DIJK EN WAARD

Stand van zaken Gebiedsontwikkeling

Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude

stad kwadraat
BGSV bureau voor stedenbouw en landschap
Edvard Hendriksen en Martin Blankendaal mobiliteitsbureau

RAAD

5 november 2024

DOEL

- Raad meenemen in stand van zaken en proces
- Aanvraag derde voorbereidingskrediet bij de raad



TOT NU TOE

Maart 2021: Projectopdracht en eerste voorbereidingskrediet.



Juni 2023: Ontwikkelplan en tweede voorbereidingskrediet.
Besluit raad:

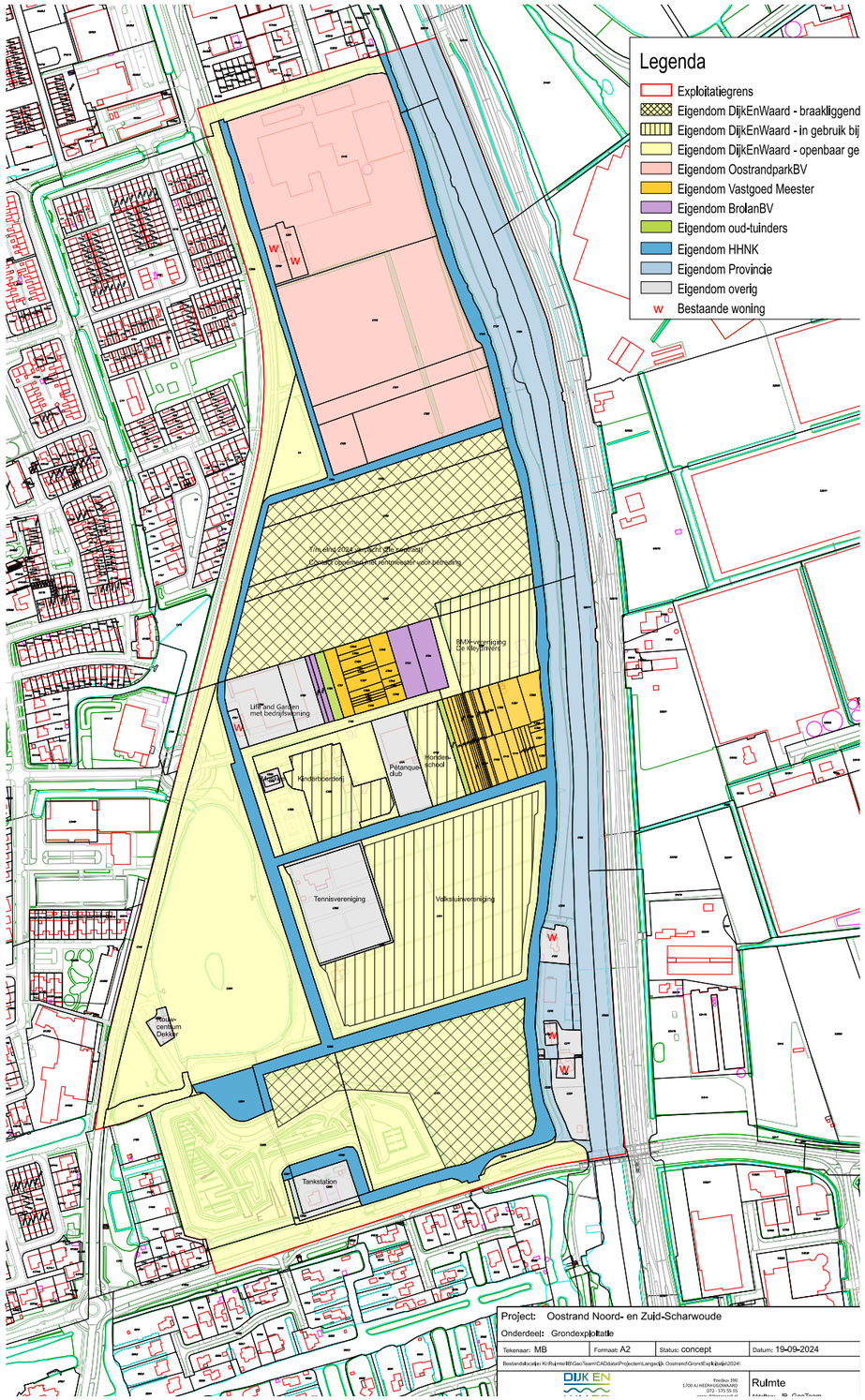
-Compact bouwen, 580 woningen, max. 6 lagen
-Optimaal watersysteem, aansluiten op doorvaarbaarheid en laagwatersysteem op bestaande functies
-Ecologisch netwerk versterken aan de oostzijde
-Autoluwe Centrale verbindingsroute

April 2024: WBI-subsidieaanvraag toegekend (€ 3,5 miljoen)
Voorwaarden:



-Minimaal 580 woningen
-70% betaalbaar
-Programma 30 – 40 – 30
-Start bouw: binnen 3 jaar (april 2027)
-Start bouw laatste woning: binnen 10 jaar (april 2034)
-Met structuurplan als onderlegger

