

raadsvoorstel

portefeuillehouder G.A.H. Elkhuisen
opgesteld door Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf / Jos Kroon
Registratienummer
collegebesluit 12.22812
vergaderdatum raad
jaar/nummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
onderwerp Vaststelling Definitief Ontwerp Damstaete - Langeraar

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

1. het Definitieve Ontwerp voor Damstaete - Langeraar vast te stellen als basis voor het op te stellen (flexibele) bestemmingsplan;
2. een deel van het plangebied van Langeraar Noordwest te betrekken bij Damstaete;

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Sloopers
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Inleiding

Voor het plangebied Damstaete in Langeraar is een stedenbouwkundig plan gemaakt. De mogelijkheid om op deze locatie woningen te ontwikkelen is de verhuizing van het bedrijf "Van Tol Isolatie" naar het bedrijventerrein in Ter Aar. De gemeente heeft de grond aangekocht en in eigendom gekregen. Daarnaast is er een oplossing voor de milieuhygiënische beperkingen van de naastgelegen melkveehouderij annex paardenhouderij / manege. De Geurverordening Langeraar is op 19 april 2012 in werking getreden. In dit collegeadvies wordt het plan toegelicht.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Langeraar en maakt onderdeel uit van de Wassenaarse polder. Het plangebied is globaal gelegen achter de bebouwing van het lintdorp Langeraar ten zuidwesten van de C. van Zwietenstraat en de W. Ontzigtstraat. Voor een ruimtelijk logischere afronding van het plangebied (gelijke lengte van de woongebieden aan de zuidwest- en de noordoostzijde) én voor de tijdelijke realisatie van een trapveld is een deel van het plangebied Langeraar Noordwest bij het plangebied Damstaete getrokken. De oppervlakte van het plangebied (inclusief het gedeelte uit Langeraar Noordwest) bedraagt circa 2,2 hectare. Het gedeelte uit Langeraar Noordwest is wel aangekocht, maar nog niet aan de gemeente geleverd. Dit gebeurt op 1 april 2013.

Woningbouwprogramma

De keuze voor de woningbouwprogrammering (eengezinswoningen in het duurdere segment) komt enerzijds voort uit de financiële doelstelling en anderzijds uit het bieden van een kwaliteitsimpuls voor dit deel van Langeraar. De doelstelling is het realiseren van een nieuw woongebied, waarvan de opbrengsten de kosten van deze kwaliteitsimpuls zoveel mogelijk compenseren.

Woningbouw vormt het belangrijkste onderdeel van het programma. Het gaat om maximaal 20 te realiseren woningen die in een cluster in het gebied liggen. Dichter bij de Langeraarseweg, bovenaan de dijk, wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt. Het ligt in de bedoeling de gronden na vaststelling van het bestemmingsplan als vrije kavels te verkopen. Er is ook ruimte voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Omdat de afzetmogelijkheden voor vrije kavels momenteel beperkt zijn, wordt rekening gehouden met een aangepast programma. Er is geen minimaal, maar wel een maximaal, aantal woningen mogelijk. Er wordt echter rekening gehouden met een verdichting binnen de gewenste stedenbouwkundige kwaliteitseisen. Maximaal worden in het op te stellen bestemmingsplan 21 woningen mogelijk gemaakt: aan de noordoostzijde van het plan kunnen maximaal twee woningen aaneen gebouwd worden en aan de zuidwestzijde

kunnen maximaal vier woningen aaneen gebouwd worden. Met het flexibele plan kan optimaal worden ingespeeld op wijzigende marktomstandigheden.

Stedenbouwkundig plan

In een opsomming bestaan voor het schetsontwerp de volgende uitgangspunten:

- Een landschappelijke route naar de woning met een hoge belevingswaarde
- Aansluiting op het omliggende landschap
- Kavels met een kwalitatief hoogwaardige directe context
- Aansluiting bij het reeds bestaande dorp en een toekomstige uitbreiding van de woningbouw in Langeraar Noordwest
- Een op zichzelf staand goed ontwerp

Bij de inrichting van het plan is rekening gehouden met de door het naastgelegen agrarische bedrijf opgeworpen hindercirkel.

Dit resulteert in het volgende plan:

De in de polder gelegen kavels zijn aantrekkelijk door de directe ligging aan groen en water. Een deel van de woningen (noordwest) wordt georiënteerd op het dorp en een ander deel (zuidoost) op de nieuwe ontsluitingsweg. Daarnaast is er nog een woning bovenaan de dijk.

De hoofdtoegang van het gebied vindt plaats vanaf de W. Ontzigtstraat.

De landschappelijke route draagt bij aan het aantrekkelijk wonen. Damstaete is te zien als de entree voor het nog te ontwikkelen Langeraar Noordwest. Om die reden, en omdat de plannen elkaar kunnen versterken, dienen zij op elkaar aan te sluiten. Via de Van Tol locatie wordt een fiets/wandel/calamiteitenroute voorgesteld. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen en is afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren aantal woningen.

De waterstructuur in het ontwerp sluit aan op de waterstructuur in de omgeving en verbindt daarmee het ontwerp met de omgeving. De waterstructuur legt de basis voor het ontwerp en het overige programma, zoals de kavels, is hieromheen gesitueerd. Een groene zone begeleidt de weg en is een landschappelijke scheiding tussen de naastgelegen agrarische bebouwing en het plangebied. Daarnaast biedt het als openbaar gebied een recreatieve route. De onbebouwde, groene dijk is een kenmerkende kwaliteit in het dorp Langeraar en zorgt voor een onderscheid tussen het hoger gelegen lint en de lager gelegen bestaande bebouwing in de droogmakerij.

