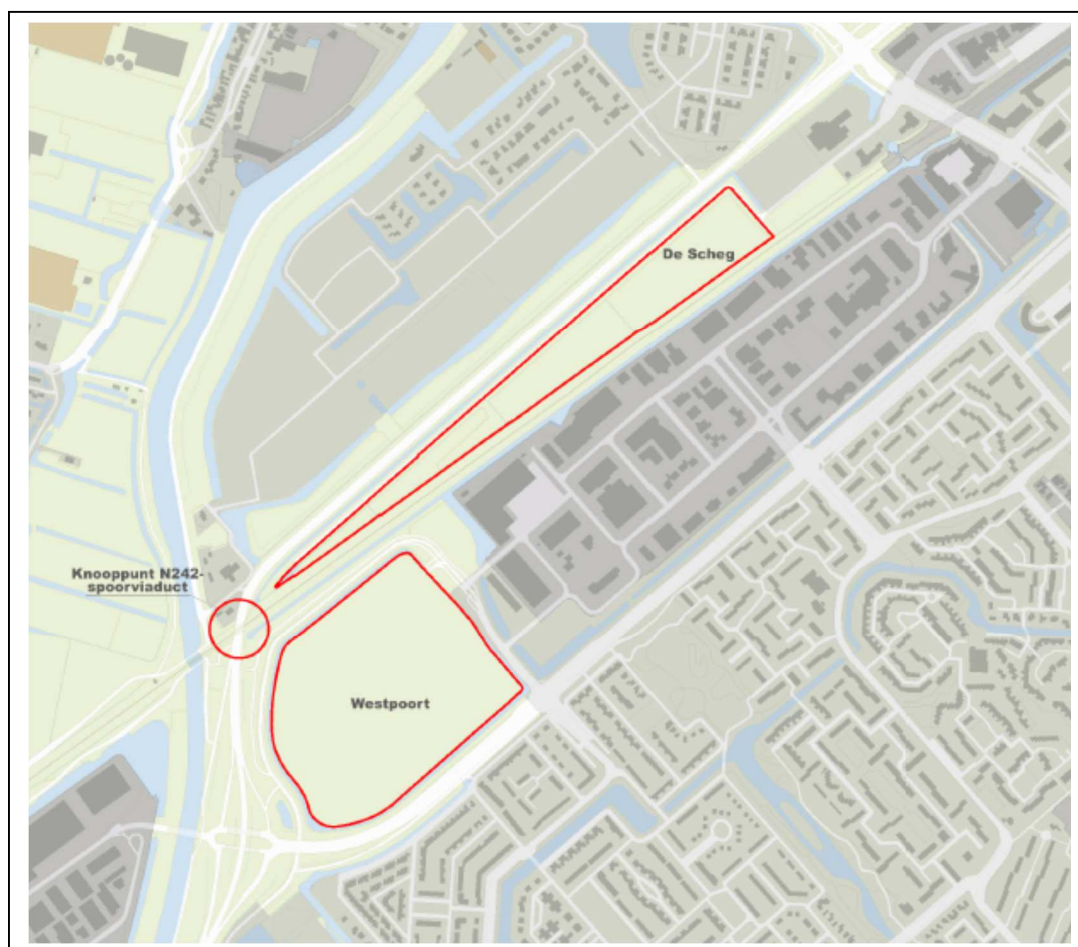


# Startnotitie Gebiedsontwikkeling Westpoort – De Scheg

## Basisgegevens

<b>Opdrachtgever</b>	Erik Annaert	Directeur Ruimte
<b>Opdrachtnemer</b>	Joost Bruijn	Gebiedsontwikkelaar Ruimte
<b>Huidige stadium of fase</b>	Startnotitie Gebiedsontwikkeling Westpoort – De Scheg	

Documentnaam	Auteur	Relevantie
Bij20-441 Startnotitie gebiedsontwikkeling Westpoort – De Scheg	Joost Bruijn	Kaderstellend



## Inhoudsopgave

1. **Inleiding**
  - 1.1. Aanleiding
  - 1.2. Probleemstelling
2. **Opdracht**
  - 1.1. Omschrijving en doelstelling
  - 1.2. Beoogde resultaten
2. **Uitgangspunten en randvoorwaarden**
  - 2.1. Uitgangspunten voor het proces
  - 2.2. Randvoorwaarden (*beleidsinhoudelijk, technisch, financieel, sociaal*)
3. **Projectorganisatie en -structuur**
  - Benoeming opdrachtgever
  - Benoeming opdrachtnemer
  - Benoeming projectorganisatie met Stuurgroep en Projectteam
4. **Communicatie en participatie**
5. **Planning**

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

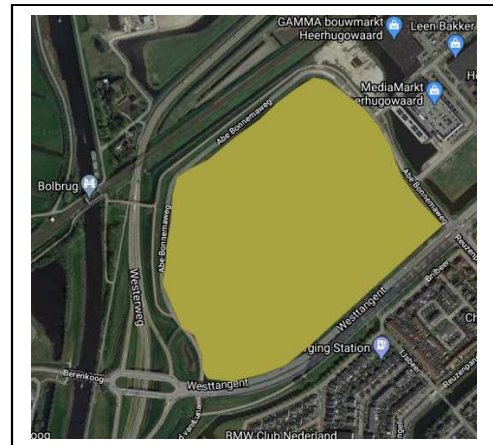
Het college en de raad hebben in de Begroting 2020 de ontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg benoemd tot één van de drie prioritaire projecten (naast het Stationsgebied en Centrumwaard).

Beide locaties zijn ook in beeld in de gesprekken over de Nationale Omgevingsvisie in het kader van de NOVI Alliantie, een breed samengestelde coalitie met vertegenwoordigers van gemeenten, (semi-)publieke organisaties en marktpartijen die meedenken over het handen en voeten geven aan de Nationale Omgevingsvisie.

Daarnaast heeft BPD, eigenaar van De Scheg, aangegeven van start te willen gaan met de gebiedsontwikkeling van De Scheg.

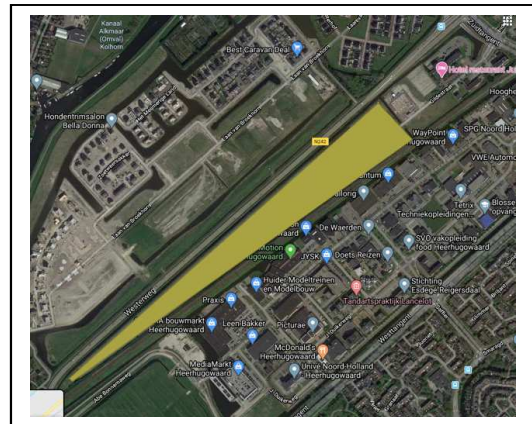
### **Westpoort**

Westpoort is gemeentelijk eigendom en vanaf 2011 ontwikkeld als vestigingslocatie voor het Regionale Topklinisch Interventiecentrum (RTIC), het nieuwe ziekenhuis van de Noordwest Ziekenhuisgroep (NWZ). Er is een bestemmingsplan gemaakt en vastgesteld en de locatie is bouwrijp gemaakt om de realisatie van het RTIC mogelijk te maken vanaf 2015. De plannen van de NWZ werden echter om financiële redenen gewijzigd, hetgeen leidde tot de keuze om een streep te halen door het RTIC. De gemeente en de NWZ hebben de Koop- en Samenwerkingsovereenkomst van 14 juli 2011 in juli 2018 ontbonden. Onderdeel van de ontbindingsovereenkomst is een vergoeding van NWZ voor de verdere bodemsanering van het perceel Punt, onderdeel van Westpoort.



### **De Scheg**

De locatie De Scheg is eigendom van ontwikkelaar BPD en maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van plan Broekhorn. Onder de naam "Stadsrand" is De Scheg opgenomen in de Realisatieovereenkomst "De Broekhorn" die tussen gemeente en BPD is afgesloten op 10 november 2011. Het destijds beoogde programma voor dit deel van Broekhorn bestond uit ruim 42.000 m2 bvo commercieel vastgoed (bedrijfsterrein en commerciële ruimten). In antwoord op de economische crisis van 2007-2014 heeft de provincie door bureau Stec een rapport laten opstellen over de wenselijke hoeveelheid bedrijfsterrein- en kantormeters in de provincie. In dit rapport werd het realiseren van kantoren op De Scheg qua mogelijkheden aanzienlijk ingeperkt.



BPD heeft naar aanleiding hiervan een verkenning gedaan naar het omzetten van (een flink deel van) De Scheg tot woningbouwlocatie. Hierin is in de Realisatieovereenkomst Broekhorn niet voorzien en ook het huidige bestemmingsplan staat deze bestemming niet toe.

