

1. KERNGEGEVENS AANVRAAG EN PROJECT

Zoals gedownload op 3-6-2021

1.1. Voorwaarden van de Woningbouwimpuls

Geef aan in hoeverre het project voldoet aan de voorwaarden van de Woningbouwimpuls waaraan de aanvraag moet voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Voorwaarde	Invulling
De aanvraag is ingediend door het college van B&W.	Ja
De aanvraag heeft betrekking op een afgebakend projectgebied.	Ja
Binnen het projectgebied worden tenminste 500 woningen netto toegevoegd (te realiseren woningen minus te slopen woningen).	Ja
Ten minste de helft van de te realiseren woningen valt binnen de definitie van betaalbaar.	Ja
De gevraagde bijdrage is maximaal 50 procent van het publieke financiële tekort.	Ja
De bouw van de eerste woningen start binnen drie jaar na toekenning.	Ja
De bouw van de laatste woning start binnen tien jaar naar toekenning.	Ja
De maatregelen die leiden tot een publiek tekort betreffen publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn.	Ja

1.2. Afbakening van het projectgebied

Geef aan of er sprake is van samenhang van het ingediende projectgebied op de volgende aspecten. Licht de antwoorden toe in maximaal 250 woorden op deze drie aspecten.

Afbakening	Invulling
Wordt het project aangestuurd vanuit één orgaan met vertegenwoordiging van gemeente en grond- en vastgoedeigenaren in het gebied?	Ja
Is het gebied aantoonbaar geografisch aaneengesloten?	Ja
Is er één integrale business case of gebieds- of grondexploitatie voor het gehele projectgebied waarvoor u deze aanvraag Woningbouwimpuls indient	Ja

Voor het project is een projectorganisatie opgericht waarin zowel de gemeente Heerhugowaard als de gebiedsontwikkelaar BPD zitting hebben. Voor de besluitvorming is een Stuurgroep opgericht onder voorzitterschap van de projectwethouder waarin beide partijen zitting hebben. Onder Stuurgroep zit de Projectgroep voor aansturing van het project.

Het projectgebied is geografisch aaneengesloten gescheiden door een spoorrails. De nieuwe spooronderdoorgang zal deze 2 gebieden direct verbinden.

Voor dit projectgebied is één businesscase opgesteld waarbij wel gescheiden grondexploitaties worden gevoerd.

1.3. Kerngegevens aanvraag

Gegeven	Invulling
Naam gemeente	Heerhugowaard
Naam project	Westpoort-De Scheg
Rekeningnummer gemeente	NL94BNGH0285003577
Contactgegevens projectleider (telefoon en e-mail)	Joost Bruijn, 06-11351155, j.bruijn@heerhugowaard.nl

Contactgegevens verantwoordelijke directeur	Erik Annaert, 06-51019727, e.annaert@gemeentelangedijk.nl
Datum aanvraag	9 september 2021
Netto toe te voegen woningen	745
Omvang van de publieke onrendabele top	13.527.569 euro
Gevraagde bijdrage Woningbouwimpuls	4.641.295 euro
Naam functie lid college ondertekenaar aanbiedingsbrief	Burgemeester A.B. Blase

1.4. Omschrijving van het project

Westpoort

Westpoort is gemeentelijk eigendom en vanaf 2011 ontwikkeld als vestigingslocatie voor het nieuwe ziekenhuis van de Noordwest Ziekenhuisgroep. De plannen van de NWZ werden echter om financiële redenen stopgezet. De huidige bestemming is Maatschappelijk.

De Scheg

De locatie De Scheg is eigendom van BPD. Het destijds beoogde programma voor dit deel van Broekhorn bestond uit ruim 42.000 m² bvo bedrijfsterrein en commerciële ruimten. Het bestemmingsplan voorziet hierin. In een door STEC opgesteld rapport werd het realiseren van kantoren op De Scheg qua mogelijkheden aanzienlijk ingeperkt waarna BPD het plan heeft omgezet naar woningbouw.

Gebiedsontwikkeling Westpoort-De Scheg

De gemeente en BPD zijn gestart met de ontwikkeling van Westpoort-De Scheg en hebben gezamenlijk hiervoor een woningbouwprogramma opgesteld wat tot een meerwaarde leidt. Het realiseren van een fysieke verbinding voor (primair) calamiteitenverkeer en (secundair) voor autoverkeer en langzaam verkeer tussen de beide locaties is een noodzaak. Vooralsnog is deze voorzien in het verlengde van de Abe Bonnemaweg. Er wordt echter ook samen met de Provincie en spoorpartijen onderzocht of er een combinatie gemaakt kan worden met de aanpassing van het bestaande spoorviaduct in De N242. Dit heeft ook voor de Provincie en de spoorpartijen een meerwaarde omdat dit een kans biedt voor het oplossen van een knelpunt in de provinciale N242 bij het spoorviaduct (blinde bocht in de weg en opstopping van het verkeer). Tevens wordt het spoorviaduct jaarlijks meerdere malen aangereden als gevolg van de geringe doorrijhoogte. Provincie Noord-Holland, NS en ProRail zijn betrokken bij deze gebiedsontwikkeling. Het realiseren van een fysieke verbinding tussen beide locaties biedt ook kansen voor een recreatieve en ecologische verbinding.

