RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000965735
Onderwerp:	Kredietaanvraag Doorontwikkelvisie en -strategie Stadshart
Datum raadsvergadering:	18 maart 2025
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Voor het Stadshart is om diverse redenen een Doorontwikkelvisie en -strategie nodig. Hierin worden de opgaven voor het Stadshart benoemd en de wijze waarop daaraan invulling wordt geven. Het dient marktpartijen te stimuleren om de boogde ontwikkelingen te realiseren. Voor de gemeente is het een stap op weg naar het bruisender maken van het Stadshart en het klimaataptiever en groener maken van de openbare ruimte. Het Stadshart moet een plek worden waar Dijk en Waarders elkaar graag ontmoeten. Voor het opstellen van de Doorontwikkelvisie en daarbij behorende Ontwikkelstrategie is een voorbereidingskrediet nodig.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit een voorbereidingskrediet ter grootte van € 150.000, - (ex btw) ter beschikking te stellen voor het opstellen van een Doorontwikkelvisie en -strategie voor het Stadshart.

Inleiding

Er is veel gebeurd in het Stadshart de afgelopen 25 jaar en er staat nog veel te gebeuren de komende decennia. Om dat in de gewenste banen te leiden is een nieuw vergezicht nodig, in de vorm van een (door)ontwikkelvisie en een (door)ontwikkelstrategie hoe dat op de korte en lange termijn te bereiken.

Alleen de nog te ontwikkelen Tangentlocatie (Woodstone), en het daarna woonrijp maken rondom die locatie door de gemeente, resteert nog van het in 2001 gestarte project Stadshart, met bijbehorende grondexploitatie. Het lijkt daardoor alsof het Stadshart bijna ‘af’ is. Niets is minder waar, want er zijn veel opgaven die vragen om een doorontwikkeling van het Stadshart.

Eén van die opgaven is benoemd in de strategische omgevingsvisie, namelijk de verdere verdichtings- en transformatieopgave van het Stadshart en andere centra. Het gaat daarbij vooral om het toevoegen van woningen. Dit draagt bij aan een levendiger Stadshart en creëert de dichtheid die nodig is voor het verhogen en in stand houden van het voorzieningenniveau.

Er zijn diverse andere opgaven en veranderingen die iets (gaan) betekenen voor het Stadshart. Denk hierbij naast de woningbouwopgave ook aan klimaatadaptatie: hoe houden we regenwater langer vast in het gebied, energietransitie: hoe gaan we ‘van het gas af’’ en beperken we de CO2 uitstoot, mobiliteitstransitie: hoe kunnen we o.a. het fietsgebruik stimuleren, en het veranderende winkellandschap: minder winkelmeters en meer vraag naar leisure en horeca. Daarnaast zijn er moties van de raad over de verbinding tussen stationsomgeving en het Stadshart, vergroenen en bruisender maken van het Stadsplein en een verkenning naar een beveiligde fietsenstalling in de

nabijheid van Middenwaard. Verder uitvoering geven aan deze moties wordt opgepakt in de Doorontwikkelvisie en -strategie.

Ook zijn er in en om het Stadshart al diverse concrete projecten en initiatieven die met elkaar gemeen hebben dat ze niet tot de grondexploitatie Stadshart behoren. Voor één van deze ontwikkelingen, Stadshart Zuidwest, wordt op dit moment – vooruitlopend op de Doorontwikkelvisie – een ontwikkelkader opgesteld en medio 2025 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Voor een andere ontwikkeling, het optoppen met woningen en uitbreiden van een gebouw met horeca en woningen op de hoek van het Stadsplein – Kwarts is een anterieure overeenkomst in voorbereiding en loopt de vergunningprocedure. Deze ontwikkelingen zijn input voor de Doorontwikkelvisie en -strategie.

Naast deze initiatieven met een ruimtelijk perspectief gebeuren er al hele mooie dingen in het Stadshart, die een groter podium verdienen en mogelijk uitgebreid kunnen worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de activiteiten die De Pieter Raat Stichting al ontplooit in het gebied in samenwerking met Woonwaard, Woonzorg Nederland, bewoners uit bijvoorbeeld Lapis Lazuli, maar ook Theater Cool. Dit zorgt voor de sterke sociale verbindingen, die onmisbaar zijn om van het Stadshart een bruisender en levendiger gebied te maken. Een plek waar Dijk en Waarders elkaar graag ontmoeten. Elkaar ontmoeten heeft ook een sterke relatie met het evenementenbeleid. In de Ontwikkelstrategie zal hier zeker ook aandacht aan gegeven gaan worden.

