

## Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 15 augustus 2017  
Ons kenmerk 17.052300  
Aan De Gemeenteraad en de Commissie Ruimte  
Kopie aan  
Van Wethouder J.C.J. Beemsterboer  
Onderwerp Vragen raad n.a.v. voorstel Water in Waterveld Nes Noord commissie Ruimte 19/6/2017

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie Ruimte d.d. 19 juni 2017 van de raadsbespreeknotitie over Water in Waterveld, zijn vragen gesteld die ik hieronder voorzie van een antwoord. Onder punt 1 ga ik in op de stand van zaken van het project in bijzonder wat betreft het stedenbouwkundig plan. De veranderingen in het ruimtegebruik en woningbouw programma vragen een meer inhoudelijke toelichting waarbij onder punt 3 beknopt de meerwaarde vanuit veranderde behoeftes binnen de huidige context wordt aangegeven.

In de commissievergadering is de conclusie getrokken dat er ondanks deze vragen wel verder kon worden gewerkt met het aangepaste plan.

1. Geschiedenis en stand van zaken stedenbouwkundig plan en afspraken met de ontwikkelaar

Op 30 juni 2008 hebben gemeente Schagen en Vliedlande VOF (Bouwfonds, tegenwoordig BPD genaamd, en Volker Wessels Vastgoed) hun afspraken voor het realiseren van de woonwijk Nes-Noord vastgelegd in een Realisatieovereenkomst (ROK). Later is de ROK op onderdelen gewijzigd, deze afspraken zijn uitgewerkt in vijf Allonges.

De afspraken in de ROK zijn gebaseerd op het beeldregieplan (stedenbouwkundig plan plus beeldkwaliteit) opgesteld door 'Alle Hesper' en door de gemeenteraad vastgesteld op 12 december 2007.

Op 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een globaal bestemmingsplan voor Nes-Noord opgesteld dat per deelplan in een uitwerkingsplan moet worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan is onder andere opgenomen dat het college de bevoegdheid heeft 'de raad gehoord hebbende' de wateropgave in het bestemde woongebied nader uit te werken.

De uitvoering van Nes-Noord vordert gestaag, plandeel Dorpsweide is al enkele jaren geheel bewoond en de laatste woningen in plandeel Dorpsveld zijn verkocht. In het voorjaar van 2018 zal ook dit plandeel geheel zijn opgeleverd.

Bij het opstarten van de uitwerking van het laatste grote deelgebied, Waterveld, is besloten om het stedenbouwkundig plan voor dit plandeel te verbeteren. Het plandeel Waterveld is altijd voorzien als de 'meer ontspannen wijk' van Nes-Noord met andere verhoudingen in het woningbouwprogramma en stedenbouwkundig karakter. Aanleidingen voor de herziening waren de veranderde marktomstandigheden (er is een forse economische crisis geweest sinds het starten van het plan) en de ervaringen met de ontwikkeling en verkoop van de andere plandelen. Het gewijzigde stedenbouwkundig plan is op 24 januari 2017 door het college vastgesteld en de commissie is hierover in februari geïnformeerd.

---

Voor de herziening waren in 2015 de volgende uitgangspunten opgesteld:

- ontwerpuitwerking op basis van het bestaande kader: Beeldregieplan, ROK, Bestemmingsplan en Materialisatieboek Openbaar gebied Nes-Noord;
- 2e ontsluiting op de Blaauboerlaan, minder verkeersdruk nabij rotonde N241 (in het Beeldregieplan is slechts één hoofdontsluitingsweg opgenomen helemaal aan de oostzijde van de buurt);
- rijwoningen verspreid door het plandeel (in het Beeldregieplan waren de rijwoningen grotendeels geconcentreerd op één locatie binnen Waterveld);
- minder dicht woningbouwprogramma met meer ruimte voor 2<sup>^</sup>1 kap en vrijstaande woningen;
- zo veel mogelijk woningen met (riante) tuinen aan het water;
- integratie in het plan van de tijdelijke weg naar de sportvelden, het al gegraven water en behoud van de locatie met archeologische verwachtingswaarde lang het spoor.

