

Zaaknummer:	00001147515
Onderwerp:	Oostrand NZS, stedenbouwkundig masterplan, grex en samenwerkingsovereenkomsten
Datum raadsvergadering:	<i>Invullen door de griffie</i>
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Door het vaststellen van het Stedenbouwkundig Masterplan, de Grondexploitatie en de Samenwerkingsovereenkomsten met de grondeigenaren, gaan we de volgende fase in met de gebiedsontwikkeling Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude. Met deze besluiten kan voortvarend verder worden gewerkt aan de voorbereidingen voor de start bouw van de eerste woningen in het vierde kwartaal 2026. De Oostrand NZS wordt een woonwijk met 637 woningen verschillend van maat en type zodat alle doelgroepen zich hier thuis kunnen voelen. Het wordt een wijk met een stoer-dorps karakter met veel water, groen en bestaande voorzieningen maar ook ruimte voor nieuwe voorzieningen, zoals een school, kinderdagverblijf en een huisartsenpraktijk / gezondheidscentrum.

Inmiddels is bekend dat het tuincentrum Life & Garden de activiteiten stopt. De locatie is door een van de grondeigenaren van de Oostrand verworven en wordt tijdens de omgevingsplanprocedure aan het plan voor de Oostrand toegevoegd.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De Nota van Beantwoording bij het Stedenbouwkundig Masterplan Oostrand NZS vast te stellen (zie bijlage 1a, 1b en 1c).
2. Het Stedenbouwkundig Masterplan Oostrand NZS vast te stellen als leidraad voor verdere uitwerking in Beeldkwaliteitsplan, Bopa, Omgevingsplan en Inrichtingsplan (zie bijlage 2).
3. De 1^e grondexploitatie van Oostrand NZS vast te stellen en te openen met een negatief resultaat van € 1.903.000,= met prijspeil 1 januari 2025 en een looptijd van 10 jaar (zie bijlage 3).
4. Een voorziening te treffen ter grootte van het negatieve grondexploitatieresultaat van € 1.903.000,=.
5. De dotatie aan de voorziening te dekken door dit bedrag te onttrekken aan de reserve bouwgrondexploitaties (B064).
6. Geen wensen of bedenkingen te hebben bij de anterieure samenwerkingsovereenkomsten (zie geheime bijlagen 4, 5, 6 en 7)

Inleiding

Op 10 december 2024 heeft de raad het besluit genomen om een derde voorbereidingskrediet voor het project Oostrand NZS ter beschikking te stellen met als doel om het Stedenbouwkundig

Masterplan, de Grondexploitatie en de Samenwerkingsovereenkomsten met de ontwikkelaars af te ronden en parallel daaraan de onderzoeken voor het omgevingsplan uit te voeren.

Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd. Nadat het stedenbouwkundig masterplan is vastgesteld en de grondexploitatie is geopend vormen deze het ruimtelijke en financiële kader voor de verdere uitwerking.

De contracten zijn bij vaststelling de basis voor verdere samenwerking met ontwikkelaars. In het vierde kwartaal van 2026 moet gestart worden met de bouw van de eerste woningen. Dit is door het rijk in de woningbouwimpuls (WBI)-subsidiebeschikking als voorwaarde meegegeven.

Stedenbouwkundig masterplan

Het stedenbouwkundig masterplan is uitgewerkt conform de eerder door de raad vastgestelde punten:

- Woonbuurten; compact bouwen met ruimte voor groen en ontmoeting dichtbij huis, geclusterd parkeren.
- Waterstructuur die deels aansluit op doorvaarbaar peil en deels dient als waterbuffer.
- Een ecologische verbinding realiseren ter versterking van NNN en verbindend tussen woongebied Oosterdel en het Waardje.
- Autoluwe dorpsroute - analoog aan de Dorpsstraat - die de buurten en functies van noord naar zuid aan elkaar rijgt met goede bereikbaarheid voor wandelaars en fietsers.

De Oostrand NZS wordt een woonwijk voor circa 637 woningen met een uniek karakter: Stoer Dorps. Stoer verwijst naar de hogere dichtheid aan woningen, het robuuste watersysteem, groene raamwerk, fijnmazig wandel- en fietsnetwerk en toekomstbestendigheid. Dorps verwijst naar de dorpse mix van woningtypes, doelgroepen en voorzieningen. De rode draad in de opzet van de wijk is ontmoeten, spelen en bewegen.

