

raadsvoorstel

portefeuillehouder G.A.H. Elkhuisen
opgesteld door Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf / Richard Bosboom
Registratienummer
collegebesluit 12.13172
vergaderdatum raad 21 juni 2012
jaar/nummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
onderwerp Startnotitie gebiedsontwikkeling Langeraar Oost

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

De Startnotitie 'Langeraar Oost' vast te stellen, en deze als vertrekpunt te kiezen voor het opstellen van het bestemmingsplan Langeraar Oost en verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie voor het plangebied.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Probleemstelling

Voor u ligt de Startnotitie Langeraar Oost. De startnotitie bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een inhoudelijke verhandeling over de context van het plangebied en de wijze waarop we het ontwikkelproces willen gaan opstarten. Het tweede deel betreft de nota van uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Beide elementen zijn noodzakelijk om als vertrekpunt te nemen voor de vervolgstappen van de ontwikkelopgave. U wordt gevraagd de startnotitie als vertrekpunt vast te stellen.

Uitnodigingsplanologie

De insteek is om deze gebiedsopgave geen klassieke ontwikkeling te laten zijn en/of het geheel aan de markt over te laten. Juist op die plekken waar het kan, kunnen nieuwe strategieën worden toegepast om de vraag zo goed mogelijk op het aanbod af te stemmen. 'Uitnodigingsplanologie' hoort hierbij tot de mogelijkheden.

Bij uitnodigingsplanologie worden bewoners en zittende ondernemers in het gebied uitgenodigd om met initiatieven te komen, en samen met de gemeente de gebiedsopgave verder te ontwikkelen tot een samenhangend programma. Een ontwikkelstrategie als deze moet echter verder worden uitgewerkt. Het gaat hier voor nu om een denkrichting.

Inleiding

Op 7 februari jl. hebben wij ervoor gekozen om met voorrang eerst Langeraar Oost te gaan ontwikkelen en hieraan prioriteit te geven boven sleutellocatie Langeraar Noordwest. De uitvoering van Langeraar Noordwest is hierdoor een aantal jaren doorgeschoven (2019). Voor deze keuze waren drie argumenten bepalend, te weten draagvlak, uitvoerbaarheid en verkoopbaarheid. Daarbij speelt ook de relatie met het te realiseren landgoed ten noorden van de woningbouwopgave. Hiermee kan een synergie kan worden bereikt als beide plannen zorgvuldig op elkaar aansluiten respectievelijk in elkaar overlopen.

Nu gestart is met de aanleg van het nieuwe voetbalcomplex van RKSVC Altior, is ook de voorbereiding gestart voor de herontwikkeling van de huidige locatie. Spoedig gaan de eerste vooronderzoeken plaatsvinden zoals flora en fauna en archeologie.

Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling 'Langeraar Oost' is op 13 oktober 2011 de grondexploitatie (GZ-32) geopend, waarbinnen de kosten en opbrengsten worden opgenomen. De locatie van Altior komt direct na het voetbalseizoen van 2014 vrij (inschatting 3^e kwartaal 2014).

Kader / Eerdere besluiten

Herziene collegeprogramma 2011-2014

In het herziene collegeprogramma 2011-2014 is vastgelegd dat het complex van RKSVC Altior verplaatst wordt naar de locatie naast de AWZI in Langeraar. Ook is vastgelegd dat de grondexploitatie voor het huidige complex van Altior (en omliggende gemeentelijke gronden) wordt belast met een bijdrage voor de verplaatsing van het complex.

Positieve benadering principeverzoek landgoed

Op 20 september 2011 hebben wij, in beginsel, een positief standpunt ingenomen over het principeverzoek tot het oprichten van een landgoed.

Besluit raad bestemmingsplan

In de Nota van Uitgangspunten (NvU), door u vastgesteld op 24 oktober 2011, is een begrenzing opgenomen voor de actualisatie van het bestemmingsplan "Langeraar/Papenveer". Het voormalige Altiorterrein ligt hierin wél en het landgoed niet binnen de plangrenzen. Het principeverzoek voor het landgoed (d.d. 30 november 2010) is hierin echter wel beschreven en kan als zodanig worden meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Langeraar Oost. Dit is ook bekend gemaakt aan de initiatiefnemer.

Besluit college tot splitsen bestemmingsplan

Op 24 januari 2012 hebben wij besloten om Langeraar Oost en het landgoed af te splitsen van de actualisatie van bestemmingsplan Langeraar/Papenveer. Hiervoor wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld waarbij beide plannen worden samengevoegd. Op deze manier kunnen zowel Langeraar Oost als het landgoed maximaal van elkaars voordelen gebruikmaken in de realisatie en verkoop.

Beoogd effect

Vaststelling van de startnotitie en deze te gebruiken als vertrekpunt voor het op te stellen bestemmingsplan Langeraar Oost, en het ontwikkelen van de locatie.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

De Startnotitie 'Langeraar Oost' vast te stellen en deze als vertrekpunt te kiezen voor het opstellen van het bestemmingsplan Langeraar Oost en verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie.

U geeft met het vaststellen van de startnotitie het startsein voor een andere, eigentijdse manier van integrale gebiedsontwikkeling voor de woningbouw (gemeentelijke deel) te weten 'uitnodigingsplanologie'.

Bewoners worden op deze manier al vroeg betrokken in het ontwerp- en ontwikkelproces en, voorafgaande hieraan, een verkennende woonwenseninventarisatie. Beoogd wordt hierin om vroeg in het proces de meeste drempels al te nemen die normaliter in het proces aan de orde komen zoals afzet, aansluiting tussen aanbod en werkelijke behoefte, en acceptatie van de transformatie van de locatie op zich. We zoeken hier de weg van de zogenaamde 'bottom-up' benadering, dus beginnen bij de aspirant kopers en vooral ook de zittende bewoners van Langeraar zelf. We maken daarbij graag gebruik van de lokale kennis en kunde. De exacte route die hierin gevolgd gaat worden is nog in een verkennende fase.

Per vervolgfase wordt binnen dit plan bekeken welke strategie het meest kansrijk is, en sluiten dus ook een meer traditionele vorm met een projectontwikkelaar dan ook niet uit voor andere delen van het plangebied. De marktsituatie en succes van een strategie van een fase daarvoor, is op dat moment dan bepalend.

U stemt hiermee ook in met de contouren van het bestemmingsplan Langeraar Oost, en betreft hierin ook het Landgoed van de familie Droogh. De uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven de kaders aan waarbinnen het bestemmingsplan verder uitgewerkt wordt. U moet hierbij denken aan de plangrenzen, ontsluiting naar het plangebied toe en de directe koppeling met het naastgelegen landgoed. Een planning is hier ook een onderdeel van. Omdat 'uitnodigingsplanologie' zoals aangegeven het uitgangspunt is, wordt gezocht naar de mogelijkheid om het bestemmingsplan zo 'slim' mogelijk op te stellen en daarmee voor initiatiefnemers en ontwikkelaars een interessante mogelijkheid te bieden voor een goed, maar vooral breed gedragen product voor de inwoners.

Zo zal er niet gewerkt gaan worden met een beeldkwaliteitplan, maar wordt onderzocht of het werken met ruimtelijke 'spelregels' een instrument is die interessant is voor deze locatie. Concreet doen deze spelregels uitspraken over functies, ontsluiting van de kavels, parkeren, rooilijnen, maximale bouwhoogtes, langzaam-verkeerroutes en markante bebouwing. Veel ruimte wordt geboden voor eigen initiatieven. De gemeente zorgt verder voor de openbare ruimte en stedenbouwkundige samenhang.

Kanttelingen:

De startnotitie betreft een uitgangspunt, maar heeft ook een eigen dynamiek. Het kan zijn dat lopende het proces de zienswijze op het ontwikkeltraject wordt aangepast. Dat kan een oorzaak hebben vanuit de actuele marktsituatie. Deze markt zal uiteindelijk ook het financiële risico bepalen met het oog op de uit te geven grond en bijbehorende grondprijzen.

Wij realiseren ons ook dat een aandachtspunten de opnamecapaciteit van de markt en de match tussen woonwens en werkelijke behoefte is. Het is inmiddels een gegeven geworden dat landelijk de verkoop en productie van de nieuwbouw stagneert. In de ontwikkelstrategie wordt dit als een gegeven meegewogen.

Risico's / Beheersmaatregelen

Bij de grondexploitatie is een risicoanalyse opgesteld. Hierin worden de risico's en beheersmaatregelen beschreven.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

De financiële consequenties zijn toegelicht bij de kanttekeningen en de geactualiseerde grondexploitatie GZ32 – Langeraar Oost per 1 januari 2012. Er worden op dit moment geen personele en juridische consequenties voorzien. De ontwikkeling wordt, behoudens het bestemmings-plan, door een eigen projectteam begeleid en (in huis) ontworpen.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- Collegebesluit d.d. 22 mei 2012, inclusief bijlagen.

Advies meningsvormende raad

(griffie)