

Onderwerp **Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling
Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk**

Portefeuillehouder Kathy Arends
Registratienummer BR2000133
Datum Raad 17 december 2020

Gevraagde beslissing:

De Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk vast te stellen.

0. Samenvatting

Bleiswijk heeft een sterke maatschappelijke en sociale structuur, is zelfvoorzienend en heeft een prettige groene woonomgeving. Het recreatiegebied Rottemeren ligt tegen het dorp en biedt een unieke omgevingskwaliteit. De bestaande woongebieden kenmerken zich door een groene en ruime opzet. Dit draagt bij aan het dorpse karakter en uitstraling van Bleiswijk.

Op 23 april 2020 heeft de gemeenteraad besloten om woningbouw in Bleiswijk mogelijk te maken die is afgestemd op de specifieke behoeften van haar inwoners en een instroom van jonge gezinnen uit de regio. De hiervoor aangewezen locaties zijn Lange Vaart en Merenweg.

Met bijgevoegde Nota van Uitgangspunten stelt de gemeenteraad een eerste kader voor de ontwikkeling van beide locaties. De uitgangspunten zijn als kwalitatieve ambities en doelstellingen verwoord, zonder bindende uitspraken te doen over de wijze waarop dit een plek dient te krijgen in de woningbouwontwikkeling. Hiermee wordt ruimte geboden voor een organische en flexibele ruimtelijke ontwikkeling.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Uit het in 2019 door Stec Groep uitgevoerde woningbehoefteonderzoek 'Bleiswijk in beeld' blijkt dat Bleiswijk een kwalitatieve behoefte kent aan gelijkvloerse woningen voor senioren en betaalbare woningen voor starters. Ook is er ruimte voor instroom van jonge gezinnen uit de regio.

Op 23 april 2020 heeft de gemeenteraad besloten om woningbouw in Bleiswijk mogelijk te maken op de locaties Lange Vaart en Merenweg.

De Nota van Uitgangspunten bevat het eerste kader voor de ontwikkeling van beide locaties. De volgende stap is het opstellen van een masterplan, dat ook door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Hierin wordt de hoofdstructuur van de nieuwe wijken en de strategische keuzes/randvoorwaarden vastgelegd. Het masterplan regelt wat er in ieder geval een plek

moet krijgen in de gebiedsontwikkelingen, maar biedt ook voldoende flexibiliteit om tot de juiste invulling te komen. Het masterplan is de onderlegger van het omgevingsplan.

2. Maatschappelijk effect

- Realisatie van twee aangename en duurzame woonwijken.
- Voorzien in de specifieke woonbehoeften van de Bleiswijker.
- Bijdragen aan een vitaal Bleiswijk door instroom van gezinnen uit de regio.

3. Argumenten

De Nota van Uitgangspunten geeft richting aan de gewenste kwalitatieve invulling van beide locaties

In de Nota van Uitgangspunten is een analyse van beide ontwikkellocaties opgenomen. Vanuit de thema's stedenbouw, wonen, verkeer en duurzaamheid zijn ambities en doelstellingen geformuleerd om te komen tot de gewenste kwalitatieve invulling.

Omdat sprake is van een langdurige (gefaseerde) woningbouwontwikkeling, wordt in de Nota van Uitgangspunten geen statische verwijzing gemaakt naar nu geldend beleid. Bouwplannen die in de toekomst voor delen van de gebieden worden ingediend, moeten tenminste voldoen aan het dan geldende beleid. Het op te stellen omgevingsplan biedt deze mogelijkheid.

4. Kanttekeningen

Volgorde van de locaties

De Nota van Uitgangspunten doet geen uitspraak over de volgorde waarin de locaties Lange Vaart en Merenweg in ontwikkeling worden genomen. Beide locaties kennen hun eigen complexiteit en vragen om een nadere verkenning, waardoor op dit moment geen weloverwogen keuze kan worden gemaakt. Het is overigens ook een optie om met beide locaties, gelijktijdig, een aanvang te maken. Dit vraagt uiteraard wel om inhoudelijke afstemming. Beide locaties, maar in het bijzonder de Merenweg, kennen verkeerskundige aandachtspunten. De Lange Vaart kent een saneringsopgave. Op beide locaties zijn bovendien gronden in bezit van particuliere eigenaren. Dit kan van invloed zijn op (het tempo van) de ontwikkelmogelijkheden van de locaties. Van belang is dat delen die in ontwikkeling worden genomen, passen binnen de integrale visie voor beide locaties. Ook dient zoveel mogelijk voorkomen te worden dat omwonenden en nieuwe bewoners langdurig te maken krijgen met bouwverkeer en niet afgeronde plandelen.

Wonen

In de Nota van Uitgangspunten is een percentage van 40-50% aan betaalbare woningen opgenomen. Hieronder valt ook de sociale woningbouw. Het coalitieakkoord hanteert een percentage van 20%. De provincie Zuid-Holland vindt dit ontoereikend en heeft in een brief van 3 november jl. nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de sociale woningbouwopgave van de gemeente Lansingerland. Het college gaat hierover in gesprek met de gemeenteraad.

Dit verklaart waarom in de Nota van Uitgangspunten wordt volstaan met een percentage van 40-50% aan betaalbare woningen. Bij het in 2021 vast te stellen masterplan kan de gemeenteraad het percentage sociale woningbouw nader bepalen.

Financiële haalbaarheid

In de Nota van Uitgangspunten is een hoog ambitieniveau geformuleerd. Voorbeelden hiervan zijn het percentage van 40-50% betaalbare woningen en de realisatie van een Nul-op-de-Meter Wijk. In de volgende fase, het opstellen van het masterplan, wordt inzichtelijk gemaakt of met deze uitgangspunten een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk is.

Ontwikkelstrategie

De gemeente heeft op beide locaties grond in eigendom. Conform het grondbeleid van de gemeente is het niet de intentie om actief gronden aan te kopen, naast de reeds in eigendom zijnde gronden. De gemeentelijke inzet is vooral gericht op het stellen van kaders en het sturen op kwaliteit. In de volgende fase (masterplan) bepaalt de gemeente de ontwikkelstrategie voor haar gronden.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

In de zomerrapportage is een voorbereidingskrediet opgenomen. De kosten die de gemeente nu maakt, worden gedekt door toekomstige opbrengsten uit het project of door kostenverhaal op de ontwikkelaar van de gronden.

6. Juridische aspecten

Op het opstellen van een Nota van Uitgangspunten is geen regelgeving van toepassing. Inhoudelijk zijn de uitgangspunten gerelateerd aan de Wet ruimtelijke ordening, grondexploitatiewet, Bouwbesluit, Wegenverkeerswet en (vanaf 2022) de Omgevingswet.

7. Duurzaamheid

In de Nota van Uitgangspunten is een hoofdstuk over duurzaamheid opgenomen. De ambities en doelstellingen zijn tot stand gekomen in overleg met de ontwikkelaars en woningbouwcorporatie 3B Wonen. Er is sprake van een hoog ambitieniveau, zoals een Nul-op-de-Meter Wijk.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Over de inhoud van de Nota van Uitgangspunten heeft overleg plaatsgevonden met de ontwikkelende partijen en de woningbouwcorporatie 3B Wonen. Zij kunnen zich op hoofdlijnen vinden in de geformuleerde doelstellingen. De ontwikkelende partijen vragen zich wel af of met dit hoge ambitieniveau een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk is. Dit wordt in de volgende fase (masterplan) nader onderzocht.

Op 13 en 14 oktober zijn twee digitale bijeenkomsten georganiseerd voor de omwonenden en particuliere grondeigenaren van beide locaties. De input van deze goed bezochte avonden is

opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. Met deze aandachtspunten wordt, in overleg met omwonenden, zoveel mogelijk rekening gehouden bij de uitwerking van de plannen.

Het projectteam van de gemeente spreekt ook regelmatig met de Klankbordgroep Seniorenhuisvesting Bleiswijk. Deze betrokken senioren denken constructief mee met de ontwikkeling van beide locaties.

9. Verdere procedure

Op basis van de Nota van Uitgangspunten wordt door de gemeente, in overleg met ontwikkelaars, woningbouwcorporatie 3B Wonen en omwonenden, een masterplan voor beide locaties opgesteld. Het masterplan wordt naar verwachting in 2021 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna volgt het omgevingsplan.

Bijlage

1. Nota van Uitgangspunten woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk (T20.13141)

Datum Raad 17 december 2020

Registratienummer BR2000133

Onderwerp **Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling
Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk**

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- dat er behoefte is aan woningbouw in Bleiswijk;
- dat de Nota van Uitgangspunten het eerste kader geeft voor de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van de locaties Lange Vaart en Merenweg.

Besluit

De Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 17 december 2020,

de griffier,

drs. Marijke Walhout