Gemeente Landsmeer

Stedenbouwkundig ontwerp Violierweg

Plan van Aanpak

Versie: definitief
Datum: 7 juni 2023

Gemeente Landsmeer

Inhoudsopgave

1.	**Aanleiding en achtergrond**	pag. 3
1.1	Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2018 – 2020 Landsmeer	pag. 3
1.2	Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)	pag. 3
2.1	**Kaders ruimtelijk beleid**	pag. 3
2.2	Provinciaal beleid	pag. 3
2.3	Regionaal beleid	pag. 3
2.4	Lokaal beleid	pag. 3
3.	**Afbakening Plan van Aanpak**	pag. 3
4.	**Doelstelling Plan van Aanpak**	pag. 3
5.	**Op te leveren resultaten**	pag. 3
6.	**Projectbeschrijving**	pag. 4
6.1	Projectlocatie	pag. 4
6.2	Huidige situatie	pag. 4
6.3	Geldend bestemmingsplan	pag. 4
6.4	Toets aan bestemmingsplan	pag. 5
7.	**Projectaanpak**	pag. 5
7.1	Plan van Aanpak	pag. 5
7.2	Participatieproces	pag. 6
7.3	Gebiedsvisie	pag. 6
7.3.1	Randvoorwaarden	pag. 6
7.3.2	Bestaande beleidsuitgangspunten	pag. 7
7.4	Definitief stedenbouwkundig ontwerp	pag. 7
8.	**Projectorganisatie**	pag. 8
9.	**Planning**	pag. 8
10.	**Begroting**	pag. 9
11.	**Vervolgproces**	pag. 9
11.1	Aanbestedingsprocedure	pag. 9

1. Aanleiding en achtergrond

De locatie aan de Violierweg in de gemeente Landsmeer is een kansrijke locatie voor permanente woningbouw. In de Woonvisie 2016 – 2024 'Goed wonen in Landsmeer' staat dat de uitleglocaties van Landsmeer grotendeels zijn benut. Nieuwe uitleglocaties zijn niet voorhanden omdat de gemeente door de groene contouren wordt beperkt en dat er zodoende vooral wordt ingezet op inbreidingslocaties.

1.1 Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2018 – 2020 Landsmeer

In het 'Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2018 – 2020 Landsmeer' is opgenomen om *"duidelijkheid te verschaffen over onder welke voorwaarden deze locatie (i.e. Violierweg) ontwikkeld kan worden en het beste kan worden aangesloten op het woningbouwprogramma"*. De gemeente heeft hierin een regierol vanwege zijn grondpositie.

1.2 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

De locatie was eerder beschermd door provinciale regelgeving en viel onder het beschermingsregime 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL). De gemeente heeft bij de Provincie Noord-Holland aangedrongen om het perceel te ontdoen van dit beschermingsregime. De locatie is bij vaststelling van de (Ontwerp-) Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 formeel ontdaan van het beschermingsregime. Op deze locatie is hierdoor ruimte ontstaan om de beoogde ontwikkeling van permanente woningbouw te onderzoeken.

2. Kaders ruimtelijk beleid

2.1 Provinciaal beleid

- Omgevingsverordening NH2020
- Omgevingsverordening NH2022

2.2 Regionaal beleid

- Woonakkoord Zaanstreek-Waterland 2021 – 2025
- Woondeal MRA versie 6 februari 2023

2.3 Gemeentelijk beleid

- Toekomstvisie Landsmeer 2025
- Woonvisie 2016-2024: Goed wonen in Landsmeer
- Welstandsnota 2012
- Parkeernota Landsmeer 2021 – 2025
- Notitie 'Beleidskaders Woningbouwprogramma Landsmeer' (2021)

3. Afbakening

Dit plan van aanpak beperkt zich in deze beginfase tot het opstellen van een definitief stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie. De regierol ligt in deze fase bij de gemeente – als eigenaar van de grond. Buiten dit plan van aanpak vallen bijvoorbeeld het opstellen van een uiteindelijke omgevingsplan (ontwikkelaar), planschaderisicoanalyse (ontwikkelaar) en daadwerkelijke bouw c.q. uitvoering van het bouwplan (ontwikkelaar).

4. Doelstelling

De doelstelling van dit plan van aanpak is om de processtappen te beschrijven die nodig zijn om uitvoering te geven aan de voorbereidingen om te komen tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie Violierweg.

5. Op te leveren resultaten

Het doel van dit plan van aanpak is bereikt wanneer een definitief stedenbouwkundig ontwerp voor de Violierweg door de raad is vastgesteld. De belangrijkste (deel)resultaten zijn:

- Plan van Aanpak stedenbouwkundig ontwerp Violierweg;
- Gebiedsvisie Violierweg;
- Definitief stedenbouwkundig ontwerp Violierweg.

6. Projectbeschrijving

6.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Violierweg te Landsmeer. De locatie is ongenummerd. Ten westen van de projectlocatie zijn voornamelijk woningen en enkele maatschappelijke functies gelegen. Ten zuiden is de locatie gelegen aan de Gortesloot met daaronder een maatschappelijke functie en woningen. Ten noorden en oosten is natuur. De projectlocatie betreft perceelnummer 646 van de gemeente Landsmeer en beslaat een oppervlakte van 7.220 m2.



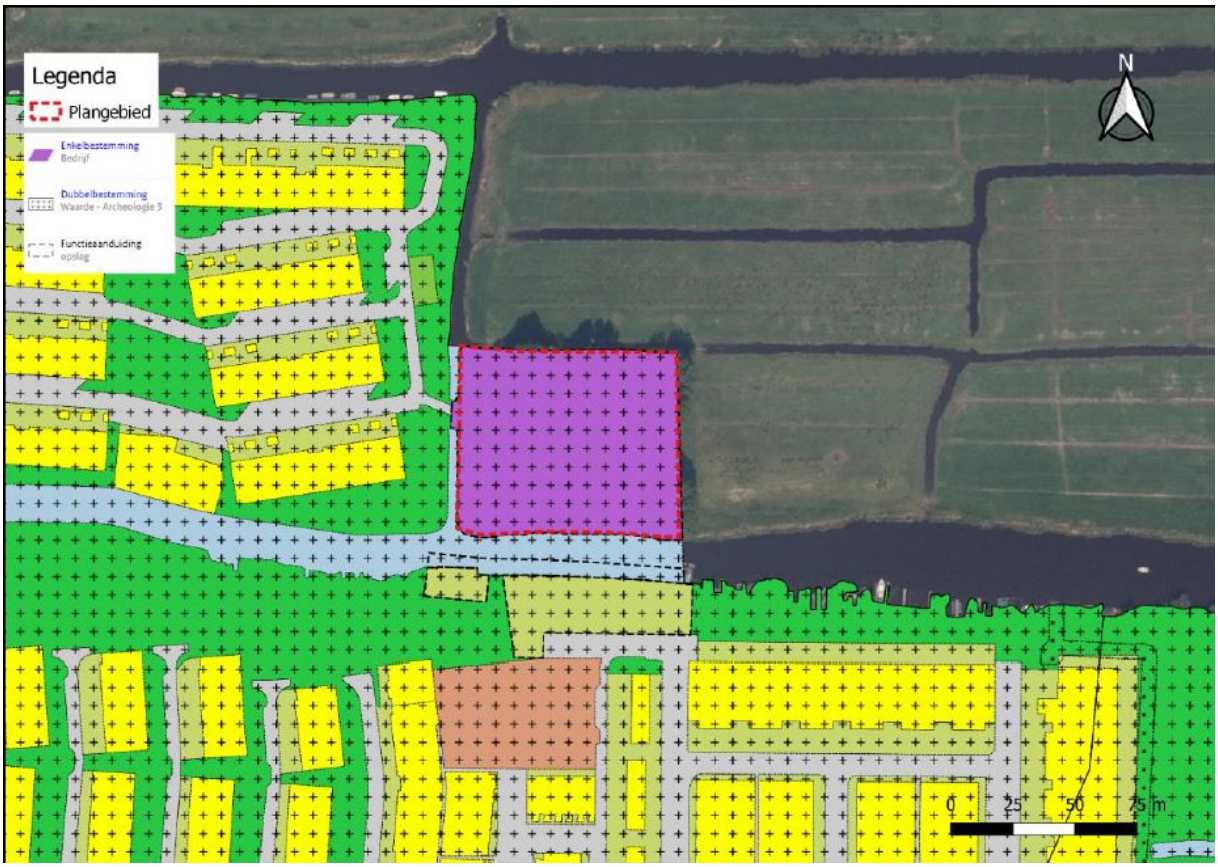
Figuur 1: Luchtfoto projectlocatie

6.2 Huidige situatie

In de huidige situatie staan aan de buitenrand van het terrein bomen en is 80% van de bodem verhard. Er staan op deze locatie vanaf juni 2023 32 tijdelijke units: 20 gezinsunits (één gezinsunit betreft 2 containers aan elkaar gekoppeld), 11 eenpersoonsunits en één was- en techniekunit. Deze units zijn in gebruik als tijdelijke huisvesting voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Er is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een periode van maximaal 7 jaar.

