

Collegevoorstel

Reg.nr: Langedijk Reg.nr: Heerhugowaard

Datum : **26 oktober 2021**
 Agendanummer :
 Adviseur : **M. (Matthé) Rijs**
 Afdeling / team : **Beleid Ruimte**
 Vertrouwelijk : **Nee**
 Onderwerp : **Definitief Masterplan Havenplein BOL**

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing?: Ja

Gevraagde beslissing(en)

1. Het definitieve Masterplan Havenplein BOL vast te stellen;
2. Het definitieve Masterplan Havenplein BOL ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad van Langedijk middels bijgaande raadsvoorstel.
3. Kennis te nemen van de totaal benodigde investering van € 3.850.000,= op basis van de geactualiseerde kostenraming behorende bij het definitieve Masterplan Havenplein BOL;
4. Het aanvullend benodigde krediet ad € 1.950.000,= te dekken uit:
 - € 500.000,= reserve bovenwijks (V.6.02);
 - € 1.450.000,= op te nemen op de ambtelijke advieslijst behorende bij de begroting 2022. De bijbehorende extra kapitaallasten bedragen circa 60.000,= per jaar.

Afdoening

Paraaf manager					
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

	Conform voorstel	Conform aantekening gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			

Aantekening secretaris:

Collegebesluit:

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert

L.A.M. (Leontien) Kompier

Inleiding

De revitalisatie van het Havenplein BOL betreft een binnenstedelijke herstructureringsopgave in bestaand gebied met diverse stakeholders en aanverwante belangen.

In november 2017 heeft de raad het besluit genomen budget beschikbaar te stellen voor de projectuitvoering in het Meerjareninvesteringsplan (MIP). De revitalisatie van het Havengebied in Broek op Langedijk is één van de projecten op de actie- en projectenlijst van de Visie 'Langedijk ontwikkelt met water' (LOMW) die op 4 juli 2017, gelijktijdig door de raad zijn vastgesteld. Het project maakt onderdeel uit van het huidige collegeprogramma 2018-2022 'De vaart in Langedijk'.

Voor de uitvoering van het project heeft uw college B&W op 17 juli 2018 het projectplan vastgesteld. Na vooronderzoek en voorbereiding is in het voorjaar van 2019 een intensief en constructief proces van participatie en planvorming aangevangen. Dit heeft eind 2020 geresulteerd in een voorlopig Masterplan. Het opstellen van het voorlopig Masterplan is een omvangrijker en complexer traject geweest dan was ingeschat bij de vaststelling van het projectplan. De verlengde procesgang heeft echter ook tot meer en beter inzicht geleid in de uitdagingen van de gebiedstransformatie. Hierdoor is de gemeente beter voorbereid op de te realiseren oplossingen bij de daadwerkelijke uitvoering en de hiermee direct verband houdende financiële impact op het project. Na politieke consultatie in maart 2021 en maatschappelijke terugkoppeling in juni 2021 is gestart met het opstellen van het definitieve Masterplan.

Uw college wordt voorgesteld om het definitieve Masterplan Havenplein BOL vast te stellen en kennis te nemen van de geactualiseerde kostenraming. Tevens wordt u voorgesteld om het definitieve Masterplan BOL ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad en de raad voor te stellen voor de verdere uitwerking en uitvoering van het plan een aanvullend krediet te verstrekken inclusief het dekkingsvoorstel.

Beoogd resultaat

Doel van de opgave is het maken van een cultuurhistorisch woon- en recreatiemilieu en een levendig havengebied met grote belevingswaarde en aantrekkelijkheid voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Het nieuwe openbaar gebied is ingericht met een hoogwaardig inrichtingsniveau (beeldkwaliteit) en de divers functionerende onderdelen zijn samengevoegd tot één goed ontworpen en fraai gebied. Dit resulteert in een grote kwaliteitsslag voor het projectgebied Havenplein als onderdeel van en verbindende schakel in de nieuwe gemeente Dijk en Waard.

Argumenten

1.1 *Landschappelijke uitwerking en inpassing*

Het definitieve Masterplan geeft invulling aan de ambities die vooraf zijn neergelegd. Er ontstaat een hoogwaardige nieuwe ruimtelijke inrichting met een uitnodigende uitstraling leidend tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Dit doet recht aan de historische plek en tegelijkertijd ontstaat een eigentijdse en duurzame uitwerking van de haven en het openbaar gebied die klaar is voor de toekomst. Het Masterplan zet onder andere fors in op fysieke elementen als vergroening, verspreid parkeren, doorlopende aanlegsteigers, fietsstraat, versterking bebouwingsranden en bijzondere verlichting.

1.2 *Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit*

Met het opgestelde definitieve Masterplan wordt een passend kader geboden voor vastgoedinitiatieven die op hun beurt een toegevoegde waarde vormen voor het gewenste stedenbouwkundig eindbeeld in het projectgebied. De verkaveling sluit goed aan op de omgeving en vormt een waardige inpassing en een aanvulling op de bestaande bebouwde omgeving. Dit resulteert in de benodigde extra wandvorming voor het Havenplein. Het beeldkwaliteitsplan in het Masterplan geeft hierbij ook de juiste kaders aan waar het gaat om programma, uitstraling en architectuur waardoor de nieuwe bebouwing goed wordt ingepast in de bestaande dorps structuur maar ook met ruimte voor uitdaging. In het recente pre advies van Welstand wordt met bewondering gesproken over de neergelegde ambitie en uitwerking.

1.3 *Resultaat van participatieproces*

Eind 2018 is gestart met een inventariserende enquête onder bewoners en belanghebbenden. Tijdens druk bezochte collectieve participatie avonden is vervolgens met de bewoners en

belanghebbenden intensief toegewerkt naar de input voor het voorlopige Masterplan. Eerst is geïnventariseerd welke wensen er leven. Vervolgens is gezamenlijk gepuzzeld met de inrichtingsmogelijkheden met als doel wederzijdse bewustwording van het effect van keuzes. Ook heeft er tussentijdse afstemming kunnen plaatsvinden in het projectgebied (sluisgebouw). Periodiek is over de algemene voortgang afgestemd en zijn indien nodig specifieke deelgebieden en/of onderwerpen besproken. Het voorlopig Masterplan is in juni 2021 aan bewoners en belanghebbenden gepresenteerd in een digitale inloopavond. Op onderwerpen loopt er afstemming met bewoners. Geconcludeerd kan worden dat er in algemene zin een positieve meningsvorming is over het ontwerp in zijn totaliteit. Dit laat onverlet dat op micro niveau er verschillen van inzicht mogelijk zijn over de vernieuwing. In de nadere uitwerking van het Masterplan zal aandacht zijn voor op maat oplossingen om zo goed mogelijk aan de specifieke wensen van belanghebbenden tegemoet te komen.

1.4 Mogelijkheden voor volkshuisvesting en toeristische haven

Het definitieve Masterplan biedt ruimtelijke kaders voor de inpassing van nieuwe woningbouw op de genoemde locaties Entree en Dorpsstraat. De gemeente heeft gedeeltelijk grondpositie. Er ligt een kans om in afstemming met de markt tot een passend woningaanbod te komen in combinatie met een klein aanvullend functioneel programma. Tevens betekent de vernieuwing van de toeristische haven door middel van de nieuwe steigers, oevers en inrichting dat de capaciteit en de beleving van de haven BOL wordt geoptimaliseerd zonder dat er sprake is van een enorme schaa sprong en met respect voor de bestaande omgeving.

1.5 Optimalisatie ruimtelijke structuur en beleving door verplaatsen horeca op het plein

Het definitieve Masterplan zet in op het verplaatsen van de huidige horeca op het plein richting de rand van de Havenkom, als een centrale levendige ontmoetingsplek met een terras aan het water. Dit geeft de gewenste ruimte en uitstraling op het plein voor een betere inpassing van andere elementen en de beleving daarvan en maakt het mogelijk om de zichtlijn vanaf de Dorpsstraat over het plein naar het water terug te brengen. Tevens betekent dit een efficiënte inrichting en vergroening van de ruimte waardoor de mogelijkheden voor ander gebruik toenemen. De verplaatsing van de horeca is van essentieel belang voor het slagen van het definitieve Masterplan en de beoogde kwaliteitsslag te behalen.