Beide locaties liggen nabij het OV-knooppunt, binnen de 1.200 m en/of 10 minuten fietscontour.

Start bouw is zeker mogelijk binnen 3 jaar na toekenning van Impulsgelden terwijl de laatste fase binnen 10 jaar na toekenning ruim mogelijk is.

1.5. Deelgebieden

Westpoort en De Scheg

De nieuwe woningontwikkelingen liggen aan de noordwestkant van Heerhugowaard en worden onderscheiden in een deelgebied De Scheg en een deelgebied Westpoort.

De Scheg

De Scheg is gelegen tussen de spoorlijn Alkmaar-Den Helder en de N242. De woningontwikkeling in De Scheg kent een programma van 325 gestapelde woningen, geheel in het betaalbare segment.

Westpoort

Westpoort is gelegen tussen de spoorlijn Alkmaar-Den Helder en de Westtangent. Westpoort krijgt een meer gedifferentieerd programma van 420 woningen, waarvan 234 woningen in het betaalbare segment. Een nieuw aan te leggen spooronderdoorgang verbindt deze 2 deelgebieden.

1.6. Regionaal belang

Omschrijf in maximaal 150 woorden het regionaal belang van het project en onderbouw dit zo concreet mogelijk. U kunt daarbij verwijzen naar gemaakte regionale afspraken over woningbouw waar het project in benoemd is, zoals een woondeal, regionale verstedelijkingsafspraken, regionale woningbouwafspraken of regionale investeringsagenda's.

De gebiedsontwikkeling Westpoort-de Scheg levert een belangrijke bijdrage aan de regionale opgave, zoals afgesproken tussen regiogemeenten en provincie, en ondersteund door de regionale marktpartijen. In de Woondeal is afgesproken dat in Noord-Holland Noord tot 2030 40.000 nieuwe woningen komen. Een groot deel hiervan vindt zijn plek in de Regio Alkmaar, zoals vastgelegd in het Woonakkoord, waarin is afgesproken dat er in de regio 2.000 nieuwe woningen per jaar worden gerealiseerd. Deze ambities moeten zoveel mogelijk worden opgepakt in samenhang met knooppunt-ontwikkeling, waarbij Westpoort-de Scheg binnen het servicegebied van het station van Heerhugowaard liggen en daarmee onderdeel zijn van de corridorontwikkeling Zaancorridor. Gezien het feit dat er binnen Heerhugowaard geen grote eigen bouwlocaties meer beschikbaar zijn is het doorgaan van deze woningontwikkelingen van cruciaal belang om te kunnen voldoen aan de woningopgaves.

2. GEGEVENS OVER DE NOODZAAK VAN DE BIJDRAGE

2.1. Toelichting op de maatregelen die leiden tot het publiek tekort

Geef aan welke type publieke maatregelen nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren.

Maatregel	Invulling
Infrastructurele ontsluiting	Ja
Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden	Nee
Bodemsanering	Ja
Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw	Nee
De inrichting van de openbare ruimte	Ja
Kosten verbonden aan de betaalbaarheid van woningen (gederfde opbrengsten)	Ja

Geef in maximaal 300 woorden (50 woorden per maatregel) een toelichting op de noodzakelijkheid van de maatregelen. Voor de PTP toepassing en andere technische toelichting gebruikt u bijlage 4.

Voor het ontwikkelen van De Scheg is een 2^e ontsluiting (de spooronderdoorgang) voor (primair) calamiteitenverkeer en (secundair) voor autoverkeer en langzaam verkeer randvoorwaardelijk.

De verwachte hoeveelheid fietsverkeer van zowel De Scheg als Westpoort richting midden / oost Heerhugowaard (scholen, voorzieningen) maakt een ongelijkvloerse verbinding over/onder de Westtangent noodzakelijk voor de fietsveiligheid en de doorstroming op de Westtangent.

Op de locatie Westpoort is bodemvervuiling aanwezig doordat deze locatie in het verleden is aangewezen om bouwafval te storten. Daarom is bodemsanering noodzakelijk om een leefbaar en veilig woonklimaat te creëren.

Bij de inrichting van het totale gebied is de opgave niet alleen een groene openbare ruimte te maken voor de nieuwe bewoners van Westpoort en De Scheg maar ook een breder gebruik aan te bieden voor bewoners uit aangrenzende woonwijken en werknemers uit het naastgelegen bedrijventerrein.

Door de Woningbouwimpulsregeling kan een groter deel van het woningprogramma betaalbaar worden gemaakt.

Geef aan in welke mate de opgevoerde maatregelen bijdragen aan het creëren van externe salderingsruimte voor stikstof.

Er zijn in deze ontwikkeling geen maatregelen die bijdragen aan het creëren van externe salderingsruimte voor stikstof

2.2. Kerngegevens gevolgen bij geen bijdrage

Geef aan wat de gevolgen zijn voor het project als de bijdrage uit de Woningbouwimpuls niet wordt toegekend. Maak in 350 woorden aannemelijk dat deze effecten optreden. Ga daarbij expliciet in op de maatregelen conform 2.1.

