

Startnotitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord

STARTNOTITIE

Kenmerk : 17.07458

1. Onderwerp	Startnotitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord
2. Aanleiding	Buytewech-Noord is een uitleggegebied, gelegen aan de grootste kern: Nieuwkoop. Het moet een toekomstbestendige wijk worden, waarmee wordt geanticipeerd op de ontwikkelingen die de komende jaren op ons afkomen. De uitdaging is dan om vroeg in het ontwikkelproces op een goede en inzichtelijke manier in te richten. De eerste stap is het afstemmen van de verwachtingen over het proces en het eindproduct met het college van B&W en de gemeenteraad. <i>1. Structuurvisie 2040</i> De basis is gelegd in de Structuurvisie 2040 (2009) waar ten behoeve van de bekostiging van de sanering van de glastuinbouw en de ontwikkeling van natuur in de Noordse Buurt, 430 woningen gerealiseerd kunnen worden. In Buytewech-Noord wordt een deel hiervan gerealiseerd. <i>1. Doelstelling collegeprogramma</i> Op basis van het collegeprogramma 'De kracht van de samenleving 2014-2018' wordt in 2016 gestart met de voorbereiding voor de ontwikkeling van het plangebied Buytewech-Noord. In 2016 is begonnen met een inventarisatie van de werkzaamheden en benodigde capaciteit. <i>3. Vastgestelde kaders grondexploitatie</i> Conform de vastgestelde grondexploitatie per 1 januari 2016 is de planning dat in 2019/2020 dit plan volop in technische voorbereiding zal zijn. In de aanloop zullen er in de periode 2017 - 2019 al een groot aantal voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden.
4. Doel	Het doel van deze startnotitie is drieledig: - het benoemen van aspecten die de agenda vormen voor nadere uitwerking in een programma van eisen; - 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. Deze startnotitie vormt de input voor een programma van eisen als basis voor een stedenbouwkundig plan en het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buytewech-Noord.
5. Aandachtspunten (inhoudelijk en omgeving)	Ten aanzien van dit onderdeel kunnen we een verdeling maken naar een vijftal aandachtsvelden: 1. Functioneren als (duurzame) woonwijk Duurzaamheid kan op diverse manieren vorm krijgen. Om de toekomstbestendigheid te bevorderen wordt vanuit de volgende invalshoeken de duurzaamheid onderzocht: - <u>Woonconcepten</u>. Diverse categorieën o.a. voor jongeren/starters, maar gezien de omvang en groeiende behoefte aan ouderenhuisvesting kan ook nagedacht worden over het inpassen van voorzieningen en/of nieuwe woonconcepten (CPO, woongroepen etc.). - <u>(Bijna)energieneutraal bouwen</u>. Met de komst van de Omgevingswet zal het Bouwbesluit 2012 worden vervangen door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Voor woningen geldt op grond van het BBL een verplichting om na indieningsdatum 30 december 2020 een BENG (bijna-energieneutrale) woning te realiseren. Hierop wordt in Buytewech-Noord in ieder geval al geanticipeerd. Gestreefd wordt naar 'energieneutraal'. - <u>Innovaties</u>. Implementatie van duurzaamheid wordt gelegd door een ambitie van een gasloze wijk en slimme energienetwerken (zgn. 'smart grids'). Een smart grid is een energienet waaraan een meet- en regelsysteem is toegevoegd, met als toegevoegde waarde dat hiermee vraag en aanbod van energie optimaal op elkaar kan worden afgestemd. Dit laatste met het oog op een toenemende (over)productie van energie door o.a. zonnepanelen, of de opkomst van praktischere en financieel steeds beter bereikbare e-auto's. - <u>Meetbaarheid</u>. Een tool wordt ingezet om duurzaamheid 'meetbaar' te maken op basis van

	vooraf bepaalde thema's. Bepalend is welke instrument het beste aansluiting vindt met het bewustmaken en inzichtelijk maken van duurzaamheid. De tool is bedoeld voor zowel de gemeente als de uitvoerende partij (ontwikkelaar) om de ambities te kunnen monitoren, vooraf te meten/definiëren en (aantoonbaar) te beoordelen. 2. Beleidsmatige aansluiting Diverse beleidsdocumenten vormen het kader voor de ontwikkeling van Buytewech-Noord: - Woonvisie en aansluiting opgaven woonagenda. - Nota grondbeleid. - Duurzaamheidsagenda / activiteitenprogramma duurzaamheid (zie ook punt 1). - Input voor de omgevingsvisie en omgekeerd. 3. 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 - Ontwikkelstrategie en marktbenadering 4. Participatie Bij het opstellen van een programma van eisen voor het stedenbouwkundig plan worden diverse overlegpartners en stakeholders, waaronder (nieuwe) inwoners, betrokken, bij voorkeur via creatieve en inspirerende sessies. Dat kan bijvoorbeeld een scrumsessie zijn, workshop of andere vorm. De filosofie 'van buiten naar binnen werken' komt aan de orde alsmede het opstellen van een omgevingsanalyse. 5. Risicomanagement Welke risico's kunnen een go/no-go voor de gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord beïnvloeden? Onderkenning hiervan is in deze fase van belang om deze tijdig -met het oog op het opstellen van het programma van eisen- inzichtelijk te hebben. We noemen de belangrijkste: - Ontsluitingsvraagstuk en verkeersgeneratie (hoofdontsluiting N231 en twee secundaire ontsluitingen op de bestaande kern)
--	--

	- Milieuaspecten (20ke, stikstofdepositie, flora en fauna, dubbelbestemming Waarde –Archeologie 2) - Fasering i.v.m. 20Ke problematiek. - Weerstand vanuit de omgeving
6. Eindproduct (omschrijving)	Deze startnotitie markeert procesmatig de start van de 'definitiefase' en benoemt de aspecten die we voornemens te zijn om uit te werken in een plan van aanpak. Het vormt hiervoor de inhoudsopgave. In onderstaand schema wordt de positie van de startnotitie binnen het proces schematisch weergegeven: ONTGIN 62
7. 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, en daardoor een optimalere integrale gebiedsontwikkeling. Voorts is de gemeente als grondeigenaar in staat om randvoorwaarden te stellen aan ontwikkelaars of particulieren op het gebied van duurzaam bouwen.
8. Belangen / meerwaarde a. belangen van de gemeente b. belangen van derden	- Waarborgen van de financiële kaders vanuit de grondexploitatie Buytewech-Noord, voldoen aan diverse beleidskaders en - Het voorzien in de woningbehoefte (woningmarktonderzoek 2015 Nieuwkoop). - Via maatwerk wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. - Als gevolg van deze kwaliteitswinst verbetering van de leefbaarheid door het waarborgen van

	het voorzieningenniveau o.a. op het gebied van winkels, scholen en sportverenigingen.
9. Gekozen werkwijze (omschrijving)	De startnotitie vormt de inhoudsopgave van het vervolg, het programma van eisen (PvE), welke ook wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De vaststelling van het PvE wordt beoogd in het laatste kwartaal van 2017. Het programma van eisen gaat gelijk op met het uitwerken van de duurzaamheidsambitie. Beide vormen de input voor het stedenbouwkundig plan en vervolgens het bestemmingsplan.
10. Consequenties van gekozen werkwijze: a. aanbesteding van taken bij externe partijen b. aard van contacten met derden c. noodzaak van bestuurlijke afstemming	a. Dit is voor de startnotitie niet van toepassing. Het vervolg (zie 5, aandachtspunt 'participatie') wordt extern uitgezet en conform het vastgestelde aanbestedingsbeleid uitgevoerd. b. Nader te bepalen, afhankelijk van uitkomst onder a. Het zal vooral maatwerk gaan worden. c. Zowel interne partijen (college en gemeenteraad) als externe partijen (gebruikelijke overlegpartners) worden nauw in het proces betrokken.
11. Invulling participatie en communicatie a. doel van participatie b. participatievorm c. randvoorwaarden d. geplande activiteiten e. te benaderen externe relaties f. invulling communicatie	Nader in te vullen aan de hand van de uitwerking van punt 4 van de 'aandachtspunten'.
12. Financiën a. benodigde budget b. opgenomen in begroting c. aanvraag budget nodig	De plankosten voor Buytewech-Noord zijn opgenomen in de grondexploitatie per 1/1/2017. Inspelend op een ruimer beleid van de provincie rondom de 20Ke zonering (beperkingengebied i.v.m. vliegverkeer), wordt voorgesteld het plangebied Buytewech-Noord (fase 1) te vergroten. De vergroting ontstaat door het meenemen van het plandeel (fase 2) dat voorheen was opgenomen als materiele vaste activa, voorheen Beheercomplex. Het samenvoegen van de voorheen twee plandelen heeft als voordeel dat er geen 'knip' in het plan gemaakt wordt en er zodoende een meer integraal plan ontwikkeld kan worden. Dat is ten gunste van de plankwaliteit. Denk bijvoorbeeld aan een betere ontwikkeling van de infrastructuur en ruimtelijke samenhang binnen het op te

	stellen stedenbouwkundig plan. Tevens komt dit ten gunste van mogelijke collectieve energievoorzieningen en/of opslag van energie. Door de samenvoeging ontstaat er ruimte en planbudget voor de realisatie van ca. 230 woningen. De hierop aangepaste grondexploitatie wordt u t.z.t. ter besluitvorming voorgelegd.
13. Planning a. Startdatum/doorlooptijd b. Datum eindrapportage 14. Behandeling in B&W (ja/nee; streefdatum) 15. Behandeling gemeenteraad (ja/nee; streefdatum)	a. februari – november 2017 b. N.v.t. Startnotitie Buytewech-Noord - Raad 11 mei 2017 Programma van eisen Buytewech-Noord - Raad 16 november 2017
16. Organisatie a. Benodigde vakdisciplines (afdeling, competenties) b. Geraamde inzet capaciteit de 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 2017 ca. 1400 uur. Voor 2018 wordt in een latere fase – afhankelijk van het proces - een raming gemaakt.
17. Relatie met andere projecten	Buytewech-Noord dient mede ter (financiële) compensatie van de Noordse Buurt.
18. Overige aspecten	N.v.t.

Facultatief

Startnotitie geagendeerd voor B&W	4 april 2017
Besluit B&W	

Facultatief

Startnotitie geagendeerd voor de gemeenteraad	11 mei 2017
Besluit gemeenteraad	