BPD is thans toe aan het zetten van concrete vervolgstappen voor de ontwikkeling van De Scheg en zou samen met de gemeente willen onderzoeken welke programmascenario's er voor De Scheg tot de mogelijkheden behoren en of een gecombineerde ontwikkeling met de locatie Westpoort tot een meerwaarde zou kunnen leiden.

### **Beoogd effect**

Van start kunnen gaan met de gebiedsontwikkeling voor de locaties Westpoort en De Scheg.

## **1.2. Probleemstelling**

Om de gebiedsontwikkeling voor de locaties Westpoort en De Scheg van start te kunnen laten gaan is het wenselijk om middels het vaststellen van een Startnotitie een bestuurlijk startpunt te definiëren. Met het onderhavige document en de verdere besluitvorming in college en raad over de start van de gebiedsontwikkeling voor Westpoort en De Scheg wordt hier invulling aan gegeven.

## 2. Opdracht

### 2.1. Omschrijving en doelstelling

In de Begroting 2020 is de ontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg benoemd tot één van de drie prioritaire projecten (naast het Stationsgebied en Centrumwaard). Beide locaties zijn ook in beeld in de gesprekken over de Nationale Omgevingsvisie in het kader van de NOVI Alliantie.

Doelstelling van de startnotitie is het definiëren van een bestuurlijk startpunt voor de gebiedsontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg.

### 2.2. Beoogde resultaten

Het beoogd resultaat van de startnotitie en overige besluitvormingsstukken is dat gestart kan worden met de gebiedsontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg.

Daarbij zijn in de eerste 2 jaar de inspanningen gericht op het:

- Onderzoeken op welke wijze de gemeente en BPD met elkaar kunnen samenwerken in de gebiedsontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg;
- Uitvoeren van een verkenning door de gemeente en BPD naar de mogelijke meerwaarde van een koppeling tussen de ontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg;
- Samen met BPD programmascenario's voor Westpoort en De Scheg opstellen;
- Onderzoeken op welke wijze de provincie en de spoorpartijen kunnen worden betrokken bij de ontwikkeling van beide locaties in relatie met een mogelijke verbreding van het spoorviaduct N242 en de mogelijkheid van het realiseren een tweede ontsluiting voor De Scheg;
- Onderzoeken of de gecombineerde ontwikkeling van Westpoort en De Scheg in aanmerking komt voor subsidies van andere overheden, zoals de Regeling Woningbouwimpuls 2020;
- Opstellen van een Masterplan en een 1<sup>e</sup> grondexploitatie voor de locaties Westpoort en De Scheg;
- Opstellen van een planning voor het gebiedsontwikkelingsproces, de totstandkoming van de verschillende producten en de besluitvormingsmomenten
- Opstellen van een communicatie- en participatieplan.

### 3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

#### 3.1. Uitgangspunten voor proces

##### ***Woningbehoefte-onderzoek en Visie Werklocaties***

Binnen afzienbare termijn is het Woningbehoefte-onderzoek voor Heerhugowaard afgerond en zijn ook de resultaten van de Retailvisie en het onderzoek naar Werklocaties voor Heerhugowaard en Langedijk bekend. Daarmee is ook het moment aangebroken om voor Westpoort en De Scheg in een aantal scenario's te bepalen welk programma op deze locaties zou kunnen landen. Samen met BPD zal worden onderzocht op welke wijze het beste tot samenwerking kan worden gekomen en of een koppeling van de ontwikkeling van Westpoort met de ontwikkeling van De Scheg tot een meerwaarde zou kunnen leiden.

##### ***NOVI Alliantie***

Extra argument voor een gecombineerde gebiedsontwikkeling is dat beide locaties worden genoemd als ontwikkellocatie in het kader van de NOVI Alliantie, een breed samengestelde coalitie met vertegenwoordigers van gemeenten, (semi-)publieke organisaties en marktpartijen die meedenken over het handen en voeten geven aan de Nationale Omgevingsvisie. Vanuit de NOVI-Alliantie wordt gewerkt aan een Regionale Investeringsagenda (RIA) voor Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Doel hierbij is om met een integrale benadering en brede samenwerkingsverbanden te werken aan gebiedsontwikkelingen van (boven-)regionaal belang.