Gevolg	Van toepassing?	Verwacht effect
Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden.	Ja	[aantal woningen dat wel gerealiseerd kan worden] 420 (alleen in Westpoort)
De startbouw van woningen wordt vertraagd	Ja	18 maanden vertraging
Het aandeel betaalbare woningen wordt kleiner	Ja	[aantal betaalbare woningen dat wel gerealiseerd kan worden] 104 alleen in Westpoort
<i>[Maak in maximaal 150 woorden het vertragingseffect aannemelijk]</i> Als de locatie De Scheg wegvalt doordat de tunnel niet gerealiseerd kan worden, blijft alleen Westpoort als locatie over en verschuift de start bouw van de eerste woningen op met 18 maanden.		
<i>[Maak in maximaal 200 woorden het effect op het woningbouwprogramma aannemelijk]</i> Een belangrijk deel van de Woningbouwimpulsgelden zullen worden ingezet ter dekking van de kosten van de spooronderdoorgang tussen Westpoort en De Scheg. Als de Woningbouwimpulsaanvraag niet wordt gehonoreerd zal deze tunnel niet gerealiseerd kunnen worden. Dat heeft tot gevolg dat er geen woningen in De Scheg gerealiseerd kunnen worden, vanwege de harde eis van een 2 ^e ontsluiting t.b.v. calamiteiten. Daarmee zouden er 325 betaalbare woningen minder gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast dient er een resterend tekort van 1,7 miljoen te worden gecompenseerd door middelen van het realiseren van een duurder programma in Westpoort. Dit zou ten koste gaan van het aantal betaalbare woningen op Westpoort. Zonder de bijdrage vanuit de Woningbouwimpulsregeling zouden er in totaal voor Westpoort en De Scheg tezamen 411 minder betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden		

3. GEGEVENS OVER DE FINANCIËLE BUSINESSCASE

3.1. Begroting en onderbouwing van noodzakelijke maatregelen

Verplicht toe te voegen:

Bijlage 3 Indieningsspreadsheet derde tranche woningbouwimpuls

Bijlage 4 Toelichting noodzakelijke maatregelen en begroting

Bijlage 5 Taxatierapport inbrengwaarde

3.2. Optimalisatie kosten en opbrengsten

Omschrijf in maximaal 250 woorden wat u samen met marktpartijen gedaan heeft om de kosten en opbrengsten in het project te optimaliseren. Aan welke knoppen gedraaid is en welke afwegingen en keuzes zijn gemaakt. Gebruik bijlage 4 om te benoemen waaruit de optimalisatie blijkt.

Er is gezocht naar een evenwicht in het woningbouwprogramma met een duidelijke meerwaarde voor Heerhugowaard (en per 1-1-2022 Dijk en Waard) gezien de woningbehoefte in het lagere segment. Daarnaast is gekozen voor woningtypes met een goede prijs-kwaliteit verhouding. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gekozen voor een sobere, doelmatige inrichting in een groene setting van de woonwijk, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur. De grootste kosten komen voort uit de noodzakelijke extra benodigde infrastructurele ontsluitingswerken die zo basic mogelijk wordt gehouden.

3.3. Medebekostiging door gemeente en medeoverheden

Laat zien welke overheden (exclusief de rijksoverheid) in welke mate bijdragen aan het bekostigen van het financieel tekort. Geef per bekostigende partij de omvang in euro's van hun bijdrage en vermeld hierbij de bron. Voeg bijlage 6 toe (documenten die de hardheid van de toegezegde bijdrage aantonen).

Partijen	Bijdrage	Bronverwijzing
a) Gemeente	€ 8.886.474	Collegebesluit garantstelling 50% publiek tekort d.d. 7-9-2021.
b) Andere (niet Rijk) overheden	n.v.t.	

4. GEGEVENS OVER HET WONINGBOUWPROGRAMMA

4.1. Kerngegevens woningbouwprogramma

Geef hieronder aan wat het beoogde programma van het plan is.

Gegeven	Invulling
Totaal aantal bruto toe te voegen woningen	745
Totaal aantal te slopen woningen	0
Totaal aantal netto toe te voegen	745
Waarvan netto toe te voegen categorie sociale huur	De Scheg: 60, Westpoort 104, totaal 164
Waarvan door woningcorporaties (indien beschikbaar)	De Scheg: 60, Westpoort 104, totaal 164
Waarvan netto toe te voegen in categorie midden huur	De Scheg: 80, Westpoort 50, totaal 130
Waarvan netto toe te voegen in categorie betaalbare koop	De Scheg: 185, Westpoort 36, totaal 221
Percentage betaalbare woningen	69%
Startbouw eerste woningen	2023
Startbouw laatste woningen	2028

4.2. Betaalbaarheid van de woningen

Geef aan welke instrumenten worden gebruikt om de woningen langjarig betaalbaarheid te houden.

Maatregel	Toelichting	Invulling
Huisvestingsverordening	In geval van schaarste kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening opnemen dat huishoudens tot een bepaald inkomen in aanmerking kunnen komen voor sociale of midden huurwoningen	Ja
Prestatieafspraken	Gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie kunnen met elkaar afspraken maken over onder andere de nieuwbouw van sociale huurwoningen en de huisvesting van bepaalde doelgroepen	Ja
Uitgifte- of erfpachtovereenkomst	Wanneer een gemeente eigenaar van de grond is waarop nieuwbouw gaat plaatsvinden heeft zij de mogelijkheid om bij overdracht van de grond nadere voorwaarden vast te leggen in de privaatrechtelijke uitgifte- of erfpachtovereenkomst.	Nee
Anterieure overeenkomst	Wanneer een gemeente geen eigenaar is van de grond waarop nieuwbouw gaat plaatsvinden kan zij een anterieure overeenkomst sluiten met de grondeigenaar.	Ja
Andere maatregelen in relatie tot langjarig betaalbaar houden van woningen		Ja

Geef in maximaal 200 woorden aan welke afspraken er per maatregel zijn gemaakt. Ga daarbij per vastgestelde maatregel in ieder geval in op afspraken omtrent de aanvangshuurprijs, zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en het aantal vierkante meters.

In de huisvestingsverordening Heerhugowaard staat een maximum inkomen benoemd om in aanmerking te komen voor een sociale of midden huur woning.

In de prestatieafspraken van gemeenten Heerhugowaard en Langedijk met de woningcorporaties is opgenomen: Woonstichting Langedijk en Woonwaard werken toe naar minimaal 1.000 nieuwe sociale huurwoningen tot 2030.

Op basis van het Grondprijsbeleid 2009: 'Prijsvorming op gegronde basis' rekent de gemeente Heerhugowaard een grondprijs voor sociale huur door woningcorporaties die past bij de actuele marktomstandigheden en lager is dan de commerciële grondprijs.

De woningcorporaties hanteren het volgende woningaanbod naar huurprijsklasse (prijspeil 2021):

- Minimaal 60% tot 1e aftoppingsgrens (< € 633,25)
- Minimaal 85% tot 2e aftoppingsgrens (tot € 678,66)
- Minimaal 97% tot liberalisatiegrens (tot € 752,33)
- Maximaal 3% vanaf liberalisatiegrens (vanaf € 752,33).

De gemeenten Heerhugowaard/Langedijk hebben de regierol en zet hierbij grondposities in. De gemeente streeft er naar indien zij bij een ontwikkellocatie geen grondpositie heeft, waar mogelijk in de anterieure overeenkomst af te spreken, dat de sociale huurwoningen bij eerste verhuring worden verhuurd tot maximaal de 1e of 2e aftoppingsgrens. De gemeente streeft er naar deze voorwaarde voor een periode van minimaal 25 jaar af te spreken in de anterieure overeenkomst.

De gemeente hanteert een overwinstregeling en een zelfbewoningsplicht. Met alle marktpartijen worden hierover afspraken gemaakt.

4.3. Doelgroepen voor te bouwen woningen

Geef aan in hoeverre specifiek gebouwd wordt voor bepaalde doelgroepen en beschrijf in maximaal 250 woorden welke instrumenten worden ingezet om woningen aan die doelgroepen toe te wijzen.

Doelgroep	Invulling	Bij benadering het aandeel
Studenten	Nee	
Starters	Ja	
Dak- en thuislozen (incl. uitstroom maatschappelijke opvang)	Ja	
Senioren met een zorgvraag	Ja	
Statushouders	Nee	
Arbeidsmigranten	Nee	
Anders, namelijk	Beschermd wonen	

In het Pact voor 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' (2019) is becijferd dat in Heerhugowaard en Langedijk samen de komende 5 jaar 50 wooneenheden beschikbaar moeten worden gemaakt om de uitstroom te faciliteren vanuit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang. Daarnaast zijn 25 kamers/studio's nodig ten behoeve van de uitstroom van jongeren vanuit Jeugdzorg met verblijf. De woningcorporaties richten zich op realisatie van de totale nieuwbouwopgave in de sociale huur: de reguliere opgave en wonen met zorg opgave.

5. GEGEVENS OVER DE KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1. Kwaliteit van het plan

5.1.1. Ruimtelijke opzet

Geef in maximaal 300 woorden de samenvatting van de ruimtelijke opzet. Ga hierbij in ieder geval in op de keuze voor het type woonmilieu op de projectlocatie, afstand tot dagelijkse voorzieningen, voldoende maatschappelijke voorzieningen om de nieuwbouwtotwikkeling te accommoderen, parkeernorm en de manier waarop de ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit later in het proces geborgd is. Voeg bijlage 7 toe. Verwijs waar nodig naar brondocumentatie.

De Scheg krijgt een stedelijk woonmilieu met gesloten bouwblokken in landschappelijke zone. De bouwblokken hebben een bouwhoogte variërend van 3 tot 6 bouwlagen. De bouwblokken hebben een geluidsluwe, groene binnenzijde.

Westpoort krijgt een stedelijk woonmilieu met compact bebouwing in een groene omgeving. De bebouwing heeft een afwisselend bouwhoogte van 2 tot 4 bouwlagen voor de grondgebonden woningen en maximaal 8 bouwlagen voor de appartementen. In het gebied komen losstaande alzijdige bouwblokken die op een speelse wijze zijn gesitueerd in het groen. In Westpoort wordt een gemengd woonprogramma gerealiseerd.

