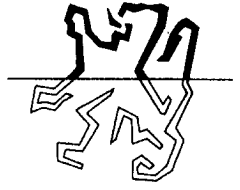


CONCEPT

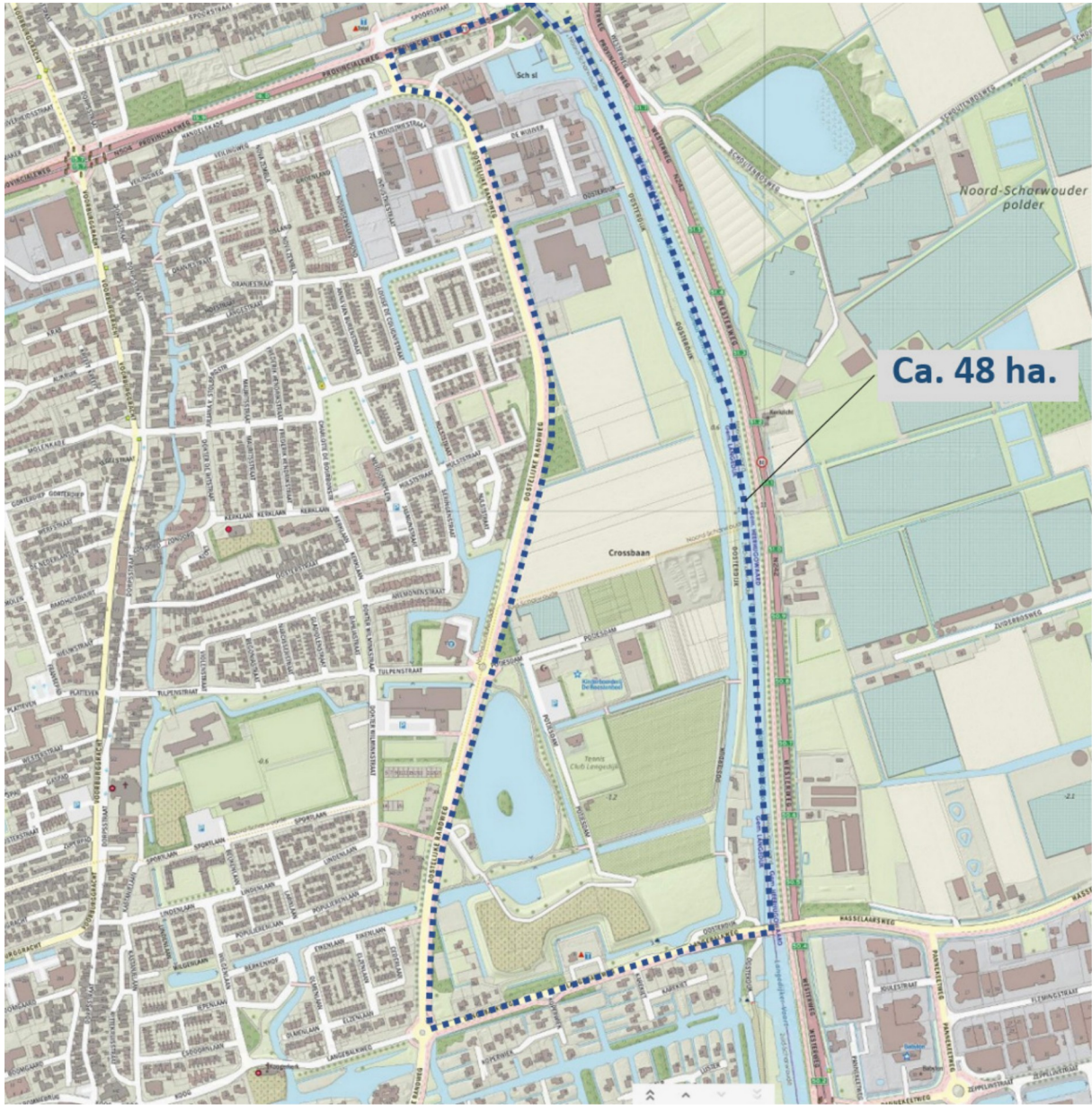


Gebiedsvisie Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude

Versie 3.0
Januari 2021

Van Rafelrand naar Gouden Rand

Opdrachtgever Naam: Harold Ebels Functie: Gebiedsontwikkelaar	Projectleider Naam: Marianne Zeedijk Functie: Sr. Projectleider Afdeling: Ruimte Team: Projecten
--	---



