

Zaaknummer: 00001068148
Onderwerp: Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West
Datum raadsvergadering: *Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder: N. Langedijk
Programma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Er is een 'Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West' gemaakt om in de toekomstige ontwikkeling van het Stadshart rondom de Middenweg te kunnen sturen op samenhang tussen initiatieven en ruimtelijke kwaliteit. Verwacht wordt dat dit deel van het Stadshart de komende jaren -weliswaar stapsgewijs- tot ontwikkeling zal komen. Naast het Huygens College komt het nieuwe zorgcentrum met belangrijke eerstelijns zorgvoorzieningen. En de oude locatie van de zorgpartijen bij Middenwaard zal na verhuizing herontwikkeld kunnen worden voor woningbouw. Daar zijn concrete initiatieven voor in voorbereiding; de deelvisie is hier het ruimtelijk kader voor.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. de Nota van Beantwoording bij de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West (bijlage 1) vast te stellen.
2. De Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West (bijlage 2) vast te stellen.
3. Een voorbereidingskrediet van € 80.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een ontwerp van een toekomstige herinrichting van de Middenweg in Stadshart Zuid-West.

Inleiding

De behoefte aan goede huisvesting voor eerstelijns zorgvoorzieningen en de vraag naar woningen is groot in groeiend Dijk en Waard. Het gemeentebestuur heeft daarom in het Stadshart meer regie genomen voor een toekomstbestendige oplossing voor eerstelijns zorg en het toevoegen van nieuwe woningen. Beide opgaven komen nu samen: de gemeente werkt samen met zorgaanbieders aan de voorbereiding van een nieuw zorgcentrum naast het Huygens College. Twee Heerhugowaardse ontwikkelaars hebben op de hoek van Middenwaard en de Middenweg, de oude plek van de zorgaanbieders, initiatieven voor de bouw van circa 160 woningen in voorbereiding. 48 woningen daarvan zijn sociale huurwoningen. Het nieuwe zorgcentrum wordt voor een belangrijk deel gefinancierd vanuit de verkoop van de sterk verouderde zorgpanden aan deze twee ontwikkelaars. De ontwikkelaars kunnen op hun beurt de overeengekomen koopsommen alleen betalen wanneer op die plek woningbouw kan worden gerealiseerd.

Dit deel van het Stadshart wordt 'Stadshart Zuid-West' genoemd. Er is een Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West gemaakt om te zorgen voor meer toekomstige samenhang en ruimtelijke kwaliteit in dit deel van het Stadshart, ook wanneer het stapsgewijs tot ontwikkeling komt.

De concept ruimtelijke deelvisie is door het college van B&W conform de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van 3 maart tot en met 14 april 2025. In totaal zijn er zes zienswijzen ontvangen. Deze zijn in de Nota van Beantwoording voorzien van een reactie door het gemeentebestuur. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot een wijziging in de ruimtelijke deelvisie. Wanneer de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West als raadskamer is

vastgesteld, kunnen de ontwikkelaars aan de slag met de uitwerking van hun woningbouwplannen en ruimtelijke procedures.

Beoogd effect

Het beoogde effect van het vaststellen van de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West is een integrale (her)ontwikkeling van dit deel van het Stadshart, door een bewuste stapsgewijze ontwikkelstrategie en met direct al concrete initiatieven van derden.

Dat betekent dat de gemeenteraad met de deelvisie de ruimtelijke kaders vaststelt en het gemeentebestuur regie pakt in de gebiedsontwikkeling en in samenwerking. Initiatiefnemers komen op hun beurt, vanuit die samenwerking, met bouwplannen die het college aan de deelvisie toetst en kan vergunnen. De eerste zichtbare stap in herontwikkeling is dat de belangrijke eerstelijns zorgvoorzieningen worden behouden voor het Stadshart en in groeiend Dijk en Waard een toekomstbestendige locatie krijgen. Daarop volgt dat met de verplaatsing van de zorgvoorzieningen de vrijgekomen panden gesloopt en herontwikkeld kunnen worden voor woningbouw. En er wordt een stap gezet naar een meer klimaatadaptieve, verbindende en hoogwaardige openbare ruimte rondom dit nieuwe zorgcentrum en de nieuwe woningen.