De dagelijkse en maatschappelijke voorzieningen liggen voor beide locaties op korte afstand. Op maximaal met 1,5 kilometer afstand het winkelcentrum Middenwaard en de dichtstbijzijnde basisschool is op circa 750 meter gesitueerd. Het recreatiegebied ligt op 800 m. Er is een directe fietsroute naar Alkmaar.

In het programma van Westpoort zijn 50 woonwerkwoningen opgenomen. In Westpoort wordt ruimte gereserveerd voor voorzieningen. De ruimtereservering bedraagt circa 1.000 m² vloeroppervlak. Hierbij wordt gedacht aan een niet-commerciële-voorziening zoals een gezondheidscentrum en nader te bepalen commerciële voorzieningen. Centraal in Westpoort komt een groene ruimte voor activiteiten en ontmoeting.

Bij de uitwerking van De Scheg en Westpoort geldt de parkeervisie van de gemeente Heerhugowaard. Hierbij worden de kencijfers van het CROW toegepast, ingedeeld in de categorie "sterk stedelijk" met "rest bebouwde kom" met daarbij de gemiddelde normen als uitgangspunt. Daarbij wordt nauwkeurig gekeken welke normen gelden voor de specifieke woningtypen en of parkeernormen kunnen worden verlaagd daar waar dat verantwoord is. Dit komt het groene karakter van de wijk ten goede. Indien nodig wordt ruimte gereserveerd in groenstroken om in de toekomst parkeerplaatsen alsnog aan te kunnen leggen wanneer er sprake is van een parkeertekort.

Voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit zal voor zowel De Scheg als Westpoort een Beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld.

5.1.2. Lokale thema's

Leg in maximaal 250 woorden uit hoe het ruimtelijke plan bijdraagt aan het grote(re) geheel van (lokale) opgaven, zoals klimaatadaptatie, waterhuishouding en de energietransitie. Geef minimaal drie voorbeelden waaruit dat blijkt.

Voor Westpoort en De Scheg geldt een wateropgave. Daarnaast kan deze ontwikkeling zorgen voor een betere waterverbinding tussen de twee waterpeilgebieden. Het hemelwater dient in het gebied te worden opgevangen met een zo beperkt mogelijk effect op het omgevingswater. Hiervoor wordt nieuw water en openbaar groen in het gebied gerealiseerd. Daarnaast wordt onderzocht hoe het water op andere innovatieve manieren te houden, bijvoorbeeld middels water-absorberende wegunetten en waterdoorlatende verharding.

Deze ontwikkeling kan bijdragen aan een oplossing voor de huidige waterproblematiek op de locatie Abe Bonnemaweg / Westtangent.

Voor een klimaat adaptieve woonomgeving is het tevens noodzakelijk om voldoende schaduw te realiseren. Hiervoor is wordt er in de woonomgeving voldoende ruimte gemaakt voor bomen. Bij de bouwopgaves wordt gedacht aan zonwerende elementen en licht metselwerk. De woonbuurten worden zo bestendig tegen hittestress en langdurige droogte. Daarnaast is er een bovengemiddelde hoeveelheid groen in deze wijken gepland.

Hierdoor worden Westpoort en De Scheg nieuwe steppingstones in bestaande ecologische zones.

De ligging van Westpoort en De Scheg biedt ook volop kansen op het gebied van duurzaamheid.

Het warmtenet van HVC loopt door De Scheg en direct langs Westpoort en er zijn mogelijkheden voor aansluiting op de Duurzame Ring Heerhugowaard, een lokaal duurzaam netwerk met uitwisseling van bodemwarmte en -koude. Voor beide netwerken is de hoofdstructuur aanwezig en zijn er op verschillende locaties in Heerhugowaard (en Langedijk) succesvol woonwijken en/of woongebouwen aangesloten.

Daarnaast wordt onderzocht of zonne-energie op daken van bedrijven op het naastgelegen bedrijventerrein Beveland kan worden aangewend voor energievoorziening voor de aangrenzende woongebieden.

5.1.3. Omgevingsbeleid

Leg in maximaal 150 woorden uit welke relatie er is tussen het plan en lokale of regionale beleidskaders. Geef daarbij aan welke beleidsdoelen (anders dan onder 5.1.2) zijn mee gekoppeld in het plan. Denk bijvoorbeeld aan beleid op het gebied van leefbaarheid.

Het gebied zal vooruitlopend op toekomstig beleid (Beleid integrale duurzaamheid gebouwde omgeving: BIDGO) energieneutraal, klimaat adaptief en natuur inclusief worden ontwikkeld, waarbij de openbare ruimte en de gebouwen in samenhang zullen worden gebruikt voor het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater, het bevorderen van schaduw en biodiversiteit (in gebouwen en openbare ruimte). Ook wordt met dit beleid circulaire bouw gestimuleerd.

De mobiliteit in het gebied zal zoveel als mogelijk worden ingericht op lopen, fietsen en elektrisch vervoer, waarbij ook het openbaar vervoer wordt gestimuleerd.