De Oostrand NZS wordt voor alle doelgroepen in de verschillende levensfasen een aantrekkelijke locatie om te wonen door de variatie in woningtypes en door de verschillende bestaande en nieuwe voorzieningen. In het stedenbouwkundig masterplan is ruimte opgenomen voor een school, kinderdagverblijf, ontmoetingscentrum en HOED/gezondheidscentrum. Bij de wijkontsluitingen op de Oostelijke Randweg en Langebalkweg komen veilige oversteekplaatsen voor wandelaars en fietsers, zodat de voorzieningen aan weerszijden van de Oostelijke Randweg vanuit de bestaande buurten en de nieuwe wijk goed en veilig bereikbaar zijn.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is met in acht name van beleid en uitgangspunten WBI-subsidie in nauw overleg met de marktpartijen tot stand gekomen en ziet er als volgt uit:

woningtype	Goedkoop / sociale huur (30%)	Midden (37%)	Duur (33%)
appartementen	193	129	30
rijwoningen		105	48
stadswoningen			54
2 onder 1 kap			34
vrijstaand			44
totaal	193	234	210

De woningbouwcorporatie heeft aangegeven op deze locatie graag appartementen te realiseren voor zowel starters als senioren. Het aantal van 193 is voor hen passend. Met appartementen in het midden en dure segment wordt voldaan aan de behoefte van senioren en kan de doorstroming worden bevorderd zodat grondgebonden woningen in de bestaande wijken beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

Autoparkeren en buurtparkeerhubs (openbaar)

In het stedenbouwkundig masterplan zijn twee openbare buurtparkeerhubs opgenomen, zoals besproken tijdens de beeldvormende vergadering van 5 november 2024 en de commissievergadering van 27 november over het derde voorbereidingskrediet. Deze buurtparkeerhubs maken het mogelijk om 180 woningen extra in de Oostrand NZS te realiseren en tevens veel ruimte voor groen, water en ontmoeting te creëren.

De organisatie van het auto-parkeren is als volgt:

- de bewoners van de appartementen parkeren in de buurtparkeerhub; voor hen is de afstand tot de hub op een enkele uitzondering na minder dan 100 meter. (NB: de bewoners van de dure appartementen parkeren in een eigen ondergrondse garage).
- de bewoners van de rijwoningen parkeren de eerste auto in een parkeerhof die dichtbij de woning ligt; een eventueel 2^e auto wordt geparkeerd in de buurtparkeerhub. Deze is voor hen gelegen op maximaal 200 meter afstand.
- de bewoners van de 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen hebben parkeergelegenheid op eigen erf voor 2 parkeerplaatsen.

Voor de woningen rondom het haventje (appartementen en stadswoningen) geldt hierop een uitzondering. Deze woningen liggen verder dan 100 meter van de buurtparkeerhub (150 – 175 meter) en hebben geen dichtbijgelegen parkeerhof voor de eerste auto. Dit vraagt derhalve goede communicatie richting ontwikkelaars en toekomstige bewoners zodat men de juiste verwachtingen heeft.

Alle bezoekers parkeren de auto in de buurtparkeerhub met uitzondering van de zuidelijke buurt. Hier parkeren bezoekers in de openbare ruimte. Op enkele woningen na is de maximale loopafstand naar de buurtparkeerhub 200 meter.

Het aantal parkeerplaatsen in de Oostrand NZS voldoet aan de reguliere parkeernorm.

De openbare buurtparkeerhubs worden ontwikkeld en gerealiseerd met een sober en doelmatig kwaliteitsniveau. De investeringskosten en de beheer- en exploitatiekosten van de eerste tien jaar komen naar rato voor rekening van de ontwikkelende partijen.

In de komende fase onderzoeken we of er cofinanciering of subsidies zijn zodat we meer aandacht kunnen besteden aan de architectonische uitstraling.

De ontwikkeling van de buurtparkeerhubs (opstellen programma van eisen en ontwerp) vindt plaats in de volgende fase. In de volgende fase wordt ook een mobiliteitsplan opgesteld waarin onder andere de inpassing van gehandicaptenparkeerplaatsen nader wordt uitgewerkt.

Tuincentrumlocatie

Nadat het stedenbouwkundig masterplan ter inzage is gelegd, is bekend geworden dat Henselmans het tuincentrum Life & Garden heeft verworven en aan het plangebied wil toevoegen. Hierdoor kunnen 27 woningen verspreid over de verschillende categorieën worden toegevoegd. De locatie wordt nu meegenomen in de onderzoeken die nodig zijn voor het omgevingsplan. De grondexploitatie en de samenwerkingsovereenkomsten zijn hier op het laatst op aangepast.

