

Startnotitie aangrenzend gebied Stadshart

nr. INT20-1089

jguhi

Basisgegevens

Opdrachtgever	Patrick Rentinck	Gebiedsontwikkelaar
Opdrachtnemer	Annemiek Adams	Projectleider
Huidige stadium of fase	Startnotitie aangrenzend gebied Stadshart	

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Wijzigingen
1.0	Oktober 2020	Annemiek Adams	
...			

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Probleemstelling

2. Opdracht

- 2.1. Omschrijving en doelstelling
- 2.2. Beoogd resultaat
- 2.3. Uitwerking in thema's en deelprojecten

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

- 3.1. Uitgangspunten voor proces
- 3.2. Randvoorwaarden (*technisch, beleid, financieel, sociaal*)

4. Projectorganisatie en -structuur

- Benoeming opdrachtgever
- Benoeming opdrachtnemer
- Benoeming projectorganisatie met Stuurgroep en Projectteam

5. Communicatie en participatie

6. Planning

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De afgelopen 15 jaar heeft het Stadshart van Heerhugowaard zich ontwikkeld van een introvert winkelhart tot een eigentijds stadscentrum met tal van voorzieningen.

Naast het grootste overdekte winkelcentrum van Noord Holland vindt men er nieuwe, heldere openbare ruimtes, verschillende culturele instellingen, horecagelegenheden en woningen.

Kortom, een multifunctioneel stadshart waar wordt gewerkt, gewoond, gewinkeld en gerecreëerd.

Direct grenzend aan de exploitatiegrenzen van het Stadshart zien wij ontwikkelkansen en dienen zich concrete initiatieven aan. Het gaat om de volgende locaties: Klein België, de Middenwegzone en het voormalige Huygens College terrein (zie bijlage 1). Het is logisch om deze gebieden in samenhang met het Stadshart te ontwikkelen.

1.1 Klein België

Het is een kleinschalig en verouderd gebied, met een onduidelijke structuur en een matige kwaliteit van de (openbare) buitenruimte. Dit gebied met vooral medische voorzieningen viel destijds buiten de projectgrenzen van het stadshart omdat het een gebied is met veel verschillende eigenaren en om die reden lastig te herontwikkelen. Diverse ontwikkelaars (De Nijs, Segesta) hebben sinds 2011 geprobeerd eigenaren in het gebied te organiseren maar vooralsnog heeft dit niet tot een integrale ontwikkeling van het gebied geleid.

Nu dienen zich in dit gebied de volgende concrete (losse) initiatieven aan:

- Voormalig Westfries Gasthuis/Ekoplaza: ontwikkelaar Danny Diemeer heeft een plan ingediend met een commerciële plint als basis en daarboven ca. 18 appartementen in drie à vier bouwlagen. De ontwikkelaar is daarnaast in gesprek met Wereldhave over de aankoop van het Ekoplaza deel. Mogelijk en idealiter wordt de gehele locatie in één keer ontwikkeld.
- MCM (Medisch Centrum Middenwaard) heeft een intentieovereenkomst met Bot Bouw Initiatief voor de bouw van een nieuw medisch centrum met daarboven 3 à 4 lagen woningen.
- De apotheek heeft een vergunning verkregen om de twee panden aan elkaar te koppelen daartoe wordt een stuk gemeentegrond verkocht.

De concrete initiatieven hebben gevolgen voor de openbare ruimte, verkeer, parkeren en beheer en vragen om keuzes ten aanzien van planning, fasering en inzet van personeel.

1.2 Middenwegzone

De Middenweg, als belangrijke historische as van de polder, vormt aan de oostzijde de begrenzing van het stadshart.

De Middenwegzone ter hoogte van het stadshart is in de bestaande situatie vooral ingericht voor de auto en mist daardoor kwaliteit en beleving die past bij de plek en de functie. Een sterkere verbinding tussen het stadshart en het aangrenzende nieuwe Huygens College terrein is een kans. Nu worden de twee gebieden gescheiden door de Middenweg terwijl verbinding kan worden gezocht in combinatie met meer prioriteit voor de fietser en de voetganger. Het zijn nu twee gescheiden gebieden waar het autoverkeer het straatbeeld domineert. Het verbeteren van de sfeer en verblijfskwaliteit in deze zone is een kans om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten en een duidelijker entree te vormen van het stadshart. Daarbij dient de balans te worden gezocht tussen uitstraling en ontsluitingsfunctie.

1.3 Huygens College terrein

In 2019 is het nieuwe Huygens College geopend. Bij de ontwikkeling is de school richting de Zuidtangent verplaatst waardoor er achter de school, aan de zuidzijde van het perceel nog een ontwikkellocatie is vrijgekomen.

Naast deze initiatieven doen zich kansen voor zoals:

- geplande gemeentelijke (groot) onderhouds- en vervangingswerkzaamheden (Klein België en Middenweg-zone)
- grondverkoop snippergroen
- het 'in exploitatie nemen' van de gronden van het voormalige Huygens College

Het is logisch om de marktinitiatieven en de gemeentelijke beheergebieden in samenhang met het Stadshart te ontwikkelen.

1.2. Probleemstelling

Er doen zich in kansen voor in een gebied aangrenzend aan het Stadshart dat niet valt binnen de exploitatiegrenzen van het Stadshart. Om die kansen te verzilveren wordt voorgesteld de mogelijkheden van een nieuwe gebiedsexploitatie te onderzoeken.

2. Opdracht

2.1. Omschrijving en doelstelling

Het beoogde resultaat is een door college en raad vastgestelde gebiedsexploitatie op basis van een voor dit deel van het Stadshart opgestelde visie. Door het betrekken van aangrenzende gebieden waar zich concrete ontwikkelkansen en -initiatieven voordoen, waar onderhoudsgelden beschikbaar zijn om de openbare ruimte (deels) opnieuw in te richten en er een ontwikkellocatie is waar grondopbrengsten tegenover staan wordt het Stadshart op een logische wijze afgerond.

2.2. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is een door college en raad vastgestelde visie en gebiedsexploitatie voor dit deel van het Stadshart.

2.3. Uitwerking in thema's en deelprojecten

Thema's

Raadsagenda 2018-2022

Duurzaam wonen

De nieuwe ontwikkelingen en kansen die er zijn geven invulling aan het thema 'duurzaam wonen':.

In Heerhugowaard moet het aantrekkelijk wonen zijn voor alle groepen in de samenleving. Het is daarom belangrijk dat Heerhugowaard beschikt over een divers aanbod aan woningen. Daarbij gaat het om het realiseren van betaalbare woningen voor de verschillende te onderscheiden doelgroepen waaronder jongeren, starters, ouderen en voldoende beschikbaarheid van woningen in de verschillende prijsklassen. Woningen in de nabijheid van voorzieningen.

De strategische en organisatorische focus ligt de komende jaren op de gebieden van de Economische Boulevard (1.200 meter rondom het NS-station) waaronder het Stadshart.

Daarnaast wordt invulling gegeven aan het thema: **Heerhugowaard goed ontsloten, groen en veilig**

Het verbinden van de beide zijden van de Middenweg leidt tot een attractieve, veilige en groene zone van het Stadshart, binnen een blijvend goed bereikbare omgeving waar het goed verblijven is voor inwoners, bedrijven en bezoekers.

De nieuwe inrichting heeft het doel de toegankelijkheid en bereikbaarheid van vooral fietsers en voetgangers tot het gebied te bevorderen.

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1. Uitgangspunten

Stedenbouwkundige uitwerking conform uit te werken visie.

- Goede aansluiting nieuwe ontwikkellocatie Huygens op huidige bewoning Rustenburgerweg voor een doelgroep die past in de omgeving.

3.2. Randvoorwaarden (*technisch, beleid, financieel*)

3.2.1 *Technische randvoorwaarden*

- Combineren met geplande gemeentelijke onderhouds- en vervangingswerkzaamheden (Klein België en Middenweg-zone).
- Mogelijk OVL visie stationsgebied laten gelden voor Stadshart
- PvE Openbare Ruimte

3.2.2 *Beleidsmatige uitgangspunten*

De beleidsmatige uitgangspunten die van toepassing zullen zijn:

Economie:	Aansluiten bij de uitkomsten van de lokale Detailhandelsvisie.
Sociaal Domein:	Ontmoeten in een fijne leefomgeving als belangrijk item meenemen in de verschillende opgaven en verdere input te verkrijgen van het Gebiedsteam Sociaal Domein, MET Welzijn en team Veiligheid;
Energie en duurzaamheid:	Aansluiten bij de uitkomsten van de Lokale Energie Strategie, Transitievisie Warmte, en verduurzaming bestaande gebouwen en omgeving;
Klimaatadaptatie:	Tegengaan van hittestress en wateroverlast bij (her)inrichting particuliere en openbare buitenruimten;
Verkeer:	Toepassen van de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Zoeken naar een goede balans tussen bereikbaarheid, parkeren, ruimte voor de fietser en voetganger, bevoorrading en integratie van de regionale doorfietsroute langs de Middenweg;
Openbare verlichting:	In het centrum wordt gekozen voor hoogwaardige en duurzame openbare verlichting. Daarnaast geldt het toepassen van de uitgangspunten van het Politie Keurmerk Veilig Wonen en Veilig Ondernemen;
Bomen en groen:	Binnen de stedenbouwkundige uitwerking moet veel aandacht zijn voor groen en landschappelijke inrichting. Er wordt een bomeneffectrapportage en beplantingsplan/groenplan opgesteld. Binnen dit kader valt een diversiteit aan soorten flora en fauna met aandacht voor het gewenste stedenbouwkundige beeld, sociale veiligheid, klimaatrobuustheid en vermindering van hittestress;
Cultuurhistorie:	De Middenweg is de historische hartlijn van de polder. Hoe biedt dit aanknopingspunten, bijv. bij de herinrichting van de Middenwegzone?

3.2.3 *Financiële uitgangspunten*

Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is een kostenneutrale gebiedsexploitatie. Om dit te kunnen bereiken zijn er een aantal bouwstenen nodig binnen deze ontwikkeling. De volgende zaken dienen nader te worden onderzocht de komende periode:

Kansen ontwikkellocatie Huygens College terrein

De ontwikkellocatie achter het terrein van het Huygens College leent zich, op basis van de omgeving en de bereikbaarheid, het beste voor een relatief kleinschalige ontwikkeling die de overgang maakt van de school naar de achterliggende woningen aan de Rustenburgerweg. **Daarbij kan worden gedacht aan grondgebonden woningen** evt. aangevuld met enkele appartementen.

De gemeente is voornemens om niet alleen de ontwikkellocatie op te nemen in het exploitatiegebied, maar ook het omliggende openbare gebied ter hoogte van de Middenweg en "Klein België". Op deze manier kunnen kosten voor een groter gebied worden opgevoerd die gedeeltelijk gedekt kunnen worden door de opbrengsten vanuit de vastgoedexploitatie op de ontwikkellocatie. Verder zullen er middelen worden gedoteerd aan de grex vanuit onderhoudsbudgetten die tevens als dekking zullen dienen.

Voor de ontwikkellocatie wordt momenteel een optimalisatieslag gemaakt. Logischerwijs leveren woningen in een duurder segment een hoger resultaat op dan sociale woningbouw. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of dit resultaat samen met de eerder genoemde dotatie en kostenverhaal, afdoende zullen zijn om een kostenneutrale gebiedsexploitatie te openen.

Verder dient te worden vermeld dat bij een eventueel positief saldo circa 1/3 van dit resultaat gedoteerd dient te worden aan de reserve huisvesting primair onderwijs. Dit omdat circa 1/3 van de ontwikkellocatie afkomstig is vanuit de oude situatie van het Huygens College.

Inzet middelen onderhoudsbudgetten

Voor het exploitatiegebied zijn vanuit verschillende onderhoudsbudgetten middelen beschikbaar. Er zal worden voorgesteld om deze middelen uiteindelijk te doteren aan de nog te openen grondexploitatie.

Bij de nadere uitwerking van de deelprojecten zullen de financiële uitgangspunten per deelproject nader worden bepaald. Hieronder vallen onder meer budgetten vanuit:

- **product Riolering voor de eventuele aanpassing van het rioleringsstelsel (door toevoeging woningen);**

Intentie- en Anterieure overeenkomst ontwikkelaars Klein België

Met de intentieovereenkomst wordt een voorschotbijdrage gevraagd aan de ontwikkelaar voor het inzetten van gemeentelijke capaciteit om de ontwikkeling verder uit te werken. Middels de anterieure overeenkomst met ontwikkelaars binnen het gebied wordt kostenverhaal verzekerd voor gemaakte grondkosten door de gemeente ten behoeve van de betreffende ontwikkelingen.

Verkoop stukjes grond

Binnen het gebied zullen waarschijnlijk stukjes openbaar gebied worden verkocht aan ontwikkelaars. De opbrengsten hiervoor zijn nog onduidelijk.