##### ***Provincie Noord-Holland***

Ook de provincie is aangesloten bij de ontwikkeling van Westpoort en De Scheg. De provinciale weg N242 is ca. 10 jaar geleden ter plaatse van Broekhorn en De Scheg opgewaarderd. In de spits is er echter nog altijd sprake van opstopping van verkeer door verminderde zichtbaarheid ter plaatse van het spoorviaduct. Ook vinden er meerdere malen per jaar aanrijdingen plaats van vrachtoertuigen met een te hoge lading. Zij komen in botsing met het spoorviaduct dat een geringe doorrijhoogte heeft.

De koppeling van de ontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg biedt wellicht mogelijkheden voor een fysieke verbinding tussen beide locaties in combinatie met een verbreding van het spoorviaduct in de N242. In de bijeenkomst van 8 november 2019 in het kader van de PRIP (Provinciaal Initiatieven Platform) op locatie in Heerhugowaard heeft de directeur Ruimte van de provincie aangegeven aanleiding te zien om actief mee te willen denken over de mogelijkheden die de gebiedsontwikkeling zou kunnen bieden rond dit knelpunt in de N242.

De betrokkenheid van de provincie is belangrijk in relatie tot de spoorpartijen NS en ProRail. Alleen als alle partijen bereid zijn actief mee te denken en hun medewerking verlenen kunnen er voorstellen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen bij de N242 en het spoorviaduct.

##### ***Masterplan, grondexploitatie en bestemmingsplan***

De producten die voort zullen komen uit het gebiedsontwikkelingsproces zijn onder meer een Masterplan, een grondexploitatie en, in een later stadium, een bestemmingsplan.

#### 3.2. Randvoorwaarden (*beleidsinhoudelijk, technisch, financieel, sociaal*)

##### ***Wonen***

- Door in te zetten op deze gebiedsontwikkeling toont de gemeente dat we blijven inzetten op verlichting van de woningnood en het versterken van de lokale economie. Juist ook in tijden van economisch zwaar weer door de Corona-crisis, is het van belang te blijven uitstralen dat de gemeente blijft investeren in de ontwikkeling van de stad.
- Bij het bepalen van de programmascenario's voor Westpoort en De Scheg worden de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek Heerhugowaard 2020 en de opgave vanuit het Pact Wonen en Zorg betrokken.

### **Economie**

- Bij het bepalen van de programmascenario's voor Westpoort en De Scheg worden de uitkomsten van de Retailvisie Heerhugowaard-Langedijk 2020 en de Visie Werklocaties Heerhugowaard-Langedijk betrokken.

### **Energie en duurzaamheid**

- Aansluiten bij de uitkomsten van de Lokale Energie Strategie.
- Aandacht voor de aspecten klimaatadaptatie en voorkoming van hittestress.

### **Verkeer**

- Toepassen van de uitgangspunten van Duurzaam Veilig;
- Goede ontsluiting beide gebieden;
- Goede ontsluiting voor langzaam verkeer en calamiteiten verkeer;
- Goede verbinding met OV knooppunt;
- Onderzoek naar de mogelijkheid van verbreding van het spoorviaduct;
- Onderzoek naar het realiseren van een fysieke verbinding tussen Westpoort en De Scheg;
- Onderzoek naar de mogelijkheid van een verbetering van de fietsverbinding tussen Westpoort – De Scheg en Langedijk.

### **Openbare verlichting**

- Toepassen van de uitgangspunten van het Politie Keurmerk Veilig Wonen en Veilig Ondernemen.

### **Bomen en groen**

- Realiseren van een diversiteit aan soorten met aandacht voor het gewenste stedenbouwkundige beeld, sociale veiligheid, klimaatrobustheid en vermindering van hittestress.
- De gecombineerde ontwikkeling van Westpoort en De Scheg zou mogelijkheden kunnen bieden om de Groene Loper uit de Intergemeentelijke Structuurvisie voor het HAL-gebied uit 1994 plaatselijk te versterken. De Groene Loper is een belangrijke drager van de IGS en loopt door het snijvlak van beide ontwikkellocaties. Het meenemen van deze ambitie biedt een meerwaarde op een hoger schaalniveau op het gebied van natuur en recreatie.

### **Water**

- Zorg voor een goede afwatering van de plangebieden.
- Aandacht voor klimaatadaptatie.
- Voorkomen van hittestress.

### **Grondbalans**

- Onderzoek naar de mogelijkheden van het realiseren van een gesloten grondbalans.