Kanttekeningen

1.1 De uitwerking van het definitieve Masterplan vergde meer tijd dan werd voorzien

Het definitieve Masterplan dient als een integraal plan te worden vastgesteld omdat de deelonderwerpen en deelgebieden binnen het projectgebied niet los van elkaar kunnen worden ontworpen en ontwikkeld. Op onderdelen ontbrak de juiste uitwerking om dit te kunnen doen of was sprake van voortschrijdend inzicht op basis waarvan aanpassing noodzakelijk bleek. Het heeft langer geduurd om te komen tot een definitief Masterplan Havenplein. Hiervoor meerdere oorzaken:

- De inbreng van de participatie heeft gedurende het gehele proces en ook in de laatste fase tot veel aanpassingen geleid.
- Door de aard en de staat van het projectgebied zijn we meer dan verwacht aangelopen tegen gebreken en uitdagingen die een plek en oplossing moesten krijgen in het definitieve Masterplan.
- Er heeft mede in relatie tot het vorige punt meer dan verwacht nader onderzoek moeten plaatsvinden om tot gewenste inpassing van de ambities te kunnen komen. O.a. aanlegrechten, evenementen, bomen, kwaliteitstoets steigers haven, parkeren en verkeer, (water)bodem en subsidies.
- Er zijn inzichten ontstaan gedurende het proces die hebben geleid tot het doen van aanpassingen waardoor betere oplossingen zijn gevonden voor de toekomst.
- De planvoorbereiding heeft zich in de afgelopen periode verbreed door onder andere de aanstaande bestuurlijke fusie naar de gemeente Dijk en Waard. Er is meer afstemming en overleg geweest. O.a. over de Kanaalzone/gebiedsvisie Grenzeloos Dijk en Waard/Westdijk. Dit heeft met name in de latere ontwerpfasen geleid tot aanpassingen (inrichtingskeuzes) en een duurzamer ontwerp.
- De onderzoeken naar de duurzame toepassing van Aquathermie in de haven zijn in een gevorderd stadium en leiden tot (nader te overwegen) aanpassingen in ontwerp en de financiële raming van het project.
- Uitwerking van het definitieve Masterplan is met name op technische onderdelen verder dan een 'traditioneel' Masterplan. Het betreft hier de onderzoeken naar puur technische mogelijkheden en onmogelijkheden welke nu niet alsnog in de uitwerking van het Masterplan richting uitvoering hoeven plaats te vinden. Dit versnelt de

komende fase.

- Buiten het ontwerptraject zijn een aantal zaken opgepakt die noodzakelijk waren om de voortgang van het proces te borgen. Het gaat dan om afhandeling van een aantal lopende dossiers in het gebied zoals de begeleiding actuele particuliere initiatieven, handhavingssituaties voormalige bandenhandel, zwerfboten in de haven en verkennende studie naar mogelijke grondaankoop voor alternatieve aanwending gronden.
- De hele situatie rondom Covid-19 heeft in zijn algemeen tot een moeizamer proces geleid in de zin van coördinatie, afstemming en communicatie.

1.2 De uitvoering van het definitieve Masterplan is mede afhankelijk van derden

Bij de verdere uitwerking (detaillering en opstellen bestekken) en uitvoering (werkzaamheden in het veld) van het Masterplan moet rekening worden gehouden met een afhankelijkheid van partijen die een positie hebben in het gebied. Zij hebben een eigen planning en/of belang dat mogelijk niet geheel in lijn ligt met het gemeentelijke belang van een snelle transformatie van het gebied waaronder de concrete herinrichting van het openbaar gebied.

1.3 De eventuele keuze voor toepassing van Aquathermie heeft financiële impact

Op dit moment loopt een verdiepend onderzoek naar de toepassing van Aquathermie in de haven. Wanneer hiervoor gekozen wordt, betekent dit een extra investering in geactiveerde damwanden en aanvullende infrastructuur die additioneel is op de strikt noodzakelijke investering voor het realiseren van puur het ontwerp van de nieuwe haven. Deze afweging dient in groter verband gemaakt te worden in de nieuwe gemeenteraad van Dijk en Waard vanwege het project overstijgende element.

1.4 De aanwezige bodemverontreiniging legt beperkingen op

Uit onderzoek blijkt dat sprake is van bodemverontreiniging in het projectgebied. Deze is in de huidige staat niet schadelijk maar dit betekent wel dat deze bij voorkeur zo min mogelijk de grond geroerd wordt. Dit levert een beperking op voor o.a. het toepassen duurzame infiltratie, afwatering en zal aandachtspunt zijn bij toekomstige werkzaamheden bouwen en ondergrondse infra.

1.5 Herinrichting van de Prins Hendrikkade vereist nieuwe damwand

Op de Prins Hendrikkade komt een nieuwe fietsstraat gecombineerd met parkeren en de inpassing van bomen. De huidige -in de kade ingebouwde- keerwand is niet toekomstbestendig voor de herinrichting en dient in het belang van de herinrichting te worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een stalen damwand die de voorgestane inrichting mogelijk maakt en voldoet aan de waterkerende randvoorwaarde die gesteld wordt door HHNK. Deze damwand vormt een extra kostenpost ten opzichte van eerdere ramingen.

1.6 Totale opgave vraagt om extra krediet

Om het project conform het definitieve Masterplan in zijn geheel te kunnen uitvoeren is het reeds beschikbaar gestelde krediet onvoldoende. Er dient een extra krediet te worden aangevraagd om het gewenste resultaat voor de herinrichting van de openbare ruimte en haven te bereiken. Tegelijkertijd constateren we dat hier voor een bedrag van € 500.000,= aan vervangingsinvesteringen wordt opgelost in het project die anders ten laste van de reguliere begroting zouden komen.

Communicatie

Na uw besluit zal een memo worden verstuurd naar belanghebbenden om hen te informeren over de stand van zaken en het genomen besluit. Zij worden dan geïnformeerd over het proces, besluitvorming en planning.

Participatie (Interactief werken)

Het ontwerpproces om te komen tot een definitief Masterplan is in een uitvoerig en intensief participatieproces tot stand gekomen.

Juridisch

In het projectgebied is sprake van meerdere eigendomssituaties of ontstane rechten. Het definitieve Masterplan Havenplein biedt als kaderdocument de noodzakelijke ruimte om samen met deze partijen tot een weloverwogen concrete invulling en uitvoering te komen van de verschillende deelopgaven.

Financiën

Voor de revitalisatie van het havengebied Broek op Langedijk is in totaal een krediet gevoteerd van € 1.900.000,=. Op 16 maart 2021 is tijdens een besloten politiek-bestuurlijke avond het VO Masterplan gepresenteerd. Er is die avond ook stil gestaan bij de financiën in relatie tot het beoogde kwaliteitsniveau en de complexiteit van binnenstedelijke herstructureringsopgaven. Er is toen gemeld dat de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte mogelijk hoger uitvallen.

Thans is het definitieve Masterplan uitgewerkt waarbij geen concessies zijn gedaan aan het kwaliteitsniveau voor de herinrichting van de openbare ruimte en haven. Het definitieve Masterplan is doorgerekend en de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en haven worden nu geschat op € 3.850.000,=. In opvolgende fasen zullen ook de (vastgoed)ontwikkellocaties en het Sluiswachtersgebied worden opgepakt. Die investeringen komen voor rekening van derden of er wordt separaat in de uitwerking financiële kaderstelling voor opgehaald.

Voor de inrichting van het openbaar gebied en de haven betekent dit al met al een tekort van in totaal € 1.950.000,= ten opzichte van het bestaande krediet. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

1. Stijgende kosten in de Grond- Weg en Waterbouw;
2. Onvoorzien investering in de vervanging damwand Prins Hendrikkade;
3. Opgelegde/gewenste ambities t.a.v. kwaliteitsniveau;
4. Plankosten door complexiteit project en in minder mate de coronasituatie.

Tegelijkertijd constateren we dat hiervoor een bedrag van € 500.000,= aan vervangingsinvesteringen wordt opgelost in het project die anders ten laste van de reguliere begroting zouden komen. Het gaat om:

1. Vervangen steigers en vlonder Sluiskade € 130.000,=
2. Vervangen 61 m¹ houten damwand Sluiskade € 40.000,=
3. Vrijval voorziening WKW (Wijken, Kunstwerken, Waterhuishouding) Havenplein inclusief Prins Hendrikkade € 260.000,= (uitvoering 2033)
4. Vrijval voorziening WKW (Wijken, Kunstwerken, Waterhuishouding) Sluiskade € 70.000,= (uitvoering 2044)

Deze investeringen hadden hoe dan ook op enig moment in de toekomst gedaan moeten worden. Door deze vervangingsinvesteringen naar voren te halen en nu in het investeringsproject Havenplein op te lossen, betekent dat deze niet meer op een later moment separaat opgenomen hoeven te worden in de begroting. Hiermee kan bovendien 'werk-met-werk' worden gemaakt, dit is efficiënt in de uitvoering en heeft daarmee een kostenbesparend effect.