Het huidige trapveld wordt veel gebruikt en is zeer gewaardeerd. Vanwege de hoge waardering die de bewoners hebben voor het trapveld is gezocht naar een alternatieve

locatie. Gekozen is voor een tijdelijke situering van het trapveld net buiten het plangebied Damstaete in het plangebied van Langeraar Noordwest.

Probleemstelling

Voor dit deel van Langeraar is een kwaliteitsimpuls een wenselijke ontwikkeling. In het verleden heeft de gemeente deze gronden verworven ten einde hier een hoogwaardige invulling door middel van woningen te realiseren.

Dat wordt nu vormgegeven middels het stedenbouwkundig plan, waarin ruimte is voor uitgifte van kavels. Deze kaveluitgifte kan voorzien in een lokale behoefte aan woningen voor (met name) doorstromers.

Kader / Eerdere besluiten

- Grondexploitatie GZ03 Damstaete per 1-1-2012
- Geurverordening Langeraar is op 19 april 2012 in werking getreden

Beoogd effect

Na realisatie is er een opgeleverd woongebied met ruimte voor particuliere bouw en een goed vormgegeven woonomgeving, welke in overleg met betrokkenen is opgesteld.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

Het vaststellen van het Definitief Ontwerp als basis voor het op te stellen flexibele bestemmingsplan Damstaete.

Voorgestelde besluiten / Argumenten

1. Het Definitieve Ontwerp voor Damstaete vast te stellen als basis voor het op te stellen (flexibele) bestemmingsplan;

Toelichting: Het Definitief Ontwerp geeft het ruimtelijk kader aan waarbinnen het plan is ontwikkeld. Het vormt daarmee de inhoudelijke basis voor het op te stellen bestemmingsplan

2. Een deel van het plangebied van Langeraar Noordwest te betrekken bij Damstaete;

Toelichting: Hiervan komt 2.343 m² ten goede aan een ruimtelijk logische afronding van het plangebied (gelijke lengte van de woongebieden aan de zuidwest- en de noordoostzijde). Daarnaast is 2.183 m² bestemd voor de realisatie van een tijdelijk trapveld.

Kanttelingen

Het Definitief Ontwerp legt de ambitie vast voor dit deel van Langeraar. Gelet op de ligging nabij een belangrijke entree van het dorp is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardige invulling. De relatief hoge boekwaarde (als resultaat van de aankoop en sanering van het bedrijf en de rentetoerekening) betekent ook een keuze voor duurdere

woningbouw. Alleen door middel van marktconforme grondprijzen kan het tekort op de grondexploitatie beperkt worden. Hierin past dan geen sociale woningbouw, hetgeen wel een doelstelling is van Langeraar Oost. Vanwege de marktomstandigheden is echter onzeker of de gemeente de gevraagde grondprijzen in de geplande termijn kan realiseren.

Risico's / Beheersmaatregelen

Het DO wordt vastgesteld als een flexibel raamwerk waarop diverse programma's passen en dat vertaald kan worden naar een flexibel en globaal bestemmingsplan. Beide producten zijn essentieel om te kunnen starten met de gebiedspromotie.

Nog niet alle onderzoeken zijn gereed (bv geotechnisch onderzoek). Hieruit kunnen eventueel hogere kosten uit volgen dan in de grondexploitatie wordt opgenomen. Dat geldt eveneens voor eventuele kosten voor bodemsanering.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Financiële gevolgen grondexploitaties Damstaete en Langeraar Noordwest

De realisatie van het plan Damstaete heeft financiële gevolgen voor de grondexploitatie van Damstaete en Langeraar Noordwest.

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2013 zullen de gevolgen inzichtelijk worden gemaakt.

Bestemmingsplan

Het vastgestelde Definitief Ontwerp is de inhoudelijke basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Daarmee is inmiddels een start gemaakt en volgens planning wordt dit plan in oktober ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan bevat de nodige flexibiliteit om de hier beschreven woningbouwprogramma's mogelijk te maken.

De personele inzet en kosten ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie GZ03 Damstaete en zijn in de raming opgenomen.

Communicatie / Participatie

De gemeente heeft de reacties van de inloopavond en de adviezen van de dorpsraad gebruikt om het voorlopig ontwerp op een aantal onderdelen te verbeteren.

Ook is gelegenheid gegeven tot het geven van inspraakreacties (van 30 mei t/m 12 juni).

De reacties hadden voornamelijk betrekking op de volgende onderwerpen:

- het behouden van het trapveld
- uitzichtbelemmering
- fasering woningbouw in Langeraar
- de ontsluitingsweg in relatie tot toekomstige ontwikkelingen (Langeraar Noordwest).

Het huidige trapveld zal tijdelijk worden teruggeplaatst op het meest noordwestelijk deel van het plangebied. Dit is de enige locatie welke in de directe nabijheid van de oude plek is gelegen. Het betreft een tijdelijke situatie, in afwachting van de toekomstige ontwikkeling in Langeraar Noordwest.

Er heeft een tweetal overleggen plaatsgehad met de Dorpsraad "Rondom de Plassen". Hierbij is gereageerd op het schetsontwerp en – op een later moment – op de vervangende locatie van het trapveld. De overleggen hebben tot een aanscherping van het DO geleid.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

1. Definitief Ontwerp Damstaete
2. Raadsbesluit
3. Afspraken met Dorpsraad "Rondom de Plassen" – juni 2012.

Advies meningsvormende raad

(griffie)

Het vaststellen van het Definitief Ontwerp als basis voor het op te stellen flexibele bestemmingsplan Damstaete.