

Onderwerp: FORUM 3: Kadernotitie en intentieverklaring veilingterrein Noord-Scharwoude

De fractie van Dorpsbelang Langedijk stelde de volgende vragen:

M.b.t. 2. Ambities en randvoorwaarden:

1. Wat is de reden dat de ontsluiting voor auto's op de Juliana van Stolbergstraat wordt gemaakt en niet naar de Veilingweg?

Antwoord 1

Op dit moment wordt gedacht aan de ontsluiting via de Juliana van Stolbergstraat. Keuzes hoe het gebied te ontsluiten dienen aan de hand van het nog uit te voeren verkeerskundig onderzoek gemaakt te worden. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt dit nader ingevuld.

2. Wordt de Veilingweg onttrokken van verkeer en als zodanig voor bebouwing of andere inrichting meegenomen?

Antwoord 2

Het wel of niet onttrekken van verkeer van de Veilingweg maakt eveneens onderdeel uit van het nog uit te voeren verkeerskundig onderzoek. In het stedenbouwkundig plan zal dit zijn uitwerking krijgen.

3. De voetgangers hebben een oost- west route tot aan de Dorpsstraat; Zijn de mogelijkheden op de paden aan de Achterburggracht en de bruggen over de Achterburggracht naar de Dorpsstraat toe voldoende te waarborgen op gemak, toegankelijkheid en veiligheid voor ouderen, rolstoelen, rollators en kinderwagens?

Antwoord 3

Dit zal nader worden bekeken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Eventuele aanpassingen hieraan maken geen onderdeel uit van het plan.

4. Wat is de reden dat het water vanaf de 'voormalige losplaats' niet doorgetrokken wordt naar het water aan de zuidzijde van de Juliana van Stolbergstraat en oostzijde van de Louise de Colignystraat?

Antwoord 4

Dit is een zeer kostbare ingreep die financieel niet gedragen kan worden door dit project noch redelijkerwijs ten laste van dit project kan worden gesteld.

5. 2.6 Doorvaarbaarheid; gesteld wordt dat de oostelijke vaarroute in de toekomst niet zal worden geblokkeerd. In het verlengde daarvan; Ligt de recentelijk aangelegde riolering op de Juliana van Stolbergstraat diep genoeg om een duiker te realiseren naar het water aan de zuidzijde?

Antwoord 5

Dit zal bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan nader worden onderzocht.

6. Wordt de detailhandelverkoop alleen beperkt tot één supermarkt en Horticoop?

Antwoord 6

Het betreft inderdaad één supermarkt en mogelijk de Horticoop (wel of niet verplaatst) aangevuld met de reeds gevestigde CombiteX.

M.b.t. Intentieovereenkomsten:

1. *Betreft artikel 1: lid 13: Zijn hier voorgeschreven richtlijnen en of kwaliteitsnormeringen voor?*

Antwoord 1

Er zal een programma van eisen worden opgesteld door de afdeling realisatie van de gemeente

2. *Betreft artikel 8: lid 1 e: Zijn aan het doen van aanpassingen aan de haar in eigendom zijnde openbare ruimte nog financiële consequenties te verwachten?*

Antwoord 2

Voor zover de aanpassingen niet direct het gevolg zijn van de ontwikkeling van Bouwfonds zou dit consequenties kunnen hebben. De gemeente zelf is hierin bepalend.

En de fractie van het CDA wilde het volgende weten:

1a *Waarom draagt Bouwfonds een bedrag bij van € 300.000,00 aan het krediet voor het project Veilingterrein? En waarom geen ander bedrag? Waarop is dit bedrag gestoeld?*

Antwoord 1

De gemeente heeft een inschatting gemaakt van de door haar te maken kosten in het project tot en met realisatie. De gemeente doet na goed overleg met Bouwfonds voor € 300.000,00 kostenverhaal bij Bouwfonds op basis van een reële verdeling van kosten en verantwoordelijkheden.

2a. *Is Horticoop op de hoogte van mogelijke verplaatsing?*

Antwoord 2a

Er wordt momenteel door Bouwfonds gesproken met Horticoop over de mogelijke verplaatsing binnen het gebied. Meest logische plek zou zijn om Horticoop richting de Oostelijke Randweg te verplaatsen.