Kaders

Onder andere:

- Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023 – 2026.
- Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard 2024.
- Visie Sociaal Domein Dijk en Waard 2021.
- Integraal Beleidskader Sociaal Domein 2023 – 2027.
- Woonvisie Dijk en Waard 2024.
- Woonzorgvisie Dijk en Waard 2023.
- Participatieverordening Dijk en Waard 2023.
- Omgevingswet en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Chronologie relevante besluitvormingsmomenten:

- Collegebesluit 'Intentieovereenkomsten Belle-Vue Wonen en Bot Bouw B.V. Stadshart' van 9 maart 2021.
- Collegebesluit 'Initiatiefplan Vastgoedontwikkeling Stadshart Zuid-West van 20 december 2022 om meer gemeentelijke regie in het ontwikkelproces te nemen om de haalbaarheid van integrale ontwikkeling te concretiseren. De raad is actief geïnformeerd met het 'collegebericht locatieontwikkeling Stadshart Zuid-West'.
- Collegebesluit 'Ontwikkeling Stadshart Zuid-West' van 18 juli 2023, met onder andere de keuze voor het nieuwe zorgvoorziening/AHOED achter het Huygens College i.r.t. de verdere ontwikkeling van Stadshart Zuid-West.
- Collegebesluit 'Ontwikkeling Stadshart Zuid-West: woningbouwprogramma en parkeeroplossing' van 30 april 2024.
- Collegebesluit 'Ruimtelijke deelvisie Stadshart Zuid-West' van 25 februari 2025, over het ter inzage leggen van de deelvisie.

Argumenten per beslispunt

1. De Nota van Beantwoording bij de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West (bijlage 1) vast te stellen.

1. *De ontvangen zienswijzen op dit deel van het plan zijn overzichtelijk, hebben deels al geleid tot aanpassing van de ruimtelijke deelvisie of zijn oplosbaar in de verdere uitwerking van de bouwplannen.*

In de Nota van Beantwoording bij de ruimtelijke deelvisie zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en de antwoorden van het college opgenomen. Ook is in deze nota

aangegeven hoe zienswijzen wel of niet tot wijziging van de ruimtelijke deelvisie hebben geleid. De ingekomen zienswijzen zijn bovendien als geanonimiseerde 'bijlagen ter informatie' bij dit raadsvoorstel gevoegd.

2. De Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West (bijlage 2) vast te stellen.

1. *De Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West is het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van woningen op ontwikkellocatie Middenwaard Zuid-West (1B).*
Er zijn twee concrete initiatieven in voorbereiding voor het Stadshart Zuid-West: het nieuwe zorgcentrum en woningbouwplannen. Ze zijn in de ruimtelijke deelvisie op bladzijde 7 aangegeven als ontwikkellocaties 1A ('Gezondheidscentrum') resp. 1B ('Middenwaard Zuid-West'). Met deze initiatieven wordt op korte termijn al uitvoering gegeven aan de strategie om stapsgewijs dit deel van het Stadshart te herontwikkelen. De twee ontwikkelaars kunnen, in samenwerking met het college en vanuit de ruimtelijke raads kaderstelling van de deelvisie, hun woningbouwplannen verder uitwerken. Het nieuwe zorgcentrum kan binnen het Omgevingsplan Gemeente Dijk en Waard al vergund worden en de ruimtelijke deelvisie zorgt nog eens voor meer ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Op basis van de ruimtelijke deelvisie worden vervolgens aparte spelregels voor beeldkwaliteit uitgewerkt door het gemeentebestuur.
2. *Het vaststellen van de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart-Zuidwest geeft de ontwikkelaars voldoende zekerheid voor de koop van de verouderde panden en de verdere uitwerking van hun woningbouwplannen.*
Tijdens de besprekingen met zorgaanbieders werd duidelijk dat de verhuizing naar een nieuw zorgcentrum voor een belangrijk deel gefinancierd wordt vanuit de verkoop van de huidige, sterk verouderde zorgpanden in Stadshart Zuid-West aan de twee ontwikkelaars. Zij kunnen de overeengekomen koopsommen alleen opbrengen wanneer op die plek woningbouw kan worden gerealiseerd. Met de ontwikkelaars is afgesproken dat een raadsbesluit over de ruimtelijke deelvisie hen voldoende zekerheid biedt voor verwerving en verdere planuitwerking. Uiteindelijk zullen hun bouwplannen nog wel vanuit een formele planologische procedure vergund moeten worden.
3. *Met ruimtelijke kaders voor woningbouw wordt het nieuwe zorgcentrum met eerstelijns zorg op korte termijn al mogelijk gemaakt.*
Voor de financiering van het nieuwe zorgcentrum hebben de zorgpartijen de opbrengsten uit de verkoop van hun oude panden nodig, zodat zij ook snel opdracht kunnen geven aan de aannemer voor de bouw van het nieuwe zorgcentrum. De start van de bouw is gepland in het najaar van 2025 en duurt ruim een jaar. Naar verwachting kan het nieuwe zorgcentrum dan al begin 2027 in gebruik worden genomen.
4. *De Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West geldt als leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte rondom het nieuwe zorgcentrum en de nieuwe woningen op ontwikkellocatie Middenwaard Zuid-West.*
Samen met het nieuwe zorgcentrum en de nieuwe woongebouwen zal ook een groene en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte dit deel van het Stadshart een kwaliteitsimpuls geven. In plaats van een onoverzichtelijk doolhof met verouderde gebouwen en sleetse openbare ruimte, is er over een paar jaar sprake van twee aantrekkelijke woongebouwen, nieuwe openbare ruimte en betere verbindingen in dit deel van het Stadshart. Zowel voor de bewoners van de nieuwe woningen als voor bezoekers van winkelcentrum Middenwaard. De verbinding vanuit dit deel van het Stadshart naar Cool! Kunst & Cultuur en de horeca-voorzieningen aan het Coolplein wordt ook aanzienlijk verbeterd. Hetzelfde geldt voor het terrein naast het Huygens College; in plaats van een tijdelijke straat met betonklinkers, komt hier na de bouw van het zorgcentrum een prettige verbinding voor langzaam verkeer met nieuwe bestrating en groen. Met de beoogde materialen, de regentuinen en vergroening wordt voortgeborduurd op de inrichting van de openbare ruimte die rond het gemeentehuis en de Zuidtangent is gerealiseerd.

3. Een voorbereidingskrediet van € 80.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een ontwerp van een toekomstige herinrichting van de Middenweg in Stadshart Zuid-West

1. *De zienswijzen vanuit aanwonenden en ondernemers van de Rustenburgerweg en vanuit woonwijk Basserhof zijn aanleiding om de ontwerputwerking van de Middenweg direct op te pakken.*

De ruimtelijke deelvisie bevat nog slechts schetsontwerpen als mogelijke toekomstige inrichting van de Middenweg. Via de 'Klankbordgroep Rustenburgerweg e.o.' zijn de aanwonenden en bedrijven van de Rustenburgerweg betrokken bij het gebiedsgericht voorbereiden van de plannen voor groot onderhoud en herinrichting van de Rustenburgerweg in 2026. De klankbordgroep en individuele aanwonenden en ondernemers van de Rustenburgerweg hebben complimenten, verduidelijkingsvragen en ook zorgen geuit over een mogelijke toekomstige inrichting van de Middenweg. Er wordt gevonden dat de toekomstige inrichting van de Middenweg een relatie heeft met de herinrichting van de Rustenburgerweg vanuit vervanging en groot onderhoudswerkzaamheden. Vanuit bewoners van de Basserhof is kritiek op de (bestaande) inrichting van de Middenweg en is een goede suggestie gedaan hoe dat veiliger zou kunnen.

2. *Er kan ontwerpwerk met ontwerpwerk gemaakt worden.*

In het kader van de naderende werkzaamheden voor groot onderhoud en vervanging van de Rustenburgerweg is een ambtelijk team beschikbaar, dat gebiedsgericht samenwerkt met de 'Klankbordgroep Rustenburgerweg e.o.'. Er vindt nu ontwerpwerk voor de Rustenburgerweg plaats en dat wordt met het voorbereidingskrediet uitgebreid met ontwerpwerk voor de Middenweg.

De uitvoering van werkzaamheden aan de Rustenburgerweg is ingepland voor 2026. Eventuele werkzaamheden aan de Middenweg vallen binnen de complexe gebiedsontwikkelingsopgave Stadshart Zuid-West met een stroom aan diverse bouwwerkzaamheden. Na oplevering van het nieuwe zorgcentrum en de initiatieven van de twee ontwikkelaars voor woningbouw, zou aan de Middenweg begonnen kunnen worden; dat is minstens over 4 jaar.

Kanttekeningen en risico's

Kanttekening: de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West is nog slechts een ambitiedocument voor een mogelijke herinrichting van de Middenweg, voor mogelijke extra woningbouw rondom de Middenweg-parkeergarage en voor mogelijke uitbreiding van het Huygens College.

In maart 2025 is krediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een Doorontwikkelvisie en -Strategie voor het gehele Stadshart. Daarbij is besloten dat de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West (na vaststelling) als uitgangspunt voor dit project zal gelden. Initiatieven van derden in Stadshart Zuid-West die niet binnen de genoemde ontwikkellocaties 1A en 1B vallen, zullen straks een ruimtelijk kader hebben in de Doorontwikkelvisie en -Strategie voor het hele Stadshart.

Kanttekening: de Middenweg is nog geen investeringsopgave

Wanneer de ontwerp-opgave voor dit deel van de Middenweg met het voorgestelde voorbereidingskrediet van € 80.000,- wordt opgepakt, wordt daarmee wellicht ook de verwachting gewekt dat deze herinrichting gelijktijdig met de Rustenburgerweg kan plaatsvinden. Dat is niet zo. Na oplevering van het nieuwe zorgcentrum en de twee woongebouwen kan pas aan de Middenweg begonnen worden; dat is minstens over 4 jaar. Daar is dan op dat moment ook een investeringsbesluit voor nodig. De planning in de Voorziening WKW voorziet immers nog niet op korte termijn in vervangingswerkzaamheden en groot onderhoud voor de Middenweg. Andere mogelijke ruimtelijke initiatieven in dit deel van het Stadshart, behoudens het nieuwe medische centrum en de initiatieven van de twee ontwikkelaars voor woningbouw, zijn ook nog niet bekend.

Alternatieven

- Wanneer de deelvisie niet als ruimtelijk kader voor de genoemde woningbouwplannen wordt vastgesteld, valt de financiële onderbouwing onder het nieuwe zorgcentrum weg. Dit alternatief heeft als risico dat het aanbod van eerstelijns zorg in het Stadshart en in groeiend Dijk en Waard afneemt of helemaal verdwijnt.
- Aanvankelijk is in het kader van het proces om tot de ruimtelijke deelvisie te komen onderzocht of de nieuwe zorghuisvesting in de woningbouwplannen op ontwikkellocatie 1B ('Middenwaard Zuid-West') kon worden ondergebracht. Zowel logistiek als financieel leidt dat tot onoverkomelijke problemen. Het betekent onder andere dat de zorg gedurende een langere periode vanaf een bouwlocatie plaatsvindt of tijdelijk elders ondergebracht moet worden; dat brengt onder andere extra kosten met zich mee. Daarom is dit alternatief afgefallen.
- Verhuizing van de zorgvoorzieningen naar Middenwaard (tussen Coolplein en Stadsplein) is door eigenaar Wereldhave, gemeente en zorgpartijen in het kader van het proces om tot de ruimtelijke deelvisie te komen onderzocht en niet realistisch gebleken.
- Het opknappen van de huidige panden van de zorgpartijen komt weer in beeld als realisatie van zorghuisvesting naast het Huygens College van de baan is. Dit alternatief betekent ook dat er geen of minder woningen kunnen worden toegevoegd en de beperkte ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft. Daarom is dit alternatief niet erg aantrekkelijk.

Samenwerking en participatie

- De eerste schetsen van de door de twee ontwikkelaars voorgestelde woningbouwplannen en het beoogde nieuwe zorgcentrum zijn gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst in de VUE bioscoop op 22 november 2023. De bijeenkomst werd goed bezocht.
- Tijdens een informatiebijeenkomst op 10 juli 2024 is het gesprek aangegaan met omwonenden van het toekomstige nieuwe zorgcentrum. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is afgesproken om een klankbordgroep op te richten die zich gebiedsgericht bezig houdt met de voorbereiding van een wegontwerp in het kader van groot onderhoud en herinrichting van de Rustenburgweg; dat staat in 2026 immers gepland. De eerste bijeenkomst van deze 'Klankbordgroep Rustenburgerweg e.o.' vond plaats op 14 januari en er zijn inmiddels vier bijeenkomsten geweest.
- Van 3 maart tot en met 14 april 2025 lag de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West ter inzage. Tijdens deze periode vond op 25 maart 2025 een informatiebijeenkomst plaats voor omwonenden en geïnteresseerden. Deze bijeenkomst werd goed bezocht. Een aantal bewoners van het woonwijkje Basserhof vroeg om een apart gesprek.
- Op 8 april 2025 vond een gesprek plaats met een drietal bewoners, wethouder Langendijk en de gemeentelijk projectleider. De zorgen en vragen die de bewoners in een brief bij zich hadden, zijn als zienswijze in behandeling genomen.
- In het kader van het in voorbereiding zijnde Masterplan Voortgezet Onderwijs wordt er samengewerkt met het Huygens College, zowel ambtelijk als bestuurlijk. De zienswijzen van het Huygens College hebben ertoe geleid dat in de ruimtelijke deelvisie de mogelijkheden voor een toekomstige uitbreiding van de school zijn opgenomen. De verdere uitwerking hiervan zal in het kader van het Masterplan Voortgezet Onderwijs worden opgepakt.
- Met Wereldhave, de eigenaar van het winkelcentrum is er regulier overleg waar ook de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West besproken wordt.

Financiën

Het vaststellen van de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West heeft geen financiële gevolgen.

Vervangings- en onderhoudswerkzaamheden aan de Middenweg in het Stadshart staan pas in 2065 in de planning van de Voorziening Wijken, Kunstwerken en Wegen (WKW). Ontwerpwerkzaamheden voor een mogelijke herinrichting van dit deel van de Middenweg zouden normaliter gedekt worden vanuit deze voorziening of vanuit het Meerjareninvesteringsprogramma (MIP). Echter, ook gebiedsgericht samenwerken en initiatieven van derden in gebiedsontwikkeling kunnen aanleiding zijn om dit deel van de Middenweg eerder opnieuw te ontwerpen, bijvoorbeeld na oplevering van het zorgcentrum en de twee woongebouwen. Om te zijner tijd een goed investeringsbesluit te kunnen nemen, is een ontwerp voor dit deel van de Middenweg nodig, met een benodigd voorbereidingskrediet van € 80.000,-. Daarmee worden, specifiek voor dit deel van de Middenweg, onder andere meer nauwkeurige civieltechnische ontwerpwerkzaamheden toegevoegd. Ook voorziet dat voorbereidingskrediet in dekking voor participatie rondom dit onderwerp.

Noch in de voorziening, noch in het MIP waren deze ontwerpwerkzaamheden nu al voorzien. Daarom moet op dit moment uitgegaan worden van regelgeving conform het Besluit begroting en verantwoording gemeenten (BBV): het voorbereidingskrediet mag vijf jaar beschikbaar blijven. Indien in die vijf jaar (door de gemeenteraad) niet over een investeringsbeslissing voor dit deel van de Middenweg is besloten, komt het voorbereidingskrediet ten laste van het rekeningresultaat in dat boekjaar.

Communicatie

Na besluitvorming door het college van B&W in mei hebben degenen die een zienswijze hebben ingediend een toelichting gekregen op de daaropvolgende commissie- en raadsbehandeling van de Nota van Beantwoording en de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West. Ook de Klankbordgroep Rustenburgerweg e.o. is geïnformeerd.

De raadsvaststelling van de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West wordt gecommuniceerd via de gemeentelijke communicatiekanalen.

Uitvoering

Het college van B&W neemt op basis van het raadskader Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West de uitvoering van de ontwikkelingsstrategie ter hand. Voor de woningbouwplannen worden anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars voorbereid. De ontwikkelaars worden ook begeleid in hun aanvragen voor een omgevingsvergunning. Voor het nieuwe zorgcentrum wordt de koop-/realisatieovereenkomst met de zorgpartijen voorbereid en is een aanvraag omgevingsvergunning in vergevorderde voorbereiding. Financiële resultaten van de ondertekening van deze overeenkomsten worden uiteindelijk vertaald in een nieuwe grondexploitatie voor Stadshart Zuid-West. Deze grondexploitatie zal in de tweede helft van 2025 door het college aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Nota van Beantwoording van zienswijzen Ruimtelijke Visie Stadshart Zuid-West.
2. Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West.

Bijlagen ter informatie

3. Ingekomen zienswijzen (3.1 t/m 3.5, geanonimiseerd).
4. Schetsontwerp Zorgcentrum achter Huygens College