Subsidies

Er wordt voor de uitwerking van dit deel van het Stadshart onderzocht of er subsidiemogelijkheden zijn..

De fietspaden langs dit deel van de Middenweg zijn bijvoorbeeld prioritair in het regionaal doorfietsnetwerk van de regio Alkmaar en komen in aanmerking voor 75% subsidie door de provincie Noord-Holland.

Wij vragen uw fiat om een haalbaarheidsscan/exploitatieberekening uit te voeren voor dit deel van het Stadshart. Wij komen bij u terug met de uitkomsten van deze onderzoeken.

Hoe wordt de raad betrokken en wanneer?? **@Frank/Annemiek**

4. Projectorganisatie en -structuur

Opdrachtgever: Gebiedsontwikkelaar

Opdrachtnemer: Projectmanager

Stuurgroep Stadshart:

- 2 projectwethouders
- Projectmanager
- Projectsecretaris
- Gebiedsontwikkelaar
- Planeconoom
- (Projectleiders van deelprojecten (ad hoc, afhankelijk van agenda))

Kernteam:

- Projectmanager
- Planeconoom
- Stedenbouwkundige
- Projectondersteuning

Projectteam per deelproject

- Projectleider
- Planeconoom
- Projectingenieur
- Projectondersteuning
- Incidenteel collega's van disciplines:
 - o Stedenbouw
 - o Verkeer
 - o Duurzaamheid en energie
 - o Wonen

Externe deelnemers:

- Bewoners en omwonenden
- Winkeliers, dienstverlenende instellingen en overige ondernemers
- Vastgoedeigenaren en VVE's
- Gebruikers en bezoekers
- Belangenorganisaties en adviesplatforms
- Externe adviseurs en ketenpartners
- Standplaatshouders
- Huygens College
- Interparking
- Et cetera

5. Communicatie en participatie

Het wijkje 'Klein België', is volgens de beheerplanning al enige tijd toe aan groot onderhoud. Dit betekent dat de verschillende onderdelen van de openbare ruimte (verharding, groen, OVL en riolering) vervangen cq. aangepast worden. Een belangrijk onderdeel van een groot-onderhoudswijk is middels participatie met de bewoners/bedrijven te komen tot een nieuw ontwerp, zodat er een toekomstbestendige wijk ontstaat, die weer 60 jaar meekan.

In lijn met de Bestuursopdracht Democratische Vernieuwing zal worden bepaald welke participatievormen eventueel kunnen worden ingezet voor de Huygens College locatie om de participatie gestalte te geven.

Door van tevoren de participatie in te kaderen kunnen verwachtingen worden gemanaged en teleurstelling c.q. weerstand voorkomen.

6. Planning

Onderwerp	Toelichting	Tijdpad		
<i>Grondexploitatie</i>	<i>Behandeling in B&W:</i> Visie uitwerken (als onderdeel Masterplan Stadshart) en verzoek exploitatieberekening te mogen uitvoeren. Raadsinformatiebrief Haalbaarheidsscan/exploitatieberekening	Q4 2020 Q4 2020		
<i>Klein België:</i> Nieuwbouw Medisch Centrum Middenwaard en Westfriesgasthuis	Periode Stap/fase Wie?	Input Lennart		
	Q3/Q4 2020		Ontwikkelvisie Klein België vanuit gemeente	Alle relevante disciplines
	Q3/Q4 2020		IO sluiten met initiatiefnemer	Initiatiefnemer + gemeente
	Q4 2020 – Q1 2021		Uitwerken plannen aan de hand van ontwikkelvisie -> vo	Projectteam gemeente met ontwikkelaar
	Q2 2021		Vaststellen vo	College (+raad?)
	Q2 2021		Uitwerken vo naar do	Projectteam gemeente met ontwikkelaar
	Q3 2021		Vaststellen do	College (+raad?)
	Q3 2021		AO sluiten met initiatiefnemer	Initiatiefnemer + gemeente
	Q3/Q4 2021		Start planologische procedure	Gemeente
	Q1/Q2 2022		Onherroepelijke omgevingsvergunning + start bouw	
<i>Middenwegzone</i>	Herinrichting Middenweg Groot onderhoud Klein België Vervanging bomen Riolering	Input Frank/Dick		
<i>Huygenscollege</i>	<i>Vorbereiding</i> Visievorming, hoe op de markt zetten?	Input Joost		