EIGENDOMSSITUATIE



STRUCTUURPLAN

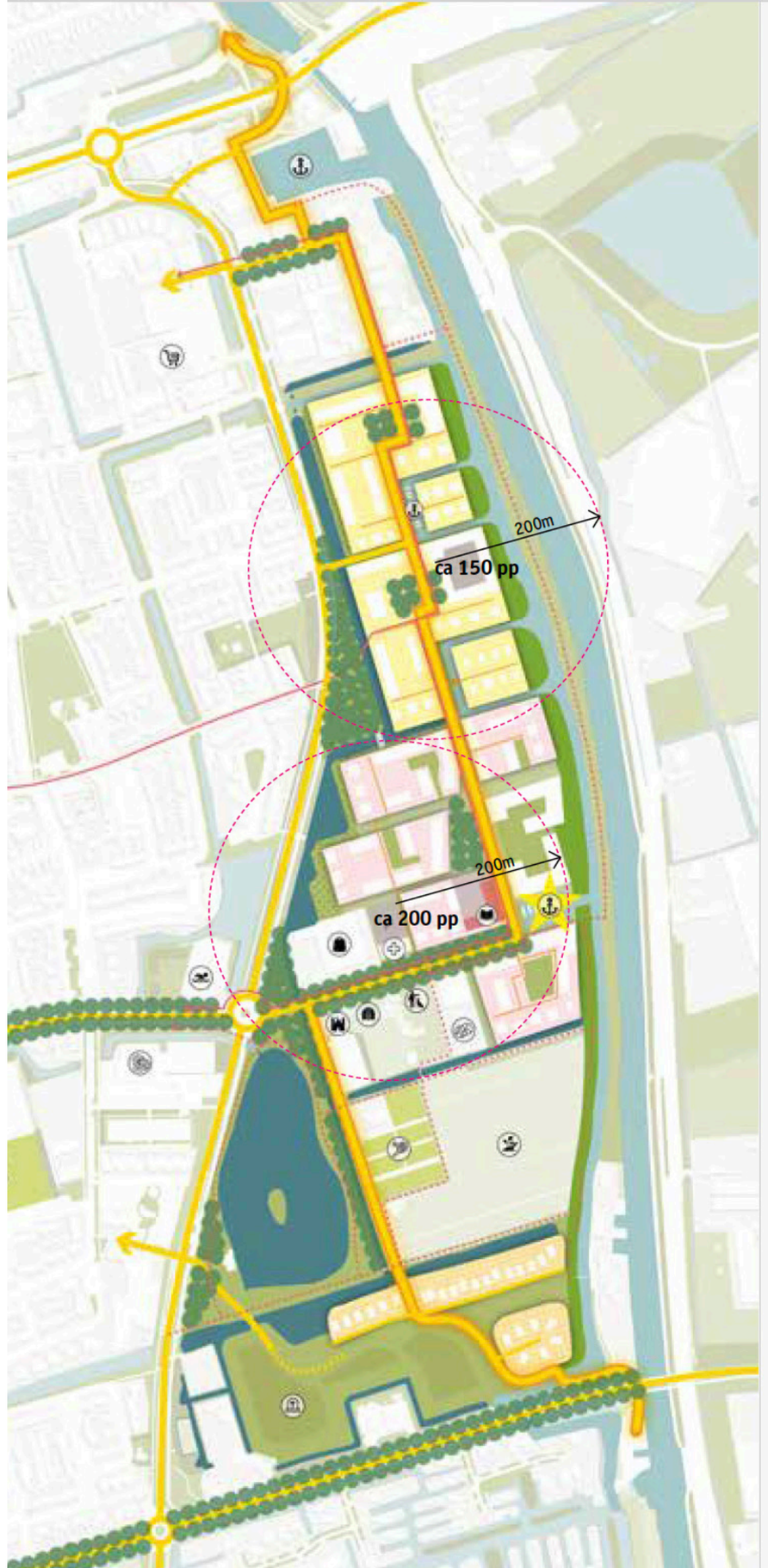
- Inzetten op vaarwater en verbinding
- Klimaatadaptieve wijk met ruimte voor ecologie
- Ruimte voor ontmoeten
- Autoluw en parkeervrij Doesenpad



Doesenpad



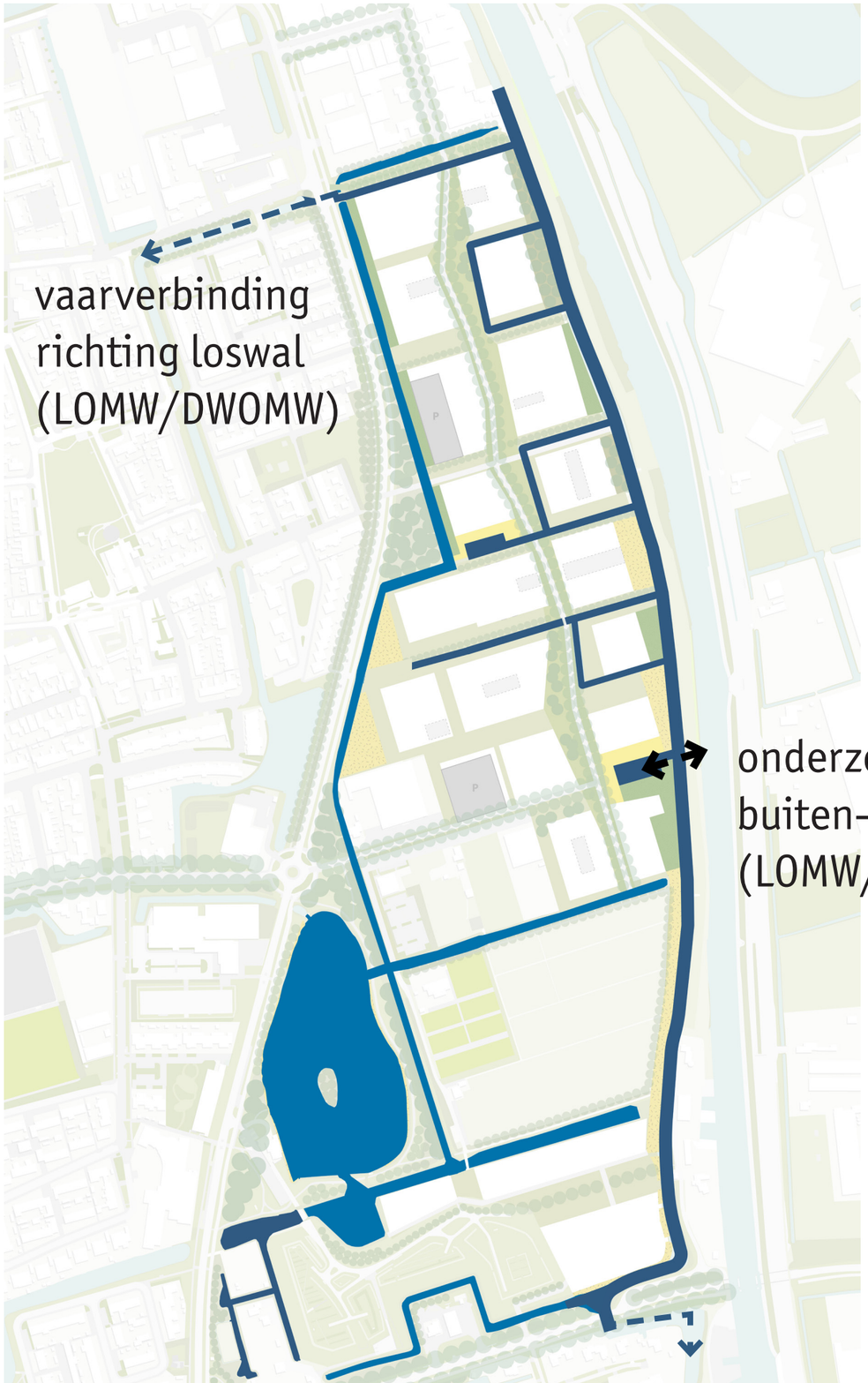
HUB



LANDSCHAPPELIJK KADER

watersysteem

- in uitvoering is water- en bodemonderzoek



Hoogwater (doorvaarbaar)

Laagwater

LANDSCHAPPELIJK KADER

ecologie

Doelsoorten en habitatrichtlijnen



- rietzomen
- bloemrijk grasland
- bomen
- verbinden omgeving

Gras, kruiden en dorp

huismus



dagpauwoog



honingbij



egel



gierzwaluw

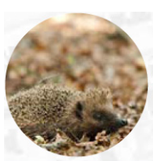


gewone dwergvleermuis



bos en park

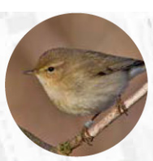
egel



grote bonte specht



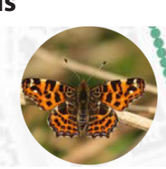
tijftjaf



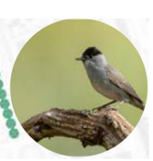
ruige dwergvleermuis



landkaartje



zwarte kop



Moeras en oevers

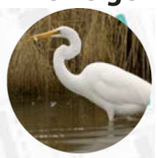
baars



fuut



grote zilverreiger



kleine modderkuiper



snoek



visdief



water

kleine karekiet



blauwe glazenmaker



groene kikker



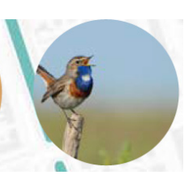
rietorchis



rietzanger



blauwborst



VERKAVELINGSPLAN

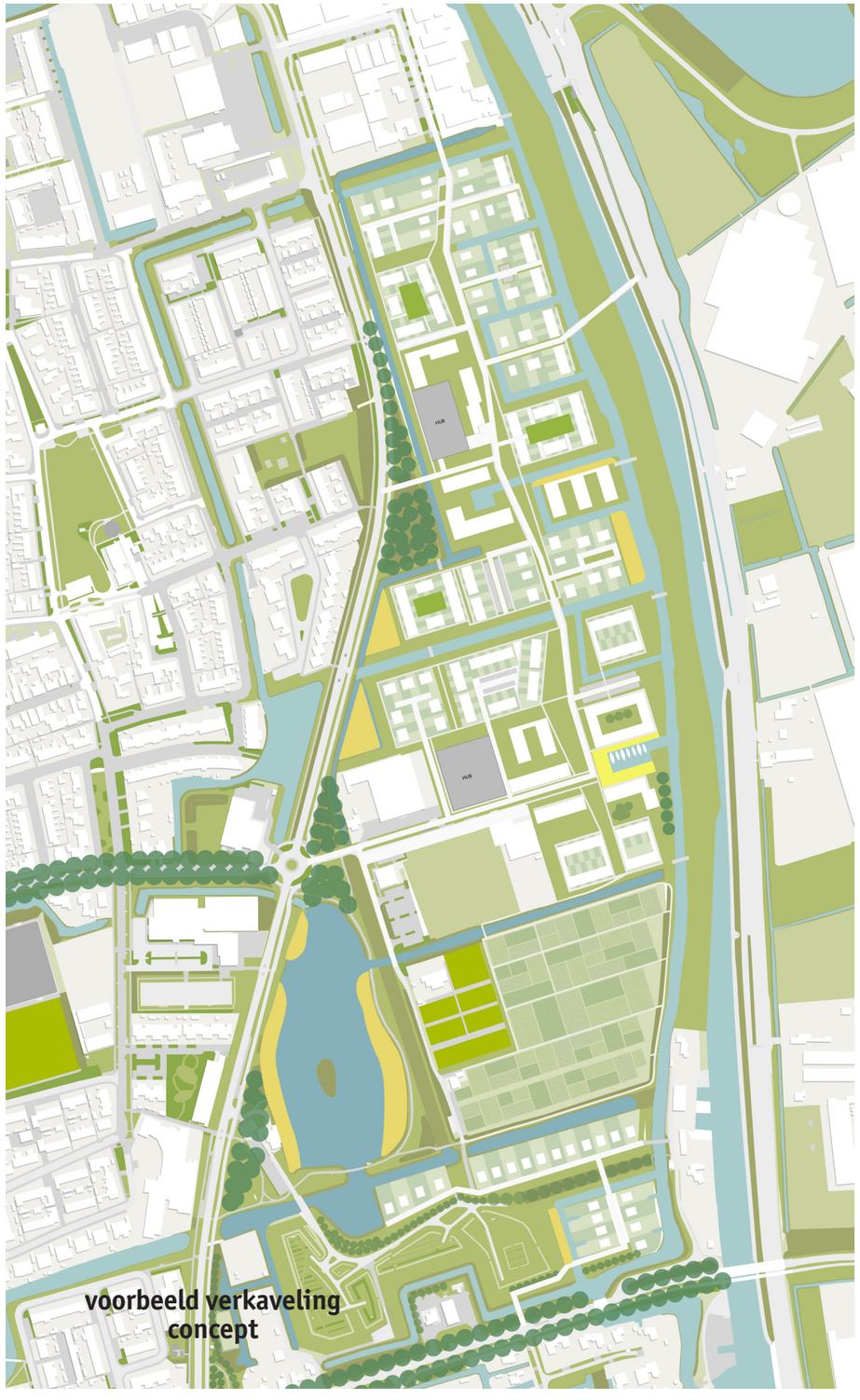
indicatief

Woonprogramma:

- sociaal 30% (174 wo)
- midden 40% (232 wo)
- vrije sector 30% (174 wo)

Woningtypen:

- circa 52 % appartementen
- circa 18% grondgebonden appartementen
- circa 30% grondgebonden woningen



