



GEMEENTE
Schagen

Centrumontwikkeling Waldervaart Schagen

Projectopdracht

Versie 1.1

16 oktober 2017



Bestuurlijk opdrachtgever

Jelle Beemsterboer

Ambtelijk opdrachtgever

Jan-Willem Evenhuis

Opdrachtnemer

Cynthia Kootker

1 Aanleiding

- De wijk Waldervaart is een typische jaren '70 buurt. Hoorne Vastgoed (hierna: Hoorne) is eigenaar van het winkelcentrum Waldervaart dat centraal gelegen is in de wijk. Direct naast het winkelcentrum zijn verschillende voorzieningen gelegen, waaronder basisscholen, een kinderdagverblijf, een kinderopvang en een sporthal. De voorzieningen dateren van het begin van de ontwikkeling van de woonwijk en zijn inmiddels verouderd.
- In totaal wonen in de wijk Waldervaart ca. 4.300 mensen.
- Het aantal 75-plussers in Schagen stijgt van 7,7% van de bevolking in 2015 naar ca. 18,2% in 2040 aldus gegevens van het CBS.
- Hoorne heeft in 2007 voor het eerst aangegeven (ver)bouwplannen te hebben voor de het winkelcentrum Waldervaart. In 2015-2016 zijn de plannen concreter geworden en heeft Hoorne een eerste aanzet gedaan naar een visie genaamd 'Vitaal Waldervaart' voor de wijk. Hoorne Vastgoed is voornemens het winkelcentrum te vernieuwen (niet uit te breiden);
- De gemeente heeft het voornemen om in 2020 de scholen direct naast het winkelcentrum te vernieuwen. Hierbij wordt naar verwachting ook de kinderopvang betrokken.
- Over de plannen heeft een verkennend overleg plaats gevonden tussen Hoorne en de gemeente Schagen. Hierbij is de meerwaarde van gezamenlijke planvorming van beide kanten erkend.
- Op 3 november 2016 is door het college besloten om de haalbaarheid van een integrale herontwikkeling van het centrumgebied van de wijk Waldervaart te onderzoeken, en hiertoe een intentieovereenkomst te sluiten met Hoorne. Het haalbaarheidsonderzoek moet duidelijkheid geven over het programma, de tijdspanne waarbinnen realisatie kan plaatsvinden en de exploitatie, inclusief mogelijke risico's;
- Er heeft een verkennend overleg plaats gevonden met de gemeente en de schoolbesturen; Stichting Surplus, Sarkon en Koperwiek. Alle drie de schoolbesturen hebben aangegeven met de vernieuwingsopgave een kans te zien en graag samen te clusteren in één gebouw. Tijdens het gesprek is de wens voor een campus uitgesproken.
- Nu de belangrijkste partijen mee willen werken en een meerwaarde zien in gezamenlijke planvorming is het moment daar om te komen tot een integraal stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied.

2 Doelstelling (bestuurlijk belang)

Er ligt een kans om met de plannen en wensen van verschillende stakeholders het centrum op te waarderen en een impuls te geven. De doelstelling van het project Centrumontwikkeling Waldervaart Schagen luidt als volgt:

"Samen met de belangrijkste stakeholders komen tot een gedragen stedenbouwkundig plan voor een mooi, duurzaam en toekomstbestendig centrumgebied van Waldervaart, dat een nieuw hart van de wijk vormt en waarin functies in het kader van winkelen, sport, onderwijs, welzijn en zorg elkaar versterken en waar 'ontmoeten' door de inrichting van de openbare ruimte wordt aangemoedigd."

3 Probleemstelling (centrale vraag)

In het huidige centrumgebied van de Waldervaart doen de volgende problemen zich voor:

- De voorzieningen in het centrumgebied van de wijk Waldervaart dateren van het begin van de ontwikkeling van de woonwijk en zijn inmiddels verouderd;
- Er is sprake van leegstand en accommodaties kunnen slechts eenzijdig worden gebruikt;
- Het centrum is niet goed zichtbaar en vindbaar; er is geen "hart" van de wijk;
- Het centrum voelt '(af)gesloten' mede dankzij de vele en hoge groenvoorzieningen. Een gevolg hiervan is dat er overlast wordt ondervonden door vandalisme;

- Er is geen verbinding tussen de 2 helften van het centrumgebied, de Tjallewallervaart vormt een scheiding. De bestaande brug is afgesloten vanwege vandalisme;
- Het aan- en afrijden naar voorzieningen (denk aan o.a. leerlingenvervoer) en verschillende verkeersoplossingen zijn niet optimaal;
- Het groen en het water komen in de huidige situatie onvoldoende tot hun recht;
- De toekomst van het centrum en de wijk Waldervaart zelf is onzeker (denk aan veranderend koopgedrag, demografie en gezinsverdunding, ontwikkelingen op het gebied van onderwijs en ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg). Dit biedt kansen maar brengt ook uitdagingen met zich mee.

De vraag die in deze opdracht centraal staat, luidt als volgt:

"Hoe en op welke wijze kan gekomen worden tot een gedragen en integraal stedenbouwkundig plan waarmee de beoogde doelstelling wordt bereikt?"

4 Resultaat

De komende tijd ligt de focus daarom op de volgende deelresultaten met het doel om te komen tot een gezamenlijk stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied:

- Intentieovereenkomst tussen de gemeente en Hoorne;
- Stakeholderanalyse;
- Communicatieplan (het doel van het communicatieplan is om de verschillende betrokkenen, waaronder omwonenden, tijdig te betrekken en te informeren);
- Visie voor het centrumgebied van de wijk met een pakkende werktitel (evt. 'Vitaal Waldervaart¹', 'een nieuw 'hart' voor de wijk Waldervaart o.i.d.);
- Programma van eisen en wensen voor de stedenbouwkundige;
- Selectie van een stedenbouwkundige;
- Stedenbouwkundig plan inclusief bijbehorende grondexploitatie;
- Realisatie- en/of Anterieure overeenkomsten voor de realisatie van het (master)plan.

¹De visie met de werktitel 'Vitaal Waldervaart' van Hoorne moet nog verder worden vormgegeven in overleg met de belangrijkste stakeholders, maar gaat er vanuit dat mensen langer willen blijven wonen in hun eigen woning en wijk en daardoor ontstaat een steeds sterkere behoefte aan een gecoördineerd aanbod van ontmoeten, welzijn, dienstverlening, welzijn en zorg, sporten, onderwijs, winkelen en toegankelijk wonen.

5 Afbakening opdracht

Het project Centrumontwikkeling Waldervaart Schagen omvat het ontwikkelen van een stedenbouwkundige (master)plan voor het centrum van de wijk Waldervaart zoals aangegeven op de kaart in de bijlage. Gedurende en voor het project moeten de ontwikkelingen in de gehele wijk Waldervaart in context worden gezien.

In het project wordt gestreefd naar een optimum van de volgende uitgangspunten:

- De bestaande karakteristieken en kwaliteiten van de wijk blijven behouden en worden versterkt;
- In het kader van duurzame verstedelijking is er sprake van efficiënt ruimtegebruik waarbij bebouwing aansluit en passend is bij bebouwing uit de omgeving en/of de huidige situatie;
- De ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidslijnen en de meest recente afspraken (KWK/lokale woonvisie, LIOR, detailhandelsvisie, duurzaamheid etc.);
- Er is sprake van een energie-neutrale centrumontwikkeling waarin ook rekening wordt gehouden met het klimaat.

6 Planning en fasering

Initiatieffase

- Afsluiten van een intentieovereenkomst met Hoorne;
- Maken van een stakeholderanalyse en een communicatieplan;
augustus t/m november 2017

Definitiefase

- Doorlopen communicatieplan;
- Opstellen van een programma van eisen en wensen voor de stedenbouwkundige;
- Selecteren van een stedenbouwkundige;
- Verder ontwikkelen en vormgeven van een visie voor het centrumgebied;
- Ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan inclusief het opstellen van de bijbehorende grondexploitatie;
- Go/No-go voortgang project;
december t/m september 2018

Vorbereidingsfase

- Het sluiten van anterieure- en realisatieovereenkomsten met verschillende partijen op basis waarvan verschillende deelgebieden van het stedenbouwkundig plan gerealiseerd kunnen worden;
- Openen grondexploitatie;
Vanaf september 2018

Realisatiefase

- Planning volgt.

7 Kosten en baten

Hieronder ziet u een overzicht van de geschatte kosten.

| Vorbereidingskosten centrumontwikkeling Waldervaart Schagen | |
|--|-------------------|
| Onderzoekskosten | € 24.000,- |
| Representatiekosten | € 1.000,- |
| Honorarium Stedenbouwkundige | € 50.000,- |
| TOTAAL | € 75.000,- |

Dekking van de voorbereidingskosten vindt plaats uit de reguliere exploitatie waarin de Raad een jaarlijks budget van € 100.000,- voor voorbereidingskosten heeft opgenomen. Tijdens de uitvoering van het project zal het zgn. 'tekenen en rekenen' plaats vinden waarbij naast een stedenbouwkundig ontwerp een grondexploitatie zal worden gehouden.

In aanloop naar het definitieve ontwerp zal gestuurd worden naar een haalbaar plan. Op het moment dat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld en haalbaar is, zal voor de realisatie van het project een grondexploitatie moeten worden geopend en komen de voorbereidingskosten ten laste van de grondexploitatie.

8 Organisatie

Projectleider

De projectleider is het eerste aanspreekpunt voor het project en is verantwoordelijk voor het behalen van de onder punt 4 genoemde resultaten en daarbij het bewaken van de planning/voortgang, financiën, kwaliteit, communicatie, informatie, organisatie en risico's.

Projectgroep

De projectgroep komt op initiatief van de projectleider bijeen om het project inhoudelijk te bespreken. De belangrijkste rol van de projectleden is het uitwisselen/ aandragen van relevante informatie (adviseren) en het toetsen van de verschillende tussenproducten. Ook buiten vergaderingen om zijn de projectleden voor de projectleider een informatiebron op de diverse beleidsterreinen. Het projectteam bestaat uit de volgende leden met de benoemde verantwoordelijkheden:

- Cynthia Kootker – Projectleider Ruimte, i.s.m. Projectleider Openbaar Gebied
Verantwoordelijk voor de begeleiding van het project van het begin tot het eind.
- Jos Broersen – Strategisch beleidsmedewerker Vastgoed
Verantwoordelijk voor alle vastgoedzaken en producten binnen het project, zoals de grondexploitatie, financiële vraagstukken, grondruil, verschillende soorten overeenkomsten. Coördineert binnen het cluster Vastgoed aan degenen die daadwerkelijk het werk uitvoeren.
- Anne Vrolijk – Beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkeling, specialisme Wonen
Adviseert op het gebied van wonen en het woningbouwprogramma. Coördineert de afstemming met betrekking tot de regionale afspraken, zorgt ervoor dat het project en het programma op tijd op de agenda (reservelijst, afspraken vanaf 2020) worden gezet.
- Sven van Nieuwenhoven – Stedenbouwkundige Ruimtelijke Ontwikkeling
Stuurt op ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige aspecten en beoordeelt het stedenbouwkundig (master)plan;
- Gijs Kornman – Beleidsmedewerker Ontwikkeling, Specialisme Economische Zaken
Adviseert op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en Economische zaken;
- Fred Albers – Beleidsmedewerker Openbaar Gebied
Zorgt voor afstemming met taakvelden Beheer & Beleid. Coördineert binnen de afdeling Openbaar Gebied aan degenen die daadwerkelijk het werk uitvoeren.
- Rinda de Goede - Projectleider Samenleving
Adviseert op het gebied van samenlevingszaken, zorgt voor afstemming met de diverse taakvelden (onderwijs, cultuur en educatie, gehandicaptenbeleid, jeugd etc.) op de afdeling en het Integraal huisvestingsplan.

Naar behoefte wordt de projectgroep (ad hoc) aangevuld met andere projectleden/disciplines.

Externe groepen

- Met de intentieovereenkomst zal met Hoorne worden afgesproken hoe en op welke wijze overleg over het project zal plaats vinden. Het is voor de hand liggend dat waar het gaat om de samenwerking een projectgroep en een stuurgroep wordt opgericht.
- Tijdens een eerste bijeenkomst voor inwoners van de wijk Waldervaart zal een oproep worden gedaan naar gegadigden voor deelname aan een eventueel op te richten klankbordgroep.

Stuurgroep

Boven de externe projectgroep staat een stuurgroep, deze neemt besluiten op hoofdlijnen en go-no go besluiten. De overleggen worden voorbereid in het reguliere stafoverleg met de wethouder. Indien er langere overlegmomenten nodig zijn, wordt een apart overleg ingepland.

De stuurgroep bestaat uit:

- Bestuurlijk opdrachtgever (Jelle Beemsterboer)
- Portefeuillehouder Samenleving (Ben Blonk)
- Ambtelijk opdrachtgever (Jan-Willem Evenhuis)
- Projectleider gemeente (Cynthia Kootker)
- Bestuurder Hoorn Vastgoed Ontwikkeling B.V. (Johannes Coenraad Heeremans)
- Projectleider namens Hoorn Vastgoed B.V. (Arno Hoogeveen)

9 Communicatie

Intern

De projectleider geeft de voortgang van het project weer in voortgangsrapportages en bespreekt de voortgang gevraagd en ongevraagd met de opdrachtgever(s). Door middel van vertegenwoordigers in de projectgroep blijven diverse disciplines voortdurend op de hoogte van de ontwikkelingen.

Extern

De communicatie over het project naar buiten toe verloopt in overleg met de gemeentelijke communicatieadviseur en de wethouder.

De plannen worden op de gemeentelijke website geplaatst. Indien er aanleiding bestaat, zullen persmomenten worden georganiseerd ten behoeve van een positieve belichting van het plan.