Tenslotte is er de samenwerking binnen de Stichting Zeg maar Hugo, waarbinnen ook het centrummanagement georganiseerd was, die sinds enige tijd niet meer optimaal functioneert. In de Ontwikkelstrategie zal hier aandacht aan worden besteed in samenhang met de motie van de raad voor een bruisender Stadshart.

Beoogd effect

Kredietverlening zorgt ervoor dat er middelen vrijkomen om een Doorontwikkelvisie en -strategie voor het Stadshart op te kunnen stellen. Daarmee wordt een integraal kader en een strategie gemaakt, die er voor dienen te zorgen dat ontwikkelingen en opgaven met betrekking tot het Stadshart gestructureerd, in samenhang en kostenefficiënter kunnen worden opgepakt. Dit dient tot meer woningen te leiden en tot een bruisender, economisch vitaler, klimaatadaptiever en groener gebied te leiden, met voldoende ruimte voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto’s.

Kader

Op het Stadshart is veel vastgesteld beleid van diverse overheden van toepassing. Belangrijk om hier te noemen zijn de ‘Omgevingsvisie Dijk en Waard 2024’, het ‘Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023 – 2026’ en de volgende amendement en moties:

- Amendement ‘Verbinding station en Middenwaard’ (5-7-2017) bij het raadsvoorstel ‘Stadshart herziening grondzaken’, waarbij om een zichtbare samenhang in de openbare ruimte is gevraagd;
- Motie ‘Een groen en bruisend Stadsplein’ (19-9-2023), waarin om een onderzoek gevraagd wordt naar vergroening van het Stadsplein en ruimte wordt gevraagd voor initiatieven (van bijvoorbeeld ondernemers en inwoners) die het Stadshart nog bruisender maken;
- Motie ‘Met een gerust hart je fiets parkeren bij het Station en Middenwaard’ (23-4-2024), waarin gevraagd wordt om samen met Wereldhave een verkenning uit te voeren naar een vorm van beveiligde fietsenstalling(en) in de directe nabijheid van winkelcentrum Middenwaard.

Daarnaast is er divers ander vastgesteld beleid dat meegenomen zal worden, zoals bijvoorbeeld beleid inzake detailhandel, parkeren, mobiliteit, wonen, klimaatadaptatie, energietransitie, ruimtelijke kwaliteit, openbare ruimte (boven- en ondergronds) en sociaal beleid.

Argumenten per beslispunt

1. Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 150.000, - (ex btw) ter beschikking te stellen voor het opstellen van een Doorontwikkelvisie en -strategie Stadshart Heerhugowaard.
   Doorontwikkelvisie en -strategie creëren een ontwikkelkader voor marktpartijen, voor bijvoorbeeld het toevoegen van woningen of het op onderdelen aanpassen van de invulling van het winkelcentrum Middenwaard.
   Voor de gemeente biedt het een visie voor het klimaatadaptiever en groener maken van de openbare ruimte en het verbeteren van met name de voetgangers- en fietsbereikbaarheid (waaronder ook ruimte voor bewaakte stalling). Daarnaast wordt in beeld gebracht wat nodig is om het Stadshart bruisender te maken.

Kanttekeningen en risico's

De Doorontwikkelvisie is een tussenproduct in de verdere ontwikkeling van het Stadshart voor de komende tien tot twintig jaar. Dit betekent dat er de komende jaren meerdere vervolgproducten gerealiseerd dienen te worden en uiteindelijk ook uitvoeringsbudgetten nodig zullen zijn. Denk hierbij aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte, bouwenveloppen voor ontwikkellocaties, of bijvoorbeeld een verdere uitwerking van (bewaakte) fietsenstalling(en). Daarnaast zal het bruisender maken van het Stadshart, door bijvoorbeeld met externe partijen organiseren van evenementen, aanvullende meerjarige budgetten vragen.

