

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW16-0118 Casenr.: Cbb160115 Sector/afd.: SO / OV Steller/tel/e-mail: I.A. Zwollo-de Wilt / 5587 / i.zwollo@heerhugowaard.nl	Portefeuillehouder: G. Oude Kotte Agenda: Gesloten B&W d.d. 15-03-2016 Embargo tot: Nee	Advies van commissie: Ter inzage voor cie: CieSO Raadsbehandeling d.d. Begrotingswijziging: Nee
---	---	--

Onderwerp:

Voortgang Burgerinitiatief Humulus Lupulus en Dorpsraad De Noord

Probleemstelling:

Uw College en de raad hebben besloten om het burgerinitiatief van Humulus Lupulus en Dorpsraad De Noord verder te faciliteren onder de noemer Kompas op De Noord 2.0 (KoDN 2.0). Met dit voorstel brengen wij u op de hoogte van de voortgang en vragen wij u om aan te geven welke deellocaties bestuurlijke voorkeur hebben om verder te verkennen om te ontwikkelen.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit:

1. KoDN 2.0 te vervolgen met het uitnodigen van de eigenaren van de drie meest kansrijke locaties en hen te verzoeken exploitatie-, plan en onderzoeks gegevens aan te leveren;
2. Wanneer deze gegevens beschikbaar zijn een definitieve keuze te maken over de ontwikkellocatie(s);
3. De woningbouwbehoefte voor De Noord op te laten nemen in de herziening van de RAPs;
4. De raad via actieve informatieverstrekking op de hoogte te brengen van de voortgang over KoDN.

Definitief besluit B&W

Het college besluit:

1. KoDN 2.0 te vervolgen met het uitnodigen van de eigenaren van de drie meest kansrijke locaties en hen te verzoeken exploitatie-, plan en onderzoeks gegevens aan te leveren;
2. Wanneer deze gegevens beschikbaar zijn een definitieve keuze te maken over de ontwikkellocatie(s);
3. De woningbouwbehoefte voor De Noord op te laten nemen in de herziening van de RAPs;
4. De raad via actieve informatieverstrekking op de hoogte te brengen van de voortgang over KoDN.

Bijlagenr. (Corsanr.)	Titel/Onderwerp	Naar B&W, Commissie, Raad? (invullen welke)	Publiceren op website: ja/nee/besloten
INT16-0993	Resultaten woonwensenonderzoek De Noord		
INT16-0924	Locaties De Noord		
INT 16-0925	Mogelijke inrichting Harlingerstraat bij herontwikkeling		

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Voortgang Burgerinitiatief Humulus Lupulus en Dorpsraad De Noord

Bevat het advies alle elementen? (Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen op Hugo, bestuurlijke besluitvorming)

Toelichting:

Inleiding

Vanaf 2014 is de gemeente in samenwerking met de belangenclubs Humulus Lupulus en dorpsraad De Noord om te onderzoeken hoe de leefbaarheid en sociale vitaliteit van De Noord kan worden ondersteund. In eerste instantie was de terugloop in leerlingenaantal van de St Josephschool en de mogelijke sluiting van de school aanleiding om het burgerinitiatief in te dienen. Daarnaast zien de belangenclubs een terugloop in jeugdleden en een vergrijzing van De Noord.

Deze ingrediënten gecombineerd maken dat zij de leefbaarheid van De Noord achteruit zien gaan en willen die tendens doorbreken door het toevoegen van nieuwe woningen. In een eerder advies aan uw college is de samenwerking tussen gemeente en belangenclubs formeel gestart en een woonwensenonderzoek aangekondigd.

Onderzoek en bewonersavond

In april 2015 is een huis-aan-huis enquête uitgezet onder alle huishoudens van De Noord, Veenhuizen en het Buitengebied. Van de ongeveer 1000 uitgezette enquêtes zijn er 199 bruikbare enquêtes aangeleverd. Uit deze resultaten kunnen (voorzichtig) conclusies worden getrokken over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in De Noord tussen 2015 en 2020. Voor de volledige resultaten verwijs ik u graag naar de bijlage.

Hier vermeld ik kortheidshalve de belangrijkste conclusies:

- 10% van de huishoudens heeft een verhuwens tussen nu en 5 jaar;
- Een hoog aantal van de 'verhuizers' is starter of bestaat uit een tweepersoonshuishouden;
- 90% van de 'verhuizers' wil in De Noord blijven wonen, dat geeft een grote binding met hun woon- en leefomgeving aan;
- In totaal bestaat een concrete woonwens voor 58 woningen voor de komende 5 jaar in diverse woningtypen (voornamelijk starterswoningen en 2-1 kap/kavels).