Managementsamenvatting:

De Oostrand in Noord- /Zuid-Scharwoude omvat het gebied dat is gelegen tussen de Oostelijke Randweg en het kanaal Alkmaar Kolhorn, ten noorden van de Langebalkweg ten zuiden van de Provinciale weg (zie afbeelding). Het plangebied bevat naast een breed scala aan zogenoemde kernrandfuncties (moskee, kinderboerderij, begraafplaats, et cetera), het bedrijventerrein de Wuyver, waterplassen en agrarisch gebied. Een aanzienlijk deel van het gebied bestaat uit gemeentelijke gronden. Gebrek aan visie maakt het gebied kwetsbaar voor verrommeling en verwaarlozing. Kaders voor een integrale afweging (situationeel, functioneel, kwalitatief) van nieuwe aanvragen ontbreken.

In het bestuursakkoord 'Vaart in Langedijk' 2018-2022 is opgenomen dat de Oostrand Noord- en Zuid Scharwoude (Oostrand NZS) wordt ontwikkeld conform de vastgestelde Structuurvisie 2012. In 2015 heeft de Raad de Startnotitie Ontwikkelvisie Oostrand vastgesteld. Dit plan van aanpak is een actualisatie van deze Startnotitie.

Aan de door de raad vastgestelde Startnotitie (2015) lag de beleidsmatige verkenning van de Oostrand ten grondslag. In deze verkenning is geconstateerd dat de Oostrand kansen biedt voor het ontwikkelen van een duurzaam en aantrekkelijk woon-, natuur- en recreatiegebied voor inwoners, bezoekers en gebruikers. In 2016 heeft het college echter prioriteit gegeven aan het overkoepelende project: 'Visie Langedijk ontwikkelt met water'.

Uit onderzoek van Companen (2019) komt nu naar voren gekomen dat er voor elke kern de komende 10 jaar een behoefte is aan circa 200-300 woningen. De Oostrand ligt grotendeels binnenstedelijk en beslaat twee kernen. Het ligt voor de hand om op deze locatie (totaal 48 ha.) de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken in samenhang met bestaande en nieuwe functies in het gebied.

Transformatie van de Oostrand kent vele uitdagingen: Zo zijn er vele, verschillende type eigenaren, er is een complex watersysteem met drie verschillende waterpeilen, zeer uiteenlopende functies, etc. De eerste stap om te komen tot een transformatie is het opstellen van een integrale gebiedsvisie. In de gebiedsvisie worden de verschillende aspecten in samenhang onderzocht en krijgen bestaande en nieuwe functies een plek. De gebiedsvisie is de basis voor het daarna op stellen bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan.

De gebiedsvisie komt tot stand in samenspraak met stakeholders, dit zijn eigenaren, gebruikers en andere belanghebbenden van het gebied. Voor het realiseren van de gebiedsvisie wordt aan de raad gevraagd een budget ter beschikking te stellen ad € 150.000,- en dit ten laste te brengen van de algemene reserve. Dit budget wordt ingezet voor het doen van onderzoek (o.a. milieu, bodem, watersysteem, cultuurhistorie, flora- en faunaonderzoek), planeconomie en stedenbouwkundig adviesbureau. De kosten kunnen op termijn in een Grondexploitatie worden ingebracht als historische plankosten.

Achtergrond

De Oostrand omvat het gebied tussen de Oostelijke Randweg en het Kanaal Alkmaar-Kolhorn ende Langebalkweg in het zuiden en Provinciale weg in het noorden. Het plangebied bevat een breed scala aan zogenoemde kernrandfuncties (moskee, kinderboerderij, begraafplaats, etcetera), bedrijventerrein de Wuyver, waterplassen en agrarisch gebied. Gebrek aan visie maakt het gebied kwetsbaar voor verrommeling en verwaarlozing. Kaders voor een integrale afweging (situationeel, functioneel, kwalitatief) van nieuwe aanvragen ontbreken.

In het *bestuursakkoord 'Vaart in Langedijk' 2018-2022* is opgenomen dat de Oostrand Noord- en Zuid Scharwoude (Oostrand) wordt ontwikkeld conform de vastgestelde Structuurvisie 2012. In de *Structuurvisie 2012* is de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude aangewezen als ontwikkelgebied. "Er wordt ruimte geboden voor het toevoegen van woningen in een bijzonder woonmilieu met een lage dichtheid. Bij die ontwikkeling kan het aangrenzende zuidelijker gelegen Oosterdelgebied als referentie genomen worden."

Het voorliggende Plan van Aanpak is een actualisatie van de *Startnotitie die in november 2015* is vastgesteld door de gemeenteraad. De basis voor de in november 2015 vastgestelde Startnotitie, was de *beleidsmatige verkenning 'Kansen voor de Oostrand'*. "In een breed ruimtelijk en functioneel kader zijn diverse aspecten in deze verkenning onderzocht. Deze laat zien dat er kansen zijn voor verbreding van natuur- en recreatieve waarden en ontwikkeling van bijzondere woonmilieus". (raadsvoorstel 2015) In 2016 heeft het college echter prioriteit gegeven aan het overkoepelende project: 'Visie Langedijk ontwikkelt met water'. In de nasleep van de kredietcrisis 2008, was de vraag naar nieuwe woningbouwlocaties laag en het aanbod voldoende.

In de *Visie Langedijk ontwikkelt met water (2017)* zijn de maatschappelijke en economische kansen voor een beter gebruik van water en oevers in Langedijk integraal onderzocht. Voor de Oostrand worden kansen gezien voor het versterken en verbreden van recreatieve waarden voor nieuwe doelgroepen. De Oostrand biedt, vanwege de beschikbare ruimte en goede bereikbaarheid, de mogelijkheid om, naast het Havenplein in Broek op Langedijk, een zogenaamde 2^e entree voor Langedijk ontwikkelt met water te ontwikkelen. Dit tweede entree kan zowel over land als over water. De *Maatschappelijke en Economische impactanalyse Langedijk ontwikkelt met water (2019)* geeft aan dat de impact van de gedane investeringen in Noord- en Zuid-Scharwoude vergroot met het ontwikkelen van de Oostrand NZS als woon- en recreatie- en natuurgebied.

Actuele ontwikkelingen

De situatie in de woningbouwmarkt is inmiddels sterk verandert ten opzichte van de situatie ten tijde van de structuurvisie (2012) en startnotitie (2015) . Uit het onderzoek naar de *behoefte aan bouwprogramma* van Companen (2019) komt naar voren dat er voor elke kern de komende 10 jaar een behoefte is aan circa 200-300 woningen. De Oostrand ligt grotendeels binnenstedelijk , het ligt dan ook voor de hand om op deze locatie de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken. Dit gebeurt in samenhang met bestaande en nieuwe doelstellingen en functies in het gebied.

In 2020 is de *visie werklocaties Dijk en Waard ontwikkeld*. De ruimtelijke-economische kwaliteit en waarde van het bedrijventerrein de Wuyver komt onder druk te staan. De Wuyver leent zich voor transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. In het rapport worden als handreikingen meegegeven: verbetering interne ontsluiting, het verbeteren van de beeldkwaliteit en groen-blauwe structuren en onderzoek naar mengstrategie.

Uitdagingen

Naast de bovenstaand al genoemde aspecten:

- Combineren: wonen – werken –recreëren - natuurontwikkeling
- Transformatie bedrijventerrein
- Verder kwalificeren en kwantificeren woningbouwopgave
- Aansluiten op doelstellingen LOMW

zijn er nog een aantal aspecten die een gebiedsontwikkeling van de Oostrand tot een uitdagende opgave maken:

- Veel verschillende grondeigenaren
- Verkeerslawaaï Westerweg (N242)
- Inpassen bestaande functies
- Ontwerpen functioneel watersysteem
- Provinciaal lobbytraject om gehele Oostrand in het binnenstedelijk gebied te vatten met ingang van de Omgevingswet 2022

Vraagstelling:

Hoe zet de gemeente een duurzame ontwikkeling in gang die gaat leiden tot een transformatie van het gebied naar een aantrekkelijk woon-, werk-, natuur- en recreatiegebied voor inwoners, bezoekers en ondernemers; 'van Rafelrand tot Gouden Rand'?

Doelstelling

Het samen met stakeholders realiseren van een integrale gebiedsvisie voor de Oostrand NZS, waarbij functies in samenhang met elkaar worden ontwikkeld en een bijdrage wordt geleverd aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente. De gebiedsvisie vormt de basis voor een herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied en verdere gebiedsontwikkeling. Ondernemers, grondeigenaren, organisaties, bewoners en gemeente werken in vertrouwen samen aan de beoogde ontwikkeling van het gebied.

Eindresultaat

Een door de raad vastgestelde gebiedsvisie en ontwikkelplan voor het onderzoeksgebied.

Fasering

Initiatieffase:

0. Verkenning kaders met de provincie

- Afspraken met provincie over kaders voor het integreren van het door provincie aangewezen landelijk gebied om tot een integrale planontwikkeling te komen.

1. Inhoudelijke analyse van de opgave / risico- / actoranalyse

- Ambitiedocument
- Risico-/actoranalyse
- Communicatieplan
- Gesprekken met huidige gebruikers, grondeigenaren en marktconsultatie leiden tot een eerste inschatting met wie kan worden samengewerkt.
- Marktconsultatie

2. Ontwikkelstrategie

- Globaal programma van eisen: globaal programma / aansluiting op de omgeving / kwaliteit van de openbare ruimte
- Ontwikkelscenario's

3. Samenwerkingsstrategie

- Rol en risicoverdeling
- Samenwerkingsmodel

4. Financiële haalbaarheidsanalyse

Eindresultaat:

Gebiedsvisie met ontwikkelplan

Met een Go/No go- besluit van de raad wordt besloten over de start van de haalbaarheidsfase en aanpassing van het bestemmingsplan.

Buiten scope van het project:

De haalbaarheidsfase is onderverdeeld in drie fasen:

1. Definitiefase:
 - Opstellen Randvoorwaarden
2. Ontwerpfase:
 - Stedenbouwkundig plan
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Programma van eisen openbare ruimte
3. Voorbereidingsfase

Daarna volgen de realisatie en exploitatie- en beheerfasen.

Afbakening

Het gebied beslaat ongeveer 48 hectare en wordt noordelijk begrensd door de N405, oostelijk door het kanaal Alkmaar – Kolhorn, zuidelijk door de Langebalkweg en westelijk oor de Oostelijke Randweg. Zie bijlage.

Randvoorwaarden

Gedurende de loop van het project worden geen beslissingen genomen die onomkeerbaar zijn, en/of welke voorrang geven aan een van de deelnemers. Nieuwe ontwikkelingen worden in de projectgroep gedeeld en zijn onderdeel van het proces.

Tijd

Na accordering van het plan van aanpak start het project feitelijk. De onderstaande planning is een aannname. Uitgangspunt hiervoor is een ruim draagvlak (politiek, maatschappelijk en bij stakeholders) voor de op te leveren producten en een start per 1 februari 2020.

Fase	Resultaat / product	Doorlooptijd	Gereed
Initiatiefase	Kaders provincie	2 maanden	1e kwartaal 2021
	Uitvraag en Aanbesteding	3 maanden	2e kwartaal 2021
	Analyse van de opgave	3 maanden	3 ^e kwartaal 2021
	Communicatieplan	3 maanden	3 ^e kwartaal 2021
	Ontwikkelstrategie	3 maanden	4 ^e kwartaal 2021
	Samenwerkingsstrategie & financiële haalbaarheidsanalyse	3 maanden	1 ^e kwartaal 2022
	Gebiedsvisie & ontwikkelplan	3 maanden	2 ^e kwartaal 2022
Haalbaarheidsfase	Definitie		3 ^e kwartaal 2022
	Ontwerp / Masterplan / Beeldkwaliteitsplan	PM	PM
	Vorbereiding	PM	PM
Realisatiefase	Start bouw en inrichting	PM	PM

De voortgangsbewaking richting ambtelijk opdrachtgever en intern bestuurlijk overleg vindt met enige regelmaat mondeling plaats.

Geld

Voor het realiseren van de gebiedsvisie wordt aan de raad gevraagd een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ad € 150.000,- en dit ten laste te brengen van de algemene reserve.

Het beschikbaar gestelde krediet wordt ingezet voor o.a:

- onderzoek (o.a. milieu, bodem, watersysteem, cultuurhistorie, flora- en faunaonderzoek, mobiliteit),
- participatie,

- planeconomisch advies
- advies ontwikkelstrategie
- stedenbouwkundig advies.

Organisatie:

Stuurgroep:

Ad Jongenelen (portefeuillehouder),
Harold Ebels (ambtelijk opdrachtgever),
Marianne Zeedijk (projectleider)
Projectleider Extern adviesbureau

Projectgroep

De inventarisatie en de analyse van de opgave (eerste stap van de initiatieffase onder paragraaf fasering) wordt uitgevoerd door de eigen organisatie. Onderstaand is ten behoeve van de ambtelijke planning een inschatting gemaakt van de benodigde inzet.

Fase 1

Doel: gezamenlijke verkenning van de opgave, opstellen uitvraag en aanbesteding.

Doorlooptijd: 1^e t/m 2^e kwartaal 2021

Resultaat:

- Kaders provincie
- opstellen uitvraag
- aanbesteding

Rol	Aantal uren/week gemiddeld
ambtelijk opdrachtgever	1
projectleider	4
projectsecretaris	2
strategisch adviseur ruimte	1
adviseur mobiliteit	1
extern adviseur stedenbouw	1
adviseur communicatie	1
adviseur participatie	1
Adviseur RO & wonen	1
Extern adviseur planeconomie	1

Adviseur duurzaamheid	1
bedrijfscontactfunctionaris	1
inkoopadviseur	0,5

Fase 2

Doel: gezamenlijk proces doorlopen om te komen tot een breed gedragen vastgestelde gebiedsvisie en ontwikkelplan

Doorlooptijd: 3e kwartaal 2021 t/m 2e kwartaal 2022

Resultaat:

- Analyse opgave
- Communicatieplan
- Participatieplan
- Ontwikkelstrategie
- Haalbaarheidsanalyse
- Gebiedsvisie en ontwikkelplan

Extern adviesbureau

Resultaten worden geleverd door extern adviesbureau, projectgroep levert input aan de voorkant en beoordeelt deel- en eindproducten.

De kosten kunnen op termijn in een grondexploitatie worden ingebracht als historische plankosten.

Kerngroep:

<i>Wie</i>	<i>Rol</i>	<i>Aantal uren/ week gemiddeld</i>
<i>Harold Ebels,</i>	<i>ambtelijk opdrachtgever</i>	<i>1</i>
<i>Marianne Zeedijk</i>	<i>projectleider</i>	<i>8</i>
<i>?</i>	<i>projectsecretaris</i>	<i>4</i>

Projectgroep:

Onderstaand is ten behoeve van de ambtelijke planning een inschatting gemaakt van de benodigde inzet.

Ambtelijke inzet	Uren / week
Communicatie adviseur	3
Adviseur participatie	1
Adviseur ruimte	0,5
Adviseur duurzaamheid	0,5
Adviseur mobiliteit	0,5
Stedenbouwkundige	1
Beleidsmedewerker economie	1
Beleidsmedewerker Recreatie en Toerisme	1

Beleidsmedewerker Verkeer	1
Beleidsmedewerker Groen en natuur	1
Beleidsmedewerker Wonen/Volkshuisvesting	1
Beleidsmedewerker RO / Omgevingswet	1
Beleidsmedewerker Milieu	1
Planeconoom	3
Jurist	2
Extern adviseurs:	
HHNK	
ONHN	
Waterrecreatie NI	
....	

Samenstelling projectgroep, inzet en activiteiten worden mede bepaald door de fase van het project.

Participatie en Communicatie

In het derde kwartaal 2021 wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld.

Kwaliteit:

- De op te leveren stukken en besluitvormingsdocumenten dienen een integrale afweging te zijn op basis van meerdere kwaliteitscriteria (financieel, ruimtelijk-, beheer-, grondbeleid), maatschappelijk draagvlak en huidige en toekomstige gebruikers. Projectmatig werken in Langedijk
- Interactief werken op maat
- Het project wordt ingezet volgens de nu bekende kaders van de naar verwachting in januari 2022 in werking tredende Omgevingswet.

Informatie:

Provincie en regio

- Structuurvisie Provincie Noord-Holland 2040
- Provinciale visie Waterrecreatie (2016)
- Leefstijlatlas Provincie Noord-Holland (2013)
- Leidraad voor landschap en cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland (2010)
- Agenda Groen, Provincie Noord-Holland (2013)
- Recreatievisie Regio Alkmaar Parel aan zee (2016)
- Visie Waterschakel HAL

Gemeente Langedijk / Beleidsdocumenten

- Structuurvisie Langedijk 2040 (2012)
- Ontwerp Bestemmingsplan buitengebied 2019
- Collegeprogramma Vaart in Langedijk 2018-2022
- Bestuursakkoord Vaart in Langedijk 2018-2022
- Waterplan Harenkarspel Langedijk (2012)
- Visie Langedijk ontwikkelt met water (2017)
- Onderzoek watersysteem Noord- en Zuid-Scharwoude (2016)
- Kansen voor de Oostrand, een beleidsmatige verkenning (2014)
- Ecologische structuurvisie Langedijk (2012)
- Actualisatie Masterplan doorvaarbaarheid (2012)

- Waterways en ondernemerschap (2012)
- Groen beleidsplan (2010)
- Onderzoek woningbouwbehoefte (Companen 2020)
- Onderzoek werklocaties Dijk en Waard (Stec 2020)

Risico's

Nr.	Beschrijving	Soort	Kans	Effect	Waardering (kans x effect)	Maatregelen (wel(ke), niet)
1	Beschikbare financiële middelen	E/F	2	3	6	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten gaan voor de baat uit - Historische kosten inbrengen in GREX -
2	Personele capaciteit	C	3	3	9	<ul style="list-style-type: none"> - Prioriteren van project - Beschikbaar stellen budget voor essentiële specialistische expertises
3	Gebrek aan interesse commerciële partijen	P	3	2	6	<ul style="list-style-type: none"> - Marktconsultatie, - Brede bekendmaking start project - Breed communicatietraject
4	Gebrek aan interesse grondeigenaren	P	2	2	4	<ul style="list-style-type: none"> - Individuele benadering, - Brede bekendmaking start project - Breed communicatietraject
5	Onvoldoende draagvlak bij omgeving voor plannen	P/O	1	3	3	<ul style="list-style-type: none"> - Individuele benadering, - Participatietraject starten, van te voren duidelijk rol en invloed op de planvorming aangeven richting omgeving
6	Samenwerking toekomstige gebruikers	P	2	2	4	<ul style="list-style-type: none"> - Rolverdeling en verwachtingen duidelijk maken. - Uitvoering volgens communicatieplan - Intentieovereenkomst opstellen voor start haalbaarheidsfase
7	Integrale visieontwikkeling , inclusief landelijk gebied		3	2	6	<ul style="list-style-type: none"> - Parallel spoor om kaders af te stemmen met provincie is gestart

Bijlagen

1. Kaart onderzoeksgebied
2. Kaart gemeentelijk eigendom in onderzoeksgebied
3. Presentatie Commissie wonen december 2020

Beslismomenten

Beslismoment	Onderwerp	Wie beslist	Wanneer
Oplevering	Plan van Aanpak	College en Raad	Februari / maart 2021
Oplevering	Communicatieplan	Stuurgroep en College	September 2021
Oplevering	Ambitiedocument (kaders ruimtelijke ontwikkelingen)	College / Raad	Augustus 2021
Oplevering	Ontwikkelstrategie	College	4 ^e kwartaal 2021
	Samenwerkingsstrategie en financiële haalbaarheidsanalyse	College	1 ^e kwartaal 2022
Oplevering	Gebiedsvisie en ontwikkelplan	College / Raad	2 ^e kwartaal 2022
De raad wordt actief geïnformeerd bij tussentijdse besluitvorming van het college			
Paraaf Opdrachtgever		Paraaf Opdrachtnemer	
Datum		Datum:	