Een punt van aandacht bij de ontwikkeling van dit gebied is het (zoveel mogelijk) CO2-neutraal ontwikkelen van het terrein en gebouwen door het stimuleren van het gebruik van elektrisch materieel. Dit wordt meegenomen in de uitraag en wordt beloofd bij de gunning.

5.1.4. Omgevingsmanagement

Leg in maximaal 150 woorden uit hoe de betrokkenheid van belanghebbenden (omwonenden, grond- en vastgoedeigenaren, etc.) in het planproces is georganiseerd.

Westpoort is gemeentelijk eigendom en met BPD, grondeigenaar van De Scheg, wordt nauw samengewerkt in deze gebiedsontwikkeling. Beide gebieden kennen geen (De Scheg) of zeer beperkt (Westpoort) direct aangrenzende woonbebouwing.

Bij de start van de gebiedsontwikkeling zijn er diverse interviews gehouden met interne en externe kennishouders. Vervolgens is er eind 2020 een enquête gehouden onder inwoners en ondernemers en is er begin 2021 een Toekomstgesprek met inwoners en ondernemers geweest over kansen voor Westpoort en De Scheg.

Tevens zijn er twee bijeenkomsten gehouden met gemeenteraadsleden over de uitgangspunten en invulling van deze gebieden.

De opbrengst van de gesprekken, de enquête en de verschillende bijeenkomsten is uitgewerkt in een document Kansenskaarten dat als basis heeft gediend voor de verdere uitwerking van deze ontwikkelingsgebieden.

5.2. Mix van functies

Geef zoveel mogelijk kwantitatief de beoogde te realiseren mix van functies in het plan aan als percentage van de totaal gerealiseerde m2 gbo

Categorie	Invulling
Wonen	95 % van het totaal
Werken	3 % van het totaal 44 woonwerkwoonings: 50 m2
Voorzieningen	2 % van het totaal 1.000 m2 gbo in Westpoort, n.t.b. m2 gbo in De Scheg

5.3. Mobiliteitsaspecten

Geef in maximaal 300 woorden aan of de infrastructurele maatregelen ingrepen bevatten die direct op en/of aan het areaal6 van het Rijk aantakken. Ga hierbij in op:

- Het te verwachten mobiliteitsprofiel, de te verwachten verdeling van (nieuwe) reizigers over de verschillende vervoerswijzen van de beoogde doelgroep van het plan en in hoeverre dit aansluit bij de aanwezige (en eventuele nieuwe) infrastructuur*
- Of er voldoende capaciteit is op de bestaande (rijks)infrastructuur om de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen*
- Of bekostiging van eventueel toe te voegen capaciteit hiervan plaatsvindt binnen het Infracfonds (en later Mobiliteitsfonds)*

d) Of er besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg MIRT heeft plaatsgevonden en er een MER-procedure is doorlopen.

De infrastructurele maatregelen ingrepen bevatten geen maatregelen die direct op en/of aan het areaal van het Rijk aantakken. B, c en d zijn derhalve niet van toepassing.

Wel zijn er maatregelen van toepassing op Provinciaal niveau met betrekking tot de N242. Zie paragraaf 6.4.

6. GEGEVENS OVER DE HARDHEID VAN HET PLAN

6.1. Kerngegevens project

Ga in op de status en organisatie van het project

Gegeven	Invulling
Juridisch planologische status van het project	Het bestemmingsplan voor De Scheg dient te worden gewijzigd van kantoren en bedrijfsdoeleinden naar Wonen; Het bestemmingsplan voor Westpoort dient te worden gewijzigd van Maatschappelijk en bedrijfsdoeleinden naar Wonen.
Rol van gemeente in de ontwikkeling	Faciliterend voor De Scheg; actief voor Westpoort
Verdeling van het grondeigendom	2/3 publiek eigendom (Westpoort) en 1/3 privaat grondeigendom (BPD, De Scheg)
Is er een gemeentelijke grondexploitatie?	Ja, voor Westpoort
Voorziene (kwartaal en) jaar wijziging bestemmingsplan	Q4 2022 (De Scheg) en Q4 2023 (Westpoort)
Voorziene (kwartaal en) jaar ondertekenen anterieure overeenkomst(en)	Intentieovereenkomst Q3 2021 en anterieur in Q1 2022

6.2. Deelgebieden

Geef – indien van toepassing – aan wat de startbouw van de verschillende deelfases wordt en geef aan of en wanneer voor deze deelgebieden een planologisch kader wordt vastgesteld. Geef tot slot aan waarom er niet voor gekozen is om het projectgebied te beperken tot de eerste deelfase.

Middels verschillende participatiemomenten met stakeholders, bewoners en bedrijven, college- en raadsleden is begonnen om deze locaties invulling te geven en draagvlak. Na het afronden van de ontwerpfasen voor De Scheg (1^e deelfase) kan eind 2021 al begonnen worden met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Aangezien Westpoort nog minder uitgewerkt is, zal dit deelgebied later worden opgestart (2^e deelfase). De verwachting is dat de bestemmingsplanprocedure voor De Scheg eind 2022 afgerond zal zijn waarna begonnen kan worden met de start van de woningbouw. Voor Westpoort zal de planologische procedure in 2023 afgerond worden.

