

# Langeraar Oost

Startnotitie



Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf

Mei 2012



## Inhoudsopgave

Vertrekpunt en doelstelling.....	5
Context plangebied .....	5
Rol verdeling.....	6
Functioneren van het gebied.....	6
Ontwikkelstrategie .....	7
Dilemma's.....	9
Ruimtelijke ontwikkelrichting.....	10
Uitgangspunten Bestemmingsplan Langeraar Oost.....	11
Planning en fasering .....	18



### Vertrekpunt en doelstelling

Het doel van deze startnotitie is om een weergave te geven van de context van het plangebied en de uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan. De notitie wordt daarom, bij vaststelling door de gemeenteraad, gebruikt als vertrekpunt voor nadere uitwerking.

Op 7 februari 2012 heeft het college ervoor gekozen om eerst de bouwlocatie Langeraar Oost te gaan ontwikkelen en daarmee voorrang te geven boven sleutelproject Langeraar Noordwest. Beide plannen bieden voordelen, maar de doorslag is hoofdzakelijk gegeven door een meer marktconform woningbouwprogramma van Langeraar Oost en de aangrenzende planvorming voor een landgoed direct grenzend aan deze nieuwe wijk. Deze unieke combinatie biedt mogelijkheden voor de toekomst van Langeraar.

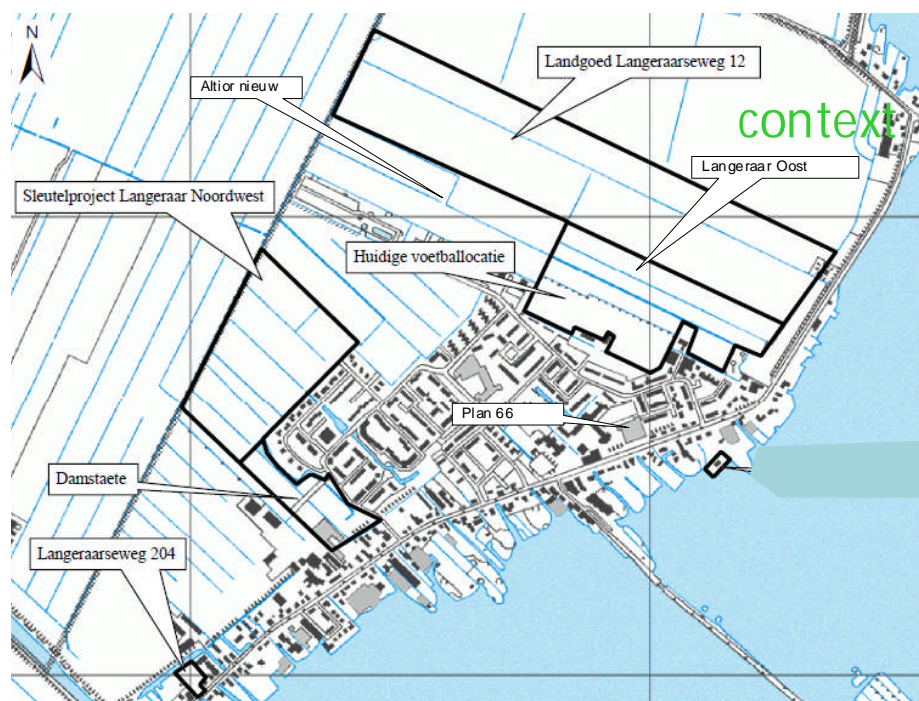
Het naar voren halen van het plangebied Langeraar Oost vraagt om een versnelde uitvoering en, voorafgaande, het opstellen van een planologisch kader. Het is de bedoeling dat de grond in 2014 bouwrijp gemaakt wordt (na de verplaatsing van het Altior-complex) en de woningen vanaf 2015 gefaseerd opgeleverd zullen worden. De financiële structuur (inclusief plankosten) is vastgelegd in grondexploitatie GZ-32.

### Context plangebied

De locatie Langeraar Oost is een gebied van ruim 8 ha aan de noordzijde van Langeraar. De locatie is ingesloten tussen de bestaande kern, de nieuwe locatie RKSV Altior, het te ontwikkelen landgoed van de familie Droogh en de Langeraarweg. De locatie is, samengevoegd met het landgoed, goed voor circa 30 ha; een substantiële toevoeging aan de bestaande kern. De woningbouw levert een nieuwe impuls aan de leefbaarheid (wonen) en het voorzieningenniveau (winkels). Een klein deel van het plangebied (bedoeld voor maatschappelijke doeleinden) ligt in bestemmingsplan 'Sport- en recreatiezone Langeraar'. In de directe nabijheid van dit plan zijn meerdere bouwplannen gerealiseerd of staan deze reeds volop in de steigers.

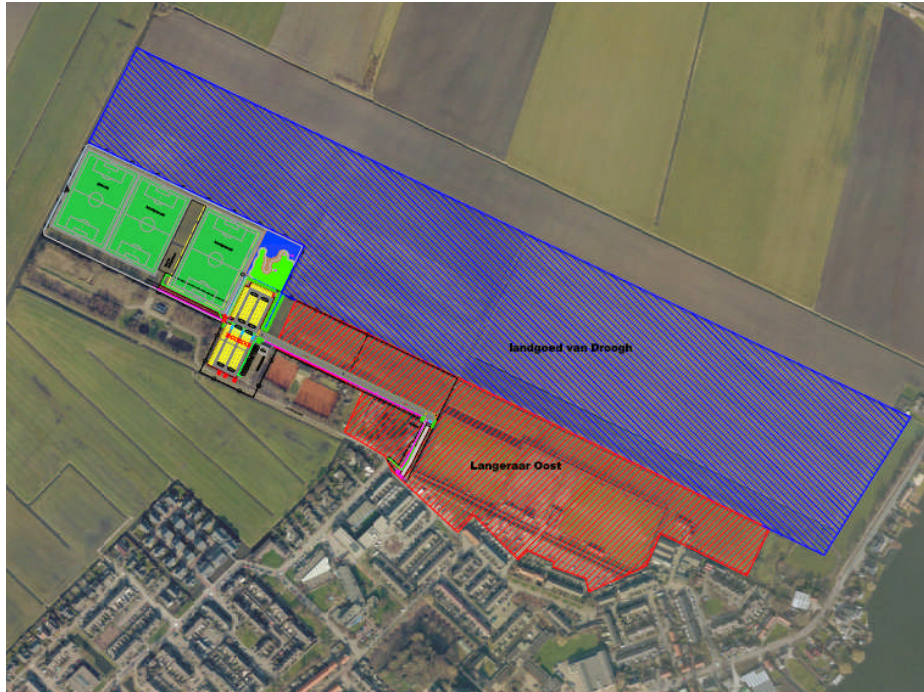
Voor de realisatie van Langeraar Oost zijn de gronden inmiddels verworven en wordt het voetbalcomplex vanaf 2014 verplaatst naar de nieuwe locatie. De investeringen zijn opgenomen in de (vastgestelde) grondexploitatie. Het

bestemmingsplan 'Sport en recreatiezone Langeraar' om deze verplaatsing mogelijk te maken is inmiddels onherroepelijk.



Context bouwlocatie Langeraar Oost

Meer ingezoomd is te zien hoe de locaties Landgoed Droogh en bouwlocatie Langeraar Oost in relatie tot elkaar staan. Deze staan ook onder directe invloed van de nieuwbouw van Altior. Met de stedenbouwkundige inpassing is dit ook een aspect waarmee rekening gehouden moet worden. Aspecten die spelen zijn bijvoorbeeld de verkeersstromen van toekomstige en zittende bewoners van Langeraar, bezoekers van het landgoed, Altior en de scouting.



Overzicht plangebieden Landgoed, Langeraar Oost en Altior

In het stedenbouwkundig raamwerk en bestemmingsplan zal rekening gehouden moeten worden met een bredere context dan alleen de plangrenzen van Langeraar Oost. Het indicatieve programma omvat een opgave voor het inpassen van 117 woningen (peildatum 1 januari 2012) en is voorlopig onderverdeeld in de volgende kavels.

Aantal	Kaveloppervlakte, indicatief in m <sup>2</sup>
40	100-120
20	200-220
21	350-400
36	400-500

Verkavelingsprogramma Langeraar Oost (nader te differentiëren)

### Samenvoegen locatie Langeraar Oost en Landgoed Droogh

Op 24 januari 2012 heeft het college besloten welk bureau het bestemmingsplan "Langeraar/Papenveer" gaat actualiseren. Tegelijkertijd besloot het college dat – in een later stadium - afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld voor de nieuwe ontwikkelingen. Langeraar Oost en het landgoed werden genoemd als nieuwe ontwikkelingen en worden dus buiten de actualisatieplannen gelaten.

De afgelopen weken is nagedacht over de bestemming van Langeraar Oost en het landgoed.

- Het gaat om twee nieuwe ontwikkelingen. Vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen zijn uit de actualisatieplannen gehaald.
- De twee ontwikkelingen hebben een andere dynamiek en doorlooptijd dan het actualisatieplan "Langeraar/Papenveer". Mogelijk vertraagt daardoor "Langeraar/Papenveer" en dat mag niet de bedoeling zijn aangezien hier een einddatum van 1 juli 2013 voor geldt.
- Om redenen van verwevenheid met de directe omgeving hoeven Langeraar Oost en het landgoed niet in het actualisatieplan opgenomen te worden.

Vanwege de nauwe verbanden tussen Langeraar Oost en het landgoed wordt hierin een goede synergie in gezien voor zowel de infrastructuur als het aspect van wonen aan het landgoed. Geconcludeerd wordt dat er diverse argumenten zijn die pleiten voor één afzonderlijk bestemmingsplan voor deze twee gebieden.

### Rol verdeling

De gemeente ontwikkelt het plangebied Langeraar Oost (woningbouwdeel). Het landgoed is van derden en wordt ook geheel door derden ontwikkeld. Partijen zoeken wel aansluiting op elkaar.

### Functioneren van het gebied

Vraag is: hoe functioneert de kern Langeraar eigenlijk, wat is gebiedseigen en tevens van invloed op de ontwikkeling en inpassing? Veel plannen in Nederland worden herontwikkeld doordat het stedenbouwkundige raam-

werk door langdurige processen niet goed meer aansluit met de huidige context van het gebied en lokale behoeften. Dat leidt in de regel tot symptomen als vraaguitval en herontwikkeling.

Langeraar kent een sterke sociale samenhang. Het 'ons kent ons' gevoel is kenmerkend voor veel kleine dorpen, maar is in de (grotere) Nieuwkoopse kernen in Langeraar/Papenveer ook sterk aanwezig. De kern Langeraar functioneert ook los van de andere kernen. Een koppeling met het voorzieningenniveau van Ter Aar is aanwezig.

Bewoners zijn realistisch in de mogelijkheden die het dorp heeft en betrokken bij de ontwikkelingen. Inzetten voor het dorp via bijvoorbeeld vrijwilligerswerk bij verenigingen en stichtingen vindt men vanzelfsprekend. De jeugd wordt als belangrijk gezien. Ze weten dat een klein dorp in vergelijking met een stad weinig uitdaging biedt aan voornamelijk oudere jeugd, en daarom zetten zij zich actief in om deze groep toch zo goed als mogelijk te bedienen. Hetzelfde geldt voor de ouderen: deze groep is belangrijk, ook vinden ze het belangrijk dat 'hun' ouderen zoveel mogelijk binnen de kern kunnen blijven wonen. De zeer actieve KBO is daar een voorbeeld van.

Ook sociale contacten zijn belangrijk. Een voorbeeld hoe dit actief vorm krijgt, zijn de maandelijkse 'gezamenlijk eten avonden'. Deze avonden zijn bedoeld voor iedereen die alleen of eenzaam is, maar zijn open voor alle inwoners die gezellig samen eten belangrijk vinden. Vanuit de gemeentelijke organisatie zijn de contacten goed te noemen. Het is ook zaak om bij de ontwikkeling van deze ingrijpende plannen deze contacten ook zo te houden en van kennis van inwoners gebruik te maken.

Als we kijken hoe Langeraar als kern regionaal functioneert met het oog op winkelen, scholen, uitgaan etc. dan is het voornamelijk georiënteerd op Alphen, Leiden en Amsterdam/Hoofddorp. De woonconcurrent is de stedelijke uitbreiding van Hoofddorp met brede mobiliteitsmogelijkheden ten opzichte van Schiphol.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat Langeraar zich door een sterke sociale cohesie kenmerkt. Uit ervaring met de nieuwe voetballocatie van RKSU Altior is gebleken dat er in het gebied veel energie zit en inwoners bereid zijn actief mee te denken en hiervoor ook tijd vrij te maken. De realisatie van RKSU Altior is een voorbeeld van waar een gezamenlijke aanpak van bewoners heeft geleid tot een snelle voortgang van het project. De activiteiten van de dorpsraad 'Rondom de Plassen' zijn hierin exemplarisch. Deze dorpsraad heeft een brede achterban, is goed georganiseerd en beslaat meerdere vakgebieden waaronder ruimtelijke ordening, wonen en winkels. Geadviseerd wordt om de wijze waarop deze kern als gemeenschap functioneert mee te nemen in de integrale ontwikkeling om de nieuwbouw naadloos aan te laten sluiten op de bestaande kern.

### Ontwikkelstrategie

De toekomst van de integrale gebiedsontwikkeling zal er anders gaan uitzien. Er komt landelijk steeds meer besef van een nieuwe realiteit die vraagt om andere en creatieve businessmodellen, werkwijzen en samenwerkingsvormen. De huidige marktsituatie wordt de nieuwe norm is de inschatting. In het afdelingsplan van Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf wordt hierop ingespeeld en is een paragraaf opgenomen met relatie tot de bouwcrisis. Een relatie wordt gelegd tussen een grote projectportefeuille en risico en sluit aan bij het onderzoeken van nieuwe ontwikkelstrategieën. Voor het eerst wordt ook de term 'uitnodigingsplanologie' geïntroduceerd.

Dit is het uitnodigen van partijen om het gebied (mede) te ontwikkelen. Deze passage over de crisis is niet voor niets.

Gezien de benodigde grondwaarde en het daaraan gekoppelde woningbouwprogramma vraagt dit om constant kritisch te kijken naar minimaal een viertal onderdelen in dit plan:

1. het onderscheidend vermogen van de opgave ten opzichte van andere plannen in de directe omgeving of daarbuiten;
2. logische koppeling met het landgoed Droogh;
3. kosten van civieltechnische oplossingen;

4. het absorptievermogen van de markt ten opzichte van de sleutellocaties en de hoeveelheid aan woningen (zit de markt nu al niet op haar grens?).

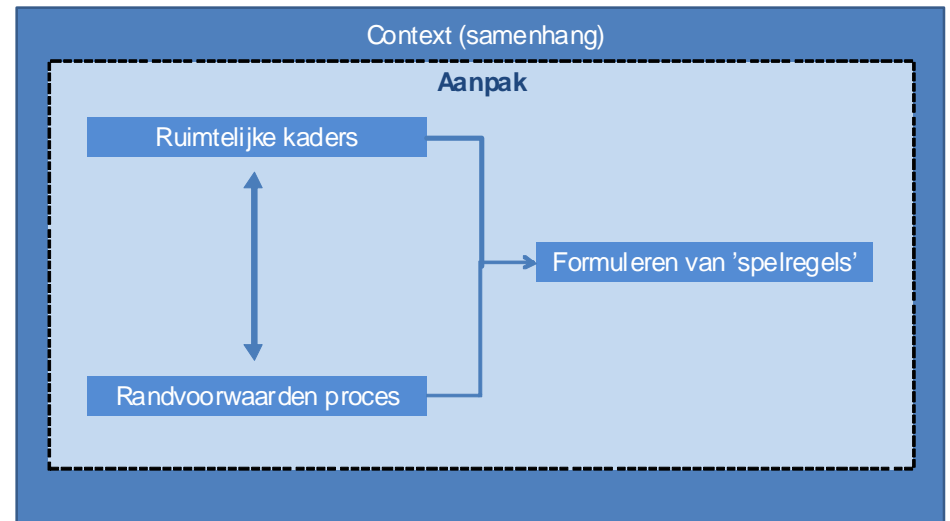
Ten aanzien van punt 2 betekent dit het creëren van een synergie tussen de twee plannen logisch is, en voor inwoners de meeste voordelen kan bieden. Het is aannemelijk dat dit ook in het voordeel van het bouwplan werkt qua planologie, positionering en uitvoering van civieltechnische werken. Hierover zijn ook gesprekken gaande met de initiatiefnemer.

Om toch een richting te geven aan een ontwikkelstrategie wordt gedacht aan een evenwichtige benadering van goede ruimtelijke kaders en randvoorwaarden. Door deze samen te voegen tot een set aan 'spelregels' kan er ruimte gecreëerd worden voor initiatieven vanuit bewoners zelf. Te denken valt daarbij aan kopersgroepen in (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap of wellicht andere vormen die vanuit het dorp zelf naar voren komen.

De kunst daarbij is vooral om draagvlak en ruimte binnen het project te creëren en bewoners te enthousiasmeren om hierin mee te gaan. Deze vorm is ook prima te hanteren voor private ontwikkelaars waardoor er meerdere mogelijkheden worden gecreëerd om de markt zo goed mogelijk te benaderen. Primair richten we ons dus op de eindgebruiker. Uiteraard gaat het daarbij ook om het leveren van een breed gedragen, goed product.

Hoe kan dat aangepakt worden?

Bewoners kunnen bijvoorbeeld al vroeg betrokken worden in het ontwerpproces en, voorafgaande hieraan, een verkennende woonwenseninventarisatie. Beoogd wordt hierin om vroeg in het proces de meeste drempels al te nemen die normaliter later op diverse knooppunten 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 zgn. 'bottom-up' benadering, dus beginnen bij de aspirant bewoners en vooral ook de zittende bewoners in het gebied. We maken daarbij graag gebruik van de lokale kennis en kunde.



Het formuleren van spelregels om ruimte te geven voor private initiatieven

Het meest interessant lijkt op dit moment om dat samen te organiseren met een partij die daar gevoel voor heeft in een combinatie van een architect, binnenhuisarchitect en een bouwcalculator. De mogelijkheid kan zo worden geboden om mensen helder en duidelijk zelf hun woning te laten doorrekenen en te laten bouwen op hun eigen kavel. Snelheid in het proces wordt via deze weg op twee manieren verkregen:

1. Een zorgvuldige aanpak leidt tot draagvlak met in praktijk minder bezwaar – en beroepszaken.
2. Voorafgaande aan het proces kunnen aspirant kopers zich binden aan het woningbouwprogramma.
3. Het biedt opties om het gebied meer organisch te ontwikkelen dan in één keer uit te rollen en zodoende beter aan te sluiten op de vraag.
4. De gemeente geeft in bovengenoemd scenario alleen de kavels uit.



Is een gecombineerde aanpak een optie?

In het hoofdstuk over het functioneren van het gebied kwam al naar voren dat Langeraar zich typeert door veel sociale samenhang. Geadviseerd wordt daarom ook om dit gegeven in de gebiedsontwikkeling te betrekken.



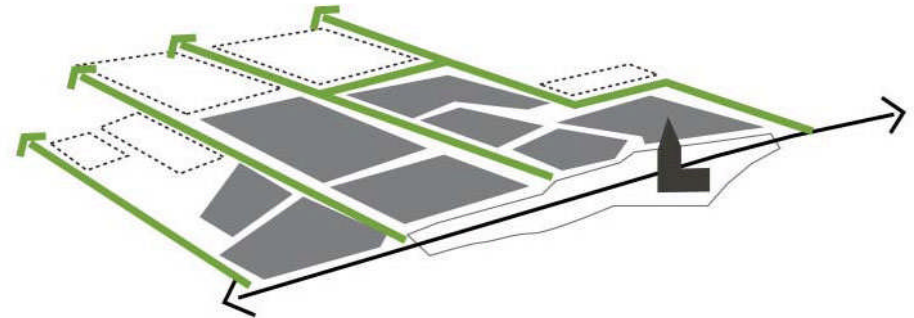
Inwoners hoofdrol in de ontwikkeling

Als we dit vertalen naar de praktijk van de gebiedsontwikkeling, is het denkbaar om dus in ieder geval delen van het gebied via een andere dan de traditionele ontwikkelwijze (via ontwikkelaars) in te vullen.

De inschatting is dat vooral de gevoelige rand aan de zuidkant, tegen de bestaande bebouwing aan, ruimte biedt voor een dergelijke aanpak. Een dergelijke ontwikkeling kan via een 'aanjager' die de mensen bij elkaar zoekt, motiveert en tot planvorming brengt. Organisch ontwikkelen als dit past in

het model van de eerder genoemde uitnodigingsplanologie uit het afdelingsplan.

Gedacht moet worden om dan te beginnen met het ontwikkelen van een gebied van ca. 2 ha. groot. Door een robuust raamwerk van de openbare ruimte te leggen over het gehele plangebied ontstaat er eenheid en samenhang. Daarbij stoort flexibiliteit bij het invullen hiervan niet. De invulling betreft het uitgeefbare gebied en het openbaar gebied op een lager schaalniveau.



(Robuust) raamwerk

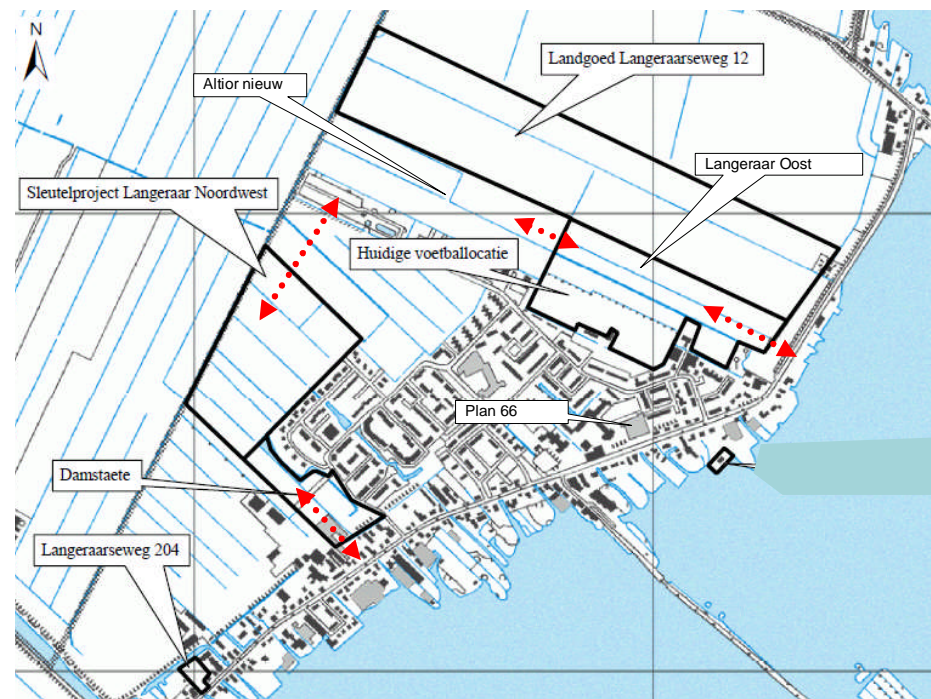
Andere plandelen kunnen mogelijk via thematische (serie)bouw ingevuld worden. Dat laatste is echter bijzonder risicovol om dat snel (2015) te doen met het oog op het absorptievermogen van de markt. Verstandig is om tevens te onderzoeken of de projectmatige bouw met andere partners dan gebruikelijk te realiseren is. Hierbij kan gedacht worden aan ontwikkelende beleggers, verzekeringsmaatschappijen of energiebedrijven; partijen die de gebiedsontwikkeling steeds vaker gaan betreden. Per fase zal daarom een afweging gemaakt worden welke strategie het meest haalbaar is.

#### Dilemma's

Extra aandacht wordt gevraagd aan de ruimtelijke inpassing van de woningen en openbare ruimte. Het plan dient aan te sluiten op de bestaande kern, de vraag is hoe ga je daarmee om?

Naast deze dichtheid speelt er een ontsluitingsvraagstuk. Al sinds jaren wordt een route vanaf de Langeraarweg het plangebied in genoemd als de meest logische en zou in de toekomst doorgetrokken kunnen worden om een rondje te kunnen rijden (zie afbeelding). Ontsluiten vanuit de Van Wassenaerstraat is voor de extra 117 woningen, gezien de smalle straten, in ieder geval geen optimale oplossing. Een gegeven is dat de ontsluiting vanaf de Langeraarweg grotendeels over gronden van derden gaat en het handelen van de gemeente aanzienlijk daardoor beperkt.

Een aspect is op dit moment het aantal te bouwen woningen in relatie tot het besluit rondom de provinciale Woonvisie. Volgens deze visie dient bij het vooroverleg aangegeven te worden of de 117 te bouwen woningen zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie. Deze ligt er op zijn vroegst begin 2013.



Ideale ontsluitingsstructuur Langeraar Oost

Logische vervolgvragen zijn dan: dienen wij voorafgaande aan het vooroverleg van het bestemmingsplan overeenstemming te hebben met de regio over de aantallen? Hoe gaan wij dat inbrengen bij de regio? Bij het opstellen van deze startnotitie is hier nog geen definitief besluit over genomen.

### Ruimtelijke ontwikkelrichting

Voor het plangebied Langeraar Oost wordt intern een stedenbouwkundig raamwerk gemaakt. Het stedenbouwkundig raamwerk doorloopt een aantal fasen en gaat van een visie naar een schetsontwerp (s.o.) en wordt uiteindelijk een definitief ontwerp (d.o.).

Het plangebied Langeraar Oost ligt aan de rand van de A-kern Langeraar. Langeraar kenmerkt zich door de ligging aan de Langeraar Plassen, een lint op het hoger gelegen bovenland, een uitbreiding in de lager gelegen droogmakerij en een imposante kerk. Langeraar is enkel te bereiken via het kleinschalige, besloten lint. Op enkele plaatsen is er tussen de lintbebouwing zicht op de Langeraar Plassen. De uitbreiding is naar binnen gekeerd. De infrastructuur ligt aan de binnenzijde van de wijk en aan de randen liggen voornamelijk achtertuinen. Hierdoor is er weinig relatie met het omliggende open droogmakerijlandschap.

De gemeente Nieuwkoop heeft een kenmerkend dorps en landelijk karakter. Bij een uitbreiding van een dorp is het wenselijk de dorps- en landschappelijke kwaliteiten te benutten en zo mogelijk te versterken. Gewenste gevolgen hiervan zijn een betere verkoopbaarheid van de woningen en draagvlak onder de huidige inwoners van Langeraar. Daarbij wordt er rekening gehouden met de toekomst, omdat bij een huidige aansluiting op de omgeving eventuele toekomstige ontwikkelingen beter kunnen aansluiten. Het laten aansluiten van een aan de rand van een dorp liggende nieuwe woonwijk bij het naastgelegen landschap kan landschappelijk wonen opleveren.

In de Stedenbouwkundige Visie Sleutelprojecten van Hesper staat dat de relatie met groen en water versterkt moet worden. Zo ontstaat een plan dat zich onderscheidt van andere plannen in de regio. Hiermee wordt het credo



Sfeerbeeld Langeraar Oost

landschappelijk wonen in het groene hart waargemaakt. Een robuust blauwgroen raamwerk draagt zorg voor het landschappelijke wonen en biedt vrijheid aan invulling van het uitgeefbaar gebied zonder de algehele kwaliteit van het plangebied teniet te doen.

Het naastgelegen landschap van Langeraar Oost wordt een landgoed. Landschappelijk wonen kan worden gerealiseerd door het landgoed en de nieuwe woonwijk met elkaar te verbinden door deze in de beleving in elkaar over te laten lopen. Hierbij wordt het gevoel gegeven dat het landgoed de wijk is ingetrokken. Het combineren van de ontwerpen van het landgoed en de nieuwe woonwijk zorgt ervoor dat de twee gebieden kunnen profiteren van elkaars kwaliteiten.

#### Uitgangspunten Bestemmingsplan Langeraar Oost

##### *Samenvatting uitgangspunten:*

1. De vastgestelde startnotitie, bestaande uit de uitgangspunten en het stedenbouwkundig raamwerk, gelden als basis voor het bestemmingsplan en het ontwikkeltraject.
2. Langeraar Oost wordt een duurzaam gebied met woningbouw en een landgoed waarin aandacht is voor: water, groen, landschappelijke inpassing, flexibiliteit, toekomstbestendigheid en ontsluiting.
3. Het indicatieve programma omvat een opgave voor het inpassen van 117 woningen, met voldoende diversiteit in het programma.
4. Het realiseren van ongeveer 12 woonheden op 22 ha grond ten behoeve van het landgoed overeenkomstig de Landgoedregeling.
5. Een globaal bestemmingsplan in verband met flexibiliteit voor de woningbouw.
6. In ieder geval het opnemen van de volgende bestemmingen in het bestemmingsplan: wonen, water, verkeer, groen, natuur en recreatie ten behoeve van het landgoed.
7. Het opnemen van bouwregels, waarbij het bouwen van een hoofdgebouw uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlak plaats vindt.
8. De hoofdontsluiting van de woningbouw te realiseren via de

Langerarseweg (door het landgoed van Droogh). In de planvoorschriften hiervoor de bestemming "verkeer" opnemen.

9. Het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan en dit voor inspraak voorleggen aan de inwoners.
10. Het organiseren van een informatieavond met als doel het presenteren van de plannen en vragen te beantwoorden.
11. De Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan.
12. Voor de locatie Langeraar Oost is een grondexploitatie vastgesteld. Het landgoed is ter exploitatie van derden (nader te regelen in het bestemmingsplan).

De uitgangspunten bestaan uit onder andere de thema's: wonen en bouwregels, natuur en recreatie ten behoeve van het landgoed, verkeer, openbare ruimte, milieu, water, groen en landschap. Op pagina 15 komt de procedure aan de orde.

#### Benaming bestemmingsplan

Het is wenselijk om een compacte naam voor het bestemmingsplan te hanteren. De naam "Langeraar Oost" is een naam die de omvang van het plangebied en het karakter ervan voldoende dekt.

#### Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn twee bestemmingsplannen van toepassing:

1. Bestemmingsplan Langeraar. In dit bestemmingsplan geldt voor de locatie Altior de bestemming "sportdoeleinden" en deze is toegekend aan het bestaande voetbal- en tennisterrein.
2. Bestemmingsplan Ter Aar – Landelijk Gebied. In dit bestemmingsplan geldt voor de percelen van familie Droogh de bestemming "agrarische bestemming", waarbij geen woningen zijn toegestaan.

De huidige bestemmingsplannen maken de nieuwe woningbouwontwikkeling en het landgoed niet mogelijk. Om deze reden is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

#### Visie

De gemeentelijke Structuurvisie is de basis voor de ontwikkeling van het plangebied. In de Structuurvisie Nieuwkoop is aangegeven dat nieuwe woongebieden worden aangelegd met oog voor bereikbaarheid en met voldoende groen en water. Er zal een aantal bijzondere woonmilieus worden toegevoegd.

De plannen voor Langeraar Oost richten zich in dit geval op een hoogwaardige afronding van de dorpsgrenzen. Het aantal woningen is indicatief 117 met voldoende diversiteit in prijsklassen.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied is aandacht voor diverse prijsklassen van de nieuwbouw conform de vastgestelde Woonvisie. Net als bij elk sleutelproject zijn er ook relatief veel dure woningen. Het is niet de verwachting dat deze allemaal door Langeraaarders of andere inwoners van onze gemeente bewoond gaan worden.

#### Bouwhoogten

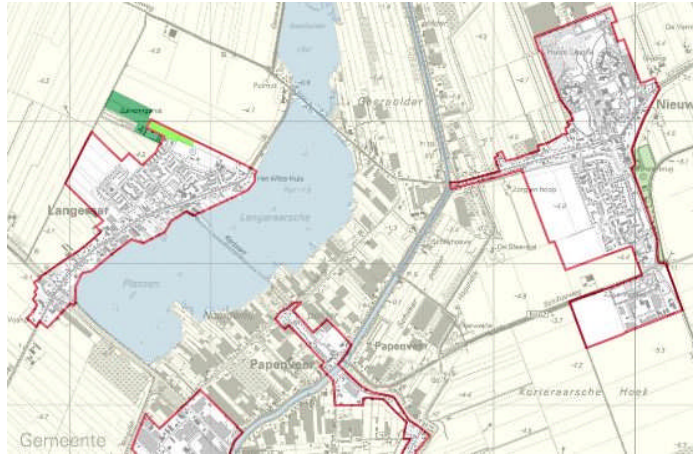
Voor het plan gelden de volgende uitgangspunten voor bouwhoogten:

- 6 meter voor de goothoogte en
- maximaal 10 meter voor de bouwhoogte.

Op het moment dat het bestemmingsplantraject gaat starten zullen de bouwhoogten opnieuw worden bekeken en de uitgangspunten van de hoogbouwnotitie worden meegenomen.

#### Bebouwingscontouren

Op 23 februari 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de nieuwe bebouwingscontouren van de kernen in de gemeente Nieuwkoop vastgesteld. Bijgaande afbeelding toont een uitsnede van de bebouwingscontourenkaart van Langeraar. Hieruit blijkt dat de nieuw te bouwen woningen (voormalige locatie Altior) binnen de bebouwingscontouren vallen. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.



Figuur 2: Bebouwingscontouren

De percelen van Droogh ten behoeve van het landgoed vallen buiten de bebouwingscontouren. Deze sluiten bestemmingen uit zoals een nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies. Onder voorwaarden is uitzondering hierop mogelijk voor bijvoorbeeld nieuwe landgoederen. Voor het Landgoed Droogh geldt de regelgeving Landgoederen (zie ook Provinciale verordening over Landgoederen). Het gebied van het landgoed bedraagt 22 ha. Volgens de regeling van landgoederen mogen er 3 wooneenheden gerealiseerd worden op 5 ha grond. Voor het landgoed komt dit neer op 12 wooneenheden.

In de regeling is verder bepaald dat maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel, dat gedeeltelijk mag worden bebouwd. Eventueel mag een deel van deze bebouwingmogelijkheden elders op het landgoed worden gerealiseerd, zodat in het groene openbaar toegankelijke deel van het Landgoed bijvoorbeeld een theeschenkerij kan worden gerealiseerd. De rest van het landgoed (90%) is openbaar.

De regeling is onder andere bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te vergroten. De ruimtelijke kwaliteit moet duurzaam worden verbeterd. Het begrip 'duurzaam' geeft aan dat het niet alleen gaat om de aanleg van het landgoed, maar ook om het onderhoud en het beheer. Dit is

te waarborgen met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen het gemeentebestuur en de initiatiefnemer.

#### Globale inpassing bestemmingsplan

Er heeft definitieve besluitvorming plaatsgevonden over de woningbouw op de voormalige locatie Altior. Dat er woningen komen, staat vast maar de stedenbouwkundige inpassing nog niet.

Woningbouw wordt globaal bestemd in het bestemmingsplan in verband met flexibiliteit. De reden hiervoor is dat nieuwbouwprojecten moeilijk verkoopbaar zijn als er al teveel vast ligt. De huidige woningmarkt richt zich op vrijheid die te vinden is in globale bestemmingsplannen. Dit betekent het opnemen van bouwvlekken en regelgeving met maximale inhoud voor de vrijstaande woningen.

#### Stedenbouwkundig raamwerk

Het stedenbouwkundig raamwerk volgt later. De nieuwe woonbuurt zal goed moeten aansluiten op het landschap en de bestaande wegen.

#### Spelregelkaart

In plaats van een beeldkwaliteitsplan wordt onderzocht of een spelregelkaart een goede optie is om een beperkt aantal ruimtelijke kaders vast te stellen. Concreet doen de spelregels uitspraken over functies, ontsluiting van de kavels, parkeren, rooilijnen, maximale bouwhoogtes, indicatieve langzaamverkeerroutes, zichtlijnen en markante bebouwing.

#### Bestemmingen

De volgende bestemmingen komen in ieder geval voor in het bestemmingsplan:

- Wonen
- Water  
De hoofdwatgangen krijgen de bestemming 'Water'.
- Verkeer en Vervoer  
De inrichting en het gebruik van de ontsluitingsweg en alle openbare wegen en paden krijgen de bestemming "Verkeer". In verband met calamiteiten is het noodzakelijk dat er minimaal twee ontsluitingswegen

worden aangelegd. Het voorstel is de hoofdontsluiting te realiseren vanaf de Langerarseweg ter hoogte van het landgoed. De exacte locatie is nog nader te bepalen. De calamiteitenontsluiting komt ter hoogte van de Schakel of de Sportweg.

Het is van belang dat er een onderzoek komt voor het uitvoeren van een quickscan (verkeersintensiteiten) naar de verkeerseffecten op de bestaande wegenwet in relatie tot de nieuwe wijk. Het is van essentieel belang vroegtijdig naar de ontsluiting te kijken (met name vanwege de financiën).

Ook aandacht besteden aan het Duurzaam Veilig (30 km-zone) inrichten van het woongebied in verband met verkeersveiligheid.

- Natuur inclusief woonbestemming voor een aantal woningen en extensief recreatie gebruik (wandelroutes) ten behoeve van het landgoed.

Bovenstaande lijst is niet limitatief. Met name voor het overgangsgebied (tussen de bestaande woonbebouwing) wordt gezocht naar een passende bestemming. Dit is afhankelijk van de toekomstige inrichting en functies.



Een wijk van en voor iedereen

## Kaders

De kaders die van toepassing zijn op de locaties worden hier benoemd. Deze zijn voor de ontwikkeling van de locaties afkomstig uit hoger beleid en wetgeving. Het beleid van zowel het rijk als de provincie en is gericht op het creëren van ruimtelijke condities voor het behoud en de versterking van krachtige steden en dorpen. Behoud van voorzieningen in het landelijk gebied is noodzakelijk om de leefbaarheid van dorpen op peil te houden. Hier wordt beschreven aan welke eisen de ontwikkeling van de locaties moet voldoen.

### *Ruimtelijke beleidskaders*

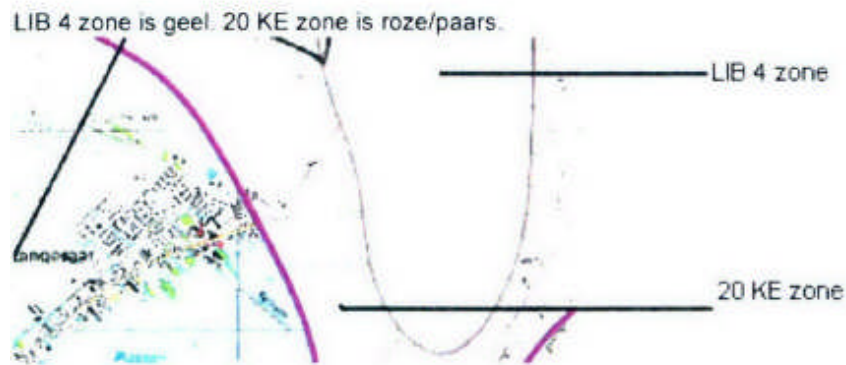
De relevante beleidskaders voor het plangebied zijn:

- Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2 juli 2010)
- Provinciale verordening Landgoederen
- Waterbeheerplan 2010-1015
- Keur en beleidsregels 2009
- Regionale structuurvisie + regionale woonvisie (nog niet beschikbaar)
- Regionaal Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Vechtstreek (2009)

Vanuit het Rijk

20 Ke: De Kosteneenheid (Ke) is de maat voor de lawaai-belasting die op een bepaalde plaats op de grond ten gevolge van vliegverkeer wordt ondervonden. Deze vrijwaringszone ligt over een deel van Langeraar. In deze vrijwaringszone geldt dat er vanwege de te hoge geluidsbelasting geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw kunnen worden ontwikkeld.

De conclusie is dat de woningontwikkeling net daarbuiten valt.



### Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied zijn de volgende visie van toepassing:

- Gemeentelijke structuurvisie 'Nieuwkoop 2040' (16 juli 2009)
- Geurgebiedsvisie (29 maart 2012)
- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (18 februari 2009)
- Beleidsvisie Externe veiligheid 13 mei 2011)
- Gemeentelijk Parkeerbeleid (oktober 2007).

### Dorpsplan Langeraar

Het doel van het Dorpsplan Langeraar (versie 15 maart 2011) is het vergroten van betrokkenheid van inwoners bij het in stand houden en het verbeteren van voorzieningen en welzijn in de eigen woonkernen. In het dorpsplan is onder andere aandacht gevraagd voor starters bij nieuwbouwwoningen.

### Omgevingsonderzoeken

Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk een aantal standaard onderzoeken uit te voeren. Deze moeten uitwijzen of de nieuwe ontwikkeling mogelijk is. Op basis daarvan kan de gemeenteraad een verantwoord besluit nemen over het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat globaal om de volgende onderzoeken:

- Archeologie  
Het doel van het archeologisch onderzoek is het vaststellen van de mogelijke aan- of afwezigheid van archeologische waarden. Aangezien de gemeente nog geen eigen archeologische beleidskaart beschikt, is het provinciaal beleid vigerend.
- Flora en Fauna  
Uitvoeren van een quickscan ten behoeve van beschermende planten en diersoorten.
- Bodem  
Doel van de bodemonderzoeken zijn het per locatie vastleggen van de actuele bodemkwaliteit en na te gaan in hoeverre deze kwaliteit een mogelijke belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Akoestisch onderzoek  
Doel hiervan is om de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen te bepalen.
- Milieu  
Hierin worden mogelijke effecten in beeld gebracht die het gevolg zijn van ontwikkelingen binnen het nieuwe bestemmingsplan.
- Externe veiligheid  
Externe veiligheid gaat over het beperken van risico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen in relatie tot de veiligheid van de inwoners. Externe veiligheid is een toetsingskader voor vergunningen en ruimtelijke plannen.
- Watertoets  
Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke plannen en besluiten.

### Financiële onderbouwing

Voor de locatie Langeraar Oost is een grondexploitatie vastgesteld. Het landgoed is ter exploitatie van derden. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld.

## Bouwhoogten

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen: de maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

## Procedure bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent verschillende fasen: van een voorontwerp, ontwerp, vastgesteld naar een onherroepelijk bestemmingsplan. Er wordt een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan met inspraak is niet wettelijk verplicht. Vanwege de omvang en impact van de ontwikkeling wordt voorgesteld om betrokkenen de extra mogelijkheid te bieden tot inspraak n.a.v. het voorontwerpbestemmingsplan. Het is de bedoeling om ook een informatieavond te organiseren, waarbij de plannen gepresenteerd worden aan de bewoners. De bij de inspraak naar voren gebrachte ideeën, op- en aanmerkingen worden betrokken bij de volgende planversie en waarnodig te verwerken in het formele ontwerpbestemming.