Een enquête is vanzelfsprekend geen exacte uitkomst maar kan als richtinggevend worden beschouwd.

In vervolg op deze enquête heeft op 10 november 2015 een bewonersavond plaatsgevonden in café Bleeker. Deze avond was zeer goed bezocht. Hier zijn, onder andere door Wethouder Van Diemen toegelicht, de resultaten van de enquêtes besproken en is de aanwezigen gevraagd om locaties aan te wijzen die zij geschikt vinden voor woningbouw en vooral ook waarom. Kernpunten daarbij waren:

- Versterken van de kern;
- Ontsluiting;
- Grootte locatie (potentieel woningbouwprogramma);
- Milieutechnische aspecten;
- Ruimtelijke ordening.

Locaties

Vanuit de inwoners kwamen de locatie Plaetmanstraat (noord en zuidkant), de voetbalvelden en de Harlingerstraat naar voren als realistische ontwikkellocaties voor woningen. Ook de Paardenboslaan is regelmatig genoemd als locatie.

Er zijn in totaal 7 plekken in beeld geweest als potentiële locatie. Zie de bijlage voor de locaties.

Locatie A: terrein Pronk ten Noorden van de Hasselaarsweg valt af vanwege het gebrek aan binding met de kern (1 km van de dorpskern), is een smalle strook en lastig te ontwikkelen. Daarnaast ligt het perceel buiten BBG en lijkt lastig te beargumenteren waarom onbebouwde grond gebruikt zou moeten worden.

Locatie B: Doorbraak 4:

Sluit aan op bestaande bebouwing, er ligt ontsluiting. Minpunt zijn de nabij gelegen kassenbedrijven, die geven een milieutechnische belemmering. Beperkte omvang voor het gevraagde woningprogramma zeker als de afstanden tot de kassen in acht worden genomen. Gebied ligt buiten BBG.

Locatie C: Sportvelden van de Hugo Boys

Dit gebied ligt midden in het centrum en lijkt planologisch een logische locatie. Het is groot genoeg om het gevraagde woningbouwprogramma te plaatsen en daarnaast afstand te houden tot de nabijgelegen kassenbedrijven. De sportvelden en -voorzieningen zouden gecentreerd kunnen worden rondom de tennisvelden en sporthal Noorderend versterken. Door andere ontwikkelingen rondom 't Rondeel waarover uw college binnenkort een separaat voorstel zal ontvangen, lijkt deze locatie niet op korte termijn beschikbaar. Interessant genoeg werden de sportvelden veelal door de aanwezige jongeren genoemd. Sentiment om de sportvelden te behouden lijkt vooral te leven onder de wat oudere Noordenders.

Locatie D/E Plaetmanstraat Noord/Zuid

Voor de Noordzijde van de Plaetmanstraat is veel genoemd. Dit lijkt een logische verlenging van het Noordereiland. Ook is de wens van een van deze ondernemers bekend om zijn bedrijf te verhuizen naar Alton II. Evenals aan de zuidkant staat hier een gedateerd kassenbedrijf. De omvang van de beide locaties is niet groot genoeg om exploitabel te maken ten behoeve van een kassenbedrijf, dat is gebleken uit gesprekken met de Regiegroep Herstructurering Altongebied. Zelfs al zou het eigendom in één hand zijn dan liggen deze percelen in een 'uithoek' van Alton, waar centrering van nieuwe activiteiten op Alton II wordt nagestreefd. Dat zou logischer zijn met het oog op het aanleggen van een mogelijk warmtenet, breedband en eventuele andere voorzieningen. De Rabobank heeft aangegeven dat zij in een locatie waar misschien net 2 Ha glas kan worden gebouwd als niet financieerbaar zien. De investeringen gaan de opbrengst ver te boven. Nieuwe bedrijven zoeken percelen van omvang 5-6 Ha, niet belemmerd door dichtbij gelegen woningen. In de toekomstvisie die de ondernemers van Alton hebben opgesteld is dit ook dé locatie waarvan zij aangeven dat dit geschikt zou zijn voor woningbouw. Minpunt is hier het naastgelegen kassenbedrijf van Entius, die heeft een milieucirkel om zich heen die maakt dat het bruikbare gebied ten behoeve van woningbouw behoorlijk wordt ingeperkt. Vooralsnog is het gebied gelegen buiten BBG en als glastuinbouwconcentratiegebied aangewezen.