10 Informatiebeheer

Op de I-schijf wordt een projectmap aangemaakt die voor de projectgroepleden toegankelijk is. Relevante informatie zoals verslagen, agenda's en achtergrondstukken zullen door de projectleider in de projectmap geplaatst worden. Stukken zijn te vinden in onderstaande map:
!:\SCHAGEN\RUI_Ruimte\RO\02 PROJECTEN\30. Waldervaart

11 Risicofactoren

Hieronder staan de grootste risico's van het project en de bijbehorende beheersmaatregelen genoemd.

| Risico | Beheersmaatregel |
|---|---|
| <i>Politiek/bestuurlijk</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Verhouding Hoorne vs. gemeente</i> Hoorne wenst woningbouw te realiseren en te verbouwen. Gemeente heeft het grootste deel van de grond in het gebied in eigendom. Beide partijen hebben elkaar nodig voor de realisatie van een mooi centrumgebied, echter is het doel voor de gemeente om kansen te benutten en voordeel te halen uit de grondontwikkeling. Er bestaat een risico dan of Hoorne afhaakt of de gemeente (te)veel positie inlevert. • <i>Regionale afstemming woningen</i> Er wordt geen regionale afstemming bereikt over de woningen in het gewenste en stedenbouwkundig plan. • <i>Schoolbesturen niet op één lijn</i> Hoewel tijdens het verkennend overleg met de schoolbesturen is uitgesproken dat de drie besturen idealiter één schoolcampus zouden zien, kan het gebeuren dat er toch geen overeenstemming tussen scholen wordt bereikt. | <ul style="list-style-type: none"> • In de te sluiten intentieovereenkomst zal de meerwaarde voor beide partijen van gezamenlijke planvorming worden omschreven. Teven zullen duidelijke uitgangspunten voor beide partijen in de overeenkomst worden opgenomen, alsmede afspraken over de vervolgstappen. • Tijdens regionale overleggen over de woningbouwafspraken vanaf 2020 wordt het project waar mogelijk 'in de week' gelegd. • In het communicatieplan wordt extra aandacht besteed aan de belangrijke stakeholders; de schoolbesturen. De projectleider Samenleving levert vanuit haar ervaring met schoolbesturen een extra bijdrage aan de communicatie tussen en met de schoolbesturen. |
| <i>Financieel/economisch</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Niet haalbaar stedenbouwkundig plan</i> Het gedragen en gewenste stedenbouwkundige (master)plan blijkt niet haalbaar/realiseerbaar. | <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt niet overgegaan tot realisatie en het afsluiten van anterieure overeenkomsten met partijen. In de intentieovereenkomst met Hoorne zal hiervoor een bepaling worden opgenomen. |
| <i>Juridisch/wettelijk</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Onbekend eigendom Hoorne</i> Karsten Onroerend Goed BV is de juridisch eigenaar en Hoorne BV de economisch eigenaar. Karstens is in 2013 failliet gegaan, maar staat nog wel in het kadaster als eigenaar. Onbekend is wat dit betekent voor het project. • <i>Erfdienstbaarheden</i> Nog niet bekend is welke afspraken zijn gemaakt tussen stakeholders, denk aan b.v. erfdiensbaarheden. | <ul style="list-style-type: none"> • Hoorne zal gevraagd worden om duidelijkheid en uitleg te geven hierover. • Er zal op tijd moeten worden nagegaan welke afspraken er gelden. |
| <i>Organisatorisch</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Afstemming met verschillende stakeholders</i> Het doel is om te komen tot een gedragen stedenbouwkundig (master)plan. Momenteel is nog onbekend met welke betrokkenen er in welke mate rekening moet worden gehouden . | <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een stakeholderanalyse uitgevoerd en vervolgens een communicatieplan opgesteld. Het doel van het communicatieplan is om de verschillende betrokkenen, tijdig te betrekken en te informeren. |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Tegengestelde belangen</i> Het is voor de hand liggend dat sprake gaat zijn van tegengestelde belangen. Deze kunnen tot gevolg hebben dat keuzen moeten worden gemaakt en er tegenstanders ontstaan. | <ul style="list-style-type: none"> • Er zal helder en open gecommuniceerd worden over de gemaakte keuzen. |
| <i>Geografisch/ruimtelijk</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Planologische procedure</i> Afhankelijk van het uiteindelijke plan zal voor de realisatie een planologische procedure met de alle mogelijk bijkomende risico's doorlopen moeten worden. | <ul style="list-style-type: none"> • De plannen die gaandeweg voor het centrumgebied gaan ontstaan zal regelmatig tegen het ligt van het huidige bestemmingsplan worden gehouden. Gedurende het project zullen de nodige planologische adviezen worden ingewonnen. |
| <i>Maatschappelijk</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Tegenstanders</i> Er zijn tegenstanders van (delen van) het stedenbouwkundig (master)plan. | <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een communicatieplan opgesteld en doorlopen met het doel om de verschillende betrokkenen, tijdig te betrekken en te informeren. |

Bijlage(n)

Bijlage 1 Afbeelding plangebied