

raadsvoorstel

portefeuillehouder	G.A.H. Elkhuisen
opgesteld door	Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf / Richard Bosboom
Registratienummer	
collegebesluit	13.22691
vergaderdatum raad	12 december 2013
jaar/nummer	2013-120
onderwerp	Instemming kaders bestemmingsplan Langeraar Oost-Landgoed

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

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording.
2. In te stemmen met de kaderstellende notitie 'Integrale gebiedsvisie Langeraar Oost-Landgoed', en deze te kiezen als uitgangspunt voor het ontwerp-bestemmingsplan Langeraar Oost-Landgoed.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Op 20 augustus 2013 heeft het college van B&W ingestemd met de integrale gebiedsontwikkeling Langeraar Oost en zijn de drie deelplannen (Langeraar Oost, Landgoed Langeraar en Langerarseweg 12) voor een ieder ter inzage gelegd. De essentie hiervan was om deze gebiedsontwikkeling integraal te benaderen en de onderling ruimtelijke verbanden in beeld te brengen. Tevens wordt zodoende toegewerkt naar één nieuw bestemmingsplan om een vergunningsproduct en/of gronduitgifte juridisch mogelijk te maken.

Op basis van ontvangen reacties gedurende de inzageperiode (5 september t/m 16 oktober) is een 'Nota van beantwoording' opgesteld. De essentie van het totale plan is opgenomen in de 'Integrale gebiedsvisie Langeraar Oost-Landgoed'.

Op basis hiervan wordt het traject voor het nieuwe bestemmingsplan Langeraar Oost-Landgoed opgestart. De gemeenteraad wordt verzocht met het vaststellen van de integrale gebiedsvisie Langeraar Oost-Landgoed hiervoor nu de kaders vast te stellen.

Inleiding

In lijn met wat met de gemeenteraad is gecommuniceerd tijdens de informatiesessie op 12 september jl. zijn de drie deelplannen samengesmolten tot één totaal integraal plan. Daar waar van toepassing zijn de inspraakreacties verwerkt in dit integrale plan.

Om dit op een overzichtelijke wijze vorm te geven is ervoor gekozen om de essenties op te nemen in één kaderstellende notitie. Dit vormt de ontwikkelrichting. De ingevoegde kaart met toelichting geeft een weergave van de uitgeefbare gronden en de openbare ruimte waaronder de infrastructuur in het hele plangebied. Dit vormt de functionele invulling. De effecten op het plan vanuit de Nota van beantwoording zijn zoals reeds aangegeven hierin gelijk verwerkt. Voor de notitie wordt u verwezen naar bijlage 2.

Kader / Eerdere besluiten

Voor de genomen besluiten, relevant voor de totstandkoming van gebiedsontwikkeling Langeraar Oost wordt u verwezen naar de factsheet in bijlage 8.

Beoogd effect

Beoogd wordt om een volgende stap te nemen in het gebiedsontwikkelingsproces Langeraar Oost. Na vaststelling van deze gebiedsvisie is het op- en vaststellen van het (ontwerp) bestemmingsplan de volgende te nemen stap in het proces.

Voorgestelde besluiten / Argumenten

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording.

De reacties vanuit de participatie zijn verwerkt in de Nota van beantwoording. In bijlage 1 treft u de inhoudelijke behandeling daarvan aan, en op welke wijze deze invloed hebben op de voorliggende deelplannen.

2. In te stemmen met de kaderstellende notitie 'Integrale gebiedsvisie Langeraar Oost-Landgoed', en deze te kiezen als uitgangspunt voor het ontwerp-bestemmingsplan Langeraar Oost-Landgoed.

Dit betreft een samenvatting van de essenties van de drie deelgebieden en vormen nu een richtinggevende totaalvisie op de toekomstige ontwikkeling. Het geeft daarbij tevens inzicht in de uitgeefbare gronden en de openbare ruimte waaronder de infrastructuur.

Kanttelingen

Het integraal benaderen van deze gebiedsontwikkeling kent vele voordelen in het proces. De integraliteit en samenhang van de plannen komen op diverse wijzen tot uitdrukking zoals de wijkontsluiting of de directe aansluiting op het landgoed. Ook worden de verplichte vooronderzoeken gezamenlijk met de initiatiefnemer uitgevoerd en naar rato

verrekenend. Deze voordelen zijn voor zowel de gemeente als voor de initiatiefnemers van belang, maar er is ook een kanttekening op zijn plaats. Complexe ruimtelijke kwesties in één van de plandelen raken ook de andere delen met mogelijke vertraging als gevolg. De deelplannen zijn immers fysiek met elkaar verweven. In een autonome ontwikkeling zal dat effect mogelijk minder sterk aanwezig zijn.

Risico's / Beheersmaatregelen

Afhankelijkheid

Het landgoed is vanuit het oogpunt van stedenbouwkundige keuzes essentieel voor de ontwikkeling als geheel. De realisatie van het landgoed dient met het oog op de realisatie van deelplan Langeraar Oost dan ook gewaarborgd te zijn. Als beheersmaatregel wordt de realisatie en instandhouding vastgelegd in een (nog) op te stellen anterieure overeenkomst.

Vooroverleg

Ten aanzien van de planvorming moet hier nog overleg over plaatsvinden met de overlegpartners waaronder de provincie. Dit wordt als beheersmaatregel thans opgestart aangezien er nu een completer beeld is op het plan, met een voorlopig programma als basis.

Bij de actualisatie van de grondexploitatie GZ 32 per 1-1-2014 worden de risico's en beheersmaatregelen op basis van nieuwe inzichten geactualiseerd.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Keuzes die gemaakt worden in het stedenbouwkundig raamwerk Langeraar Oost hebben invloed op de grondexploitatie van GZ32 Langeraar Oost. De voorliggende studie van deelplan Langeraar Oost is getoetst en afgezet tegen de vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2013. Om de financiële effecten van dit ontwerp zuiver in beeld te houden is het ontwerp doorgerekend met dezelfde kengetallen als ook in de grondexploitatie zijn gebruikt, maar zijn er nog geen optimalisaties doorgevoerd. Bij de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2014 zal dit expliciet wel gebeuren en is de verwachting dat de nodige optimalisaties gevonden zullen worden. Op dat moment zijn we ook al weer wat verder in de uitwerking van het plan.

Bij de nadere uitwerking tot het stedenbouwkundig raamwerk is het uitgeefbare gebied afgenomen ten opzichte van de grondexploitatie en het plangebied opgerekt. Hierdoor nemen de civiele kosten toe en de opbrengsten af (met circa € 0,2 mln.). Bij de uitwerking van de plannen zal kritisch gekeken moeten worden naar de kosten voor de openbare ruimte om binnen de financiële kaders te blijven.

Communicatie / Participatie

Veel aandacht is gegeven aan voorlichting aan de inwoners. In een vroeg stadium is met de dorpsraad Rondon de Plassen gesproken over de eerste contouren van het plan en de visie daarop. Tussen de eerste openbare kennismaking met het plan door inwoners in maart dit jaar zijn er daarna nog diverse contactmomenten naar buiten toe geweest. De plannen naar aanleiding van het collegebesluit van augustus jl. die het vertrekpunt vormden, zijn op basis van deze participatie inhoudelijk op onderdelen aangepast. Voor de wijze waarop de reacties effecten hebben op de planvorming wordt verwezen naar bijlage 1.

Na dit besluit worden de gemeentelijke websites geactualiseerd en worden er nieuwsbrieven voorbereid met informatie over de vervolgstappen. Het traject tussen vaststelling van de kaders door de raad en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens gebruikt om te communiceren met marktpartijen en (nog op te richten) CPO groepen om input te geven aan het ontwerp bestemmingsplan, alsmede andere instanties/ bestuursorganen/overlegpartners. Voor een procesplanning wordt u verwezen naar bijlage 5.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

Collegebesluit d.d. 12 november 2013, met kenmerk 13.22691 inclusief bijbehorende bijlagen.

Advies meningsvormende raad I 28 november 2013

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.