Locatie F: Koelhuis Van Langen

De eigenaren van het koelhuis hebben contact opgenomen met de gemeente om de mogelijkheid van herontwikkeling te onderzoeken. Zij hebben aangegeven op termijn (5-10 jaar, maar zo mogelijk eerder) deze locatie te willen staken, waardoor het perceel beschikbaar kan komen. Hiermee zou een omvangrijke verkeersbeperking van zwaar vrachtverkeer kunnen worden behaald. De locatie is gelegen nabij de kern en is niet belemmerd door milieutechnische cirkels van kassen. Minpunt is de vorm van de kavel en de enkelvoudige ontsluiting door middel van de huidige inrit. Pluspunt is dat dit wel als BBG kan worden aangemerkt en daarmee waarschijnlijk makkelijker te realiseren is bij de Provincie. Ook worden daarmee overtollige bedrijfsmeters gesaneerd. In regionaal verband zal dat een pluspunt zijn.

Locatie G Harlingerstraat

De diverse eigenaren van de bedrijfsmatige zuidkant van de Harlingerstraat hebben zich verenigd en zijn met een plan gekomen voor herontwikkeling van deze locatie (zie bijlage, is een indicatie). Groot voordeel aan deze locatie is dat een zwaar bedrijf met een vrij hoge milieucategorie voor een woonomgeving (Ydema) komt te vervallen. Daarnaast worden alle bedrijven aan de zuidkant opgeruimd en gesaneerd. Daarmee valt grote landschappelijke winst te behalen en worden net als bij Koelhuis Van Langen bedrijfs-vierkante meters opgeruimd. Regionaal is dit zeker een pluspunt. Ook is het gebied al bebouwd en zal de provincie hier met de regels BBG makkelijker mee om kunnen gaan dan met bijvoorbeeld onbebouwde grond of kassengebieden. De locatie is gelegen nabij de dorpskern en wordt goed ontsloten. Eigenlijk zijn hier geen nadelen over te noemen. De bestaande bedrijven die willen verplaatsen kunnen gefaciliteerd worden op de huidige bedrijventerreinen.

Ambtelijk overleg

Uit een eerste verkenning lijken de locaties C, D/E, F en G het meest kansrijk. Deze locaties hebben wij in een informeel ambtelijk overleg besproken met diverse vertegenwoordigers van de Provincie. Daarbij waren vertegenwoordigers van de sectoren economie, wonen en planologie aanwezig.

Uit dit gesprek bleek in eerste instantie een duidelijke provinciale voorkeur voor de locatie Harlingerstraat. Alle disciplines zagen het belang van het 'opruimen' van een zwaar milieutechnisch bedrijf in een woonomgeving en het saneren van bedrijfsoppervlakte. De locatie Plaetmanstraat werd minder logisch gevonden. Onderzocht moest worden of deze locatie levensvatbaar zouden kunnen zijn als glastuinbouwlocatie of ondersteunend aan glastuinbouw.

Zoals hierboven omschreven bij locatie D/E is nader overleg geweest met de Begeleidingsgroep Herstructurering Alton waarin onder andere LTO glaskracht, STIVAS, Provincie, Rabobank, Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland en de gemeente is vertegenwoordigd. Zij zien dit niet als levensvatbare glaslocatie omdat financiering onmogelijk is en vanwege de ligging ten opzichte van de geplande aanpassingen in Alton. Om te komen tot een andere invulling zal met de Provincie overeenstemming moeten worden bereikt over het aanpassen van de glastuinbouwconcentratiegebieden.

Relatie met andere beleidsvelden

RAPs

Voor alle locaties geldt dat voor het toevoegen van woningen in ieder geval de noodzakelijkheid daarvan nader moet worden onderbouwd. De term 'nut en noodzaak' wordt bij de Provincie als afwegingskader gebruikt bij de toetsing aan de Provinciale verordening. De Provincie heeft in haar regionale actie programma's (RAPs) de woningbouwbehoefte per regio in kaart gebracht. Hieruit blijkt in onze regio en gemeente een overcapaciteit in woningbouwaanbod te bestaan. Tijdens het provinciale overleg werd vanuit de discipline wonen aangegeven dat voor een aantal locaties het nut-aspect goed onderbouwd is. Het noodzaak-aspect is echter een ander verhaal.