voorbeeld verkaveling concept

ONTMOETEN

Wijk

Buurt

Woonblok

Drempelzone



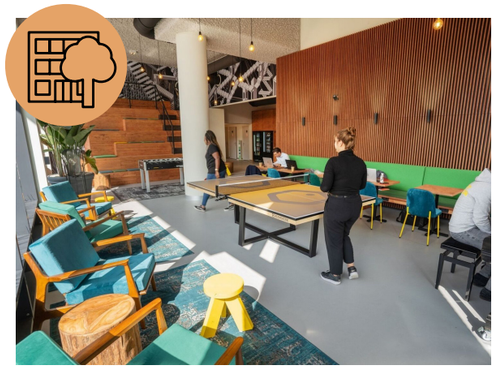








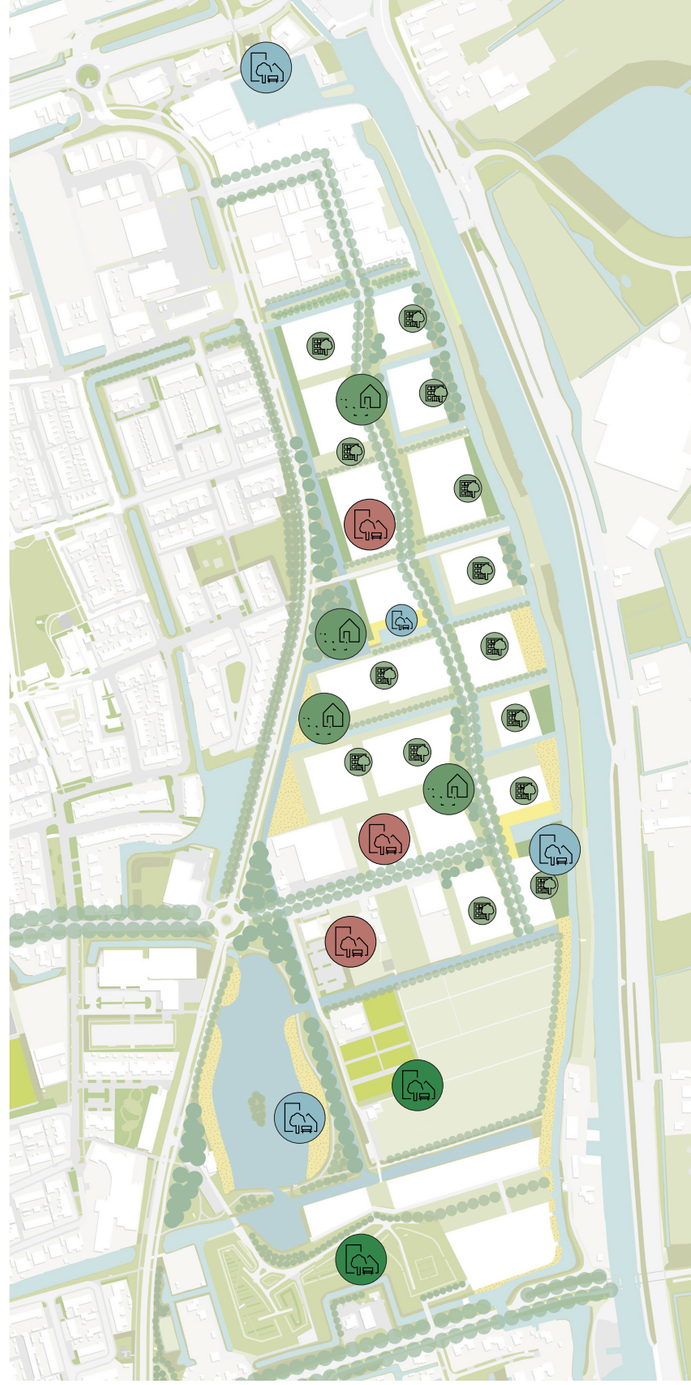












Water

Wijk

Buiten ruimte

Wijk

Buurt

Woonblok

Drempelzone

Gebouw

Wijk

Buurt

Woonblok

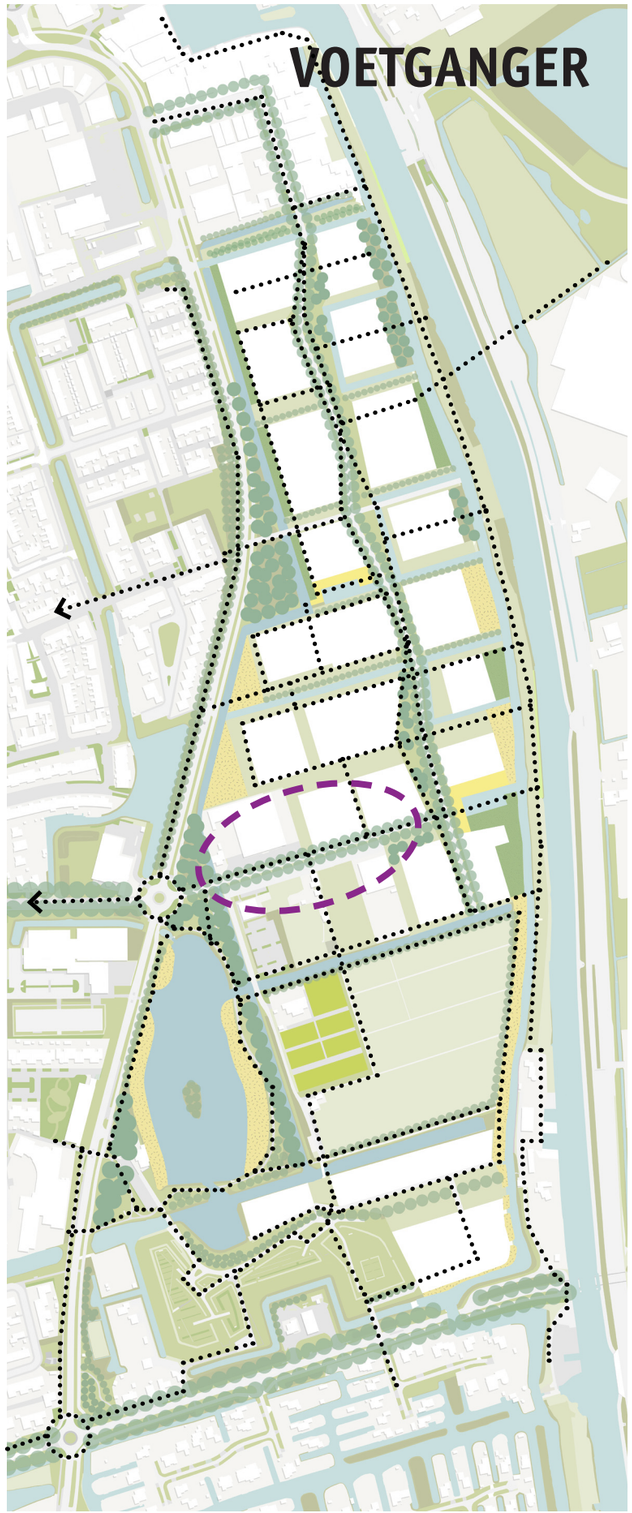