## Crisis- en Herstelwet

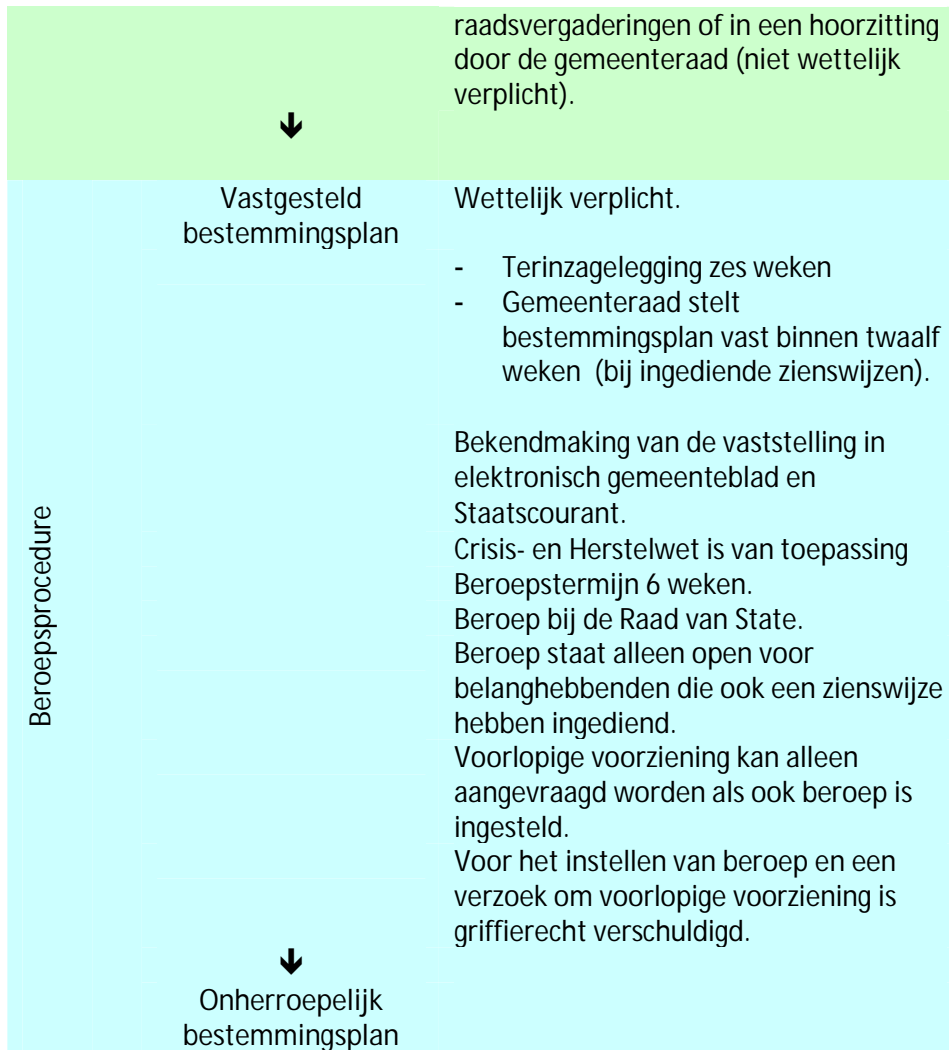
Aangezien het bestemmingsplan het planologisch mogelijk maakt om meer dan 12 woningen in een aangesloten gebied te ontwikkelen, is op het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan de Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaard. Dit betekent onder andere de inkorting van eventuele bezwaar- en beroepsprocedure, maar ook dat belanghebbenden in het beroepschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit.

Ook bij toepassing van de Crisis- en herstelwet biedt het vaststellen van een bestemmingsplan de mogelijkheid om daarin de regels en bouwvlakken zodanig vast te stellen dat een flexibele invulling van de uit te geven vrije kavels mogelijk is. Te denken valt bijvoorbeeld aan het aangeven van rooilijnen, waarbinnen op basis van een maximaal bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte de bouwplannen flexibel ingepast kunnen worden.

## Bestemmingsplanprocedure

Inspraakfase	Voorontwerp bestemmingsplan	Niet wettelijk verplicht.  Wettelijk verplicht: Voeren vooroverleg met betrokken overheden zoals het Rijk, provincie, omliggende gemeenten en hoogheemraadschappen Extra mogelijkheid voor inspraak Terinzagelegging gedurende zes weken voor iedereen Inspraakreacties verwerken in een Nota van inspraak. Hierin wordt ook aangeven of reacties aanleiding geven tot het aanpassen van het plan.
	↓	
Vaststellingsprocedure	Ontwerp bestemmingsplan	Wettelijk verplicht.  6 weken ter inzage. Publicatie van de terinzagelegging in elektronisch gemeenteblad en Staatscourant. Een ieder kan zienswijzen indienen. Indiening moet schriftelijk plaatsvinden of mondeling (alleen op afspraak). Zienswijzen verwerken in een Nota van zienswijzen. Hierin wordt ook aangegeven of zienswijzen aanleiding geeft tot het vaststellen van een gewijzigd plan. Gemeenteraad stelt Nota van zienswijzen en bestemmingsplan vast. Het verstrekken van een toelichting op de zienswijzen is mogelijk door middel van het spreekrecht bij de betreffende





## Planning en fasering

Planning	2012						2013							
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
Startnotitie b&w + raad	■	■												
Start uitwerking Verkenning Ontwikkeltraject			■											
Offertetraject		■	■											
B&W gunning Adviesbureau			■											
Opstellen voorontwerpbestemmingsplan				■	■	■								
Stedenbouwkundig raamwerk						■								
Collegevoorstel voorontwerpbestemmingsplan							■							
Publicatie, terinzagelegging, vooroverleg (6 weken)							■	■						
Informatieavond								■						
Verwerken inspraakreactie								■	■					
B&W voorstel ontwerpbestemmingsplan										■				
Publicatie en terinzagelegging (6 weken)										■	■			
Verwerken zienswijzen (nota schrijven)												■	■	
Collegebesluit													■	
Raadsbesluit vaststelling														■
Publicatie + terinzagelegging														■

De vastgestelde grondexploitatie geeft onderstaande fasering weer. De gefaseerde uitgifte van de grond biedt de mogelijkheid om het gebied niet in één keer uit te rollen, maar fasegewijs te ontwikkelen. Dit vraagt echter wel aandacht in het ontwerp. Ieder deelplan moet weer ruimte bieden voor een vervolg.

Fasering uitvoering	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Verwerven		■							
Saneren									
Bouwrijp maken			■	■	■	■			
Woonrijp maken				■	■	■	■		
Uitgifte				■	■	■	■		