



Startnotitie Ontwikkelingsvisie Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude

Versie 3.0

Mei 2015

Opdrachtgever Naam: Erik Annaert Functie: gemeentesecretaris	Projectleider Naam: Marianne Zeedijk Functie: beleidsmedewerker stedenbouw/landschap Afdeling: BP Team: vrom
---	--

Managementsamenvatting:

Inleiding

Het opstellen van een gebiedsvisie Oostrand Noord- Zuid-Scharwoude is onderdeel van het Collegeprogramma 2014-2018. In het vigerend bestemmingsplan (zie bijlage) 'buitengebied en Koedijk,(2007)' is de Oostrand aangeduid als nader uit te werken gebied voor natuur en recreatie. In het kader daarvan is een eerste ruimtelijke en beleidsmatige verkenning uitgevoerd. 'kansen voor De Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude'. Deze laat zien dat er kansen zijn voor verbreding van natuur- en recreatieve waarden. Een groot deel van het grondgebied is in gemeentelijk bezit. (zie bijlage plangebied en eigendomssituatie)

Vraagstelling

De Oostrand bevat een breed scala aan zogenoemde kernrandfuncties. Gebrek aan visie maakt het gebied kwetsbaar voor verrommeling en verwaarlozing. Kaders voor een integrale afweging (situationeel, functioneel, kwalitatief) van nieuwe aanvragen ontbreken. Daarnaast wordt een nieuwe bestemming gezocht voor fase II van de begraafplaats Oostervaart.

Doelstelling

Het doel is een duurzame ontwikkeling van de Oostrand in gang zetten, waarbij functies in samenhang met elkaar, geleidelijk worden ontwikkeld. Een aantrekkelijk natuur- en recreatiegebied voor bezoekers en gebruikers wordt daarbij beoogd. Het aanbod / de beleving is complementair aan het aanbod elders in Langedijk en sluit aan op de ontwikkelingen in de regio.

Uitvoering volgens methodiek: gebiedsontwikkeling nieuwe stijl

Er is op dit moment geen beeld van de benodigde financiën en met welke investeerders dit doel kan worden bereikt. Om tot realistische kaders te komen voor een duurzame ontwikkeling van de Oostrand is inzicht nodig in mogelijke investeerders die bijdragen aan de gewenste versterking van recreatieve en natuurwaarden. Naast het opstellen van ruimtelijke randvoorwaarden is het daarom nodig kennis te hebben van de wensen van de eventuele samenwerkingspartners, de alliantie. Geen visie met het hoofd in de wolken, maar met beide benen op de grond en samenwerken om tot realisatie te komen.

Fasering

Om te komen tot het gewenste resultaat wordt het project opgedeeld in twee fasen:

1. Definitiefase: scenario's met bijpassende ontwikkelstrategieën.
 - Inhoudelijke verdieping op aspecten genoemd in verkenning
 - Gesprekken met huidige gebruikers, grondeigenaren en marktconsultatie leiden tot een alliantie met wie wordt samengewerkt in de ontwerpfase
 - Onderzoeken van mogelijke financieringsvormen
 - Onderzoek doen bij vergelijkbare projecten.

Afstemming met: Startnotitie Bestemmingsplan Buitengebied

Go/No go (College en Raad)

Indien de eerste fase succesvol is verlopen dan start ontwerpfase.

2. Ontwerpfase/eindresultaat:
 - Ontwikkelingsvisie op basis van een financieringsvorm, opgesteld door alliantie.
 - Ruimtelijke kaders of richtlijnen voor een duurzame gebiedsontwikkeling van de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude.
 - Uitnodigend document voor vraaggestuurde ontwikkeling

- Draagvlak bij de huidige gebruikers en grondeigenaren
- Samenwerking met en tussen huidige gebruikers, grondeigenaren en eventuele nieuwe gebruikers
- Samenwerkingspartners.
- Inzicht in nieuwe mogelijkheden op termijn voor een deel van de begraafplaats.

Tijd

Definitiefase, doorlooptijd: januari – juni; besluitvorming college en raad in september/oktober 2015.

Ontwerpfase en realisatiefase: te bepalen na besluitvorming omtrent definitiefase.

Geld

- Voor communicatie en onderzoek en externe adviseurs (financiën en gebiedsontwikkeling nieuwe stijl) 1e fase: 7.000,--
- Voor communicatie, organisatie drie bijeenkomsten, extern adviseurs (financiën, gebiedsontwikkeling nieuwe stijl, toeristisch recreatief) 2e fase: 25.000,
- Boekingsnummer: 6203300 (ro algemeen)

Organisatie en Communicatie:

Stuurgroep:

Jan Piet Beers (portefeuillehouder),
Erik Annaert (ambtelijk opdrachtgever),
Marianne Zeedijk (projectleider)

Projectgroep eerste fase, inzet tot juli 2015:

Mariëlle de Boer (communicatie) 20 uur
Fokko Bons (beleidsmedewerker recreatie en toerisme) 12 uur
Leonie Bruin (projectassistent) 20 uur
Harold Ebels (adviseur economie) 12 uur
Hans Engberts (areaalbeheerder groen en begraafplaatsen) 12 uur
Michel Kraakman (areaalbeheerder water) 4 uur
Erik Lamfers (planeconoom) 8 uur
Nathalie de Niet (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening) 12 uur
Marina Poel (beleidsmedewerker sport) 4 uur
Marianne Zeedijk (projectleider, opsteller ontwikkelstrategie beleidsmedewerker stedenbouw, landschap en natuur) 120 uur

Aanleiding

In het Collegeprogramma 2014 -2018 is het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor de Oostrand Noord-Zuid-Scharwoude (hierna Oostrand) opgenomen. Dit is het gebied rondom Potjesdam ten westen van de Oosterdijk. Een aantal ontwikkelingen zijn de aanleiding om een ontwikkelingsvisie te starten:

De Oostrand bevat een breed scala aan zogenoemde kernrandfuncties (kinderboerderij, fietscross, volkstuinten, moskee, tennisvereniging, begraafplaats, e.a.). Daarnaast is het een uitloopgebied voor bewoners. Gebrek aan visie maakt het gebied kwetsbaar voor verrommeling en verwaarlozing.

Het aanbod aan graven is ruim voldoende in Langedijk. De gereserveerde ruimte voor uitbreiding van de begraafplaats Oostervaart in fase II is niet nodig. Dit biedt kansen om een nieuwe bestemming voor dit gebied te vinden.

In het vigerend bestemmingsplan 'buitengebied en Koedijk'(2007) is de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude aangewezen als nader uit te werken gebied voor natuur en recreatie. Actualisatie van dit bestemmingsplan staat in de startblokken. In de structuurvisie (2012) wordt ruimte geboden voor het toevoegen van woningen in een bijzonder woonmilieu met een lage dichtheid. Momenteel ontbreekt een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

De beleidsmatige verkenning 'kansen voor de oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude' laat zien dat er in de Oostrand kansen liggen voor versterking van natuur- en recreatieve waarden. Welke nieuwe ontwikkelingen gewenst zijn en bijdragen aan voornoemde waarden, vraagt verder onderzoek.

Daarbij is ook de vraag hoe nieuwe ontwikkelingen in gang worden gezet. Om gebiedsontwikkeling tot stand te brengen is geld nodig. Financieringsmiddelen zijn niet zomaar voorhanden. Daarvoor is samenwerking nodig met verschillende partners. Wie dit kunnen zijn is een tweede vraag voor vervolgonderzoek.

Andere aspecten die een relatie hebben met de Oostrand en worden meegenomen in het project Ontwikkelingsvisie Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude zijn:

- Actualisatie bestemmingsplan buitengebied
- Concrete aanvragen voor o.a. aankoop
- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerreinen (2013) is, naar aanleiding van een motie, besloten de door bestemming bedrijven opgeslokte ha. voor natuur in de Oostrand te herbestemmen.
- Een aantal organisaties die in de Oostrand is gevestigd, is ook verbonden aan het project subsidie- en accommodatiebeleid van de gemeente.
- Maatregel uit het waterplan: waterstructuurvisie, versterking van het watersysteem Noord- en Zuid-Scharwoude

Probleemstelling

Het bestemmingsplan geeft slechts een omschrijving op hoofdlijnen over de mogelijkheden. Er ligt geen visie ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Oostrand. Dit maakt het gebied kwetsbaar voor verrommeling en verwaarlozing. Anderzijds zijn er voldoende kansen voor verbreding van de natuur- en recreatieve waarden. Een groot deel van het grondgebied is in gemeentelijk bezit, daarom neemt de gemeente de regierol op zich ten aanzien van het ontwikkelen van een visie op de toekomst van de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude.

