Startnotitie herontwikkeling Tochtpad Noordeinde (voormalige schoollocatie De Diamant en de strook langs De Dobbe)

d.d. 14 april 2020

STARTNOTITIE

Kenmerk : 20.06807

1. Onderwerp	Startnotitie herontwikkeling locaties Tochtpad Noordeinde (voormalige schoollocatie De Diamant en de strook langs De Dobbe).
2. Aanleiding	Op 15 oktober 2015 is het besluit genomen over het budget voor de nieuwbouw van vier scholen waaronder voor het IKC Zevenhoven/Noordeinde. De locatie van het huidige schoolgebouw in Noordeinde, de Christelijke Daltonschool (CDBS) De Diamant, zal medio zomer 2021 leeg staan waardoor de locatie beschikbaar kom voor herontwikkeling. Gelijktijdig zal de strook langs De Dobbe worden ontwikkeld. Voorliggend document betreft de 'initiatieffase' van het opstellen van een plan voor de locaties Tochtpad te Noordeinde.
3. Uitgangspunten	Bij het opstellen van een plan voor de herontwikkeling van de locaties Tochtpad worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: • **Structuurvisie 2040:** Bouwen voor eigen behoefte, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling; • **Woonvisie 2016 - 2025:** Als gevolg van de veranderende bevolkingsopbouw en de woningmarkt die in beweging is, zijn 3 overkoepelende thema's benoemd: - een aantrekkelijke (woon)gemeente - met voldoende en betaalbare woningen - en aandacht voor wonen met zorg en welzijn. • **Toekomstbeeld woningbouwprogramma gemeente Nieuwkoop 10 jaar vooruit d.d. 24 september 2018:** Voor de periode 2019 - 2020 heeft de provincie Zuid Holland op de locatie geen woningen opgenomen. • **Collegeprogramma 2018 - 2022 Verbinden Vertrouwen Vooruitgaan:** De komende raadsperiode is het sturen op een evenwichtig woningbouwprogramma een speerpunt van het beleid van het

	college. Aandacht gaat uit naar specifieke doelgroepen (starters, eenpersoonshuishoudens en senioren), een aanbod in de middenhuur en levensloopbestendige woningentypen.
4. Plangebied a. Locatie CDBS De Diamant b. Locatie De Dobbe	a. De schoollocatie aan de Sint Jansstraat, aan het Tochtpad liggen de parkeerplaatsen en een trapveldje. b. Langs De Dobbe bevindt zich een strook grond binnen de BSD-contour. Deze ontwikkelingslocatie zal gelijktijdig worden betrokken. De grond is eigendom van de gemeente Nieuwkoop. 
5. Probleemstelling	De probleemstelling heeft betrekking op de volgende onderdelen: - het herontwikkelen van de schoollocatie De Diamant, bijbehorende parkeerplaatsen en het nabijgelegen trapveldje naar woningbouw; - het onderzoeken van de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de locatie aan De Dobbe voor woningbouw. • **Schoollocatie De Diamant** De bouw van het nieuwe IKC Zevenhoven/Noordeinde is in maart 2020 gestart en zal medio voorjaar 2021 worden opgeleverd.

	Hierdoor zal de schoollocatie aan de Sint Jansstraat rond de zomer 2021 leegstaan ervan uitgaande dat de crisis als gevolge van Covid-19 geen vertraging oplevert voor de nieuwe school. Voor het bestaande gebouw ligt er geen alternatieve invulling voor de hand. Het slopen van het huidige gebouw en het herontwikkelen biedt een kans om de locatie beter uit te nutten. Ten behoeve van de school is langs het Tochtpad een parkeerterrein aangelegd. Daarnaast zal de ligging van het trapveldje nader bezien worden. • **Locatie De Dobbe** Op de hoek van De Dobbe en het Tochtpad ligt een strook grond dat eigendom van de gemeente is. Deze strook ligt binnen de BSD-contour. Derhalve zal gelijktijdig onderzocht worden of hier woningbouw mogelijk is.
6. Doel	Het doel van deze startnotitie is drieledig: - het benoemen van aspecten die de agenda vormen voor nadere uitwerking in een Programma van Eisen en stedenbouwkundig plan en het nieuw op te stellen bestemmingsplan; - het in beeld brengen van risico's en kansen; - het bieden van mogelijkheden om accenten te leggen op de ontwikkeling van het plan en te bepalen welke zaken buiten beschouwing blijven.
7. Programma	Voor de nieuwe invulling van de schoollocatie wordt gedacht aan ca. 18 woningen voor starters. Voor de invulling van de locatie De Dobbe wordt gedacht aan ca. 8 levensloopbestendige woningen voor ouderen eventueel aangevuld met ca. 16 studio's voor jongeren. Een en ander afhankelijk van de omvang van de vraag.
8. Aandachtspunten (inhoudelijk en omgeving)	Ten aanzien van dit onderdeel kunnen we een verdeling maken in de volgende aandachtsvelden: • **Functioneren als duurzame woonlocatie** Om de toekomstbestendigheid te bevorderen wordt vanuit de volgende invalshoeken de duurzaamheid bezien: - <u>(Bijna) energieneutraal bouwen</u>: BENG en de mogelijkheden naar 'energieneutraal' worden onderzocht. - <u>Vervoersconcepten</u>: jongeren, starters en ouderen hebben veelal een lager eigen autobezit met een mobiliteitsbehoefte. Een combinatie met een concept voor (elektrische) deelauto's zou onderzocht kunnen worden. - <u>Behoud voor de doelgroep middels doorstroming:</u> De woningen dienen dusdanig van omvang te zijn dat ze geschikt zijn voor jongeren en starters (1 tot 2 persoonshuishoudens) maar te klein om er als gezin in te blijven wonen Voor de woningen voor senioren geldt

	levensloopbestendig met slaapkamer en natte cel op begane grond. Eventueel een klein programma op verdieping (bij grondgebonden). • **Beleidsmatige aansluiting** Diverse beleidsdocumenten vormen het kader voor de ontwikkeling van de locatie: - Woningbouwprogrammering 2020 - 2022; voorgenomen besluitvorming BR 9 juli 2020. - Nota grondbeleid. - Duurzaamheidsprogramma 2020 - 2023 gereed zomer 2020; voorzien voor BR van 24 september 2020. - Omgevingsvisie gereed 2021. • **Procesmatig** Vanuit het projectmatig werken wordt aandacht gegeven aan de wijze waarop het project is opgebouwd en hoe vanuit de initiatieffase tot nazorg wordt gekomen. • **Procesfasering** Om de woningen aan De Dobbe zo snel mogelijk te kunnen realiseren en na de sloop begin 2021 snel nieuwe woningen op de voormalige schoollocatie te kunnen realiseren dient het project op zeer korte termijn te worden opgestart. Vanaf het begin kunnen partners voor de ontwikkeling en/of exploitatie betrokken worden. • **Ontwikkelstrategie en marktbenadering**: Nadat de startnotitie door de raad is vastgesteld zal een bijeenkomst worden belegd met omwonenden. Hierin zal de ambitie van de gemeente uiteen worden gezet (programma en aantallen) Gezamenlijk zullen de mogelijkheden voor de invulling hiervan bekeken kunnen worden al dan niet onder begeleiding van een stedenbouwkundige. Deze onderdelen vormen de input voor het opstellen van een uitvraag op basis waarvan verschillende ontwikkelaars en/of beleggers een voorstel voor een plan in kunnen dienen, vergezeld van een grondbod. Bij De Dobbe zal vanaf het begin van de planvorming de woningbouwcorporatie betrokken worden. De voorstellen zullen op basis van vooraf opgestelde wegingscriteria worden beoordeeld. • **Invulling programma:** Aandachtspunten: - Voor wat betreft woningen voor starters en jongeren is geconcludeerd dat zij behoefte hebben aan een woning in de goedkope koop en de goedkope huur. Voor de

schoollocatie gaat het om goedkope koopwoningen: appartementen tot € 160.000 en grondgebonden tot € 200.000 VON. Mogelijk zou het programma voor De Dobbe aangevuld kunnen worden met studio's voor jongeren op de eerste laag. De omvang van de vraag naar deze studio's zal nader onderzocht worden.

- Voor wat betreft woningen voor ouderen is geconcludeerd dat zij behoefte hebben aan een levensloopbestendige woning, bij voorkeur een appartement. Voor De Dobbe gaat het om levensloopbestendige woningen in de sociale huur van 1 tot 1,5 laag.

- **Participatie**

Bij het opstellen van een Programma van Eisen voor het stedenbouwkundig plan voor de locaties Tochtpad worden de omwonenden en de woningbouwcorporatie betrokken; bij voorkeur via creatieve en inspirerende sessies.

- **Risicomanagement**

Voor de realisatie van het plan zijn de volgende risico's te beschrijven:

- <u>Visie</u>

De locaties kunnen gezien worden als entree van het westelijk deel van Noordeinde waardoor er verschillende belangen kunnen ontstaan. Het risico bestaat dat het niet lukt om de gedragen locatievisie ten uitvoer te brengen of dat dit een lange tijd in beslag zal nemen waardoor de locatie lange tijd leegstaat/braak ligt.

- <u>Complexiteit en tijdspad</u>

De ontwikkeling dient zo snel mogelijk uitgevoerd te worden om aan de dringende woningbehoefte van starters te kunnen voldoen. Dit zou de kwaliteit van de planvorming onder druk kunnen zetten echter ondanks de tijdsdruk zullen de processtappen volledig en nauwkeurig doorlopen worden.
Bij aanwezigheid van asbest en/of vleermuizen in de huidige bebouwing kan vertraging bij de sloop ontstaan.

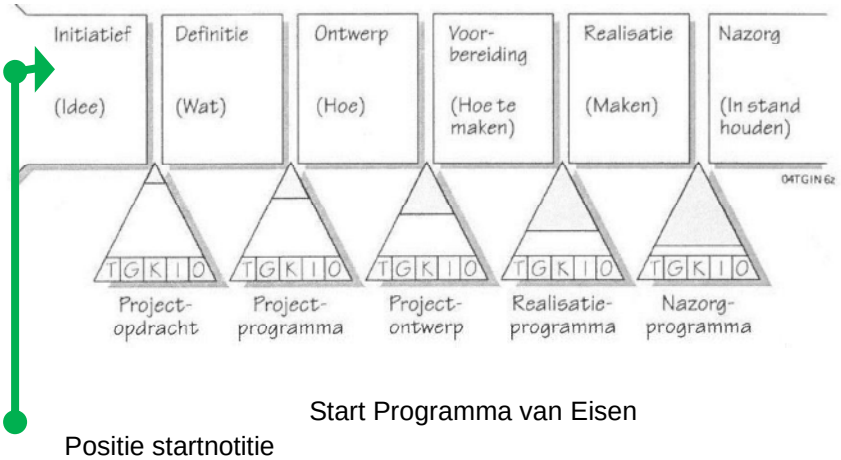
- <u>Financieel resultaat</u>

Van het plan moet nog een gedetailleerde doorrekening gemaakt worden; met een sociaal programma zoals voorgesteld zal deze ontwikkeling waarschijnlijk een negatief eindsaldo als resultaat hebben. Gezocht zal worden naar de middelen om dit te dekken bijvoorbeeld de middelen die zijn gereserveerd voor goedkope woningbouw aan de hand van een overzicht van bestedingen uit deze reserve.

- <u>Bodem</u>

De bodem en het grondwater onder en rond de locaties dienen nog onderzocht te worden op vervuiling.

	- Flora en Fauna De resultaten van zorgvuldig onderzoek naar beschermde dier- en plantsoorten moet afgewogen worden. Punt van aandacht is het aspect van vleermuizen; het onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is reeds opgestart. - Bestemmingsplan Het grootste deel van de locatie heeft de bestemming Maatschappelijk en het andere deel Groen en Verkeer. De bestemming zal gewijzigd worden middels een nieuw bestemmingsplan. Indien er voor 31 december 2020 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd kan de procedure nog op basis van de huidige wetgeving worden afgerond. - Dubbelbestemming De dubbelbestemmingen vragen extra aandacht in bijzonder de 20 Ke zone. Daar de locaties binnen BSD liggen is het bouwen van nieuwe woningen in beginsel mogelijk mits de uitvoering uiterlijk 2025 ter hand wordt genomen. De ambitie is veel eerder te starten met de bouw. - Kabels en leidingen In het plangebied staat een gebouwtje van Hoogheemraadschap Rijnland. Daarnaast bevinden zich in het plangebied een grote hoeveelheid kabels en leidingen waaronder een hogedruk gasleiding. - Huidig gebruik perceel De Dobbe Het perceel is rond 2004 door de gemeente aangekocht van de eigenaar van het perceel aan de oostzijde met de bedoeling er een trapveldje in te richten als alternatief voor het 'Kastol' veldje (het voetbalveldje aan de noordwest kant van Noordeinde waar nu de woningen van Noordhoek zijn gerealiseerd). Dit veldje is niet aangelegd. Bij ontwikkeling van het perceel zou de sloot achter deze woningen doorgetrokken worden richting het Tochtpad ter afscheiding van het weiland van de eigenaar van betreffend perceel. Het perceel wordt momenteel om niet door hem onderhouden zonder overeenkomst tussen partijen. Er dienen nadere afspraken gemaakt te worden. - Stikstof Het is een risico dat het aspect van stikstof (nabij Natura 2000 gebieden) kan leiden tot stilvallen of vertraging van de uitvoering van plannen. Ook kan het leiden tot het gewijzigd uitvoeren daarvan. Voor de locaties is het effect van deze berekening nog niet bekend maar gezien het huidige gebruik van een gasgestookte installatie door de school verwachten wij dat de nieuwe situatie met woningen geen extra belasting tot gevolg zal hebben met inbegrip van de woningen aan De Dobbe. - Pfas

	Het risico van de aanwezigheid van Pfas kan, indien er grond afgevoerd dient te worden, leiden tot stilvallen of vertraging van de uitvoering van plannen. Ook kan het leiden tot het gewijzigd uitvoeren daarvan. Onderzoek naar de bodemgesteldheid zal eventuele aanwezigheid moeten aantonen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans.
9. Eindproduct (omschrijving)	Deze startnotitie markeert procesmatig de start van de 'initiatieffase' en benoemt de aspecten die we voornemens zijn om uit te werken in de planvorming. Het vormt hiervoor de inhoudsopgave. In onderstaand schema wordt de positie van de startnotitie binnen het proces schematisch weergegeven:
	
10. Bijdrage aan de doelstellingen van de gemeente	De gemeente is door middel van grondexploitaties en gronduitgifte per definitie ook actief als ontwikkelaar op de woningmarkt. Een efficiënte aanpak waarbij goed onderzocht wordt hoe een gebied functioneert (en zou kunnen functioneren) levert maatwerk op. Voorts is de gemeente als grondeigenaar in staat om randvoorwaarden te stellen aan de bouwers van de woningen
11. Stakeholders	Bij het opstellen van een plan zullen de volgende stakeholders betrokken worden: - bewoners Sint Jansstraat; - bewoners Jacob van den Damstraat; - bewoners Simon Stouthandelsstraat; - bewoners de Schinkel; - bewoners De Dobbe; - Stichting Vestia (eigenaar Sint Jansstraat 1 t/m 19 oneven); - eigenaar buurperceel van het perceel langs De Dobbe; Belangenorganisaties waaronder: - Dorpsraad Zevenhoven/Noordeinde; - Woningbouwcorporatie.

12. Belangen / meerwaarde a. belangen van de gemeente b. belangen van derden	a. - Waarborgen van de financiële kaders middels het opstellen van een grondexploitatie en voldoen aan diverse beleidskaders. - Het voorzien in de woningbehoefte in de kern Noordeinde en gemeente Nieuwkoop. - Via maatwerk wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. b. - Als gevolg van kwaliteitswinst verbetering van de leefbaarheid op de locatie. - Doorstroming van ouderen zodat er woningen voor jonge gezinnen en gezinnen vrij komen. - Voorzien in de vraag naar woningen voor jongeren. - Verbetering entree Noordeinde vanuit Nieuwveen.
13. Gekozen werkwijze (omschrijving)	De startnotitie vormt de inhoudsopgave van het vervolg, het Programma van Eisen (PvE), het stedenbouwkundig plan en de GREX, welke gezamenlijk worden vastgesteld door de gemeenteraad. De vaststelling van deze 3 onderdelen wordt beoogd in het laatste deel van 2020. In het kader van de snelheid is het van belang om het bestemmingsplan op basis van de huidige wetgeving te wijzigen; dan zullen het PvE en het stedenbouwkundig plan, na de zomer 2020 vastgesteld moeten worden. Op basis van de startnotitie zullen er de voorbereidingen voor het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan in gang worden gezet. Het formuleren van de duurzaamheidsambitie, kaders voor klimaatadaptie en biodiversiteit maken deel uit van het Programma van Eisen en vormen samen met het stedenbouwkundig plan de input voor het bestemmingsplan. Vervolgens zal het plan door de gemeente zelf worden ontwikkelt en aan bouwers worden gegund.
14. Consequenties van gekozen werkwijze: a. aanbesteding van taken bij externe partijen b. aard van contacten met derden c. noodzaak van bestuurlijke afstemming	a. Voor de selectie van partijen zal onderzocht worden of er een selectie uit verschillende partijen plaats zal vinden of dat er met 1 partij in gesprek gegaan zal worden. b. Participatie; door omwonenden, en woningbouwcorporatie. c. Aan de raad zal de startnotitie ter goedkeuring worden voorgelegd evenals het stedenbouwkundig plan en een GREX.
15. Invulling participatie en communicatie a. doel van participatie b. participatievorm c. randvoorwaarden	a. Doel is om de belangen van de stakeholder direct mee te wegen in de planvorming en daarnaast om draagvlak te creëren.

d. geplande activiteiten e. te benaderen externe relaties f. invulling communicatie	b. Het houden van informatieavonden en het uitbrengen van nieuwsbrieven. c. Het door de raad vastgestelde programma en de woningaantallen zijn een randvoorwaarde voor het ontwerp. d. Het voornemen is om te starten met een informatieavond. e. Het houden van verschillende bijeenkomsten en het rondsturen van nieuwsbrieven.
16. Financiën a. opgenomen in begroting b. aanvraag budget nodig c. GREX	a. Voor de schoollocatie Noordeinde is in de begroting reeds een voorbereidingskrediet opgenomen van € 150.000 verdeeld over € 75.000 in 2020 en € 75.000 in 2021. De verhoging van het krediet is het gevolg van het uitbreiden van de ontwikkeling met de strook langs De Dobbe. b. Voor het plan wordt verhoging van € 70.000 van het voorbereidingskrediet naar € 220.000 excl. btw aangevraagd als gevolg van het uitbreiden van de ontwikkeling met de strook langs De Dobbe en het te bestemmen voor Tochtplan Noordeinde. Het voorbereidingsbudget komt ten laste van de GREX. c. Bij het voorleggen van het stedenbouwkundig plan zal tevens een GREX worden voorgelegd aan de raad.
17. Planning a. Startdatum b. Datum rapportage c. Datum vervolg d. Bouw e. Fasering project	a. vaststellen startnotitie: 28 mei 2020. b. vaststellen Programma van Eisen (PvE), stedenbouwkundig plan en GREX: 4e kwartaal 2020. Mogelijk PvE en SP eerder. c. vaststellen bestemmingsplan: 2e kwartaal 2021. d. 3e kwartaal 2021 tot en met 3e kwartaal 2022. e. Projectactiviteiten korte termijn: - het houden van een informatiebijeenkomst met de verschillende stakeholders. - Het opstellen van een PvE met inbegrip van stedenbouwkundige en financiële kaders. - Het voeren van gesprekken met de woningbouwcorporatie over de ontwikkeling van de locatie De Dobbe. - Het voorbereiden van de sloop van het huidige gebouw. Projectactiviteiten middellange termijn: - Het opstellen van een grondexploitatie en deze voorleggen aan de raad. - Het opstellen van een (voor)ontwerp bestemmingsplan en het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan. - Het opstellen van een uitvraag voor de selectie van een ontwikkelaar. - Het slopen van het huidige gebouw en bijbehorende parkeerplaatsen.

	- Het bouwrijp maken van de locaties. Projectactiviteiten lange termijn: - Het uitvoeren van plan. - Het woonrijp maken.
18. Organisatie a. Benodigde vakdisciplines (afdeling, competenties) b. Geraamde inzet capaciteit gemeente (uren)	a. Integratie van diverse disciplines binnen alle vakafdelingen. Zwaartepunt zit in Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf, Publiekszaken/Communicatie en Beheer Openbare Ruimte. b. voor 2020 ca. 350 uur. Voor 2021 wordt in een latere fase - afhankelijk van het proces - een raming gemaakt.
19. Relatie met andere projecten	De belangrijkste relatie is: het faseren van de herontwikkeling van de schoollocatie heeft een relatie met de afronding van de het IKC Zevenhoven Noordeinde;
20. Overige aspecten a. Sloop b. (Pacht)overeen-komst	a. Het huidige gebouw zal zomer 2021 gesloopt worden. b. De strook langs De Dobbe is in gebruik bij de eigenaar van het perceel aan de oostzijde. Er is geen overeenkomst gesloten met deze gebruiker.
21. Samenvatting	Er is een startmoment gekomen voor de (her)ontwikkeling van de schoollocatie De Diamant in Noordeinde en daarmee het omliggende gebied en van de strook langs De Dobbe. De ontwikkeling staat voor de realisatie van in eerste instantie ca.18 woningen voor starters op de voormalige schoollocatie in de goedkope koop en ca. 8 tot 24 woningen c.q. studio's voor ouderen en starters langs De Dobbe in de sociale huur. Gestreefd wordt naar een duurzame ontwikkeling waar een duurzaamheidsambitie de onderlegger voor is maar welke nog vormvrij is. Het plan kent naast kansen ook risico's die de nodige uitdaging hierbinnen geven. Het doel van deze projectopdracht is om zoveel mogelijk ontwikkelingen in beeld te brengen om als projectteam een gelijk startpunt te hebben. Deze 'startnotitie' is nog niet volledig en feitelijk een groeidocument. Kansen: - Herontwikkeling schoollocatie: het in exploitatie brengen van een nieuwe duurzame woningbouwlocatie als stevige impuls voor de leefbaarheid van de kern Noordeinde. - Entree westzijde Noordeinde het plan is beeldbepalend voor de westelijke entreezijde. - Nieuwe kansen: het ruimte houden voor nieuwe ideeën op gebied van gebiedsontwikkeling en het vermarkten van het programma. Risico's

	- Verschillende stakeholders: er is sprake van een variatie aan stakeholders (bewoners, Vestia, etc.) die verschillende belangen kunnen hebben. - Sloop: gezien het bouwjaar van het gebouw bestaat het risico op de aanwezigheid van asbest. Daarnaast bestaat het risico op de aanwezigheid van nesten (broedplaatsen en/of winterverblijven) van vleermuizen en/of andere beschermde diersoorten. Daarnaast zou eventuele vertraging als gevolg van Covid-19 bij de bouw van het nieuwe schoolgebouw de sloop kunnen vertragen. - Infra: het Tochtpad is de toegangsweg vanuit Nieuwveen. De verkeersveiligheid dient gewaarborgd te worden. Daarnaast ligt er waarschijnlijk een grote hoeveelheid cruciale kabels en leidingen onder en/of langs het Tochtpad. Uitdagingen - Bestemmingsplan: er dient een bestemmingsplan opgesteld te worden met oog voor de belangen van de eigenaren van omliggende bebouwing. Bij gebruikmaking van de huidige wetgeving is er haast geboden met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (voor 31 december 2020). - Financieel resultaat: met een sociaal programma zoals voorgesteld zal deze ontwikkeling waarschijnlijk een negatief eindsaldo als resultaat hebben. Gezocht zal worden naar de middelen om dit te dekken. - Duurzaamheid: uitgangspunt is BENG, de mogelijkheden energieneutraal worden onderzocht. - Communicatie: werken van buiten naar binnen: het vooraf erbij betrekken van de stakeholders. Vooral in de initiatieffase wordt hier veel aandacht aan gegeven. - Marktmatch. het programma (categorie en aantallen) moet zodanig zijn dat er aansluiting is met de Woonvisie en het woningbouwprogramma 2020-2022. - Kabels en leidingen: er ligt een grote hoeveelheid kabels en leidingen in en in de buurt van het plan. - Snelheid: er is snel behoefte aan woningen en dat vraagt om een snel proces.

Startnotitie geagendeerd voor B&W	14 april 2020
Besluit B&W	21 april 2020
Startnotitie geagendeerd voor de meningsvormende gemeenteraad	14 mei 2020
Besluit gemeenteraad	28 mei 2020