Grondexploitatie

De gemeente gaat de grondexploitatie voeren van het midden- en zuidelijk deel. Dat wil zeggen dat de gemeente hier zelf de grond bouw- en woonrijp maakt en de gronduitgifte organiseert. Binnen het middengebied hebben De Vastgoed Meester, Brolan en Henselmans een bouwclaim. Zij brengen hun gronden in tegen de vastgestelde inbrengwaarde en nemen de afgesproken percelen uit tegen de overeengekomen verkoopwaarde. Voor het zuidelijke deel organiseert de gemeente zelf een inschrijving.

Het noordelijk deel is in eigendom van Oostrand Park BV. Deze gronden maken géén onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie. Zij ontwikkelen en maken de gronden zelf bouw- en woonrijp op basis van het stedenbouwkundig masterplan en het nog gezamenlijk op te stellen inrichtingsplan, rioleringsplan, etc.

De verdeling van de kosten (inbrengwaarde, planontwikkelingskosten, kosten voor bouw- en woonrijpmaken, etc.) tussen Oostrand Park BV en de gemeente gebeurt aan de hand van de grondwaarde na ruiling.

Anterieuere Samenwerkingsovereenkomsten

In het projectgebied van Oostrand NZS is de grond in eigendom van verschillende eigenaren:

- Gemeente Dijk en Waard
- Oostrand Park BV
- De Vastgoed Meester
- Brolan
- Henselmans

Met de partijen is bij de start van de ontwikkeling afgesproken allereerst gezamenlijk tot het best mogelijke stedenbouwkundige masterplan te komen om van daaruit de te realiseren woningen per partij te bepalen. De verdeling is bepaald aan de hand van het percentage grondeigendom per partij in combinatie met het percentage uitgeefbare grond per partij volgens het stedenbouwkundig masterplan.

Iedere partij moet binnen zijn woningaantal 30% sociale huur realiseren en 37% middelduur (zodat 2/3^e betaalbaar wordt gerealiseerd conform de WBI-voorwaarden). Dit is bij kleinere woningaantallen niet haalbaar. Daarom is een onderlinge ruilmethodiek overeengekomen, die is gebaseerd op de winst- & risicocomponent in de vastgoedexploitatieberekening. Daarbij is vanuit

bouwlogistiek het de wens dat de bouwclaimhouders een aaneengesloten bouwveld realiseren. Indien de ruiling niet op nul uitkomt, vindt er een financiële verrekening plaats.

Omdat Oostrand Park BV een aaneengesloten gebied bezit, wordt met hen een zogenaamde developing-apart-together samenwerkingsovereenkomst afgesloten. De gemeente verwerft de gronden van Oostrand Park BV derhalve niet. Deze DAT-samenwerkingsovereenkomst is gebaseerd op de standaard anterieure overeenkomst van de gemeente met een aantal bijzonderheden omdat Oostrand Park BV zelf het bouw- en woonrijpmaken gaat verzorgen.

Met De Vastgoedmeester, Brolan en Henselmans worden bouwclaim-samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. Dit betekent dat deze partijen hun gronden aan de gemeente verkopen volgens de overeengekomen inbrengwaarde en dat zij de percelen van hun bouwclaim na het bouwrijpmaken van de gemeente kopen.

Beoogd effect

Het in flink tempo – start bouw eerste woningen 4^e kwartaal 2026 en start bouw laatste woningen in 2034 - realiseren van een toekomstbestendige woonwijk van 637 woningen, waarvan 30% sociale huur in het plangebied van het project Oostrand NZS. Deze woningaantallen zorgen er ook voor dat het voorzieningenniveau op peil blijft.

Kader

- Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard (2023-2026)
- Strategische omgevingsvisie Dijk en Waard (22 oktober 2024)
- Ontwikkelplan Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude (20 juni 2023)
- Nota parkeernormen (2022)
- BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019
- Nota grondprijnsbeleid (2024)
- Collegebesluit (5 november 2024) model autoluw 'basis met buurtparkeerhubs'.
- De geheimhouding is geregeld conform Gemeentewet artikel 87 e.v. en Woo Artikel 5.1 lid 2b. De geheimhouding op de grondexploitatie en de samenwerkingsovereenkomsten duurt totdat het college met een voorstel tot opheffing komt. De opheffing is een bevoegdheid van de raad.

Argumenten per beslispunt

1. De Nota van Beantwoording bij het Stedenbouwkundig Masterplan Oostrand NZS (bijlage 1a, b en c) vast te stellen
 1. *In de Nota van Beantwoording bij het Stedenbouwkundig Masterplan zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en de antwoorden van het college opgenomen.*
Ook is in deze nota aangegeven hoe zienswijzen wel of niet tot wijziging van het Stedenbouwkundig Masterplan hebben geleid.
2. Het Stedenbouwkundig Masterplan Oostrand NZS vast te stellen als leidraad voor verdere uitwerking in Beeldkwaliteitsplan, Bopa, Omgevingsplan en Inrichtingsplan (zie bijlage 2)
 1. *Het Stedenbouwkundig Masterplan voldoet aan de gestelde uitgangspunten die zijn meegegeven bij het vaststellen van het ontwikkelplan.*
De onder Stoer Dorps uitgewerkte thema's sluiten goed aan en zijn een verdiepingsslag op het eerder vastgestelde Ontwikkelplan Oostrand NZS.
 2. *De omliggende wegenstructuur biedt voldoende capaciteit.*
Uit het op 10 juni 2025 in de raad gepresenteerde onderzoek van Goudappel Coffeng, naar het effect van de toename van het woningaantal in de Oostrand over 10 jaar, blijkt dat de omliggende wegenstructuur voldoende capaciteit biedt. In de rapportage van dit onderzoek is wel geadviseerd om aandacht te besteden aan veilige oversteekplaatsen op de Oostelijke Randweg en de Langebalkweg voor voetgangers en fietsers.

In de grondexploitatie is budget opgenomen om de nodige maatregelen te nemen voor het realiseren van deze veilige oversteekplaatsen. Daarmee worden de huidige voorzieningen in de Oostrand ook beter en veiliger bereikbaar voor omliggende wijken.

3. *Het Stedenbouwkundig Masterplan voldoet aan de WBI-vereisten.*

Er worden 193 sociale huurwoningen en 234 middeldure woningen gerealiseerd. Dit is een percentage van 67% betaalbaar. Hiermee voldoet het plan aan de WBI-vereiste van 2/3e betaalbaar. De WBI is onmisbaar voor een financieel haalbaar plan.

De als bijlage toegevoegde proefverkaveling / telprent laat zien dat binnen het raamwerk van ontwikkelvelden het aantal woningen in de verschillende woningcategorieën te realiseren is.

3. De 1^e grondexploitatie van Oostrand NZS vast te stellen en te openen met een negatief resultaat van € 1.903.000,- met prijspeil 1 januari 2025 en een looptijd van 10 jaar (zie bijlage 3)

1. *De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet.*

Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de raad goedkeuring voor de aanwending van financiële middelen voor de verdere ontwikkeling en voor het bouw- en woonrijpmaken.

2. *Het negatieve resultaat kent verschillende oorzaken, zoals uitgelegd in de paragraaf financiën; voorgesteld wordt deze af te dekken met een bedrag van €1.903.000,- uit de Reserve Grondexploitaties.*

4. Een voorziening te treffen ter grootte van het negatieve grondexploitatie resultaat van € 1.903.000,-

1. *Op basis van het Besluit, Begroting en Verantwoording dient bij een verliesgevende grondexploitatie direct een verliesvoorziening te worden getroffen ter hoogte van het negatieve resultaat.*

5. De dotatie aan de voorziening te dekken door dit bedrag te onttrekken aan de reserve bouwgrondexploitaties (B064)

1. *De reserve bouwgrondexploitatie is in oorsprong bedoeld om negatieve resultaten in grondexploitaties te voorzien.*

Toevoegingen en onttrekkingen aan een reserve dienen gedekt te zijn door een raadsbesluit.

6. Geen wensen of bedenkingen te hebben bij de anterieure samenwerkingsovereenkomsten (zie bijlage 4, 5, 6 en 7)

1. *Oostrand Park BV, De Vastgoed Meester, Brolan en Henselmans hebben grondposities in het gebied.*

Door het aangaan van anterieure samenwerkingsovereenkomsten met deze marktpartijen zijn de (financiële) afspraken voor de ontwikkeling vastgelegd en kan het omgevingsplan en de BOPA in procedure worden gebracht.

2. *Door gebruik te maken van de wensen en bedenkingenprocedure is de raad in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het voornemen om anterieure samenwerkingsovereenkomsten aan te gaan met de marktpartijen.*

De raad is op diverse momenten geïnformeerd over de ontwikkeling van de Oostrand NZS in samenwerking met de marktpartijen die grondposities hebben in het gebied.

Kanttekeningen en risico's

Stedenbouwkundig Masterplan

De gewenste inrichting van de Potjesdam ligt op een deel van het parkeerterrein van de Langedijker Petanqueclub Les Mille Iles. Hiervoor is het dus noodzakelijk dat een stukje grond van Les Mille Iles wordt verworven. In het inrichtingsplan wordt met hen – en met de andere verenigingen – concreet samengewerkt aan het ontwerp van de Potjesdam zodat er voor Les Mille Iles een goede parkeersituatie blijft en waardoor we precies weten welk stukje moet worden aangekocht.