Alternatieven

Er kan voor gekozen worden de huidige werkwijze binnen het Stadshart voort te zetten. De ontwikkeling van het Stadshart gebeurt nu grotendeels op basis van uitnodigingsplanologie, waarbij per initiatief beoordeeld wordt of het prioriteit en capaciteit krijgt toegewezen. De ontwikkelingen op gemeentegrond worden nu ad hoc opgepakt. Per ontwikkeling worden kaders opgesteld. Overall samenhang wordt zoveel mogelijk bewaakt door de betrokken gebiedsontwikkelaar(s). Het oppakken en regisseren van voorgenoemde ontwikkelingen, opgaven en kaderstelling vraagt een behoorlijke inzet zowel richting de eigen organisatie als richting externe stakeholders. Daarom is het wenselijk om aan de voorkant een integrale visie en strategie te hebben die als kader kan dienen en voor samenhang dient te zorgen.

Samenwerking en participatie

Het opstellen van de Doorontwikkelvisie en -strategie zal, na kredietverlening en de aanbesteding, vanaf eind mei tot en met november 2025 participatief worden opgepakt met betrokken stakeholders. Belangrijke stakeholders zijn onder meer een aantal grotere eigenaren in het gebied, zoals Woonwaard, De Pieter Raat Stichting, Woonzorg Nederland, Wereldhave, Segesta, Dreef Beheer en VBM. Met hen en enkele andere eigenaren zijn al voorgesprekken gevoerd over de opgaven in het gebied, hun visie daarop en de door hen gewenste rol in het proces.
Voor wat betreft de brede participatie worden één of meerdere inloopbijeenkomsten georganiseerd en zal via diverse kanalen worden geparticipeerd en gecommuniceerd. Het ligt voor de hand om de klankbordgroep van het Stadshart Zuidwest ook een rol te geven. Na vrijgave voor inspraak door het college, naar verwachting in oktober/ november 2025 zal de concept Doorontwikkelvisie ter inzage gelegd worden. Rond de start daarvan zal in ieder geval een inloopbijeenkomst georganiseerd worden. De opbrengst van de inspraak zal worden meegenomen in de definitieve Doorontwikkelvisie, die naar verwachting begin 2026 in de besluitvormingsprocedure zal worden gebracht.

Financiën
De te verwachten kosten voor de Doorontwikkelvisie en -strategie worden afgerond geraamd op € 150.000, - (ex btw). Deze kosten zijn onder andere voor de inhuur van een stedenbouwkundig bureau voor de Doorontwikkelvisie en een adviesbureau voor de Ontwikkelstrategie, inhuur van projectmanagement en voor interne ambtelijk capaciteit.

De voorbereidingskosten dienen op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna BBV) binnen vijf jaar toegerekend te worden aan een nog aan te vragen uitvoeringskrediet Stadshart, dan wel aan een grondverkoop en/of een grondexploitatie. Daarvoor liggen er diverse kansen binnen het Stadshart, die nader onderzocht gaan worden.

Er liggen mogelijk ook kansen voor externe subsidies vanuit het Rijk en provincie. Deze zullen nader worden onderzocht. De precieze uiteindelijke vorm van de dekking van de voorbereidingskosten is daarom nu nog niet bekend.

Communicatie
Alle betrokkenen (eigenaren, ondernemers, bewoners en maatschappelijke instellingen) worden door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen in het Stadshart. Ook zal op de website van de gemeente een projectpagina voor het Stadshart worden ingericht.

Uitvoering
Er wordt na kredietverlening door de raad direct gestart met de aanbesteding voor het selecteren van een stedenbouwkundig bureau. Naar verwachting start het stedenbouwkundige bureau eind mei met het opstellen van de concept Doorontwikkelvisie en dit zal naar verwachting in oktober gereed zijn. Vrijgave voor inspraak op de concept Doorontwikkelvisie is een collegebevoegdheid en is voorzien vanaf november. De concept Doorontwikkelvisie zal dan tot de Kerst ter visie gelegd worden. De opbrengst daarvan wordt meegenomen in de definitieve Doorontwikkelvisie, die naar verwachting begin 2026 ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd. De Ontwikkelstrategie wordt separaat aanbesteed en zal vooral met de grotere eigenaren in het Stadshart worden geparticipeerd.

Bijlagen, onderdeel van het besluit
geen

Bijlagen ter informatie
geen