Er liggen op dit moment een aantal concrete verzoeken tot aankoop van grond, verlenging van erfpacht. Kaders voor een integrale afweging (situationeel, functioneel, kwalitatief) van nieuwe aanvragen ontbreken. Er wordt rekening gehouden met het project subsidie- en accommodatiebeleid. Een aantal organisaties in het gebied hebben te maken met de gemeentelijke bezuinigingen. Hen meenemen in het proces om nieuwe kansen en samenwerking te bewerkstelligen is een uitdaging.

Er is op dit moment geen beeld van de benodigde financiën en met welke investeerders. Om tot realistische kaders te komen voor een duurzame ontwikkeling van de Oostrand is inzicht nodig in mogelijke investeerders die bijdragen aan de gewenste versterking van recreatieve en natuurwaarden. Naast het opstellen van ruimtelijke randvoorwaarden is het daarom nodig kennis te hebben van de wensen van de eventuele samenwerkingspartners, een alliantie. Geen visie met het hoofd in de wolken, maar met beide benen op de grond en samenwerken om tot realisatie te komen.

Doelstelling

Het doel is een duurzame ontwikkeling van de Oostrand in gang zetten, waarbij functies in samenhang met elkaar geleidelijk worden ontwikkeld. Met deze ontwikkeling wordt een versterking en verbreding van het aanwezige potentieel aan natuur- en recreatieve waarden beoogd. De Oostrand wordt een aantrekkelijk natuur- en recreatiegebied voor haar bezoekers en gebruikers. Het aanbod in de Oostrand is complementair aan wat elders in Langedijk en in de regio wordt aangeboden of kan worden beleefd.

Ondernemers, grondeigenaren, organisaties, bewoners en gemeente werken in vertrouwen samen aan de binnen de ontwikkelingsvisie opgestelde beoogde ontwikkeling van het gebied.

Eindresultaat:

- Ontwikkelingsvisie op basis van een of meerdere scenario's met een positief financieringsmodel.
- Ruimtelijke kaders of richtlijnen voor een duurzame gebiedsontwikkeling van de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude.
- Kaders voor een integrale afweging (situationeel, functioneel, kwalitatief) van nieuwe functies.
- Uitnodigend document voor vraaggestuurde ontwikkeling
- Draagvlak bij de huidige gebruikers en grondeigenaren
- Samenwerking met en tussen huidige gebruikers, grondeigenaren en eventueel geïnteresseerde toekomstige eigenaren

Faseresultaat (Initiatieffase):

In deze fase is afgerond:

- een beleidsmatige verkenning 'kansen voor de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude
- procesbepaling middels een factor c-sessie

Bovenstaande zijn de basis voor de voorliggende startnotitie. Hierna volgen drie fasen:

De definitiefase, ontwerpfase en de realisatiefase.

De definitiefase

In de definitiefase wordt de wat-vraag onderzocht: Wie zijn de belanghebbenden, wat zijn hun wensen en wat zijn de kaders om te komen tot een ontwikkelingsvisie. Deze fase is zowel

inhoudelijk als strategisch een verdieping van de initiatiefase en geeft antwoord op vragen als: welke kennis wordt gemist, met wie gaan we een visie maken, welke mogelijkheden voor financiering komen in beeld en wat draagt de Oostrand functioneel bij aan voorzieningen in Langedijk. Om antwoord te krijgen vinden onder andere de volgende activiteiten plaats:

- Het opstellen van een communicatieplan middels een c-factorsessie
- Inhoudelijke verdieping van de beleidsmatige verkenning 'kansen voor de Oostrand'; zoals nader onderzoek naar mogelijkheden versterking watersysteem, de waterstructuurvisie NZS, dit is een maatregel voortkomend uit het waterplan.
- Nader onderzoek naar een strategie om tot een realistische ontwikkelingsvisie te komen. Realistisch met het oog op de financiële kaders. Daartoe worden mogelijke financieringsvormen onderzocht.
- Kennismaken met de huidige gebruikers en kennis nemen van hun wensen voor henzelf of hun organisatie en hun ideeën voor samenwerking.
- Het vormen van een alliantie, samenwerkingspartners voor het opstellen van een ontwikkelingsvisie. Dit zijn huidige gebruikers en grondeigenaren en mogelijke nieuwe gebruikers. Daartoe wordt een marktconsultatie gedaan en gesprekken gevoerd met de huidige gebruikers en grondeigenaren over hun wensen en ideeën voor het gebied. De huidige gebruikers en grondeigenaren worden individueel benaderd. De marktconsultatie bestaat uit gesprekken met organisaties en ondernemers die nog geen relatie hebben met het plangebied maar mogelijk wel geïnteresseerd zijn in deelname aan het opstellen van een gezamenlijke ontwikkelingsvisie en/of specialistische kennis hebben op een van de aspecten genoemd in de verkenning.
- Een laatste aspect wat bijzondere aandacht krijgt in de definitiefase is een overzicht van relevante referentieprojecten die uitgaan van een geleidelijke ontwikkeling van een recreatie-natuurgebied.
- Analyse positionering Oostrand ten opzichte van andere (recreatie)gebieden in Langedijk.

Met de opgedane kennis in deze fase wordt de strategie bepaald voor de ontwerpfase. Deze ontwikkelingsstrategie is een nadere omschrijving van kansen voor de Oostrand en bevat scenario's met richtlijnen zowel voor proces als op inhoud waarbinnen de ontwikkelingsvisie tot stand komt. De Ontwikkelstrategie wordt afgestemd met de Startnotitie van het bestemmingsplan buitengebied en vastgesteld door college en raad. Hierbij wordt ook een besluit genomen over een go/no go voor het vervolg.

Ontwerp- en realisatiefase

In de ontwerpfase worden de kaders uit de definitiefase met belanghebbenden uitgewerkt tot een visie. Globaal wordt verwacht dat in circa drie bijeenkomsten een gedeelde ontwikkelingsvisie tot stand komt waaraan een realistisch financieringsvorm ten grondslag ligt.

De laatste fase, de realisatiefase omvat het traject tot besluitvorming in het college en de raad en implementatie in concept ontwerp bestemmingsplan buitengebied.

Afbakening en aannames ("scope"):

In de bijlage is het projectgebied aangeduid.

De gemeente doet geen risicodragende investeringen in het gebied.

Randvoorwaarden:

Gedurende het proces tot en met de ontwerpfase worden geen beslissingen genomen die onomkeerbaar zijn, en/of welke voorrang geven aan een van de deelnemers. Nieuwe

ontwikkelingen worden gedeeld en zijn onderdeel van het proces.

Tijd:

Definitiefase:

doorlooptijd: januari – juni; besluitvorming college en besluitvorming raad in september/oktober 2015.

Afstemmen met concept startnotitie bestemmingsplan

Ontwerpfase:

doorlooptijd nader te bepalen, na bepalen ontwikkelstrategie.

Realisatiefase:

besluitvorming nader te bepalen, na bepalen ontwikkelstrategie.

Geld:

Eerste fase:

Voor communicatie en onderzoek en externe adviseurs (o.a. financiën, economie en gebiedsontwikkeling nieuwe stijl) € 7.000,-, ten laste van: ro algemeen 6203300

Tweede fase:

Voor communicatie, organisatie drie bijeenkomsten, extern adviseurs (financiën, economie, gebiedsontwikkeling nieuwe stijl, toeristisch recreatief) € 25.000,-, ten laste van, ro algemeen 6203300

Kwaliteit:

- Projectmatig werken in Langedijk
- Interactief werken op maat volgens methodiek van Langedijkse werkwijze
- Integraal

Informatie:

- Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: eerste stappen in de praktijk, Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2014)
- Structuurvisie Provincie Noord-Holland 2040
- Leefstijlatlas Provincie Noord-Holland (2013)
- Leidraad voor landschap en cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland (2010)
- Agenda Groen, Provincie Noord-Holland (2013)
- Structuurvisie Langedijk 2040 (2011)
- Collegeprogramma Langedijk 2014-2018
- Waterplan Harenkarspel Langedijk (2012)
- Ecologische structuurvisie Langedijk (2012)
- Visie doorvaarbaarheid (2006)
- Actualisatie Masterplan doorvaarbaarheid (2012)
- Waterways en ondernemerschap (2012)
- Groen beleidsplan (2010)
- Kansen voor de Oostrand, een beleidsmatige verkenning (2014)

Organisatie en Communicatie:

Stuurgroep:

Jan Piet Beers (bestuurlijk opdrachtgever),
Erik Annaert (ambtelijk opdrachtgever),
Marianne Zeedijk (projectleider)

Projectgroep eerste fase, inzet tot juli 2015:

Mariëlle de Boer (communicatie) 20 uur
Fokko Bons (beleidsmedewerker recreatie en toerisme) 15 uur
Leonie Bruin (projectassistent) 20 uur
Harold Ebels (adviseur economie) 15 uur
Hans Engberts (areaalbeheerder groen en begraafplaatsen) 15 uur
Michel Kraakman (areaalbeheerder water) 4 uur
Erik Lamfers (planeconoom) 10 uur
Nathalie de Niet (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening) 15 uur
Marina Poel (beleidsmedewerker sport) 4 uur
Marianne Zeedijk (projectleider, opsteller ontwikkelvisie, beleidsmedewerker stedenbouw, landschap en natuur) 120 uur

1e fase:

projectgroep 4x bijelkaar, (2x heeft al plaatsgevonden) en op thema's wordt in klein comitee samengewerkt aan:

- uitwerken startnotitie
- c-factorsessie t.b.v. communicatieplan
- analyse inventarisatie wensen en ideeën huidige gebruikers
- analyse marktconsultatie
- analyse financieringsvormen
- analyse ontwikkelstrategie
- gebiedsontwikkeling nieuwe stijl
- rol gemeente regie-visionair

2^e fase:

Samenstelling projectgroep, inzet en activiteiten zijn afhankelijk van de te volgen ontwikkelstrategie en worden dan ook bij aanvang tweede fase bepaald.

Risico's:

Nr.	Beschrijving	Soort	Kans	Effect	Waardering (kans x effect)	Maatregelen (wel(ke), niet)
1	Te weinig financiën voor goed proces	E/F	2	3	6	- Kosten gaan voor de baat uit - Uitvoering in eigen beheer
2	Personele capaciteit	C	3	3	9	Prioriteren van project
3	Gebrek aan interesse commerciële partijen	P	3	2	6	- Marktconsultatie, - Brede bekendmaking start project - Vraaggestuurde ontwikkeling - Zorgvuldig communicatietraject
4	Gebrek aan interesse grondeigenaren	P	2	2	4	- Individuele benadering, - Brede bekendmaking start project - Vraaggestuurde ontwikkeling - Zorgvuldig communicatietraject
5	Gebrek aan interesse gebruikers	P	1	3	3	- Individuele benadering, - Brede bekendmaking start project - Vraaggestuurde ontwikkeling - Breed communicatietraject

Soort: S/B = strategisch en beleidsinhoudelijk, P/O = politiek en omgeving, E/F = economisch en financieel, J = Juridisch, O/M/C = organisatie, management, capaciteit, P = projectproces, O/I = operationeel of infrastructuur

Waardering Kans en Effect:
1 = Laag, 2 = Gemiddeld, 3 = Hoog

Bijlagen:

- 'Kansen voor de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude', een beleidsmatige verkenning.
- Plangebied en grondeigendom
- Uitsnede huidig Bestemmingsplan 'buitengebied en Koedijk'
- Schema afstemming met proces met bestemmingsplan buitengebied
- Processchema

Beslismomenten (start, opdracht, wijziging, oplevering):			
Beslismoment	Onderwerp	Wie beslist	Wanneer
Start	Startnotitie	college	mei 2015
Oplevering	Tussentijdse besluiten concrete aanvragen	college	Januari – juli 2015
Start	Startnotie	raad	Juni-september 2015
Oplevering	Ontwikkelstrategie	College en raad	Vierde kwartaal 2015
Oplevering	Ontwikkelvisie	College en raad	Vierde kwartaal 2016
Paraaf Opdrachtgever: Datum:		Paraaf Opdrachtnemer: Datum:	
Wie dienen over het beslismoment te worden geïnformeerd?			
Leden projectgroep Burgers gemeente Langedijk BKL en AOL			