Gezien de (financiële) relaties tussen De Scheg en Westpoort is het wenselijk om de ontwikkeling van Westpoort gelijktijdig met De Scheg ter hand te nemen.

6.3. Huidige status van het plan

Geef aan of de volgende processen zijn gestart, lopende zijn of reeds zijn afgerond. Laat staan wat van toepassing is;

Gegeven	Invulling
Is er een door B en W vastgesteld document met daarin de ruimtelijke, programmatische en financiële randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling?	Afgerond: collegebesluit 7-9-2021.
Is er een gemeentelijke grondexploitatie?	Afgerond: collegebesluit 7-9-2021, lopend: raadsbesluit 26-10-2021
Is er een communicatieproces opgestart?	Ja, gestart eind 2020 met inwoners en ondernemers, stakeholders en college- en raadsleden.
Zijn de benodigde onderzoeken naar de te ontwikkelen locatie uitgevraagd?	Ja, diverse onderzoeken (belemmeringenonderzoek, bodemonderzoek, geluidonderzoek, flora- en fauna onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek).

Omschrijf hiernaast in maximaal 300 woorden de huidige status van het project, en de belangrijkste mijlpalen die nog bereikt moeten worden om tijdig te kunnen starten met de bouw. Beschrijf daarvoor de planologische status, de planning van het bestemmingsplan, de ontwerpstatus en de stand van zaken rondom de benodigde overeenkomsten, afspraken en communicatie met derden. Verwijs zoveel mogelijk naar concrete mijlpalen die bereikt zijn, en benoem de nog te doorlopen stappen tot startbouw.

Voor De Scheg zal eind 2021 een bestemmingsplanprocedure gestart worden waarbij er gekoerst wordt op vaststelling van het bestemmingsplan eind 2022. Na het bouwrijp maken kan in 2023 gestart worden met de bouw van de woningen. In 2024, 2025 en 2026 zullen dan achtereenvolgens naar verwachting ca. 160, 105 en 60 woningen worden opgeleverd, allemaal in het betaalbare segment.

De ontwikkeling van Westpoort zal een jaar langer in beslag nemen waarbij de planning is dat de locatie in 5 jaar wordt bebouwd. De saneringswerkzaamheden in Westpoort zullen in 2022 plaatsvinden. Voorzien wordt dat de bestemmingsplanprocedure voor Westpoort in 2023 afgerond kan worden. Na het bouwrijp maken en het verkooptraject is de start van de bouw voorzien in 2024 en is een 1^e oplevering van de woningen in 2024 gepland. De laatste woning in Westpoort zal dan naar verwachting in 2028 worden opgeleverd.

Voor de samenwerking met BPD is een Intentieovereenkomst gesloten. Deze zal naar verwachting in 2022 worden opgevolgd door een Samenwerkingsovereenkomst, waarbij de rolverdeling tussen gemeente en BPD alsmede een bouwclaim voor BPD voor Westpoort wordt overeengekomen.

Voor Westpoort zullen gedurende het ontwikkelingstraject een of meerdere uitvragen worden gedaan voor de ontwikkeling en realisatie van de resterende woningen.

6.4. Provinciaal beleid

Geef in 250 woorden aan welke rol de provincie heeft in het project en hoe het project past in het provinciale (omgevings)beleid. Ga daarbij ten minste in op:

- (1) Welke rol en betrokkenheid die provincie heeft in het project;*
- (2) Welke onderdelen van het plan nog afstemming met de provincie vergen;*
- (3) Welke formele processtappen met de provincie nog doorlopen moeten worden, zoals bestemmingsplanwijzingen, afspraken tussen provincie-gemeente of relevante besluitvorming over het project.*

Er is goedkeuring van de provincie benodigd voor de bestemmingsplannen voor Westpoort en De Scheg. De woningbouwprogramma's voor deze locaties dienen regionaal te worden afgestemd. De provincie kijkt hierin mee, maar hecht vooral waarde aan een goede regionale afstemming. Mede door het grote aandeel betaalbare woningen dat in het programma is opgenomen zal de afstemming met binnen de regiogemeenten naar verwachting niet tot problemen leiden. De locaties liggen binnen bestaand stedelijk gebied en bevinden zich binnen een straal van 1.200 meter loopafstand en/of 10 minuten fietsafstand van het Station. Dat past in het provinciale knooppuntenbeleid.

Naast de bestemmingsplannen zullen voor Westpoort en De Scheg een beeldkwaliteitsplan en voor Westpoort een grondexploitatie ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Gezien de beperkte capaciteit van de huidige N242 zijn er gesprekken gaande met de Provincie om, ter hoogte van De Scheg, de N242 te verdubbelen naar 2x2 rijstroken. Daarbij is de aanpassing van het spoorviaduct in de N242, ter hoogte van Westpoort en De Scheg, van groot belang.