Bij het maken van het aangepaste stedenbouwkundig plan zijn de oorspronkelijke uitgangspunten van het Beeldregieplan zoveel mogelijk overeind gebleven en waar mogelijk versterkt:

- landschappelijke verkavelingsrichting als basis voor het stedenbouwkundig plan;
- waterrijk karakter met zoveel mogelijk woningen aan water en contact met/ zicht op water vanaf hoofdontsluiting;
- meerdere doorzichten vanaf oostelijke weg richting spoor, drie over water;
- heldere rand van de bebouwing aan de zijde van de sportvelden;
- losse rand aan de zijde van het spoor met lange zichtlijnen in plangebied;
- representatief (dorps-stedelijk) bebouwd oeverprofiel aan Cornelis Blaauboerlaan
- doorgaande structuren (water, langzaam verkeer, auto-ontsluiting) die
- continuïteit in wijk als geheel brengen; gevarieerde en eigen architectonische identiteit binnen Nes-Noord.

## 2. Vergelijking cijfers woningbouwprogramma oud en nieuw

Het oorspronkelijke beeldregieplan van 'Alle Hosper' uit 2007 ging uit van 458 woningen. In de loop der tijd is dit aantal aangepast afhankelijk van de precieze uitwerking van het plan en onder invloed van de economische uitgangspunten. Zo werd in 2011 uitgegaan van 470 woningen, in 2013 van 466 woningen en in 2016 van 479 woningen. In Dorpsweide zijn tijdens de economische crisis meer gevarieerde appartementen gebouwd. In Dorpsveld zijn door het vervallen van investeringsmogelijkheden van instellingen meer op starters gerichte goedkopere (koop)woningen gebouwd, waardoor het aantal woningen in dat plandeel omhoog is gegaan. In het nu uitgewerkte stedenbouwkundig plan is gekozen voor een ruimere opzet van het deelplan Waterveld met meer woningen aan het water en meer openbaar gebied. In plaats van 181 woningen, worden er nu 166 gebouwd en komt het totaal aantal woningen op 462, dat zijn er vier meer dan in het oorspronkelijke modelplan.

## 3. Mutaties woningbouwprogramma en ruimtegebruik

### Woningprogramma

Waterveld telt in totaal 10% minder woningen (166 ipv 181) dan in het oorspronkelijke beeldregieplan.

Er komen 10% minder rijwoningen in het plan (van 68 naar 60), in het luxere type rijwoningen is dit 30% minder en het grootste deel van de rijwoningen is smaller (5.40 ipv 5.70 m.), waardoor ze goedkoper in de markt kunnen worden gezet.

Het aantal 2<sup>^</sup>1 kapwoningen is 17% minder (van 92 naar 76) en daarbinnen is het geschakelde type ruim verdubbeld (39) en is het aantal losse types gehalveerd (37), hierdoor is er meer balans en meer aanbod in het goedkopere segment.

Het aantal vrijstaande woningen is toegenomen van 18 naar 30. 80% (25) van deze woningen is klein.

In het oorspronkelijke plan zaten drie zogenaamde stewardessenwoningen (kleine woningen zonder achtertuin en kap), die zijn niet meer opgenomen.

In het programma is 11% sociale huurwoningen (19) opgenomen.

De wijzigingen zijn samengevat in onderstaande tabel.

### Woningbouwprogramma Waterveld

	aantallen		percentages	
	ROK 30/6/2008	huidige plan	ROK 30/6/2008	huidige plan
sociale huur/ koop rij	51	47	28%	28%
VS rij	20	13	11%	8%
VS 2^1 kap	92	76	51%	46%
VS vrijstaand	18	30	10%	18%
	181	166	100%	100%

#### Ruimtelijke inpassing

Het aantal woningen dat aan het water ligt is toegenomen van 65% naar 67% (= 112 woningen). Van de 2^1kap en vrijstaande woningen ligt het grootste deel (95%) aan water. Het aantal rijwoningen dat aan het water ligt is met 18% licht gestegen (was 17%). Bijna alle rijwoningen hebben een op het zuiden en overwegend zuidwesten georiënteerde tuin.

Fasering: per plandeel worden afwisselend meer sociale of 2^1 kapwoningen (25% per fase) gebouwd. In de laatste fase (de strook langs de buitenrand van het plan) zijn geen vrijstaand opgenomen en een gelijk aantal sociale huur en geschakeld 2^1 kapwoningen.

Samenvattend hebben de volgende verschuivingen plaatsgevonden: de verhouding binnen alle types is verschoven naar meer 'minder duur'; naar verhouding zijn er meer luxer wonen aan water en/of op zon georiënteerde tuin; er zijn minder 2^1kap woningen en meer goedkope vrijstaande / geschakelde woningen; de verhoudingen van typologieën per fase zijn meer gelijk; er is meer programmatische diversiteit met aansluitende opbouw van typologieën.

#### Ruimtegebruik

In Waterveld komen 10% minder woningen en 10% minder uitgeefbaar oppervlak (dat is gelijk aan 5% van het totale plangebied). Er is meer ruimte in het hele plan doordat het plangebied met 2% is vergroot door optimalisaties binnen de exploitatiegrens. Met deze andere opzet is het water beter beleefbaar gemaakt voor de bewoners en bezoekers. De ontsluiting op de omgeving is verbeterd en de verkeersdruk op de binnenplanse wegen is verlaagd. Ook de ecologische diversiteit is verhoogd; er is meer oeverrand en worden er meer heesters/bomen in de toegevoegde bermen geplaatst.

Hieronder worden deze veranderingen in een tabel weergegeven.

### Ruimtegebruik Waterveld

	ROK 30/6/2008		huidige plan	
	Absoluut m2	%	Absoluut m2	%
Uitgeefbaar	45.102	46	40.218	41
Verharding	13.603	14	19.084	19
Groen	7.746	8	18.993	19
Water	30.997	32	20.840	21
Totaal	97.448	100	99.135	100

---

Toelichting: De verharding is toegenomen, deels door behoud van bestaande ontsluitingen en vooral door een andere opzet van het plan en de ontsluitingen. Het beoogde fietspad aan de oostzijde langs de kreek is omgezet naar berm/oever, er is nu een sport/fietspad aan de westzijde bij het spoor opgenomen. Het groenoppervlak is ruim verdubbeld en er is een derde minder wateroppervlak. Water is afgenomen van 30% naar 20% totaal, deze verandering is deels buiten het uit te werken woongebied en blijft in totaal en voor het woongebied ruimschoots binnen de vereisten voor de uitwerking. 10% van het plangrensgebied is daarvoor veranderd van water naar bermen. Er is een ongeveer een tienvoud van het beoogde aantal bomen in en rond het plangebied toegevoegd en er is meer openbare ruimte die ingericht wordt voor recreatief gebruik.

4. Financiële afhandeling van het contract met de ontwikkelaar, gelet op het gewijzigde programma.

In de oorspronkelijke realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het betalingschema van de grondprijs door de VOF Vliedlande aan de gemeente. In de ROK is overeengekomen dat de grondprijs van €1.810.000 (plus rente) in zes termijnen zou worden voldaan gekoppeld aan verschillende bouwmomenten. In de meest recente allonge (herziening) bij deze overeenkomst zijn nieuwe afspraken gemaakt over het moment van de laatste betaling. Deze was nog gekoppeld aan de oplevering van de laatste woning in fase E. Omdat dit moment samenvalt met de oplevering van de laatste woning in totaal, is dit betalingsmoment naar voren gehaald en is nu gekoppeld aan de verkoop van de 55<sup>e</sup> woning in Waterveld of uiterlijk 1 maart 2019. Het gewijzigd woningbouwprogramma en/of ontwikkeltempo is hierop dan niet van invloed. Bij de afronding van het project vindt zoals afgesproken een nabetalingsberekening plaats, gebaseerd op de eventuele (meer)opbrengst en verliesrisico dat wordt gedragen door de ontwikkelaar.