6.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Landsmeer Oost 2012” van kracht. Dit bestemmingsplan is op 29 januari 2013 vastgesteld door de raad van Landsmeer. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Bedrijf’, met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en een functieaanduiding ‘opslag’. Op de locatie is geen bouwvlak, wat inhoudt dat in principe niet gebouwd mag worden. Figuur 2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart

6.4 Toets aan bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling van permanente woningbouw op de locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid is gelegen in de enkelbestemming 'bedrijf'. In de opgenomen regels van het vigerende bestemmingsplan is (tijdelijke) huisvesting niet toegestaan.

Vanwege de strijdigheid dient een nieuw omgevingsplan (vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024) door de raad vastgesteld te worden. Het initiatief om de ruimtelijke procedure te doorlopen zal uiteindelijk bij de ontwikkelende partij liggen.

7. Projectaanpak

Hieronder wordt de aanpak beschreven om tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp te komen:

- Plan van aanpak
- Participatieproces
- Gebiedsvisie
  - Randvoorwaarden
  - Bestaande beleidsuitgangspunten
- Definitief stedenbouwkundig ontwerp

7.1 Plan van aanpak

Dit plan van aanpak beperkt zich dus tot het ontwikkelen van een definitief stedenbouwkundig ontwerp van de Violierweg. Bij vaststelling van dit plan van aanpak door het college wordt een raadsinformatiebrief opgesteld zodat de raad wordt geïnformeerd.

Om uitvoering te kunnen geven aan dit plan van aanpak dient budget beschikbaar te worden gesteld door de raad. Er wordt een raadsvoorstel opgesteld om een budget van EUR 60.000 beschikbaar te stellen. In de kostenraming hieronder (punt 10) zijn de verschillende kosten weergegeven.

7.2 Participatieproces

Nadat de raad heeft ingestemd met het budgetvoorstel wordt een adviesbureau geselecteerd voor het opstellen van een gebiedsvisie en het stedenbouwkundig ontwerp. In samenwerking met de gemeente organiseert het bureau (een) informatiebijeenkomst(en) om input op te halen van omwonenden en overige belanghebbenden. Er zal gevraagd worden wat zij belangrijk vinden voor de ontwikkeling van de locatie. Deze input wordt vervolgens gebruikt om een gebiedsvisie op te stellen. Het is van belang om aan de betrokkenen duidelijk te maken waarvoor de geleverde input wordt gebruikt, namelijk om te komen tot een gebiedsvisie. En dat de input wordt gefilteerd op raakvlakken met beleidskaders en relevantie. Het is uiteindelijk aan de raad om de afweging te maken hoe het kader in de gebiedsvisie wordt vormgegeven.

7.3 Gebiedsvisie

Het bureau stelt een gebiedsvisie op. Dit is een document waarin de ambities voor een ontwikkeling (voor een bestaand gebied) op de middellange termijn staan beschreven. De gebiedsvisie legt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied vast. In de gebiedsvisie staan de uitgangspunten voor een later op te stellen omgevingsplan of stedenbouwkundig ontwerp. De gebiedsvisie wordt door de raad vastgesteld.

7.3.1 Randvoorwaarden

Het is wenselijk om een aantal randvoorwaarden op te nemen in de gebiedsvisie. Deze randvoorwaarden bepalen de ondergrens van de ambitie van de gemeente en worden tegelijkertijd een onderdeel van het toetsingskader voor het opstellen van het definitieve stedenbouwkundig ontwerp. Het is raadzaam om in ieder geval de volgende randvoorwaarden op te nemen in de gebiedsvisie:

Exploitatie

De locatie is in gemeentelijk eigendom. Een randvoorwaarde moet zijn dat er een positieve grondexploitatie is. Dat wil zeggen dat de residuele grondwaarde (de grondwaarde na saldering van alle opbrengsten en kosten) positief dient te zijn.

Woningbouwprogramma

Op 30 september 2021 heeft de raad de notitie ‘Beleidskaders Woningbouwprogramma’ vastgesteld. In deze notitie is voorgesteld om de volgende percentages te hanteren voor woningbouwplannen vanaf 12 woningen: minimaal 30% sociale huur, minimaal 30% middeldure huur en/of sociale koopwoningen en 40% vrije markt voor huur- of koopwoningen.

In dezelfde notitie is voor beschikbare gemeentegrond echter een ander uitgangspunt genomen. In de notitie is het volgende opgenomen: *“Op 11 maart 2021 heeft uw raad tijdens de behandeling van de bespreeknotitie Ruimtelijke Ordening gesproken over een mogelijkheid om een ander kader te willen gebruiken bij het ontwikkelen van eigen gemeentegrond dan bij private grond. Tijdens die behandeling heeft een meerderheid geopperd om een hoger percentage sociale huur te hanteren, dan in deze notitie wordt voorgesteld. Het lijkt ons echter verstandig om het kader voor dergelijke gemeentelijke projecten niet vooraf te beperken tot bepaalde percentages voor woningbouw. Als gemeente hebben we vaak ook te maken met andere sociale doelstellingen, zoals het verplaatsen van een basisschool of een sporthal. Ook dient nader gekeken te worden naar het financieren van een dergelijk project. Het realiseren van een project met bijvoorbeeld 80% sociale huur heeft aanzienlijk lagere opbrengsten dan een project met enkele middeldure huurwoningen. Onze businesscase voor het uitvoeren van het project kan bij een hoog percentage sociale huur en een andere sociale doelstelling, onrendabel zijn. Dit neemt niet weg dat in een project ook te kiezen valt voor hogere percentages voor woningbouw dan nu in deze notitie wordt voorgesteld. Wij stellen voor om uw raad per project een afweging te laten maken waarbij alle verschillende belangen van de specifieke locaties kunnen worden meegewogen.”*

Het ligt voor de hand om dit uitgangspunt te hanteren als randvoorwaarde.

Woningtoewijzing

Op basis van bovenstaande randvoorwaarde is het in deze fase nog onduidelijk welk woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd op de locatie. Indien er een deel sociale huurwoningen wordt toegevoegd, dan wordt er in ieder geval gestreefd om deze sociale huurwoningen - door middel van labelen (met de dan geldende wettelijke percentage lokale voorrang) - toe te wijzen aan huishoudens uit de gemeente. Voor middeldure huurwoningen en koopwoningen wordt met voorrang verhuurd of verkocht aan huishoudens uit de gemeente – conform de notitie ‘Beleidskaders Woningbouwprogramma’.

Parkeernorm
De parkeerbehoefte voor de ontwikkeling dient volledig te worden opgelost conform de dan vigerende gemeentelijke parkeerbeleid c.q. parkeernormen.

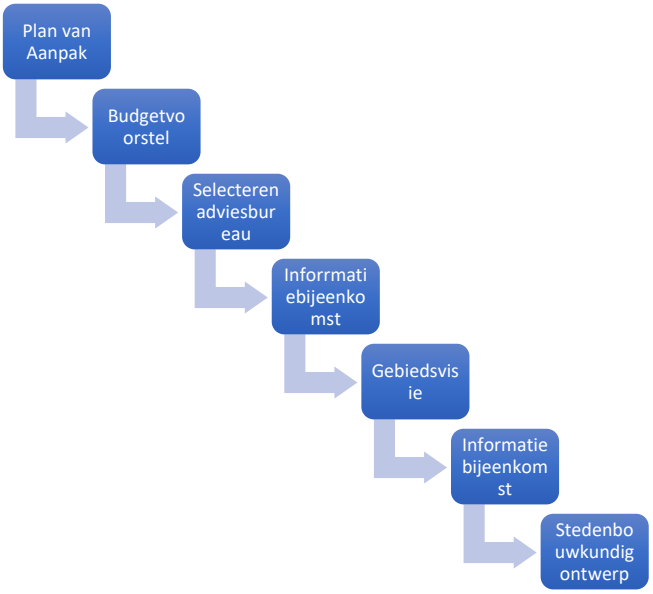
Duurzaamheid
Duurzaamheid is één van de vijf kernprincipes uit de Omgevingsvisie. Het project moet zo duurzaam mogelijk worden ontwikkeld – conform landelijke wetgeving – dus zonder gasaansluitingen en een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0 of zo dicht mogelijk daarbij. EPC geeft aan hoe zuinig een gebouw is. Hoe zuiniger een gebouw, hoe lager de EPC waarde. Ook dient de ontwikkeling klimaat adaptief te zijn.

Hoogte van beoogde ontwikkeling
De gebiedsvisie biedt het kader waarin het stedenbouwkundig ontwerp binnen moet blijven. De discussie over de hoogte van de beoogde ontwikkeling zal op een gegeven moment gevoerd moeten worden. Het is wenselijk om deze discussie te voeren bij de gebiedsvisie, zodat de hoogte daarin kan worden opgenomen en in het definitieve stedenbouwkundig ontwerp daarmee rekening gehouden wordt.

Verbinding met natuur
De kracht van deze ontwikkellocatie ligt onder andere in het feit dat hij aan de rand van een woonwijk ligt en omringd is door natuur. Om de natuurlijke elementen van deze locatie een plek te geven in de gebiedsvisie, wordt voorgesteld om als randvoorwaarde op te nemen om te onderzoeken of er een verbinding kan worden gemaakt met de omliggende natuur en in welke vorm.

7.3.2 Bestaande beleidsuitgangspunten
Naast de bovenstaande randvoorwaarden worden ook de bestaande beleidsuitgangspunten uit vigerend beleid en wetgeving meegenomen. Dit zijn beleidsuitgangspunten die bijvoorbeeld in de Woonvisie, Toekomstvisie, Groenbeleidsplan, Afvalbeleidsplan, Duurzaamheidsvisie, de Parkeernota Landsmeer zijn opgenomen en reeds door de raad zijn vastgesteld.

7.4 Definitief stedenbouwkundig ontwerp
Nadat de gebiedsvisie door de raad is vastgesteld worden weer informatiebijeenkomsten georganiseerd om input op te halen van omwonenden en overige belanghebbenden voor het ontwikkelen van een aantal scenario's. Het bureau dat eerder de gebiedsvisie heeft opgesteld zal ook de mogelijke scenario's in kaart brengen. Het heeft de voorkeur om scenario's op te stellen die duidelijk van elkaar verschillen; onderscheidend zijn. Voorgesteld wordt om in ieder geval een scenario op te stellen met daarin een maximale financiële opbrengst voor de gemeente. De raad kiest uiteindelijk een van de verschillende scenario's en dat is dan het definitieve stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie Violierweg.



Figuur 3: Globaal stappenplan

8. Projectorganisatie

De interne projectorganisatie bij dit project is als volgt ingericht:

- Bestuurlijke opdrachtgever: wethouder Ruimtelijke Ordening
- Ambtelijke opdrachtgever: teammanager Fysiek Beleid en Projecten
- Projectleider: projectleider Fysiek Beleid en Projecten
- Stuurgroep: wethouder, teammanager, projectleider
- Projectteam: adviseurs Ruimtelijke Ordening, Juridische Zaken, Openbare Ruimte (verkeer/mobiliteit/groen), projectleider
- Incidentele ondersteuning: adviseurs Financiën, Communicatie, Inkoop/aanbesteding, Vergunningverlening, Omgevingsdienst IJmond

Het vaste projectteam wordt gevormd door de projectleider, juristen, adviseurs openbare ruimte en ruimtelijke ordening. De communicatieadviseurs, financieel adviseurs, de vergunningverlener, inkoopadviseur en de diensten van de Omgevingsdienst maken geen deel uit van het vaste team, maar worden indien nodig ingezet.

In de stuurgroep worden alle belangrijke beslissingen aangaande het project genomen om zodoende sturing te geven aan het project. In dat overleg worden de ambtelijke voorstellen met de adviezen van het projectteam voorgelegd aan de verantwoordelijke bestuurder en teammanager. In de stuurgroep wordt de uiteindelijke 'knoop' doorgehakt.

De verantwoordelijkheid van dit project ligt primair bij de projectleider. De projectleider neemt de beslissing en beargumenteert de beslissing aan het projectteam en de stuurgroep. De projectleider legt immers verantwoording af aan de stuurgroep / bestuurlijke opdrachtgever.
Het projectteam komt eenmaal per zes weken bijeen en tijdens dit overleg wordt een actielijst bijgehouden. Zaken als planning, urenbesteding/budget, actielijst en afspraken staan op de agenda. Alle documentatie die betrekking heeft op het project wordt opgeslagen in het digitale archiefsysteem van de gemeente.

De interne stuurgroep wordt gevormd door de bestuurlijke opdrachtgever, ambtelijke opdrachtgever en projectleider. Indien nodig worden in de stuurgroep besluiten genomen. De stuurgroep overleggen vinden op basis van behoefte plaats. Overleg tussen de bestuurlijk opdrachtgever en projectleider is mogelijk, mits de ambtelijke opdrachtgever op de hoogte wordt gesteld van de uitkomsten.

9. Planning

In onderstaande tabel worden de verschillende producten (resultaten) en taken benoemd. Vanwege de omvang van het project en de complexiteit betreft dit een globale planning. De verwachting is dat deze eerste fase circa 1 jaar tot 1,5 jaar zal duren.

Product	Taak	Planning
Plan van Aanpak Violierweg	- Vaststellen plan van aanpak - Raadsinformatiebrief - Budgetvoorstel	juni 2023 – september 2023
Opstellen gebiedsvisie Violierweg	- Selecteren adviesbureau - Informatiebijeenkomst - Ambtelijke conceptversie - Raadsbehandeling vaststelling gebiedsvisie	oktober 2023 – maart 2024
Definitief stedenbouwkundig ontwerp Violierweg	- Informatiebijeenkomst - Scenario's opstellen - Raadsbehandeling kiezen stedenbouwkundig ontwerp	april 2024 – september 2024

10. Begroting

De projectkosten worden als volgt geraamd:

Product	**Kosten**
Gebiedsvisie	EUR 30.000
Stedenbouwkundig ontwerp	EUR 20.000
Onvoorzien	EUR 10.000
Totaal	**EUR 60.000**

Deze kosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers en moeten in ieder geval worden gedekt uit de grondopbrengsten. De grondopbrengsten zijn in dit stadium nog niet in te schatten. Dat hangt immers sterk af van het uiteindelijke woningbouwprogramma.

De ambtelijk opdrachtgever is budgethouder van het project; de projectleider is budgetbeheerder. Dat wil zeggen dat de projectleider de kosten en inkomsten beheer(s)t en hierover verantwoording aflegt aan de ambtelijk opdrachtgever.

11. Vervolgproces

Dit plan van aanpak is afgebakend tot en met het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp. Nadat het stedenbouwkundig ontwerp is gekozen, dient een aanbestedingsprocedure voor de verkoop van de grond te worden opgestart. Ook wordt dan een grondexploitatie door de gemeente geopend. Hieronder een korte weergave van de te doorlopen aanbestedingsprocedure.

11.1 Aanbestedingsprocedure

Het is gebruikelijk dat de gemeente een project van deze omvang niet zelf ontwikkelt – wij hebben de ambtelijke capaciteit daar niet voor. Dit betekent dat de grond wordt verkocht aan een geselecteerde marktpartij. Hierbij moet rekening worden gehouden met het zogenaamde Didam-arrest: overheidsorganen dienen bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden.

Daarnaast wordt verwacht dat het in dit geval zal gaan om een aanzienlijke verkoopprijs, wat reden te meer is om een zorgvuldige aanbestedingsprocedure te doorlopen.

Aan de hand van de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig ontwerp wordt een aanbestedingsdocument opgesteld waarbij marktpartijen zich kunnen inschrijven en hun visie kunnen geven. In het aanbestedingsdocument zijn verschillende criteria opgenomen. Hiermee wordt de marktpartij uitgedaagd en houdt de gemeente regie over wat ze belangrijk vindt.

Voor het opstellen van een goed aanbestedingsdocument inclusief begeleiding van de procedure is het opnieuw nodig om een adviesbureau in te huren. Voorkomen moet worden dat de procedure te ingewikkeld wordt gemaakt.

Het aanbestedingsdocument wordt gepubliceerd en elke partij die voldoet aan de selectiecriteria kan zich hiervoor inschrijven. Na de procedure worden de inschrijvingen beoordeeld. Hiervoor wordt een selectiecommissie ingesteld. Deze selectiecommissie toetst alle inzendingen. De exacte samenstelling van deze commissie wordt pas bij het opstellen van het aanbestedingsdocument bepaald. Naar verwachting zal deze commissie bestaan uit een aantal ambtenaren en externe adviseur(s). Deze commissie bepaalt de definitieve uitkomst. De gunning wordt getekend namens het college, waarna de ontwikkelfase van start kan gaan.