Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	4 juli 2023
Documentkenmerk:	D/2023/120149 behorende bij zaak: Z/2023/033418

Aan de raad,

Onderwerp:

Budgetvoorstel stedenbouwkundig ontwerp Violierweg

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

Een budget van EUR 60.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig ontwerp voor de ontwikkellocatie Violierweg.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Art. 189 van de Gemeentewet.

Inleiding

Aanleiding

Op 8 juni 2023 is het 'Plan van Aanpak stedenbouwkundig ontwerp Violierweg' door ons college vastgesteld. Uw raad heeft daarover een raadsinformatiebrief ontvangen. In de raadsinformatiebrief en het plan van aanpak is opgenomen dat er geen budget beschikbaar is voor de uitvoering en dat een budgetvoorstel wordt opgesteld om tot een stedenbouwkundig ontwerp te komen voor de Violierweg. Middels dit raadsvoorstel wordt aan uw raad voorgesteld om een budget van EUR 60.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie en stedenbouwkundig ontwerp.

Achtergrond

De locatie aan het einde van de Violierweg is een kansrijke uitleglocatie voor permanente woningbouw. In de Woonvisie 2016 – 2024 'Goed wonen in Landsmeer' is destijds opgenomen dat de uitleglocaties van Landsmeer grotendeels zijn benut. En dat nieuwe uitleglocaties nauwelijks voorhanden zijn omdat de gemeente door de groene contouren wordt beperkt.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2018 – 2020 Landsmeer

In het 'Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2018 – 2020 Landsmeer' is opgenomen om duidelijkheid te verschaffen over onder welke voorwaarden de locatie aan de Violierweg ontwikkeld kan worden en het beste kan worden aangesloten op het woningbouwprogramma. De gemeente heeft hierin een regierol vanwege haar grondpositie.

Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

De locatie was eerder beschermd door provinciale regelgeving en viel onder het beschermingsregime "Bijzonder Provinciaal Landschap". De gemeente heeft bij de Provincie Noord-Holland aangedrongen om het perceel te ontdoen van het beschermingsregime. De locatie is bij vaststelling van de (ontwerp) Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 formeel ontdaan van het beschermingsregime. Daardoor is er op de locatie ruimte ontstaan om de beoogde ontwikkeling van permanente woningbouw te gaan onderzoeken.

Plan van aanpak

Ons college heeft het initiatief genomen om een eerste aanzet te doen voor het onderzoeken van permanente woningbouw op de betreffende locatie middels het opstellen en vaststellen van een plan van aanpak.

Kaders

- Woonvisie Landsmeer 2016 – 2024
- Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2018 – 2020
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- Plan van Aanpak stedenbouwkundig ontwerp Violierweg

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is om aan uw raad voor te leggen om budget beschikbaar te stellen om uitvoering te kunnen geven aan het plan van aanpak om zodoende tot een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig ontwerp te komen voor de locatie Violierweg.

Argumenten en afweging

Budget ter uitvoering van plan van aanpak stedenbouwkundig ontwerp Violierweg

De gemeente heeft een regierol vanwege haar grondpositie. Door het vaststellen van het plan van aanpak is de eerste stap gezet om de beoogde ontwikkeling van permanente woningbouw te onderzoeken. Er is echter geen budget opgenomen in de begroting voor de uitvoering van het plan van aanpak. Het is noodzakelijk om budget beschikbaar te stellen om de stappen in het plan van aanpak uit te kunnen voeren. Dit budget wordt onder andere besteed aan het ontwikkelen van een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig ontwerp door een adviesbureau.

Toevoegen woningen aan voorraad Landsmeer

Het uiteindelijke doel van het project is het realiseren van permanente woningbouw op de ontwikkellocatie. Dit budgetvoorstel ligt in lijn met dat doel, namelijk het beschikbaar stellen van budget om inzicht te krijgen hoe de ontwikkellocatie ruimtelijk ontworpen kan worden door permanente woningbouw. Dit ligt ook in lijn met de ambitie in de Woonvisie om nieuwbouw te realiseren om zoveel mogelijk doorstroming teweeg te brengen.

Afweging

Indien uw raad besluit om geen budget beschikbaar te stellen, dan is het niet mogelijk om uitvoering te kunnen geven aan het plan van aanpak, met als gevolg dat op de betreffende locatie voorlopig geen ontwikkeling kan plaatsvinden. Voorlopig kunnen er dan ook geen woningen worden toegevoegd en wordt er geen bijdrage geleverd aan doorstroming en ontstaat er geen ruimte voor Landsmeerse woningzoekenden, terwijl op dit moment een grote vraag naar woningen is in de gemeente Landsmeer.

Financiële aspecten

Er is voor het opstellen van een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig ontwerp geen budget opgenomen in de begroting van 2023. Aan uw raad wordt voorgesteld om EUR 60.000 beschikbaar te stellen. Dit budget kan uit de algemene reserve van de gemeente beschikbaar worden gesteld.

In deze fase wordt een investering gevraagd van de gemeente, maar de verwachting is dat het project op termijn een financiële opbrengst zal opleveren. In het plan van aanpak is opgenomen dat het project een positieve grondexploitatie dient op te leveren. Dat wil zeggen dat de residuele grondwaarde (de grondwaarde na saldering van alle opbrengsten en kosten) positief dient te zijn. Zodra de grondexploitatie wordt opgesteld, worden de gemaakte voorbereidingskosten via de grondexploitatie gedekt. Het is op dit moment namelijk niet mogelijk om deze voorbereidingskosten onder een grondexploitatie te beleggen, omdat in deze fase nog geen concrete kosten en opbrengsten kunnen worden benoemd. Een grondexploitatie kan pas worden opgesteld op het moment dat er meer duidelijkheid is over het uiteindelijke bouwplan. Mocht uw raad uiteindelijk besluiten om niet tot een grondexploitatie over te gaan, dan komen de voorbereidingskosten ten laste van de begroting.

Indien uw raad besluit om akkoord te gaan met dit budgetvoorstel, dan wordt dit verwerkt in de Berap II in oktober 2023. Ook wordt dit meegenomen in de behandeling van de begroting in november 2023. In de paragraaf Grondbeleid (P&C-cyclus) moet worden toegelicht welke ontwikkelingen er zijn m.b.t. dit project.

Duurzaamheid

n.v.t.

Uitkomsten advies en inspraak:

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Bijlagen

Er zijn geen bijlagen.

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange	P.G. (Peter) Küppers
Burgemeester	gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	28 september 2023
Documentkenmerk:	D/2023/120149 behorende bij zaak: Z/2023/033418

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2023/120149 behorende bij zaak: Z/2023/033418

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

Een budget van EUR 60.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig ontwerp voor de ontwikkellocatie Violierweg.

De raad van de gemeente Landsmeer,

P.M. (Pauline) Lodewegens,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter