ruimtegebruik – er ontstaat meer ruimte voor groen in de directe woonomgeving – en een efficiënte energiedistributie en energiebenutting.

- d. *Het plan heeft een onderscheidende identiteit en ruimtelijke kwaliteit (gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde).* De vier structuuringrepen voor wonen, groen, water en verkeer vinden hun basis in de cultuurhistorische waarden van Noord- en Zuid-Scharwoude. De verkavelingsstructuur die uit de ingrepen voortkomt, maakt het tot een unieke woonwijk met zes deelgebieden. Elk deelgebied krijgt door zijn ligging en programmering een eigen sfeer. Er ontstaat veel variatie omdat wonen, bedrijvigheid en vrije tijdsvoorzieningen zich mengen in het gebied. Het wonen aan de plas heeft andere kwaliteiten dan het parkwonen in het zuiden van het plangebied. Binnen de deelgebieden wordt de variatie verfijnd door oriëntatie op het water, het centrale pad of het (buurt)groen. Geïnspireerd door de gevarieerde woningbouw aan het dorpslint wordt, met een knipoog naar het verleden, op een eigentijdse wijze een gebiedspecifieke sfeer en beeldkwaliteit gecreëerd. De structuuringrepen, de onderscheidende deelgebieden en gevarieerde woningtypologie en functies, dehistorische kenmerken en hantering van de menselijke maat, maken de Oostrand NZS tot een unieke wijk, met een geheel eigen signatuur, waar mensen zich snel thuis voelen.
- e. *Het plan heeft een meerwaarde voor een bredere groep gebruikers dan alleen de toekomstige bewoners.* Veel inwoners uit Noord- en Zuid-Scharwoude maken nu al gebruik van de bestaande functies. In het plan worden de recreatieve en ontmoetingsmogelijkheden worden uitgebreid. Er komen meer mogelijkheden voor het maken van een ommetje en de kwaliteit van de bestaande voorzieningen wordt versterkt onder andere door het stimuleren van meer openheid naar het openbaar gebied.
- f. *Onder grote belangstelling is het ontwikkelplan tot stand gekomen en draagvlak gecreëerd.* De gebiedsvisie kan de goedkeuring wegdragen van Provincie en Hoogheemraadschap. Uit de enquête en de reacties op bijeenkomsten blijkt een enorme interesse en grote waardering voor het plan zoals dit er nu ligt.
- g. *Vaststelling van het plan biedt een basis voor verdere samenwerking en contractvorming met initiatiefnemers, zoals ontwikkelaars en wooncorporatie.* Het ontwikkelplan is tot stand gekomen in samenspraak met hen. Initiatiefnemers en gemeente nemen al gezamenlijke stappen voor het vervolg.
2. De raad voor te stellen om een aanvullend voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 250.000,- .
- Het voorbereidingskrediet voor Oostrand NZS wordt gebruikt voor uitwerking en optimalisatie van het ontwikkelplan. Hieronder vallen onder andere voor de kosten van:
- Projectleiding;
 - Energetisch onderzoek;
 - Waterbouwkundig onderzoek;
 - Opstellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen;
 - Opstellen grondexploitatie Oostrand NZS;
 - Indienen aanvraag woningbouwimpulssubsidie;
 - Overige uren intern.
3. Op grond van de Gemeentewet (artikel 87 en verder) de door het college opgelegde geheimhouding op de financiële bijlage te bekrachtigen.
- a. De juridische grondslag zijn de economische en financiële belangen van de gemeente en zijn bestuursorganen.

Kanttelingen en risico's

- Het ontwikkelplan is ambitieus. Een eerste globale kostenbatenanalyse laat nog een tekort zien. Met aanvullende middelen (waaronder subsidies) en aanpassingen die op het plan mogelijk zijn (optimalisaties) is er vertrouwen dat een financieel haalbare ontwikkeling in gang te zetten is.
- Het totale ontwikkelplan laat ook zien dat transformatie van de Oostrand NZS een complex proces betreft. Ook de samenwerking met derden en, onder andere, nader onderzoek naar de energiehuishouding, waterbouwkundig, klimaatadaptief en duurzaam bouwen hebben invloed op de uitwerking van het toekomstbeeld.
- De haalbaarheidsfase gaat op bovenstaande punten meer duidelijkheid geven. In deze fase vinden ruimtelijke, programmatische en financiële optimalisaties plaats die verdere bouwstenen bieden voor planologische uitwerking en een grondexploitatie. Naar verwachting worden deze resultaten in Q1 2024 voor besluitvorming aangeboden aan het college en de raad.
- Een deel van de voorbereidingskosten worden verhaald op andere initiatiefnemers.
- De kosten voor de waterverbinding met de Loswal in de wijk Nieuwe Veiling – daarmee wordt een vaarronde Noord-Zuid-Scharwoude mogelijk – en de verbinding tussen binnenwater en het Kanaal zijn geen onderdeel van het ontwikkelplan Oostrand NZS. De eerste waterverbinding is onderdeel van ‘Langedijk ontwikkelt met water en opgenomen in het Meerjaren Investeringsplan 2023-2024. De verbinding met het Kanaal is een nader uit te werken opgave.

Alternatieven

Mogelijke alternatieven worden in de haalbaarheidsfase onderzocht, anders stoppen met de gebiedsontwikkeling.

Samenwerking en participatie

Tijdens het opstellen van het ontwikkelplan heeft een breed participatietraject met belanghebbenden plaatsgevonden. (zie bijlage in ontwikkelplan).

In de haalbaarheidsfase wordt in samenwerking met initiatiefnemers een programmatische en ruimtelijke verdiepingsslag op het ontwikkelplan gemaakt. De resultaten daarvan worden aan een breed publiek voorgelegd ter informatie en voor reacties.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Na een positief besluit van de raad wordt het voorbereidingskrediet opgenomen in de grondexploitatie voor Oostrand NZS. Naar verwachting wordt de eerste grondexploitatie in Q1 van 2024 ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Communicatie

Dit besluit betreft het voorstel om rijkssubsidie en een voorbereidingskrediet aan te vragen daarover is het niet nodig actief te communiceren.

Uitvoering

Middels het voorbereidingskrediet kan een vervolg worden gegeven aan de gebiedsontwikkeling Oostrand NZS.

1. Haalbaarheidsfase: mei 2023 – maart 2024
 - a. Initiatiefovereenkomst(en) juni 2023
 - b. Ruimtelijke, programmatische en financiële optimalisaties
 - c. Stedenbouwkundig Masterplan
 - d. Aanvraag woningbouwimpulssubsidie
 - e. Opstellen grondexploitatie
2. Q1 2024 GO/NOGO raad

3. Definitiefase (april 2024 – dec 2025):
 - a. Samenwerkingsovereenkomst initiatiefnemers
 - b. Stedenbouwkundige plan(deeluitwerking)
 - c. Grondexploitatie
 - d. Bestemmingsplan
4. Q4 2025 besluitvorming raad
5. Realisatiefase 1 (2026)
 - a. Omgevingsvergunningen
 - b. Start bouwrijp maken

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Ontwikkelplan Oostrand Noord- en Zuid- Scharwoude (inclusief verslagen bijeenkomsten en uitslagen enquêtes in bijlage (hoofdstuk 9)).
2. GEHEIM Toelichting financiën Noord- en Zuid-Scharwoude

Bijlagen ter informatie

-

Onderwerp: Ontwikkelplan Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude
Zaaknummer: 0000532995

Datum raadsvergadering: 20 juni 2023
Agendapunt: 7i

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op de, *Wro artikel 2 wat betreft het ruimtelijk kader, Gemeentewet artikel 87-89 wat betreft het geheimhoudingskader en artikel 189 wat betreft het financieel kader,*

besluit:

1. De raad de door Inbo voorgestelde ruimtelijke en programmatische koers in het ontwikkelplan (zie bijlage 1) als uitgangspunt te nemen voor de volgende stap in het proces van gebiedsontwikkeling Oostrand NZS, de haalbaarheidsfase. De koers is gebaseerd op vier hoofdstructuren: wonen, water, groen, verkeer
 - Woonbuurten; compact bouwen met ruimte voor groen en ontmoeting dichtbij huis, geclusterd parkeren.
 - Waterstructuur die deels aansluit op doorvaarbaar peil, deels als waterbuffer dient voor de buurten
 - Ecologische verbinding ter versterking van NNN en verbindend tussen woongebied Oosterdel en het Waardje
 - Autoluwe dorpsroute analoog aan dorpsstraat die de buurten en functies van noord naar zuid aan elkaar rijgt, goede bereikbaarheid voor wandelaars en fietsers.
2. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 250.000,- en het bedrag van dit voorbereidingskrediet te zijner tijd te verwerken in de op te stellen grondexploitatie voor Oostrand NZS.
3. Op grond van de Gemeentewet (artikel 87 en verder) de door het college opgelegde geheimhouding op de financiële bijlage te bekrachtigen.
4. De geheimhouding te laten voortduren tot en met het moment dat de gebiedsontwikkeling van de Oostrand NZS is afgerond.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2023

De griffier (a.i.),

De voorzitter,

E. van der Voorde

M.F. Poorter