Het uitgangspunt voor het watersysteem is om het lage waterpeil (polderpeil) met 50 centimeter te verhogen naar NAP -2.20 m. Nader onderzoek naar effecten op bestaande functies (volkstuinten, begraafplaats en omgeving van de Hulststraat/Anna van Saksenstraat) en te nemen maatregelen gaat definitief uitwijzen of dit technisch en financieel haalbaar is.

Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier moeten nog afspraken worden gemaakt over grondruil / -aankoop.

Voor een aantal woningen in het zuidelijk plandeel moet een ontheffing worden verkregen omdat zij in de 2e geurcirkel van de pluimveehouder aan de Westerweg 44d, Heerhugowaard liggen. Omdat ze in de 2e geurcirkel liggen en de overlast maximaal een paar uur per maand bedraagt, is de verwachting dat deze ontheffing wordt verleend. Deze ontheffing wordt vervolgens aan de verkoopdossiers gevoegd zodat de ontwikkelaar en de toekomstige bewoners zijn geïnformeerd. De pluimveehouder wordt door de ontwikkeling van de Oostrand NZS niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd omdat de bestaande woningen aan de Oosterdijk maatgevend zijn.

Bij het auto-parkeren in de Oostrand NZS is onderscheid gemaakt tussen het parkeren van de eerste auto enerzijds en de tweede auto en bezoekersparkeren anderzijds. Dit onderscheid wordt in de nota parkeernormen niet gemaakt.

Tuincentrumlocatie

Indien de tuincentrumlocatie niet tijdig in de onderzoeken voor het omgevingsplan kan worden ingeweven, ontstaat het risico op vertraging. Indien dit dreigt, nemen we de tuincentrumlocatie niet op in het omgevingsplan maar voegen we het later toe via een zogenaamde bopa-procedure.

Grondexploitatie

Over het algemeen geldt hoe langer de looptijd en hoe groter de omvang van de verwachte kasstromen hoe groter het schattingsrisico van de grondexploitatie. Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de raming van nog te maken kosten en opbrengsten. Dit is op voorhand niet exact te bepalen. De grondexploitatie is wat dat betreft altijd 'de beste schatting' op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment. Conform de nota grondbeleid d.d. 12 maart 2024, wordt minimaal één keer per jaar de grondexploitatie geactualiseerd.

Indien niet wordt voldaan aan de WBI-vereisten wat betreft de in de beschikking opgenomen aantal en percentage betaalbare woningen en het jaar van de start bouw, bestaat het risico dat (een deel van) de subsidie terug moet worden betaald.

Samenwerkingsovereenkomsten

Gedurende de looptijd van de samenwerkingsovereenkomsten kunnen zich omstandigheden voordoen die ten tijde van het opstellen van de overeenkomst niet voorzien waren. Dat is een inherent risico aan een langjarig project. Het is derhalve van belang om voortdurend te blijven

investeren in een goede samenwerking en oog te houden voor ieders belangen. Als zich omstandigheden voordoen, die wijziging van de overeenkomsten noodzakelijk of wenselijk maken, dan is daarvoor het proces in de overeenkomsten omschreven.

Alternatieven

Bij deze percentages sociaal (30%) en middelduur (37%) en binnen de gestelde eisen van de WBI-subsidie is geen reëel alternatief plan mogelijk met een beter financieel resultaat. Ook een Stedenbouwkundig Masterplan met minder woningen leidt niet tot een beter financieel resultaat en vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit met veel ruimte voor ontmoeting.

In theorie kan worden besloten de grondexploitatie niet vast te stellen. Dit alternatief wordt niet geadviseerd, omdat daarmee feitelijk de beoogde woningbouwontwikkeling wordt stilgelegd. Hiermee worden de bijbehorende volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen niet gerealiseerd. Ook moet de ontvangen WBI-subsidie worden teruggestort en de reeds gemaakte kosten worden afgeboekt.

Samenwerking en participatie

Op 25 juni 2025 was er een inloopbijeenkomst met een plenaire presentatie over het concept Stedenbouwkundig Masterplan. Het concept Stedenbouwkundig Masterplan heeft van 18 juni tot en met 30 juli 2025 ter inzage gelegen. Hierop zijn 21 zienswijzen ontvangen. Reacties tijdens de inloopavond en de zienswijzen zijn opgenomen en verwerkt in de nota van beantwoording (zie bijlage 1 a en b). Bijlage 1c geeft een toelichting bij de nota's van beantwoording op de samenhang van de producten waarnaar wordt verwezen en de participatie die daarbij hoort.

Inloopavond

De inloopavond is bezocht door ca 200 mensen, zowel mensen die op zoek zijn naar een woning (starters en doorstromers), omwonenden en vertegenwoordigers van de organisaties uit het gebied. Er werd in hoofdzaak positief gereageerd op de opzet van de wijk. Veel bewoners geven aan het een mooi plan te vinden en verheugd te zijn met het grote aantal woningen. Vooral de focus op verschillende woningtypes, 2/3 betaalbare woningen, de hoeveelheid groen, het vaarwater en veilig spelen werd positief ontvangen. Onderwerpen die tijdens de inloopavond veelvuldig aan de orde kwamen:

- **Wonen**
Opvallend was het relatief grote aantal twintigers en dertigers die de inloopavond bezochten. Vandaar dat veel mensen het belang van betaalbare starterswoningen benadrukten. Tegelijkertijd werd ook aandacht gevraagd voor levensloopbestendige woningen voor senioren, om doorstroming in het bestaande dorp tot stand te brengen.
- **Parkeren**
Ook over het parkeerconcept met twee buurtparkeerhubs en daardoor veel ruimte voor groen en ontmoeten was men over het algemeen positief. Wel werd aandacht gevraagd voor sociale veiligheid en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, ook voor de bestaande verenigingen. Er is voor het gebied een parkeerbalans opgesteld. Het aantal autoparkeerplaatsen voldoet aan de Nota Parkeernormen (2022).
- **Verkeersveiligheid**
Er werden veel vragen gesteld over verkeersveilig oversteken van de Oostelijke Randweg en de Langebalkweg. In de grondexploitatie is geld gereserveerd om veilige oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers over deze wegen te realiseren. Uit onderzoek blijkt dat de omliggende wegen voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer op te vangen.

- Overig
 - Voldoende speelplekken voor alle leeftijden en een losloopgebied voor honden. In het noordelijk deel komt op de peilscheidingsdijk langs De Wuijver een nieuw losloopgegebied. In het plan zijn speelplekken voor alle leeftijden opgenomen.
 - Zorg voor voldoende aanlegplaatsen. Mensen zijn positief over een overhaal, maar hebben ook zorgen over het functioneren daarvan. Ook is benadrukt dat de Oosterdijsloot een ecologische verbinding moet blijven en dus niet vol moet liggen met bootjes.
 - Goede inpassing van de kinderboerderij. Met hen is nogmaals overleg gevoerd. Op hun verzoek is onderzocht of de school op een andere locatie kan worden ingepast namelijk tussen de kinderboerderij en de petanque. Dit lijkt haalbaar zodat de kinderboerderij op de huidige plek kan blijven.
 - Geluidsarm asfalt op de N242. Wij zorgen ervoor dat de woningen voldoen aan de normen. Gemeente is in overleg met en dringt bij de provincie aan op het toepassen van geluidsarm asfalt.
- Graag tempo maken met de plannen.

Zienswijzen

Er zijn 21 zienswijzen ontvangen. Naast positieve reacties werd onder andere aandacht gevraagd voor:

- De verkeersveiligheid en oversteekbaarheid van Langebalkweg en Oostelijke Randweg. In de volgende fase wordt een verkeersontwerp gemaakt voor alle fiets- en voetgangersoversteekplaatsen op Oostelijke Randweg en Langebalkweg. Deze oversteekplaatsen worden opgenomen in het inrichtingsplan van de Oostrand NZS.
- De verkeersveiligheid in de Hulststraat als deze wordt ingericht als een fietsverbinding. Langs de Oostelijke Randweg ligt een comfortabele fietsroute, die Oostrand NZS goed verbindt met de Dorpsstraat. De fietsverbinding via de Hulststraat is vervallen.
- De verenigingen/organisaties aan de Potjesdam (moskee, volkstuinvereniging, kinderboerderij, tennisvereniging en petanque) hebben aandacht gevraagd voor voldoende parkeerplaatsen. Volgens de laatste inzichten kan de huidige parkeerplaats in stand blijven. Daarnaast is medegebruik van de buurtparkeerhub mogelijk. Het plan voldoet aan de parkeernormen. Met verkeerstellingen is ook getoetst aan de werkelijke situatie.

Ook hebben er in 2024 en 2025 diverse separate gesprekken plaatsgevonden met de betrokken verenigingen en organisaties in en buiten het plangebied en de bewoners op de Oosterdijk.

- Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is nauw samengewerkt aan onderzoeken die de basis vormen van de aanvraag voor een toekomstige peilwijziging en watervergunningen.
- Op verzoek van kinderboerderij De Beestenboel is onderzocht of de school met kinderdagverblijf kan worden ingepast op de locatie tussen de kinderboerderij en de petanque-vereniging. Op basis van recente leerlingenprognoses is geconstateerd dat dit past.
- Met Langedijker Petanqueclub Les Mille Iles is afgesproken dat we bij het inrichtingsplan voor de Potjesdam gezamenlijk onderzoeken hoe hun parkeerbehoefte goed kan worden opgelost.
- Met HondenSchool Langedijk is afgesproken dat de gemeente zoekt naar een alternatieve locatie en hen ondersteunt bij de verhuizing.
- De grondhuurovereenkomst met de BMX-vereniging De Kleydrivers is opgezegd. Er vinden met hen gesprekken plaats over de toekomst op een nieuwe locatie.
- Met de organisaties/verenigingen aan de Potjesdam is afgesproken samen te werken aan het inrichtingsontwerp voor de Potjesdam.

- Met Stichting Honk is overleg gaande over een goede locatie voor de beoogde zorgfuncties, waaronder een duo-huisartspraktijk, zowel voor een tijdelijke als een definitieve oplossing.
- Met de wooncorporatie zijn overleggen gaande omtrent de te bouwen sociale huurwoningen.
- De bewoners op de Oosterdijk worden separaat geïnformeerd over de planontwikkeling.

Financiën

Grondexploitatie

De grondexploitatie Oostrand kent een negatief resultaat van € 1.903.000,- op netto contante waarde per 1 januari 2025. De totale kosten in de grondexploitatie bedragen ca. € 29.100.000 (nominaal). De nog te maken kosten bestaan onder andere uit kosten voor onderzoeken, sloopwerken, bouw- en woonrijpmaken, plankosten en rente. De opbrengsten in de grondexploitatie bedragen ca. € 27.800.000,- (nominaal). De nog te realiseren opbrengsten bestaan uit grondopbrengsten en de ontvangen WBI-subsidie.

Het negatieve resultaat op de GREX wordt o.a. veroorzaakt door:

- Toevoegen van extra kwaliteit in het exploitatiegebied (o.a. bij het haventje, bij de buurtparkeerhubs en bij de bufferplas);
- Reservering voor het ondersteunen bij verplaatsen en uithuizen van bestaande activiteiten;
- Maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding in en om het gebied;
- Lagere grondopbrengsten door programma sociaal en betaalbaar;

Ter verduidelijking: bovengenoemde onderwerpen maken geen deel uit van de samenwerkingsovereenkomsten omdat deze tot de overheidstaak zelf behoren.

Het negatieve resultaat wordt mogelijk verminderd door subsidies van derden. Er worden mogelijke bijdragen van provincie en/of Hoogheemraadschap (verbeteren waterkwaliteit) nader onderzocht.

Voor een uitgebreidere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar bijlage 3a.

Op basis van het Besluit, Begroting en Verantwoording dient bij een verliesgevende grondexploitatie direct een verliesvoorziening te worden getroffen ter hoogte van het negatieve resultaat. Voorgesteld wordt om de dotatie aan de voorziening te dekken door het bedrag van €1.903.000,- te onttrekken aan de reserve bouwgrondexploitaties (B064). De stand van de reserve bouwgrondexploitaties per 1 januari 2025 bedraagt € 7.042.000,-. Na het treffen van de verliesvoorziening bedraagt de stand van de reserve bouwgrondexploitaties € 5.139.000,-

Reserve bouwgrondexploitatie (B064)	(* € 1.000)
Stand per 1-1-2025	7.042
Verliesvoorziening Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude	-1.903
Stand ná verliesvoorziening	5.139

Buurtparkeerhubs (openbaar)

De minimale investering van de openbare buurtparkeerhubs is opgenomen in de gemeenschappelijke grex en wordt derhalve naar rato door de grondeigenaren gedragen. Voor de noodzakelijke aanvullende investering alsmede voor de kosten voor 10 jaar beheer en onderhoud (excl. reguliere gemeentelijke onderhoudskosten) is tussen de grondeigenaren een

rekenmethodiek overeengekomen op basis van parkeerrechten per woningtype, zodat de kosten gedekt zijn.

Voor de gemeente betekent dit dat deze extra kosten meegegeven worden bij (de tender voor) de gronduitgifte. De prijs die de ontwikkelaar aan de gemeente betaalt, bestaat derhalve uit de grondwaarde en de afkoopsom voor het parkeerrecht.

De afkoopsommen van alle ontwikkelaars tezamen worden in een fonds gestort, waarmee de extra investering en het beheer en onderhoud gedurende 10 jaar kan worden bekostigd. Na deze 10 jaar is de gemeente vanuit haar publieke taak verantwoordelijk voor de exploitatie / beheer en onderhoud.

Communicatie

Na uw besluit worden de andere grondeigenaren persoonlijk geïnformeerd. Verenigingen, bewoners en bedrijven in het gebied ontvangen een brief met informatie over het besluit en de vervolgstappen.

Daarnaast wordt op de projectpagina van de gemeentelijke website een update geplaatst over het besluit, inclusief een korte social media update die verwijst naar deze projectpagina. Via een artikel in het Gemeentenieuws informeert de gemeente inwoners, bedrijven en verenigingen in heel de gemeente Dijk en Waard. De pers wordt geïnformeerd via een persbericht.

Er is een mailinglijst samengesteld met stakeholders voor de Oostrand NZS, zoals omwonenden, andere geïnteresseerden, verenigingen, bedrijven in en aan de rand van het gebied (600 adressen). Aan hen wordt een paar keer per jaar (met ingang van september 2025) een digitale nieuwsbrief verstuurd. De tweede nieuwsbrief wordt in de eerste helft van december 2025 verzonden.

Uitvoering

Volgens de WBI-voorwaarden moet met de bouw van de eerste woningen gestart worden in het vierde kwartaal van 2026. Dit betekent dat het bouwrijp maken moet starten in het tweede of derde kwartaal van 2026. Het is daarom noodzakelijk om de planvorming parallel in plaats van in opvolgende processen te laten verlopen.

Dit betekent dat gelijktijdig met de besluitvorming over het Stedenbouwkundig Masterplan Oostrand NZS en de Grondexploitatie gewerkt wordt aan de verdere planvorming: omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan openbare ruimte, mobiliteitsplan, verkeersontwerp, rioleringsplan, kabels- en leidingentracés, klimaatadaptatieplan, watergebiedsplan, bouw- en woonrijpmaak-bestekken.

Aan de Nota van Beantwoording is een notitie gevoegd waarin de samenhang tussen de bovenstaande producten is toegelicht. Daarin is ook de samenwerking met inwoners, organisaties en met de raad voor de verschillende producten beschreven. Volgens planning wordt het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp omgevingsplan in het eerste kwartaal 2026 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Zekerheidshalve wordt voor de eerste fase een BOPA-procedure voorbereid.

Op hoofdlijnen ziet het vervolg er als volgt uit:

	okt '25	nov '25	dec '25	jan '26	feb '26	mrt '26	apr '26	mei '26	jun '26	jul '26	aug '26	sep '26	okt '26	nov '26	dec '26
besluit raad masterplan + grex		X													
opstellen beeldkwaliteitsplan															
besluitvorming bkp					X										
opstellen inrichtingsplan															
opstellen rioleringsplan, nuts															
bouw en woonrijpmaakbestekken															
bopa procedure (1e fase)							X								
voorbelasten (1e fase)															
start bouw eerste woningen															X
omgevingsplan														X	

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Nota van beantwoording
 - a. Nota van beantwoording inloopavond masterplan Oostrand NZS 25 juni 2025
 - b. Nota van beantwoording zienswijzen masterplan Oostrand NZS
 - c. Toelichting bij de nota's van beantwoording 1a en 1b
2. Stedenbouwkundig Masterplan Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude, 11 september 2025.
3. Eerste Grondexploitatie Oostrand NZS en toelichting **GEHEIM**
4. Concept Anterieure Samenwerkingsovereenkomst DAT-model met Oostrandpark b.v. **GEHEIM**
5. Concept Anterieure Samenwerkingsovereenkomst Oostrand NZS Bouwclaim-model met De Vastgoed Meester b.v. **GEHEIM**
6. Concept Anterieure Samenwerkingsovereenkomst Oostrand NZS Bouwclaim-model met Brolan b.v. **GEHEIM**
7. Concept Anterieure Samenwerkingsovereenkomst Oostrand NZS Bouwclaim-model met Henselmans b.v. **GEHEIM**

Bijlagen ter informatie -

- Raadsbesluit Beschikbaarstelling derde voorbereidingskrediet (10 december 2024)
- Notitie gemeenschappelijke grondexploitatie Oostrand NZS, Stadkwadraat d.d. 17 september 2025 **GEHEIM**