

Collegevoorstel CONCEPT



219Loo1947

gemeente Langedijk

Datum : 9 februari 2020
Agendanummer : 5
Adviseur : L.M. (Marianne) Zeedijk
Afdeling / team : Ruimte/Projecten
Vertrouwelijk : Nee
Onderwerp : Plan van Aanpak Gebiedsvisie Oostrand NZS

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

Gevraagde beslissing(en)

1. Op basis van het plan van aanpak opdracht te geven om het project Gebiedsvisie Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude uit te voeren.
2. Het bijgaand raadsvoorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.
3. Aan de raad voor te stellen om voor de uitvoering van het project € 150.000,-- ter beschikking te stellen en de financiële gevolgen te dekken uit de algemene reserve.

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:			
Collegiebesluit: 16.02.21 Conform, met inachtneming van EEN TEKSTUELE AANPASSING VAN HET RAADSVORSTEL.			

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester

Inleiding

De Oostrand bevat een breed scala aan zogenoemde kernrandfuncties (moskee, kinderboerderij, begraafplaats, etcetera), bedrijventerrein, waterplassen en, een relatief klein, agrarisch gebied. Een aanzienlijk deel van het gebied bestaat uit gemeentelijke gronden. Daarnaast is er ook een grote verscheidenheid aan andere grondeigenaren.

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. Het plan van aanpak is een vervolg op deze Startnotitie.

Aan de door de raad vastgestelde Startnotitie lag de beleidsmatige verkenning van de Oostrand ten grondslag. In deze verkenning is geconstateerd dat de Oostrand kansen biedt voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk woon-, natuur- en recreatiegebied voor inwoners, bezoekers en gebruikers, met het accent op natuur en recreatie. Qua woningaanbod was er met de wijken Westerdel en Nieuwe Veiling en een aantal inbreilocaties in ontwikkeling, op dat moment voldoende voorraad voor woningbouw. Zeker met het oog op de kredietcrisis en een, als gevolg daarvan, moeizaam verkopende woningbouwmarkt waar Nederland en ook Langedijk toen volop in zat.

In 2016 heeft het college mede daarom prioriteit gegeven aan het overkoepelende project: 'Visie Langedijk ontwikkelt met water'. Daarmee heeft de gemeente zich inmiddels ook regionaal op de kaart gezet en met het vastgestelde programmaplan is deze visie in de uitvoerende fase.

Ondertussen zijn de woningmarktomsstandigheden sterk gewijzigd. De woningbouwmarkt is aangetrokken en de Coronacrisis lijkt daar voorsnog weinig invloed op te hebben. Uit onderzoek van Companen (2020) komt nu naar voren gekomen dat de komende 10 jaar een substantiële behoefte is aan woningen in Langedijk.

De Oostrand ligt grotendeels binnenstedelijk. Het ligt voor de hand om op deze locatie de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken in samenhang met bestaande en nieuwe functies in het gebied. Het woningaanbod in de Oostrand wordt complementair aan wat elders in Langedijk en in de regio wordt aangeboden of kan worden beleefd.

Beoogd resultaat

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

Argumenten

- 1.1 *De Oostrand biedt ruimte om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente.*
Uit het onderzoek van Companen (2020), naar de behoefte aan bouwprogramma in Langedijk, 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 en beslaat de kernen Noord-Scharwoude en Zuid-Scharwoude. Voor deze beide kernen wordt de behoefte ingeschat op circa 300 woningen per kern. Het ligt dan ook voor de hand om op deze locatie de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken. Dit gebeurt dan in samenhang met bestaande en de nieuwe doelstellingen en functies in het gebied.
- 1.2 *Een gebiedsvisie is een geëigend instrument om met provincie in gesprek te gaan over wijziging van de aanwijzing als landelijk gebied in de Omgevingsverordening en de agrarische bestemming eraf te halen.*
De aanwijzing landelijk gebied is niet beperkend voor een (nog te bepalen) gewenst aantal te bouwen woningen. Voorwaarde is dat ontwikkelingen een gewenste ruimtelijke kwaliteit hebben. De provinciale 'leidraad landschap en cultuurhistorie' biedt hiervoor handvatten.

- 1.3 *De impact van de investeringen in 'Langedijk ontwikkelt met water' vergroot met het ontwikkelen van de Oostrand.*
De Maatschappelijke en Economische impactanalyse Langedijk ontwikkelt met water (2019) toont aan dat de impact van de gedane investeringen vergroot bij het ontwikkelen van de Oostrand, met name in Noord- en Zuid-Scharwoude. De provincie heeft subsidie beschikbaar gesteld voor een haalbaarheidsonderzoek naar verbinding tussen kanaal en vaarnetwerk Langedijk. Dit onderzoek is volop gaande. Een extra verbinding tussen buiten- en binnenwater vergroot de aantrekkelijkheid van de Oostrand als woongebied.
- 1.6 *Kaders voor een integrale afweging (situationeel, functioneel, kwalitatief) van nieuwe aanvragen ontbreken.*
De Oostrand bevat een breed scala aan zogenoemde kernrandfuncties (moskee, kinderboerderij, begraafplaats, etcetera), bedrijventerrein, waterplassen en, een relatief klein, agrarisch gebied. Een aanzienlijk deel van het gebied bestaat uit gemeentelijke gronden (zie bijlage). *Gebrek aan visie* maakt het gebied kwetsbaar voor verrommeling en verwaarlozing.
- 1.7 *Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie wordt uitvoering gegeven aan een motie voor natuurcompensatie.*
Bij de vaststelling van het *bestemmingsplan bedrijventerreinen* (2013) is, naar aanleiding van een motie, besloten de door bestemming bedrijven opgeslokte ruimte voor natuur in de Oostrand te compenseren.
- 1.8 *Een plan van aanpak past bij de projectmatige aanpak van de problematiek.*
Het project volgt de werkwijze van de PIL-methodiek.
- 1.9 *Het plan van aanpak vormt de feitelijke start van het project*
Een gebiedsvisie is het geëigende product om zo'n complexe transformatie-opgave integraal en gestructureerd te onderzoeken en een koers uit te zetten voor een toekomstige gebiedsontwikkeling. De ontwikkelstrategie geeft antwoord op de rol van de gemeente bij een dergelijke ontwikkeling.

Kanttekeningen

- 1.1 *Transformatie van de Oostrand is een complexe opgave en kent daarmee vele risico's.*
De vele eigenaren en functies en drie verschillende waterpeilen in het gebied maken dat het ontwikkelen van de Oostrand een zorgvuldige voorbereiding vraagt, waar tijd voor nodig is. Anderzijds is de aanpak erop gericht om zo snel als mogelijk woningbouw te realiseren.
- 1.2 *Project is eerder inhoudelijk benoemd.*
Dit is echter niet doorvertaald in een begrotingspost en/of opname in het meerjareninvesteringsplan. Daarom moet nu eerst het besluit voor een beschikbaar te stellen krediet worden genomen door de raad, voordat wordt gestart met de visie.
- 1.3 *Provincie geeft niet op voorhand zekerheid in te stemmen met een bestemmingswijziging.*
Er zijn op voorhand geen redenen waarom de provincie niet gaat instemmen met een bestemmingswijziging. Ambtelijk is afgesproken dat gemeente en provincie gezamenlijk optrekken. Stapsgewijs komen zij tot afspraken over de kaders die vanuit de 'leidraad voor landschap en cultuurhistorie' van toepassing worden geacht op het agrarisch perceel.
- 3.1 *Het is op dit moment nog onzeker of de gevraagde interne uren beschikbaar zijn in de organisatie.*
Hierover komt op een later moment meer duidelijkheid. Deze kosten zijn geraamd op € 125.000,--. Alle gemaakte kosten kunnen op termijn in een grondexploitatie / exploitatieovereenkomst worden ingebracht als historische plankosten.

Communicatie

Nadat het college heeft ingestemd met het plan van aanpak gaat er een persbericht uit.

Onderdeel van het plan van aanpak is het communicatieplan. Hierin wordt het te doorlopen participatietraject uitgewerkt. De communicatieadviseur verzorgt de communicatie rond project.

Participatie (Interactief werken)

Het kernenbeleid vormt het uitgangspunt voor het op te stellen participatieplan. In samenwerking met stakeholders komt het ambitiedocument en de visie tot stand.

Juridisch

De gebiedsvisie vormt de basis voor het hierna op te stellen bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan en nader te bepalen wijze van het kostenverhaal.

Financiën

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.

Er is nog onduidelijkheid of de ambtelijke kosten gedekt zijn binnen de WLH. Hierover komt op een later moment duidelijkheid. Deze kosten zijn geraamd op € 125.000,--.

Vervolgstappen

Na besluitvorming gaat er een persbericht uit en start de eerste stap van de initiatieffase; De gesprekken met de provincie zijn inmiddels gestart. Op basis van het plan van aanpak wordt een uitvraag gedaan voor een extern adviesbureau die de visievorming gaat begeleiden. In samenspraak met het adviesbureau wordt het communicatie- en participatieplan opgesteld. In de planning wordt er nu vanuit gegaan om de visie in het tweede kwartaal 2022 ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Plan van aanpak Gebiedsvisie en Ontwikkelplan Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude
2. Raadsvoorstel Gebiedsvisie en Ontwikkelplan Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude

Bijlagen ter informatie

1. presentatie commissie wonen december 2020
2. afstemming fusiepartner (volgt zo spoedig mogelijk)