In onderstaande tabel worden de totale kosten inclusief het dekkingsvoorstel samengevat.

KOSTEN		DEKKING	
Raming ROD'OR ADVIES ¹	€ 2.226.000	Bestaand krediet	€ 1.900.000
Damwand ²	€ 400.000	Reserve bovenwijks	€ 500.000
Overige kosten brm+wrm	€ 94.000	Extra krediet	€ 1.450.000
Plankosten	€ 880.000		
Overig/onvoorzien	€ 250.000		
Totaal	€ 3.850.000		€ 3.850.000

¹Zie bijlage 2, 1662.00-Globale raming

²Indicatie

Voorgesteld wordt het extra benodigde krediet voor € 500.000,= te dekken uit de reserve bovenwijks. De reserve bovenwijks is bedoeld voor het bekostigen van bovenwijkse investeringen. Het Havenplein kan voor een groot deel worden gezien als een investering met een bovenwijks karakter: Het heeft de potentie om zich te ontwikkelen als cultuurhistorisch en levendig hart van Broek op Langedijk en hét visitekaartje van de gemeente Langedijk. Het vormt bovendien straks een verbindende schakel in de nieuw te vormen gemeente Dijk & Waard en kenmerkt zich door lokaal overtuigende elementen.

Voorgesteld wordt het resterende bedrag van € 1.450.000,= dat benodigd is op te nemen op de ambtelijke advieslijst behorende bij de begroting 2022. De bijbehorende extra kapitaallasten bedragen circa 60.000,= per jaar.

De totaal te activeren investering komt daarmee op € 3.350.000,=, de totale kapitaallasten bedragen circa € 140.000,= per jaar. De kapitaallasten worden gerekend vanaf het jaar nadat het project is afgerond en het bijbehorende krediet is afgesloten.

Er worden diverse subsidiemogelijkheden onderscheiden die ten gunste zouden kunnen komen van de financiën van het project. Het project lijkt in ieder geval aanspraak te kunnen maken op de subsidieregeling kleine infrastructuur Noord-Holland (ca. € 100.000,=). Deze verwachting is gebaseerd op de beoogde uitwerking van de fietsstraat die onderdeel uitmaakt van het definitieve Masterplan. De realisatiekosten van de fietsstraat zijn voor maximaal 80% subsidiabel. Ook zijn er jaarlijkse diverse subsidieregelingen ter bevordering van de waterrecreatie in de provincie Noord-Holland waarop het project aanspraak kan maken.

Ook wordt er gekeken naar de mogelijkheden op het gebied van kostenverhaal binnen het project. De investeringen in het openbaar gebied hebben immers op een aantal, op grond van het definitieve Masterplan aangewezen plekken, een positief effect op de ontwikkelmogelijkheden van derden.

Het benodigde krediet kan mogelijk naar beneden worden bijgesteld op het moment dat subsidies worden verkregen en/of kostenverhaal kan worden toegepast.

Preventief toezicht

Vanwege de vaststelling van het Herindelingsontwerp Langedijk en Heerhugowaard conform de Wet algemene regels herindeling (Wet Arhi) is art. 21 van deze Wet van toepassing geworden.

Dit betekent dat de provincie besluiten heeft aangewezen die vooraf de goedkeuring van de provincie behoeven. Het gaat om de volgende categorieën besluiten:

- Besluiten tot vaststelling van begrotingen en begrotingswijzigingen

Vervolgstappen

1. Voorbereiding herinrichting in fasen (2022)
2. Afstemming en ontwerpfasen partijen vastgoedontwikkeling Havenplein (2022)
3. Uitvoering eerste fase herinrichting Haven, Sluiskade en Prins Hendrikkade (2023)
4. Uitvoering vastgoedontwikkeling Havenplein (2023/2024)
5. Uitvoering herinrichting tweede fase Havenplein/aansluiting Dorpsstraat (2024)

De planning van de vervolgstappen is afhankelijk van nog te maken keuzes op o.a. het gebied van de toepassing aquathermie. Verder zijn met name van invloed de afzonderlijke planningshorizon van de vastgoedprojecten door derden en de noodzakelijke afspraken met belanghebbende partijen van de huidige horecalocatie.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Definitief Masterplan Havenplein BOL
2. 1662.00-Globale raming ROD'OR ADVIES
3. Raadsvoorstel

Bijlagen ter informatie

n.v.t.