5. Hoe zit het met de meerkosten van de bruggen en water in relatie tot de beheerlasten.

De aanleg van de woningen en openbare ruimte in het plan, dus inclusief water en duikers, dammen of bruggen, is voor rekening van de ontwikkelaar. De volgende bruggen zijn in het plan opgenomen: de entree van de buurt via de ontsluiting over het water vanaf de Cornelis Blaauwboerlaan wordt vormgegeven met een verkeersbrug. Daarnaast worden er twee fiets/voetbruggen toegepast die vergelijkbaar zijn met die in de plandelen Dorpsveld en Dorpsweide. De overige overbruggingen zijn duikers. Al in het oorspronkelijke plan van 'Alle Hosper' zijn binnen Waterveld uitsluitend duikers en een (verkeers)brug toegepast. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan is het aantal duikers gelijk gebleven en kennen de (recreatieve) bruggen een kleinere overspanning. De duikers binnen het plangebied zijn bedoeld voor de doorvaarbaarheid met zowel schaatsen, kano's en rubberboten als met onderhoudsboten waarmee het beheer wordt vereenvoudigd.

Vanwege het ontbreken van een beheerssysteem, is het niet mogelijk een precieze berekening te maken van de beheerskosten. Er zijn geen duikers/bruggen toegevoegd in het plan en water is in oppervlak minder. De toegevoegde brugduikers vereenvoudigen het beheer vanuit het water. Wel zorgt de toegevoegde ecologische kwaliteit in beperkte mate voor meer beheerlasten. Het zal niet veel extra zijn aangezien veel bermen ecologisch zijn, waardoor het aantal maai beurten laag is t.o.v. een gazon dat 26 keer per jaar gemaaid moet worden. Kleine beheeroppervlakken op plekken die wat moeilijker bereikbaar zijn, zijn duurder in beheer en onderhoud. Een waterpartij is relatief goedkoop in beheer, omdat hier maar om de paar jaar (ca. 10 jaar) gebaggerd hoeft te worden.

- 
6. Waarom is het stedenbouwkundig plan niet uitgegaan van ronde vormen en hofjes ipv rechte stedenbouw?

Uitgangspunt blijft het Beeldregieplan 2007 zoals door de raad is vastgesteld. Waterveld is als onderdeel van Nes-Noord 'nieuw land', de karakteristieken van het polderlandschap zijn vertaald naar het ontwerp zoals bedoeld vanuit het Beeldregieplan.

7. Zijn drijvend groen of woningen op water mogelijk

De beoogde groenpielen aan de spoorzijde hebben dezelfde ecologische doelstelling als solitair drijvend groen en samen met de ecologische oevers is daarmee ruimschoots kwaliteit toegevoegd ten opzichte van het oorspronkelijk plan.

De wens voor drijvend groen of woningen is in overweging gegeven aan de projectgroep en de ontwikkelaar. Watergebonden woningen kennen een bijzondere status/regelgeving. Voor de ontwikkelaar is een projectmatige ontwikkeling van drijvende woningen niet realistisch.

Het hoeft niet uitgesloten te worden dat het erf op de vrije kavels met water/drijvend groen en (water)woningen wordt ingericht als daar door een toekomstige eigenaar behoefte aan is.

8. Wat zit er onder de grond (archeologische locatie)?

De locatie kent een verwachtingswaarde vanwege sporen. In proefsleuven is handgevoemd aardewerk gevonden in een humeuze kleilaag in het plangebied, deze zijn te dateren in de Midden Romeinse tijd. Er zijn grondsporen aangetroffen die duiden op twee vindplaatsen. De locaties zijn gewaardeerd als behoudenswaardig. Wat er exact in de grond zit is blijft onbekend doordat deze aardkundige conservering wordt gerespecteerd.

Namens het college van burgemeester en wethouders,  
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer