Raadsvergadering: 24 mei 2022
Besluit: unaniem aangenomen

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000255037
Onderwerp:	Centrumwaard Masterplan Fase 2
Datum raadsvergadering:	*24 mei 2022*
Agendapunt:	*8*
Portefeuillehouder:	J.M. Does
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De afgelopen twee jaar is middels een proces van democratische vernieuwing door betrokkenen (bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente) samengewerkt aan planvorming voor Centrumwaard. In maart 2021 is hiervoor door de raad de Gebiedsvisie vastgesteld en in oktober 2021 het Masterplan fase 1. Nu ligt Masterplan fase 2 bij de raad voor ter vaststelling. Het Masterplan fase 2 is een verdere uitwerking van de gebiedsvisie en een concretisering van de onderwerpen die in Masterplan fase 1 nog niet waren uitgewerkt. Het Masterplan fase 2 geeft kaders waarmee vastgoedeigenaren desgewenst concrete plannen kunnen maken voor aanpassing of herontwikkeling van hun pand.

Op basis van het in oktober vastgestelde Masterplan fase 1 wordt reeds de concrete uitvoering voorbereid voor van de herinrichting van de Middenweg en het aanpassen van Basiusstraat en (Korte) Dreef. Start van de uitvoeringswerkzaamheden is voorzien voor januari 2023.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

- Het Masterplan fase 2, inclusief beeldkwaliteitsplan, vast te stellen;
- Het college opdracht te geven om voor het plein (Raadhuisplein/straat) nog een nadere studie te verrichten met de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan als basis om het plan voor het plein verder in te vullen.

Inleiding

Voortvloeiend uit de Raadsagenda Heerhugowaard 2018-2022 is de ontwikkeling van Centrumwaard benoemd als één van de prioritaire projecten. Zowel uw raad als het college hebben de wens uitgesproken om de (her)ontwikkeling van Centrumwaard integraal op te pakken. Uw raad heeft uitgesproken dat inwoners en ondernemers actief betrokken moeten zijn bij zowel de planvorming als de besluitvorming over de onderwerpen die onderdeel uitmaken van de herontwikkeling.

Het actief betrekken van de bewoners, ondernemers, vastgoedpartijen en andere instanties is vormgegeven door middel van Democratische Vernieuwing. Uw raad heeft hiertoe besloten in oktober 2019.

Als eerste stap hebben bewoners, ondernemers en vastgoedpartijen samen met de gemeente een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie is door de raad van Heerhugowaard vastgesteld in maart 2021. De gebiedsvisie hebben betrokken bewoners, ondernemers en vastgoedpartijen samen met de gemeente in overeenstemming met het raadsbesluit uitgewerkt tot een masterplan fase 1. Dit masterplan fase 1 is in oktober 2021 door de raad van Heerhugowaard vastgesteld. Via een zelfde proces is het nu voorliggende masterplan fase 2 uitgewerkt.

Uw raad is tussentijds geïnformeerd tijdens een bespreektafel op 18 januari jl.

Beoogd effect

Concrete invulling geven, op basis van dit masterplan, aan de ambitie om van Centrumwaard een uitnodigende buurt met een uniek bruisend dorpscentrum te maken. Op basis van dit Masterplan fase 2 kunnen vastgoedeigenaren desgewenst concrete plannen maken voor aanpassing of herontwikkeling van hun pand.

Op basis van Masterplan fase 1 bereiden we nu de concrete uitvoering voor van de herinrichting van de Middenweg en het aanpassen van Basiusstraat en (Korte) Dreef. Start van de uitvoeringswerkzaamheden is voorzien voor januari 2023.

Kader

De kaders voor deze ontwikkeling liggen vast in de gebiedsvisie Centrumwaard (maart 2021) en het Masterplan Centrumwaard fase 1 (oktober 2021).

Motivering per besluitpunt

1. *Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit.*
   Het Masterplan fase 2, inclusief beeldkwaliteitsplan, biedt het ruimtelijk kader zodat vastgoedinitiatieven tot (her)ontwikkeling bijdragen aan de doelstelling om van Centrumwaard weer een uniek bruisend dorpscentrum te laten maken. Bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren zijn het eens over het gewenste architectuurbeeld, zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan. Over de overige onderwerpen uit het masterplan fase 2 (duurzaamheid, wonen, winkelen, sociale cohesie, etc.) is het gesprek met betrokkenen nauwelijks op gang gekomen; dit is nader ingevuld met de gemeentelijke beleidskaders.
2. *Bewoners, vastgoedeigenaren en gemeente hebben nog geen gezamenlijk beeld over een goede ruimtelijke inrichting van het Raadhuisplein.*
   Zowel inhoudelijk als procesmatig gaan we bekijken hoe we tot een goede, toekomstgerichte invulling van het Raadhuisplein kunnen komen. Hierbij staat de vraag centraal hoe ruimte geboden kan worden aan ontwikkelingen die bijdragen aan het gewenste dorpse karakter en de intimiteit van het Raadhuisplein met ruimte voor bestaande en toekomstige gebruiksfuncties.

Kanttekeningen en risico's

Afgelopen twee jaar is middels een proces van democratische vernieuwing intensief samengewerkt met en tussen bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente aan de planvorming voor Centrumwaard. Dit leidde in de fase van de gebiedsvisie tot consensus op hoofdlijnen over het gewenste toekomstbeeld en de gedeelde ambities. Naarmate het proces voortduurde en de planvorming concreter werd, bleek dat de wensen en belangen van betrokkenen meer uit elkaar liepen. Het feit dat alle bijeenkomsten digitaal moesten plaatsvonden heeft hierbij zeker niet geholpen.

Het onderstaande is gebleken:

- Bewoners hebben moeite met de lange duur van dergelijke processen. Ze willen niet meer praten maar concreet resultaat zien.
- De revitalisering van Centrumwaard is een proces van de lange adem. Er wordt al heel lang over gesproken en tot nu is het proces keer op keer stilgevallen en is het niet tot daadwerkelijke uitvoering gekomen. Dat is ook nu het risico. Bijvoorbeeld als blijkt dat niet iedereen tevreden is met de concrete uitgangspunten bij de verdere concretisering van de inrichting van de Middenweg.
- De bewoners van de Van Reedestraat hebben aangegeven zorgen te hebben over de ruimte die vastgoedeigenaren aan het Raadhuisplein geboden wordt door een bouwhoogte van 3 lagen met kap toe te staan. Hun zorg betreft voornamelijk het effect op de bezonning in hun achtertuin. Het bouwblok aan het Raadhuisplein grenzend aan de Van Reedestraat is een diep bouwblok. De bouwhoogte van 3 lagen met kap wordt alleen mogelijk voor een gedeelte van het bouwblok, namelijk de noord/winkelzijde van het bouwblok. De uitkomsten van de

bezonningsstudie laten zien, dat nauwelijks sprake is van minder bezonning in de tuinen van de Van Reedestraat.
- Vastgoedeigenaren delen hun ambities en plannen niet in gezamenlijke (buurt) bijeenkomsten. Hierdoor is het gesprek tussen bewoners en vastgoedeigenaren nauwelijks op gang gekomen over wat concreet nodig en haalbaar is om verantwoord te kunnen investeren in het gebied. De ontwikkelruimte, die conform het beeldkwaliteitsplan, voor vastgoedeigenaren nu beschikbaar is, is hierdoor beperkt aanwezig. Dit brengt het risico met zich mee dat investeringen in de buurt uitblijven. Indien blijkt dat dit inderdaad het geval is, is het te overwegen dat de eigenaar / ontwikkelaar voor een specifieke locatie dit apart met de buurt gaat bespreken (in lijn met de aanstaande omgevingswet).

Alternatieven

Niets doen is geen alternatief. Dat leidt op termijn tot veel grotere problemen en (maatschappelijke) kosten. En het doet ook geen recht aan de investering van alle betrokkenen in het proces van zowel de gebiedsvisie als de masterplannen.
Uit het recente koopstromenonderzoek is gebleken dat Centrumwaard het zwaar heeft. De werkgelegenheid alsmede de omzet is afgenomen. Toch is de binding voor recreatief winkelen weer toegenomen en wordt Centrumwaard met een voldoende (7,1) gewaardeerd. Er liggen kansen om het gebied te verbeteren. En met de dichtbij gelegen wijk De Draai is er een groter verzorgingsgebied. Met kleine stapjes moeten en kunnen we laten zien dat Centrumwaard het waard is om in te investeren.

Samenwerking en participatie

Vervolgend op het tot op heden gevoerde proces van democratische vernieuwing, geven we de vervolgprocessen ook in samenwerking met inwoners, ondernemer, vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars vorm. Dit betreft concretere onderwerpen waarbij we ons met name richten op direct betrokkenen. In lijn met de aanstaande omgevingswet, moet de betreffende initiatiefnemer de participatie over zijn concrete bouwplan organiseren. Ons college neemt hier vervolgens kennis van alvorens te beslissen.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

De businesscase voor Centrumwaard kent 3 onderdelen:
a. Reguliere aanleg en onderhoud van het openbaar gebied (met name herinrichting straten);
b. Bijdrage uit vastgoedontwikkelingen conform gemeentelijke kostenverhaal en afdracht bovenwijkse voorzieningen.

Ad a)
Voor de herinrichting van de Middenweg en de aanpassingen aan de Basiusstraat en (Korte) Dreef is budget gereserveerd. Voor de voorbereidingen tot de aanbesteding van de uitvoering zijn reeds middelen beschikbaar. Voor gunning vragen we de raad om de uitvoeringsgelden te voteren. De kapitaalslasten hiervoor zijn reeds opgenomen in de begroting.

Ad b)
Het beeldkwaliteitsplan geeft ruimte voor vastgoedeigenaren om bij herontwikkeling van hun pand extra woonruimte toe te voegen. Middels anterieure overeenkomsten gaan we met hen de (financiële) afspraken hiervoor vastleggen.

Communicatie

Voor Centrumwaard geven we sinds begin dit jaar maandelijks een digitale nieuwsbrief uit. Het besluit zal hierin worden opgenomen. Op het moment dat over concrete vastgoedinitiatieven kan worden gecommuniceerd, kunnen deze hierin ook een plek krijgen.

Uitvoering

Na uw besluit kunnen de gesprekken met een aantal vastgoedeigenaren worden vervolgd en worden geconcretiseerd. Tevens stellen we een plan van aanpak op voor de studie naar het Raadhuisplein.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Masterplan fase 2 Centrumwaard 2022-2040

Bijlagen ter informatie

2. Gebiedsvisie Centrumwaard 2040
3. Masterplan fase 1 Centrumwaard 2021-2040

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Centrumwaard Masterplan Fase 2
Zaaknummer: 0000255037

Raadsvergadering: *24 mei 2022*
Agendapunt: *8*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op de gebiedsvisie Centrumwaard (maart 2021) en het Masterplan Centrumwaard fase 1 (oktober 2021)

besluit:

1. Het Masterplan fase 2, inclusief beeldkwaliteitsplan, vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven om voor het plein (Raadhuisplein/straat) nog een nadere studie te verrichten met de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan als basis om het plan voor het plein verder in te vullen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 mei 2022

De griffier,

B.M. M. (Bregje) de Jong

De voorzitter,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel