

VERSLAG VERSNELLINGSTAFEL GEMEENTE DIJK EN WAARD



Datum : vrijdag 31 januari 2025
Tijd : 11.00 uur – 12.30 uur
Locatie : Gemeentehuis Heerhugowaard, Parelhof 1 in Heerhugowaard

Sebastiaan van Zoelen, vastgoedontwikkelaar De Geus Bouw en lid Kopgroep Woon Gangmakers, opent de versnellingstafel en heet de aanwezigen welkom. Hij benadrukt dat de focus ligt op cijfers, aantallen en knelpunten. Belangrijk is om vast te stellen welke knelpunten meegenomen kunnen worden naar de versnellingstafel Regio Alkmaar op 5 maart en vervolgens naar de versnellingstafel NHN op 19 maart.

Nils Langedijk, wethouder gemeente Dijk en Waard, meldt dat er extra geld beschikbaar wordt gesteld voor versnelling van woningbouw in combinatie met infrastructuur. Dit moet gaan om 'nieuwe woningen' waar nog geen subsidie voor is verleend. Maar er valt nog veel te doen aan lopende en nog op te zetten projecten. Hij benadrukt het belang van deze versnellingstafel en is benieuwd naar de uitkomsten. De gemeente staat open voor verbetering en samenwerking.

Projecten/aantallen uit de Woondeal

Mirjam Peereboom, senior beleidsmedewerker ruimte/projectleider omgevingsplan gemeente Dijk en Waard, licht de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland-Noord toe.

- De Woondeal 2.0 is ondertekend op 15 maart 2023. In 2021 is al een reality check uitgevoerd door Companen, gericht op de realisatie van circa 40.000 woningen in Noord-Holland Noord.
- Voor Dijk en Waard zijn er 7.500 woningen gepland tot en met 2030. Op de monitor plancapaciteit worden 8.600 woningen opgenomen.
- Als versnellingslocaties zijn in de Woondeal opgenomen OV-knooppuntontwikkelingen (Stationsgebied), Westerdel (zo goed als gereed) en De Draai.
- Het rijk heeft besloten dat er nog 2.500 extra woningen gebouwd moeten worden in NHN. De Oostrand is toegevoegd als versnellingslocatie.
- In de periode 2022-2024 zijn er 645 woningen op de versnellingslocaties opgeleverd, maar in totaal circa 2000 woningen.
- Sommige plannen voor heel Dijk en Waard zijn vertrouwelijk en/of nog niet openbaar en zijn daarom niet meegeteld.

Aandachtspunten

- Provincie en rijk focussen op aantallen zonder altijd naar locaties te kijken.
- Onvoldoende duidelijke verdeling van de extra 2.500 woningen voor NHN.
- Infrastructuur en mobiliteit blijven uitdagingen.

Zie voor aantallen de monitor www.plancapaciteit.nl. Er is een reactieknop voor aanpassingen en/of aanvullingen in de plancapaciteit toegevoegd. Via een formulier kunnen updates dan worden gemeld aan de provincie, die de informatie terugkoppelt naar de gemeente. Maar het werkt sneller om de updates rechtstreeks aan de gemeente te melden.

De provincie werkt plancapaciteit twee keer per jaar bij. Maar de gemeente past de gegevens vaker aan.

De Oostrand

Berenike van Lohuizen-Jacobs, gebiedsontwikkelaar gemeente Dijk en Waard, geeft een toelichting op de versnellingslocatie De Oostrand.

De Oostrand

- Gebied met tennisbanen, moskee en tuincentrum
- Grondgebied is circa 50% van de gemeente en 50% van overige eigenaren
- Het structuurplan is vastgesteld door de raad:
 - inzetten op vaarwater en verbinding
 - klimaat adaptieve wijk met ruimte voor ecologie
 - ruimte voor ontmoeten
 - autoluw en parkeervrij Doesenpad
- Een stedenbouwkundig plan is met de vier grondeigenaren gemaakt
- Het wordt een woonwijk met een hogere dichtheid dan recent ontwikkelde woonwijken in de nabijheid (40 in plaats van 25 woningen per hectare)
- Gepland zijn 580 woningen, waarvan 70% betaalbaar, waar een Wbi-subsidie voor is toegekend
- Het wordt een autoluwe wijk met ruimte voor voetganger en fiets, inclusief twee buurtparkeerhubs
- Appartementen worden gepland rond de buurtparkeerhubs

Het parkeren wordt voor het grootste gedeelte gecentraliseerd in twee buurtparkeerhubs waardoor:

- Meer (betaalbare) woningen (150 extra woningen kunnen worden gerealiseerd)
- Meer ruimte voor water, groen en ontmoeting
- Verleiden tot meer beweging (fiets en lopen)
- Veiliger leefomgeving
- Meer ruimtelijke kwaliteit
- Dorpse buurt creëren in een waterrijk landschap

Vragen

Is het buurtparkeren betaalbaar?

Er is onderzoek gedaan en het resultaat is positief. Het wordt de komende tijd nog verder onderzocht. De stichtingskosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Er is een afwegingskader is gemaakt, maar wel wat mager. Er kan nog een kwaliteitsslag worden gemaakt.

Er is draagvlak onder de ontwikkelaars. Gekozen is voor het model van clusterparkeren.

Is er draagvlak onder de (toekomstige) bewoners? Loopafstanden?

Er wordt voldaan aan de huidige parkeernormen.

Het is een nieuwe wijk, met een nieuw model, de bewoners kiezen hier dan ook bewust voor.

Loopafstanden zijn maximaal 200 meter, maar gemiddeld minder dan 100 meter.

Het is belangrijk dat vanaf de start hier goed over wordt gecommuniceerd.

Bij wie ligt de eigendom? Worden de plaatsen verhuurd?

Uiteindelijk zal de gemeente eigenaar zijn. De bewoners betalen niet voor het parkeren.

Een gezamenlijke grondexploitatie is opgesteld. Er wordt gezocht naar de verschillende oplossingen om inkomsten te verkrijgen.

De beheerkosten worden gehaald uit de woonstichting en de gemeente. Dat is maar gedeeltelijk. Er moet nog worden gezocht naar aanvullende beheergelden. Bij voorbeeld door een beheerfonds.

Is er ruimte voor deelmobiliteit?

Vooralsnog niet, maar er wordt nagedacht of deelmobiliteit in de toekomst wel mogelijk is.

Wat is de planning? Kan het sneller?

Begin 2027 gaat de eerste paal de grond in.

Wat zijn de knelpunten?

- Stikstofproblematiek na de laatste uitspraak in december 2024 (intern salderen)
- Vertraging door bovengenoemd punt
- Mobiliteit en parkeren
- Schraal OV

Pilotproject 'Nieuwe Oogst' in De Draai

Joost Bruijn, gebiedsontwikkelaar gemeente Dijk en Waard, licht het pilotproject 'Nieuwe Oogst' toe.

Gebruikelijk in de gebiedsontwikkeling in De Draai is dat de gemeente de ontwikkeling zelf in eerste aanleg ter hand neemt. Voor de wijk 'Nieuwe Oogst' met 150 woningen is in 2022 gekozen voor een andere aanpak om te versnellen.

Pro6 Vastgoed, met ter plekke grondpositie, heeft de ontwikkeling van de wijk uitgevoerd.

Pro6 heeft zelf het stedenbouwkundig plan gemaakt en het civiel technische gedeelte uitgewerkt in samenwerking met Sweco. De gemeente heeft hier de toetsende rol vervuld. Het heeft geresulteerd tot versnelling van het proces, omdat deze ontwikkeling heeft plaatsgevonden naast de lopende ontwikkeling van een ander bouwveld in De Draai.

De evaluatie is nog niet afgerond. Wat hebben we geleerd? Is deze werkwijze voor herhaling vatbaar?

Versnellingslocaties

Voorafgaande aan de versnellingstafel is aan de deelnemers gevraagd om aan te geven of de aantallen uit de monitor plancapaciteit realistisch zijn? Wat zijn de knelpunten? Wordt de planning gehaald? En zo niet, waarom is er vertraging?

Zie www.regioalkmaar.nl/woningbouwmonitor.

Terugkoppeling naar regionale/landelijke versnellingstafels

De onderwerpen die tijdens de regionale versnellingstafel op 5 maart aan de orde worden gebracht:

- Stikstofproblematiek, vertraging door regelgeving en onzekerheden
- Mobiliteit en OV, gebrek aan infrastructuur belemmert bouwplannen
- Netcongestie, beperkingen in nutsvoorzieningen (stroom, water, etc.)
- Capaciteitsuitdagingen, gemeente en omgevingsdienst, tekort aan personeel en kennis
- Huurmarkt, beperkte realisatie van middenhuur en vrije sector huurwoningen (beleggers en huurmarkt ook bespreken op de regionale versnellingstafel?)

Gedeputeerde Jelle Beemsterboer heeft voorgesteld om desgewenst ook gedeputeerde mobiliteit en bereikbaarheid Jeroen Olthof uit te nodigen.

**DEELNEMERS VERSNELLINGSTAFEL
GEMEENTE DIJK EN WAARD**



Joost Bruijn	Gemeente Dijk en Waard
Roel van Drongelen	Thunnissen
Sandra Groenveld	Gemeente Dijk en Waard
Mark Heddes	Segesta Groep
Arnold Henselmans	Henselmans Bouw & Ontwikkeling
Robert de Joode	KRK Makelaars / Woon Gangmakers
Bas Kalter	BPD
Ernest Kuiper	Woonwaard
Nils Langedijk	Gemeente Dijk en Waard
Berenike van Lohuizen-Jacobs	Gemeente Dijk en Waard
Storm Nooij	VBM Ontwikkeling
Mirjam Peereboom	Gemeente Dijk en Waard
Tim van Ruiten	Woningstichting Langedijk
Monique Stam	Woon Gangmakers
Bas Verlaan	Pro6 Vastgoed
Christa van Vlodrop	Woon Gangmakers
Jac Vries	VBM Ontwikkeling
Krista Walter	Kennemer Wonen / Woon Gangmakers
Nicole van Wijk	Woonwaard / Woon Gangmakers
Sebastiaan van Zoelen	De Geus Bouw / Woon Gangmakers