Kunnen wij aantonen dat er een concrete behoefte bestaat aan woningen in De Noord? Wij zijn van mening dat het woonwensenonderzoek (enquête) concreet en voldoende inzicht geeft in de noodzakelijkheid en aantallen van nieuwbouw. De Provincie heeft deze gegevens ook gekregen, maar was niet overtuigd. Zij wensen of een beter onderbouwd verhaal in regionaal en demografisch verband of het schrappen van harde plancapaciteit elders. Daarnaast is ook de optie genoemd om een gebiedsvisie voor De Noord op te stellen voor de komende 20 jaar. Wij vinden dat een te zwaar middel wat ook nog eens veel tijd en geld kost om in te zetten.

De RAPs worden momenteel herzien. De verwachting is dat eind van dit jaar de nieuwe lijsten vastgesteld zullen worden. In ieder geval zal de woningbouwbehoefte van 58 woningen opgenomen moeten worden in deze lijsten. De vraag is of de ontwikkelingen voor De Noord hierop kunnen wachten. Nu is het momentum goed, de initiatiefnemers enthousiast en het moment daar om stappen te zetten in het proces om te komen tot nieuwbouw voor De Noord.

Beroep bestemmingsplan Buitengebied

Tegen het bestemmingsplan Buitengebied is door de Provincie Noord-Holland een reactieve aanwijzing gegeven ten aanzien van verschillende locaties in het glastuinbouwconcentratiegebied. Strecking was dat een bestemmingsplan niet kan voorzien in een andere dan een glastuinbouwbestemming. Ook tegen de gemeentelijke vaststelling is door diverse burgers en bedrijven beroep ingesteld. Door een ondernemer van Alton is opgekomen tegen de weigering om de glasgrens op te schuiven richting de Middenweg. De uitspraak hierover wordt binnen 4 weken verwacht. Deze uitspraak kan aanleiding zijn om met de Provincie, ondernemers en de gemeente een logische glasgrens vast te leggen. Het is begrijpelijk dat de Provincie nu de boot wellicht wat afhoudt over de glasbestemmingen in afwachting van de uitspraak.

Bestemmingsplan De Noord

Voor het gebied van De Noord geldt momenteel een beheersverordening. Wij zijn gestart met de herziening van de beheersverordening met een regulier bestemmingsplan. Wellicht dat de woningbouwontwikkelingen kunnen worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan. Dat houdt dan wel in dat het bestemmingsplan naar verwachting niet dit jaar in procedure kan worden gebracht.

Vervolgstappen

Alles overwegende lijken de locaties Harlingerstraat, Koelhuis Van Langen en mogelijk de Plaetmanstraat het meest realistisch om te ontwikkelen. Eventueel kunnen op de lange termijn (10-15 jaar) en bij een gelijkblijvende vraag naar woningen ook nog de sportvelden worden ontwikkeld. Dat is vooralsnog echter niet aan de orde. De eigenaren van de Harlingerstraat hebben concrete plannen tot herontwikkeling. Het tijdspad daarbij echter lijkt niet een van de hele korte termijn (1-2 jaar), dat kan wél het geval zijn aan de Plaetmanstraat. Ook koelhuis Van Langen is een locatie voor de middellange termijn.

Wij stellen voor om met deze partijen verder in gesprek te gaan en uit te gaan van 58 woningen voor de komende 5 jaar. KoDN gaat uit van een faciliterende rol van de gemeente. Wij zullen de partijen dan ook uitnodigen om een planopzet, exploitatieopzet en tijdspad aan te leveren waarbij ook een inventarisatie hoort van de mogelijke belemmeringen van de locatie en onderzoeken die uitgevoerd moeten worden. Wij stellen voor dat deze gegevens half augustus moeten worden aangeleverd waarna uw college een vervolgstap kan zetten. Uitgangspunt is compensatie van te maken sanerings- en/of amoverings-kosten en geen planmaximalisatie. Anders zou dit mogelijk spanning op kunnen leveren met de regels rondom Staatsteun.

Graag vernemen wij van uw college of en zo ja welke bestuurlijke locatievoorkeur er is. Ook vragen wij u in te stemmen met de vervolgstap zoals beschreven: concreet (financieel en planmatig) verkennen van de drie locaties.

Inge Vosse/Ilja Zwollo