### **Financiën**

Om de gebiedsontwikkeling voor Westpoort en De Scheg op te starten is, naar verwachting, een gemeentelijke voorinvestering ad. € 250.000,- benodigd. Deze kosten worden in een later stadium opgenomen in de op te stellen grondexploitatie.

Het is de verwachting dat de gemeentelijke voorbereidingskosten vanaf 1 september 2020 als volgt benodigd zullen zijn:

- 2020: € 42.000,-
- 2021: € 125.000,-
- 2022: € 83.000,-

In deze fase van de gebiedsontwikkeling wordt onderzocht op welke wijze de gemeente en BPD gaan samenwerking bij de gebiedsontwikkeling van Westpoort en De Scheg. Tevens wordt onderzocht of het leidt tot een meerwaarde als de gebiedsontwikkeling van Westpoort en De Scheg gezamenlijk ter hand wordt genomen.

Als gekomen wordt tot een gezamenlijke gebiedsontwikkeling van Westpoort en De Scheg is één van de mogelijke samenwerkingsvormen het oprichten van een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij. Daarbij zal er financiële inbreng van beide partijen zijn met betrekking tot de kostenkant van de gebiedsontwikkeling en zullen ook de financiële risico's over beide partijen worden verdeeld.

#### ***Samenwerking tussen gemeente en BPD***

De samenwerking met BPD zou passen binnen de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De Nationale Omgevingsvisie krijgt handen en voeten op regionaal en lokaal niveau. Vanuit de Rijksoverheid wordt met interesse gekeken naar de NOVI-Alliantie (waar onder meer Heerhugowaard en BPD in deelnemen) in Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Door in een publiek-private samenwerking invulling te geven aan deze integrale gebiedsontwikkeling, kan dit mogelijk een interessant project zijn voor samenwerking met en/of medefinanciering door het Rijk. Er zal interne en externe juridisch adviseurs worden ingeschakeld bij het onderzoek naar de meest geschikte samenwerkingsvorm.

#### ***Subsidies***

Er wordt gedurende deze periode onderzoek gedaan naar subsidiemogelijkheden van andere overheden zoals van het Rijk, zoals bovenstaand beschreven. Zo zal worden onderzocht of er in aanmerking gekomen kan worden voor de Regeling Woningbouwimpuls 2020.



## 4. Projectorganisatie en -structuur

Opdrachtgever: Erik Annaert, Directeur Ruimte

Opdrachtnemer: Joost Bruijn, Gebiedsontwikkelaar Ruimte

Stuurgroep Gebiedsontwikkeling Westpoort-De Scheg:

- 2 projectwethouders
- Ontwikkelingsmanager BPD
- Gebiedsontwikkelaar
- Projectleider
- Projectsecretaris

Projectteam:

- Gebiedsontwikkelaar Ruimte
- Projectmanager/leider (intern en/of extern)
- Projectsecretaris
- Projectteamleden van verschillende disciplines per deelproject

Externe betrokkenen:

- Novi Alliantie
- Provincie Noord-Holland
- Fusiepartner gemeente Langedijk
- Spoorpartijen NS en ProRail
- Hoogheemraadschap
- Omwonenden
- Vastgoedeigenaren en ondernemers naastliggende percelen
- Bedrijfskring Heerhugowaard
- Connexxion
- Adviseurs
- Etc.

## 5. Communicatie en participatie

Door de gemeente en ontwikkelaar BPD zal gezamenlijk de communicatie over de gebiedsontwikkeling worden uitgewerkt in een communicatie- en participatieplan. Hierin zullen ook de participatieonderwerpen en -momenten worden bepaald.

Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het gemeentelijke schaalniveau maar zullen de stappen in de gebiedsontwikkeling ook via de NOVI-Alliantie worden opgenomen in de Regionale Investeringsagenda van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal.

Er wordt afstemming gezocht met de provincie om een vervolg te geven aan de PRIP op locatie. De raad zal op regelmatige basis door het college van B&W worden geïnformeerd over de voortgang van het proces. Daarnaast wordt de raad actief betrokken bij participatiemomenten met omwonenden en betrokken ondernemers.

Die laatste groep zal ook via de contacten met de Bedrijfskring Heerhugowaard op regelmatige wijze worden geïnformeerd over het planproces.

## 6. Planning

Er wordt een planning opgesteld voor het gebiedsontwikkelingsproces, de totstandkoming van de verschillende producten en de besluitvormingsmomenten.