2b. *Wat is de mogelijke nieuwe locatie van Horticoop en is daar al overeenstemming over bereikt?*

Antwoord 2b

Zie 2a. Er is op dit moment nog geen overeenstemming tussen partijen.

2c. *Kunt u een schatting geven van de kosten die deze verplaatsing met zich mee zal brengen en wie moet deze kosten betalen?*

Antwoord 2c

Dit betreft een onderhandeling tussen Bouwfonds en de Horticoop. Bouwfonds is de partij die deze kosten zal dienen te betalen. Deze kosten zullen vervolgens vanuit het plan (risico Bouwfonds) gedekt moeten worden.

3. *Hoe wordt de interactieve beleidsvoering handen en voeten gegeven bij dit project?*

Antwoord 3

Gewerkt wordt met een representatieve klankbordgroep en er vindt actieve communicatie plaats via diverse media (Langedijk informeert, website Bouwfonds en gemeente, nieuwsbrief). Intern vindt afstemming plaats via de interne gemeentelijke werkgroep Veilingterrein waarin alle disciplines zijn vertegenwoordigd.

4. *Is er een specificatie te geven van de totale gemeentelijke begeleidingskosten, incl. een opbouw van de geraamde kosten?*

Antwoord 4

Er is een kostenraming opgesteld op basis waarvan het totaalbedrag aan gemeentelijke kosten is bepaald. Deze kostenraming is beschikbaar.

5. *Komen eventueel toegezegde subsidies van derden in mindering op de te maken gemeentelijke kosten?*

Antwoord 5

Eventuele subsidies komen niet direct in mindering op de te maken gemeentelijke kosten maar worden ingezet ten behoeve van de financiële haalbaarheid en de kwaliteit van het plan.

6. *Zijn de punten 4 en 5, genoemd onder hoofdstuk 5. Planning, van de Kadernotitie, conform de planning (3^e kw. 2010) gerealiseerd? Zo ja, zijn die stukken beschikbaar en zo nee, waarom niet en wanneer dan wel?*

Antwoord 6

Deze stukken zijn nog niet beschikbaar. Wel zijn betrokken partijen hier actief mee bezig. Naar verwachting zullen deze stukken eind oktober gereed zijn.

U wilt binnen de begrenzing van dit gebied enkele bestaande woningen en bedrijven handhaven. Het CDA heeft daarbij de volgende vragen:

1. *Over welke soort van bedrijven hebben we het dan?*

Antwoord 1

De bedrijven die gelegen zijn in de groen aangegeven locaties op de bijlage.

2. *Wordt in de kaderovereenkomst opgenomen welke soort bedrijven op het terrein mogen worden gevestigd?*

Antwoord 2

In de realisatieovereenkomst zal worden aangegeven welke bedrijven/winkels worden opgenomen op te herontwikkelen gronden door Bouwfonds.

3. *Wordt in de kaderovereenkomst nog opgenomen in percentage de verhoudingen rood, blauw en groen?*

Antwoord 3

Nee, het stedenbouwkundig plan zal duidelijkheid geven over het voorgestane grondgebruik.

4. *Of wordt een percentage bebouwd en onbebouwd opgenomen in de kadernotitie?*

Antwoord 4

In het stedenbouwkundig plan zal worden opgenomen wat het bebouwd oppervlak zal worden. De woningdichtheid zal tussen de 30 en 40 woningen liggen. Dit is een dichtheid die past bij de doelstelling om een levendige dorpse sfeer en karakter te realiseren met een menging van grondgebonden woningen, appartementen en voorzieningen.

5. *Artikel 8^e verplicht de gemeente onderhoud en aanpassingen te doen, wat voor financieel risico loopt de gemeente hiermede? Transport en bouwactiviteiten en –verkeer leiden onherroepelijk tot beschadigingen die dan voor rekening van de gemeente zijn.*

Antwoord 5

Beschadigingen aan bestaande infrastructuur direct ten gevolge van de bouwactiviteiten van Bouwfonds zijn voor rekening van Bouwfonds evenals aanpassingen aan infrastructuur direct toerekenbaar aan de planontwikkeling.

En de fractie van de ChristenUnie stelde de volgende vragen:

M.b.t. het raadsvoorstel:

1. Waarom worden niet alle gemeentelijke begeleidingskosten door het Bouwfonds opgebracht?

Antwoord 1

Het door Bouwfonds te betalen bedrag is tot stand gekomen door het maken van een reële inschatting van kosten en verantwoordelijkheden en een reële verdeling hiervan over partijen.

2. Hoe komt het dat het gevraagde krediet kennelijk met terugwerkende kracht moet worden besloten?

Antwoord 2

Sprake was van een voorbereidingskrediet voor de huidige fase. Dit krediet is overschreden als gevolg van de werkzaamheden die onderdeel zijn van de huidige fase. Voor het vervolgtraject is een inschatting gemaakt van de te maken kosten door de gemeente voor begeleiden en faciliteren van project.

3. Mist in het besluit niet een punt 3, namelijk het ter dekking van het krediet onttrekken van 418.000 euro uit de reserve bouwgrondexploitatie?

Antwoord 3

Ja dat klopt dit dient te worden toegevoegd.

M.b.t. de Kadernotitie:

1. Blz. 10: inderdaad spreekt de lokale woonvisie van een verdeling woningbouw vanaf 2010 categorie 1 en 2 van 20 – 20 procent van het totaal aantal woningen. Tot en met 2009 was deze verhouding 33 – 20 procent, met als reden het maken van een inhaalslag. Nu is er in de periode tot 2009 een dusdanige achterstand in de woningbouw opgelopen, dat van een dergelijke inhaalslag geen sprake kan zijn. Daarbij komt nog dat deze ontwikkeling al in de periode tot en et 2009 voorzien was. Waarom dan toch geen toepassing van 53 procent sociale woningbouw, dat betekent 14 procent meer in categorie 2?

Antwoord 1

Uitgangspunt is het realiseren van tenminste 40% sociaal waarbij de inspanning is om dit te verhogen. Hierbij spelen tevens een grote rol de te realiseren identiteit van de nieuwe woonbuurt (in de direct omliggende woonbuurten bevinden zich relatief veel sociale huurwoningen) en de financiële haalbaarheid van het plan. De verwerving-, sloop- en saneringskosten leggen een grote druk op de financiële haalbaarheid van het plan. Het is immers niet te vergelijken met bouwen in een weiland waar de verwervingskosten fors lager liggen.

2. Blz. 21: ambitie GPR score is minimaal 6,9. Waar is deze ambitie op gebaseerd?

Antwoord 2

Basisuitgangspunt is een minimale score van 6,9 maar daarbij toegevoegd dat door toepassing van het Groenwoning concept een optimale CO2 reductie kan worden behaald hetgeen daadwerkelijk effect heeft op de energie doelstelling.

3. Blz. 29: bewoners en belanghebbende hebben zich verenigd in een externe klankbordgroep Veilingterrein. Mogen we hieruit opmaken dat dit geen interne klankbordgroep is, met andere woorden: geen klankbordgroep ingesteld door de gemeente?

Antwoord 3

Nee, Er zal een nieuwe klankbordgroep worden geformeerd vanuit de projectgroep. De nieuwe klankbordgroep zal een afspiegeling moeten zijn van belanghebbenden bij het project. De gemeente is mede bepalend in de samenstelling van de klankbordgroep.

M.b.t. de Intentieovereenkomst

1. Hoe valt artikel 11 lid 1 Regeling kostenverhaal te rijmen met de tekst van het raadsvoorstel, financiële aspecten blz. 2?

Antwoord 1

Op basis van de door de wet voorgeschreven systematiek en de kenmerken van het project is een raming gemaakt van de gemeentelijke kosten. De gemeente maakt vervolgens anterior naar redelijkheid afspraken over kostenverhaal door de ontwikkelende partij aan de gemeente.

Posterieur is de gemeente gerechtigd kosten te verhalen maximaal ter hoogte van de opbrengstpotentie van het project. Het project herontwikkeling Veilingterrein heeft op dit moment echter geen opbrengstpotentie voor Bouwfonds.

2. Artikel 14 lid laatste zin: 300.00 moet zijn 300.000.

Antwoord 2

Dit zal tekstueel worden aangepast in de definitieve versie.

Namens de fractie van HartvoorLangedijk/D66 worden de volgende vragen gesteld :

1. Ad blz 4, paragraaf 1.2 Provinciale en regionale stukken en paragraaf 1.3 Gemeentelijk beleid / Woonvisie 2005-2015

De beoogde plancapaciteit m.b.t. het Veilingterrein is gebaseerd op het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord van 2004 (!) waarin wordt gesteld, dat de minimale woonbehoefte in deze regio tot 2015 15.000 woningen bedraagt; voor Langedijk is berekend dat er in de periode 2005-2015 1.800 woningen nodig zijn.

1a Zijn deze plancijfers nog actueel?

Antwoord 1

Ja.

1b Acht u - om een veel actueler, reëler beeld te krijgen van de werkelijke (specifieke) woonbehoefte, - een procedure van regionale voorinschrijving een bruikbare methode? Bijvoorbeeld door een website hiervoor te openen?

Antwoord 2

Bouwfonds is voornemens de markt te consulteren via de website op basis waarvan zij potentieel geïnteresseerden gaat vragen welke woonwensen zij hebben.

2 Ad blz 18 2.12 Bouwhoogten

2a Er wordt gesproken van appartementgebouwen in principe niet hoger dan vier bouwlagen. Hoe hoog is 1 bouwlaag?

Antwoord 3

Ca 3 meter.

2b Op één of enkele geschikte plekken kan een vijfde bouwlaag worden toegestaan. Hoe hoog wordt in dat geval het totale gebouw, inclusief een eventuele kap?

Antwoord 4

Ca 17 meter.

3 Ad blz 25 3.1 Totstandkoming programmatische kaders

3a In hoeverre heeft vaststelling van deze kadernotitie consequenties voor het verdere besluitvormingstraject?

Antwoord 5

Besluiten die later worden genomen dienen te passen binnen de afspraken die gemaakt zijn in de vastgestelde Kadernotitie. Afwijkingen dienen beargumenteerd te worden.

3b Gezien de ervaringen met voorgaande bouwprojecten is het ons inziens raadzaam al in een vroeg stadium terug te koppelen naar College en Raad.

Is het juist, dat in het nu gekozen traject van planvoorbereiding de eerstvolgende terugkoppeling naar College en Raad niet eerder zal plaatsvinden dan bij de presentatie van het stedenbouwkundig plan inclusief inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan?

Antwoord 6

College en raad zullen tussentijd met memo's op de hoogte worden gesteld. College en raad zijn besluitvormend op het moment van de vaststelling van het stedenbouwkundig plan.

4 Mogen wij in aanvulling op paragraafje 3.2 waarin wèl een stappenplan wordt uitgezet m.b.t. inschakeling van de klankbordgroepen ook een communicatieplan tegemoet zien waarin de communicatie met College en Raad geborgd is?

Antwoord 7

Partijen zijn nog bezig met de uitwerking van het communicatieplan. College en raad zullen met een memo tussentijds op de hoogte worden gesteld. Het college wordt tevens per kwartaal op de hoogte gesteld op basis van de voortgangsrapportage per project.

5 Wat wij missen is een paragraaf waarin wordt aangegeven hoe de burgers (met name de omwonenden) betrokken zullen worden bij de planvoorbereiding. Kunnen wij voordat de kadernotitie naar de raad gaat een dergelijke paragraaf in de notitie nog tegemoet zien?

Antwoord 8

Omwonenden en bedrijfsleven worden actief betrokken door zitting te nemen in de te formeren klankbordgroep. Deze klankbordgroep dient representatief te zijn als afspiegeling van de belanghebbenden en is een actief meedenkend orgaan. Het communicatieplan gaat hier nader op in. Dit plan ligt er in concept en zal eind oktober definitief zijn.