Drempelzone

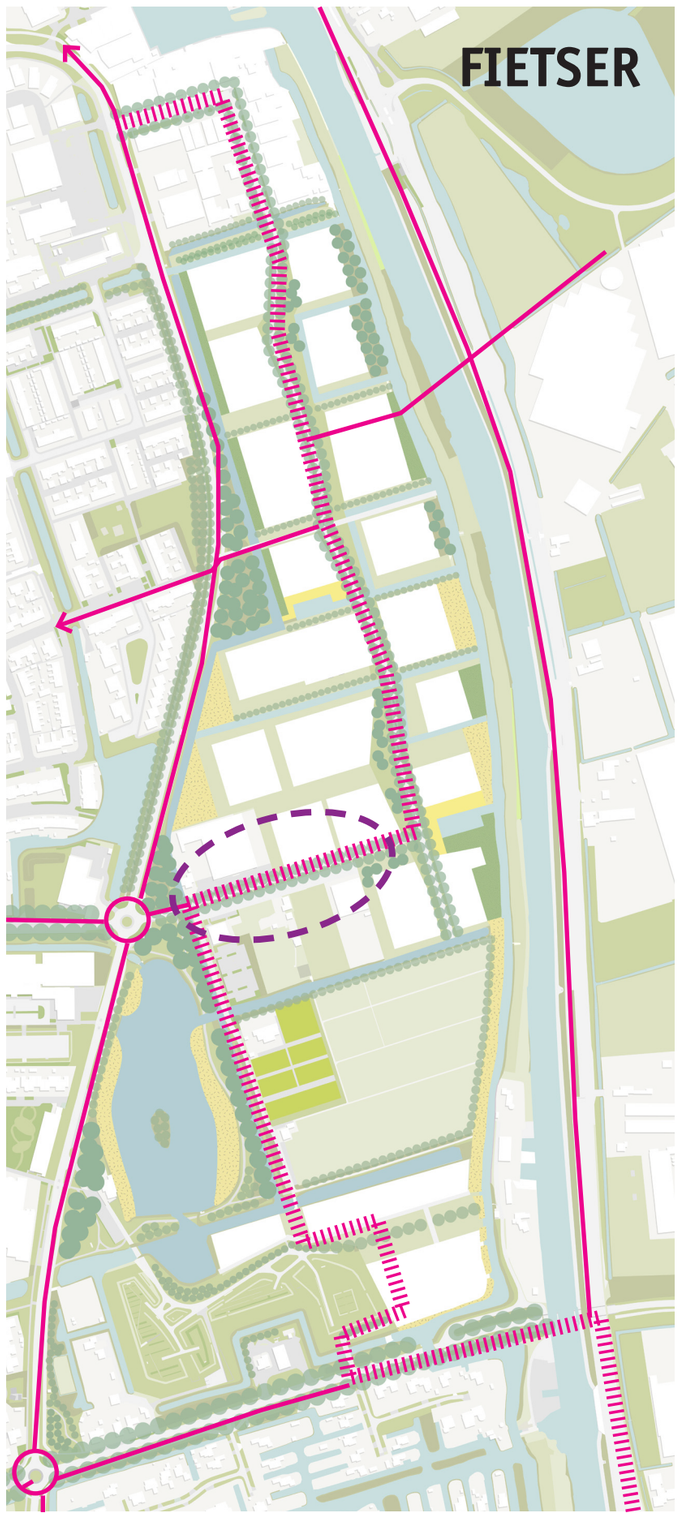
Woning

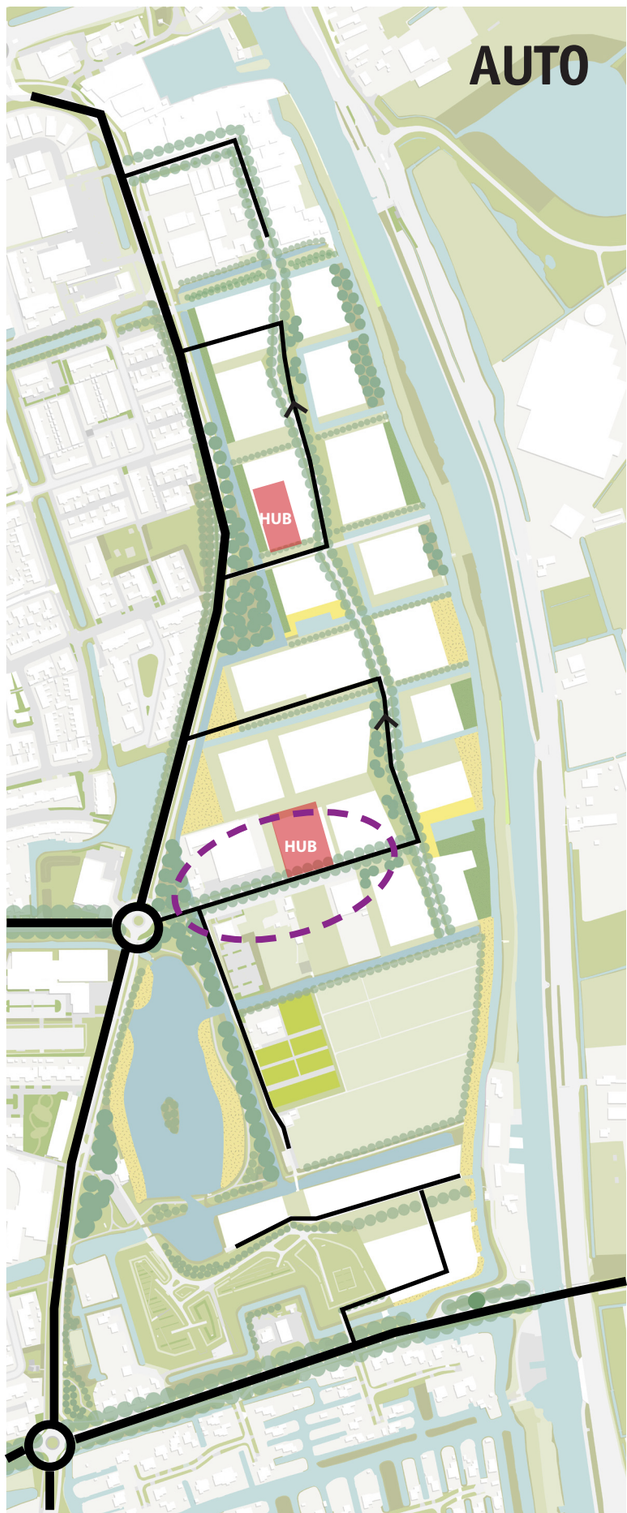
MOBILITEIT

- Fijnmazige wandelstructuur
- Doorgaande fietsroutes met goede aansluiting op bovenwijkse structuur
- Autoluwe wijk met parkeerhubs bij de entree van de twee ontwikkelgebieden.

- Centrale ontmoetingsplek







DICHTHEDENSTUDIE

Oostrand NZS

Plangebied	15 ha
Woningaantal	580 wo
Appartementen	50 %
Betaalbaar	70%
Dichtheid	40 wo/ha





Plangebied	41 ha
Woningaantal	690 wo
Appartementen	16%
Betaalbaar	50%
Dichtheid	17 wo/ha

Met dezelfde dichtheid in de Oostrand: 255 woningen





Plangebied	10 ha
Woningaantal	240 wo
Appartementen	20%
Betaalbaar	30%
Dichtheid	24 wo/ha

Met dezelfde dichtheid in de Oostrand: 360 woningen





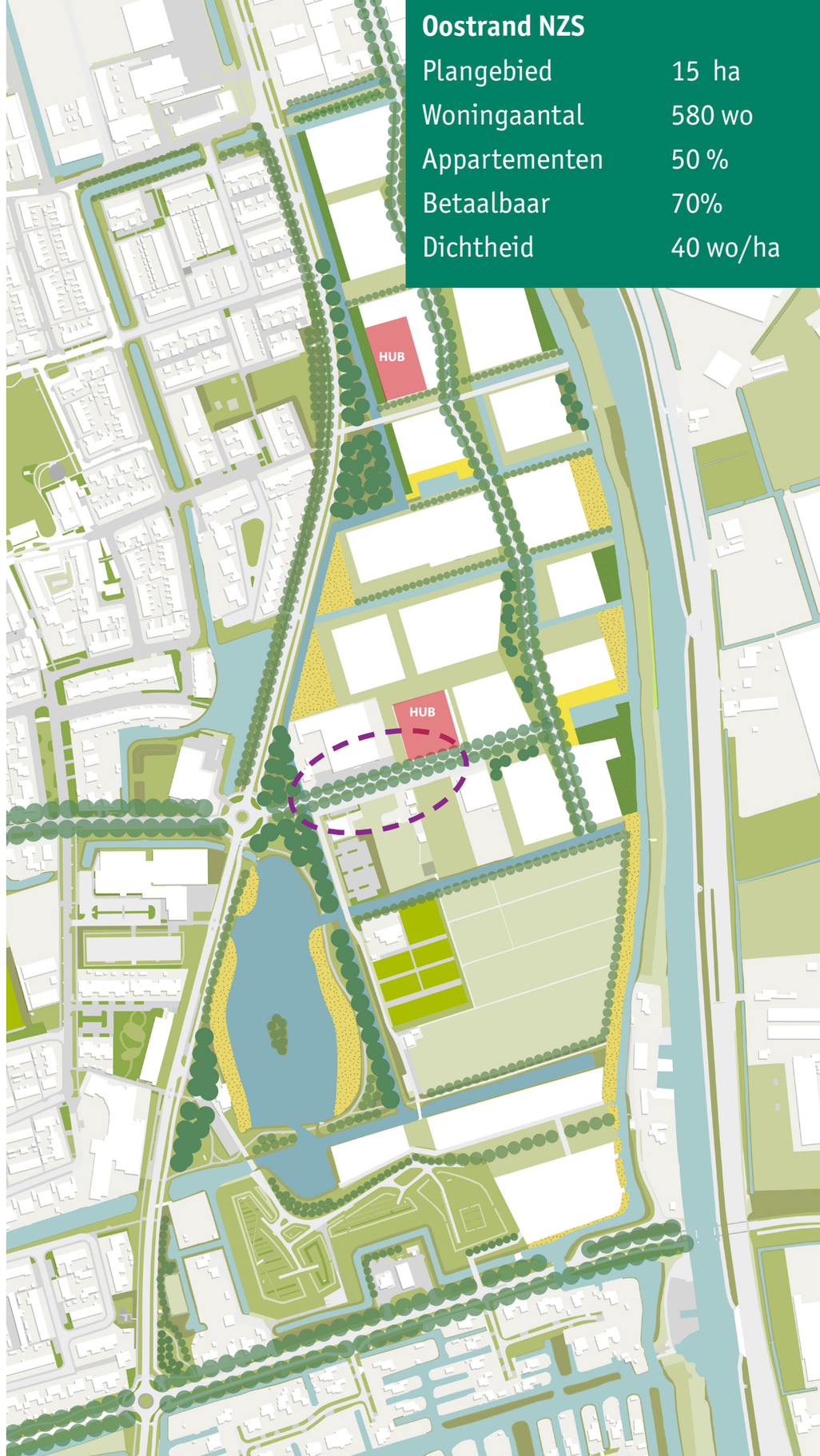
Plangebied	18 ha
Woningaantal	450 wo
Appartementen	19%
Betaalbaar	28 %
Dichtheid	25 wo/ha

Met dezelfde dichtheid in de Oostrand: 375 woningen

DICHTHEDENSTUDIE

Waarom parkeren gecentraliseerd?

- Meer (betaalbare) woningen
- Meer ruimte voor water, groen en ontmoeting
- Verleiden tot meer beweging; pak de fiets!
- Veiliger leefomgeving
- Meer ruimtelijke kwaliteit
- Dorpse buurten in een waterrijk landschap



FINANCIËLE ANALYSE

buurtparkeerhubs

Stichtingskosten in alle modellen opgenomen in GREX

Exploitatiekosten

- Model goedkoop: € 30,- à 35,- per parkeerplaats/maand, inclusief BTW
- Model middenduur: ca.€ 50,- per parkeerplaats/maand inclusief BTW

Kostendragers exploitatie (nader uitwerken in volgende fase):

- Gemeente: reguliere beheerkosten parkeerplaats
- Wooncorporatie
- VVE/gebiedsfonds
- Toe te voegen functies, bijvoorbeeld zonne-energie

(nader onderzoeken in volgende fase)





Variabelen in exploitatiekosten:

- Vervangingsinvesteringen installaties
- Vervangingsinvesteringen PMS
- Energiekosten
- Verzekeringen
- Overige onderhoudskosten
- Beheer- en schoonmaakkosten
- Type beheer (geheel op afstand en/of deels fysiek)
- Overheadkosten
- Liftkosten

FINANCIËN

modellen en effect op de grondexploitatie

	Traditioneel parkeren	Geclusterd parkeren	Geclusterd parkeren +
Programma			
-aantal woningen	430	580	615
-waarvan betaalbaar	70% = 301	70% = 406	70% = 431
-verschil opbrengst	€ -8.900.000		€ 2.100.000
-verschil kosten (bouwrijp- en woonrijp)	€ -1.000.000 *(minder uitgeefbaar, groter openbaar gebied)*		€ 200.000 *(meer uitgeefbaar, kleiner openbaar gebied)*
Financieel effect grex	€ -9.900.000		€ 1.900.000
-kosten parkeerhub in grex	+ € 6.000.000		+ € 200.000
-per saldo (excl. WBI)	€ -3.900.000		€ 2.100.000
Effect WBI			
-aantal woningen	-150	referentie	35
-waarvan betaalbaar	-105		25
-geen WBI	€ -3.500.000	nvt	nvt
-naar rato WBI	€ -1.000.000	nvt	nvt
per saldo (incl. vervallen WBI)	€ -7.400.000	referentie	€ 2.100.000
per saldo (incl. WBI naar rato)	€ -4.900.000	referentie	€ 2.100.000

AFWEGINGSKADER

drie modellen

	1. Traditioneel parkeermodel	2. Geclusterd parkeren	3. Gecluserd parkeren +
Aantallen			
totaal aantal woningen	– -150 woningen	+ 580 woningen (WBI)	++ +35 woningen
betaalbare woningen	– -105 woningen (70%)	+ 406 woningen (70% in WBI)	++ + 25 woningen (70%)
Draagvlak	– geen draagvlak bij ontwikkelaars	+ draagvlak bij ontwikkelaars	+ draagvlak bij ontwikkelaars
Afhankelijkheden	+ geen afhankelijkheden	+ geen afhankelijkheden	– afhankelijk van betere bereikbaarheid OV en beter OV
Financiën	–	○	○
Ruimtelijk			
autoluwe wijk	– nee	+ ja	++ ja
OV beter bereikbaar	– nee	○ in gesprek gaan met Provincie	+ ja, door brug, betere fiets, OV
Veiligheid verbeterd	– nee	+ autoluw	++ autoluwer
Gezondheid	– stimuleert niet tot bewegen	+ stimuleert tot bewegen	++ stimuleert tot bewegen
Beeld Doesenpad	 –	 √	 √

Model geclusterd parkeren met buurtparkeerhubs

Houd mogelijkheden open voor meer ambitie



alvast meenemen:

Proef met deelauto’s starten

In gesprek met de provincie over OV- en fietsverbindingen

Extra fietsenstalling

VOORBEREIDINGSKREDIET

Voorbereidingskrediet			
1e voorbereidingskrediet	€ 150.000	Maart 2021	Ontwikkelplan
2e voorbereidingskrediet	€ 250.000	Juni 2023	Structuurplan, subsidie-aanvraag WBI, onderzoek haalbaarheid parkeerhubs, intentieovereenkomsten grondeigenaren, 1e opzet grex
3e voorbereidingskrediet	€ 870.000 - € 340.000 (externe bijdrage en subsidie) **€ 530.000** (materieel krediet)	December 2024	Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, ontwikkelstrategie, onderzoeken omgevingsplan, start ontwerpfase, interne uren
Opening grex (voorbereidingskosten worden opgenomen)		Zomer 2025	

VERVOLG

• Besluit aanvullend krediet op	10 December a.s.
• Informatieavond huidige gebruikers en omgeving	1e kwartaal 2025
• Samenwerkingsovereenkomsten en stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan	Voorjaar 2025
• Besluitvorming eerste grondexploitatie	Voorjaar 2025
• Besluitvorming omgevingsplan	3e kwartaal 2026
• Start bouw	4e kwartaal 2026

STAND VAN ZAKEN

Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude

VRAGEN?