6.5. Risico's project

Beschrijf in maximaal 300 woorden de voor dit project specifieke risico's en de concrete maatregelen die voor die risico's voorzien worden. Geef hierbij aan of risico's betrekking hebben op de projectomgeving, projectorganisatie en het te realiseren project. Ga ook in op de afspraken die hierover met derden zijn gemaakt of dienen te worden gemaakt. Benoem ook welke risico's effect kunnen hebben op het planologische proces en de planning naar startbouw. Verwijs waar nodig naar brondocumentatie.

Voor de planologische procedures worden geen problemen verwacht. Om gebrekkige communicatie / participatie vooraf met de omwonenden en stakeholders te voorkomen is een uitgebreid participatie en informatieproces voorafgaande aan de planontwikkeling gelopen welke voor de volgende fases verder zal worden vervolgd.

De Scheg

De realisatie van de spoortunnel tussen De Scheg en Westpoort is nodig voor het realiseren van een tweede ontsluiting voor (primair) calamiteitenverkeer en (secundair) voor autoverkeer en langzaam verkeer. Als deze er niet komt is er geen woningbouw mogelijk in De Scheg. De risico's zijn deels financieel van aard en komen deels voort vanuit de vereiste samenwerking met de spoorpartijen. Vanuit de gemeente zijn er echter al intensieve contacten met NS en ProRail voor realisatie van een spooronderdoorgang in de Zuidtangent. Met de provincie worden gesprekken gevoerd over de verbreding van het bestaande spoorviaduct in de N242. De spoorpartijen zijn hierop aangesloten. Onderzocht wordt nog of de tweede ontsluiting van De Scheg gecombineerd kan worden met de verbreding van het bestaande spoorviaduct. Om de regie te behouden wordt voorts nog wel uitgegaan van een eigen spooronderdoorgang aan de Abe Bonnemaweg. Om dit risico te verkleinen zijn ook gesprekken met de provincie over de mogelijkheid van een tijdelijke (eenvoudige) calamiteitenontsluiting op de N242 voor de periode dat de spooronderdoorgang tussen De Scheg en Westpoort eventueel nog niet gereed is.

Westpoort

De bodemsanering, die in een deel van Westpoort moet worden uitgevoerd, kan in de financieel opzicht duurder uitvallen en/of langer duren. De uitvoering is daarom al ingepland voor 2022 om geen vertraging op te lopen. Ditzelfde risico geldt voor de mogelijkheid van hogere kosten voor de benodigde geluidsvoorzieningen en de civieltechnische kunstwerken. Reële kostenramingen moet dit risico beperken. Voor de projectorganisatie is voorzien in ervaren medewerkers bij zowel de gebiedsontwikkelaar als bij de gemeentelijke organisatie waarbij het ontwikkelingsproces in goede handen is.

6.6. Samenwerking met marktpartijen

Licht in 200 woorden toe of en hoe marktpartijen zijn betrokken bij het plan. Ga hierbij in op eventuele afgesloten (intentie)overeenkomsten, samenwerkingsverbanden (zoals grondexploitatie maatschappij, een wijkontwikkelingsmaatschappij of anderszins), de frequentie van overleggen en grondposities.'

De gemeente is grondeigenaar van Westpoort, BPD is grondeigenaar van De Scheg. Er is een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en BPD waarin de beoogde samenwerking voor zowel De Scheg als Westpoort is beschreven. Deze Intentieovereenkomst zal worden opgevolgd door een Samenwerkingsovereenkomst. Er wordt voor de gebiedsontwikkeling van het gehele projectgebied Westpoort-De Scheg samengewerkt door de gemeente en BPD. BPD heeft naast de gemeente zitting in de Stuurgroep en in het Projectteam. BPD ontwikkelt en realiseert de woningen in De Scheg en zal hiervoor bouwpartners inschakelen. De gemeente voert de grondexploitatie voor Westpoort. In de intentieovereenkomst is met BPD een bouwclaimafpraak gemaakt voor een deel van de woningen in Westpoort. Voor de ontwikkeling en realisatie van de overige woningen in Westpoort zal de gemeente nog andere bouwpartners selecteren.

Bijlage A

Bijlage	Omschrijving	Bijlage bij onderdeel
1.	Begeleidende aanbiedingsbrief van het college van B&W	
2.	Een document (max 2 A4) met kaartmateriaal die het projectgebied eenduidig aangeeft.	1.2
3.	Spreadsheet aanvraag Woningbouwimpuls	3.1
4.	De toelichting op de noodzakelijke maatregelen en de begroting	3.1
5.	Recent taxatierapport of waardebepaling bij te voegen ter onderbouwing van de inbreng- of verwervingswaarde	3.1
6.	Een document met de ruimtelijke opzet zoals het stedenbouwkundig plan en/of ontwerp of een aanverwant document waaruit blijkt hoe de woningen, maatregel(en) en de voorzieningen binnen het plan zijn ingepast en hoe de kwaliteit van het plan geborgd wordt. Bij voorkeur een samenvatting (van verschillende documenten). Verwijs eventueel naar andere beschikbare documenten.	5.1.
7.	Optioneel: verklaringen van bij het project betrokken partijen (zoals marktpartijen, corporaties en de provincie). U wordt verzocht deze documenten in één bijlage aan te bieden.	6.2 en 6.4.
8.	Optioneel: vrije bijlage (maximaal 10 pagina's)	