

# NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

## PLANONTWIKKELING 'BUITENVELD' TE STEDE BROEC

<b>Versie:</b>	03
<b>Datum:</b>	05 september 2011
<b>Status:</b>	Definitief

## Inhoudsopgave

<b>1. Introductie.....</b>	<b>3</b>
1.1 Initiatief .....	3
1.2 Monitor woningbouwcapaciteit Noord-Holland 2010.....	3
1.3 Doel en status van NvU .....	3
1.4 De locatie .....	4
1.5 Bestemmingsplan .....	4
1.6 Actoren.....	4
<b>2. Ruimtelijke uitgangspunten .....</b>	<b>5</b>
2.1 Wonen .....	5
2.2 Stedenbouw .....	5
2.3 Architectuur .....	6
2.4 Duurzaamheid.....	6
2.5 Openbare Ruimte (water en groen).....	6
2.6 Verkeer en ontsluiting.....	6
2.7 Betrokken partijen.....	6
<b>3. Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>7</b>
3.1 Eigendomsverwerving .....	7
3.2 Planontwikkeling.....	7
3.3 Realisatieovereenkomst.....	7
<b>4. Organisatie en communicatie.....</b>	<b>8</b>
4.1 Projectorganisatie .....	8
4.2 Communicatie.....	8
<b>5. Fasering en planning .....</b>	<b>9</b>
5.1 Fasering .....	9
5.2 Planning .....	10

## I. Introductie

### I.1 Initiatief

Bouwfonds Ontwikkeling (hierna: Bouwfonds of marktpartijen) en Zondag Ontwikkeling (hierna: Zondag of marktpartijen) zullen gezamenlijk en in goed overleg met de gemeente Stede Broec (hierna: de gemeente) plan 'Buitenveld' in Stede Broec ontwikkelen en realiseren. Bouwfonds heeft hiertoe een raamovereenkomst met de gemeente gesloten. Bouwfonds en Zondag zijn onderling een samenwerkingsovereenkomst overeengekomen. In een goede samenwerking tussen de marktpartijen en de gemeente zal de ontwikkeling van plan 'Buitenveld' worden opgestart met het opstellen van een Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU).

### I.2 Monitor woningbouwcapaciteit Noord-Holland 2010

Monitor woningbouwcapaciteit Noord-Holland 2010 is een overzicht dat is opgesteld door RIGO met daarin een locatieoverzicht per gemeente. Per gemeente is een overzicht gegenereerd met daarin de lopende plannen en de eventuele plannen binnen een gemeente. Hieronder is de aangepaste tabel met daarin de status van het bestemmingsplan, het netto aantal te bouwen woningen en het tijdsbestek waarin deze gebouwd gaan worden weergegeven. Dit schema is aangepast op de actuele stand van zaken.

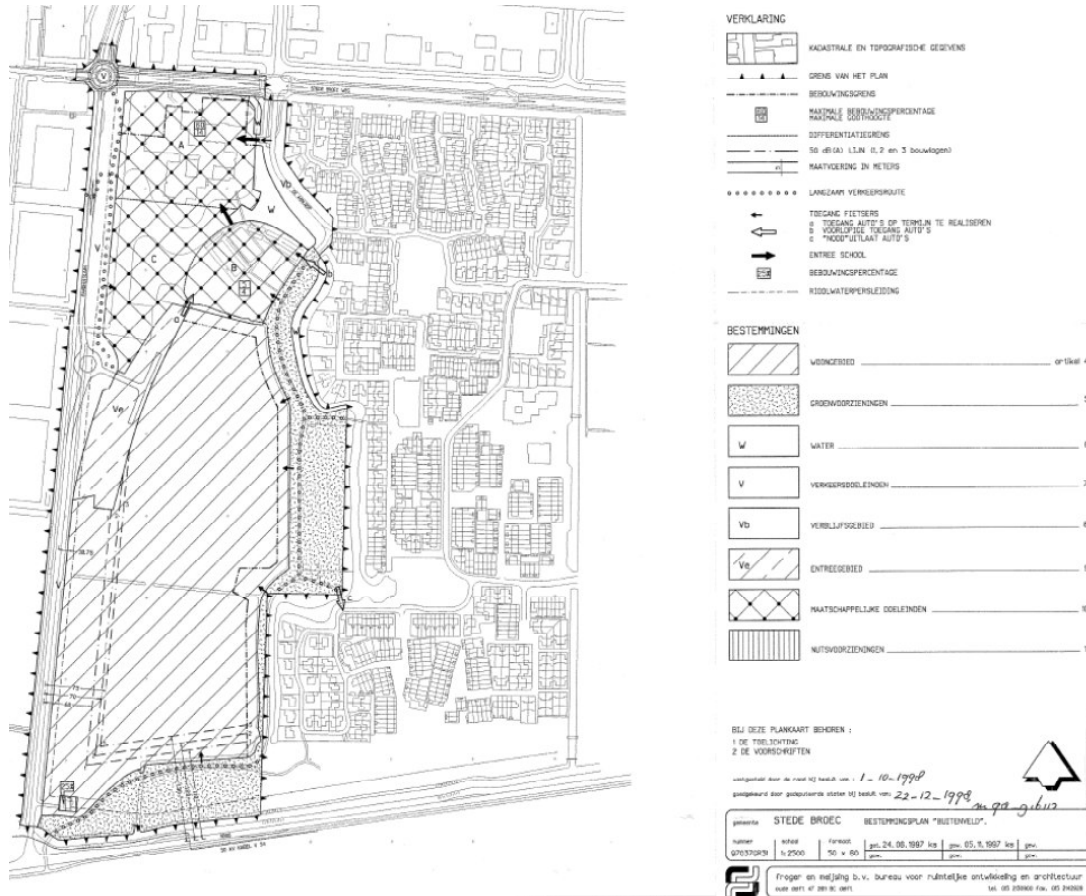
Status	Kaartnr.	Naam plan	Netto	Type	Eind	2010	2011-2014	2015-2019
Onherroepelijk	3	Oosterweed	453	Functieverandering	2014	250	200	-
Onherroepelijk	8	Industrieweg	125	Functieverandering	2012	-	125	-
Onherroepelijk	9	Nicolaas verpleeghuis	27	Verdichting	2010	27	-	-
Potentiële locatie	6	Buitenveld	350	Functieverandering	2020	-	75	275
Potentiële locatie	7	Florapark	130	Functieverandering	2020	-	-	130

### I.3 Doel en status van NvU

Het doel van de NvU is om uitgangspunten vast te leggen voor de verdere planuitwerking van het plangebied 'Buitenveld'. Daarnaast zal dit document het startsein vormen voor het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen (hierna: SPvE) om het stedenbouwkundig programma (hierna: SP) voor het plangebied vast te leggen. Het doel van de planontwikkeling van het plan 'Buitenveld' is dat de gemeente en marktpartijen, in goed onderling overleg en rekening houdend met elkaars rechtvaardigde belangen, een kwalitatief goed en uniek leef- en woonmilieu ontwikkelen en realiseren waarbij de toekomstige bewoner centraal staat.

## 1.4 De locatie

Plan 'Buitenveld' betreft het perceel akkerbouw in de hoek van de Raadhuislaan en de Provinciale weg en is gelegen ten zuiden van het Martinus College. In totaal is het plangebied 'Buitenveld' 14 hectare en 32 are groot. De plankaart van het gebied is hieronder weergegeven.



Plankaart 'Buitenveld' te Stede Broec

## 1.5 Bestemmingsplan

Op 1 oktober 1998 is het bestemmingsplan 'Buitenveld' vastgesteld door de gemeenteraad en voorziet in woningbouw op deze locatie. De Gedeputeerde Staten heeft het bestemmingsplan goedgekeurd op 22 december 1998. Vastgelegd is dat er een middelbare school, het Martinus College en minimaal 250 woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Uitgaande van een dichtheid van 25 woningen per hectare zouden er ca. 350 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het bestemmingsplan uit 1998 wordt momenteel herzien omdat dit ouder is dan 10 jaar. De bestemming blijft wonen met een uitwerkingsbevoegdheid.

## 1.6 Actoren

Tot de actoren behoren de volgende indirect en direct betrokken partijen:

- Gemeente Stede Broec
- Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
- Zondag Ontwikkeling B.V.

- Belanghebbenden
- Toekomstige bewoners
- Volkstuinders

## 2. Ruimtelijke uitgangspunten

De eerst volgende stap voor de ontwikkeling van plan 'Buitenveld' is het opstellen van een SPvE. Vervolgens zal een SP worden ontwikkeld ondersteund door een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan. Op basis van deze door de gemeente vast te stellen documenten worden de benodigde RO-procedures doorlopen.

Het SPvE zal aan de hand van diverse thema's worden opgesteld. Tijdens brainstormsessies zullen thema's worden uitgewerkt tot een SPvE. Het is mogelijk dat de nieuwe wijk een specifiek thema krijgt waarmee het zich onderscheidt ten opzichte van andere plannen. Het plan dient een vernieuwend aspect te krijgen en hiermee een niche in de markt te worden. De volgende thema's zullen bij de brainstormsessies worden behandeld:

- Wonen;
- Stedenbouw;
- Architectuur;
- Duurzaamheid;
- Openbare ruimte (water en groen);
- Verkeer en ontsluiting;
- Betrokken partijen.

### 2.1 Wonen

Het woonprogramma zal worden vastgesteld op de vraag vanuit de markt. In overleg met lokale makelaars zal een marktanalyse dienen te worden gemaakt om het programma op de vraag vanuit de markt af te stemmen. De toekomstige bewoner staat centraal bij de ontwikkeling van de woningen. Daarnaast dient het programma te worden afgestemd op de overige plannen in Stede Broec zoals plan Oosterweed. Het plan en het te maken uitwerkingsplan voor het bestemmingsplan dient flexibel te worden opgesteld zodat kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt.

### 2.2 Stedenbouw

Het plangebied 'Buitenveld' vormt de entree van Stede Broec, het SP dient daarom een uniek plan te worden, een niche in de markt. Een voorstel vanuit de marktpartijen is om 5 á 6 dorpjes met een eigen identiteit te ontwikkelen. De dorpjes kennen clusters van 50 á 60 woningen en worden omzoomd met water en groen. Voorgesteld wordt om een aantal stedenbouwkundigen, eventueel ondersteund door landschapsarchitecten, uit te nodigen en naar hun visie te vragen op hetgeen de marktpartijen als ontwikkeling voor het gebied voorstaan. Na deze consultatieronde zullen 3 stedenbouwkundigen worden uitgenodigd om hun visie nader uit te werken. Hiervoor kan een bijeenkomst met de stedenbouwkundigen worden georganiseerd. Voor de consultatieronde worden de ondertaande bureaus uitgenodigd:

- BGSV, Rotterdam
- Buro 5, Maastricht
- Inbo, Amsterdam
- KuiperCompagnons, Rotterdam
- Wissing, Barendrecht
- Krier en Kohl, Berlijn (Rob Krier, Christoph Kohl)

Tijdens eerder overleg is een aantal thema's bedacht die een cluster kan meekrijgen. De thema's zijn o.a.: levensloopbestendig, duurzaam, kleur, modern, traditioneel, groen en water.

### **2.3 Architectuur**

De architectuur van het plan zal worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan wat onderdeel uitmaakt van het SP. Uitgangspunt is een architectuurstijl die door de vraag vanuit de markt wordt gedragen: de toekomstige bewoner staat daarin centraal. Per dorp zal er een aantal sfeerbeelden worden verzameld. Gezien de lange looptijd van het plan dient ook de beeldkwaliteit flexibel te kunnen worden ingericht.

### **2.4 Duurzaamheid**

Een duurzame ontwikkeling van een nieuwe wijk is van groot belang. De gemeente zal in samenwerking met de marktpartijen onderzoeken welke duurzame maatregelen kunnen worden toegepast bij dit plan. Onder duurzaamheid wordt niet alleen duurzaamheid van de woningen begrepen maar vooral een duurzame leefomgeving.

### **2.5 Openbare Ruimte (water en groen)**

Voor de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld. Het water en groen dienen als afscheiding tussen de verschillende 'dorpjes' die gerealiseerd zullen worden in het plangebied 'Buitenveld'. Een meerwaarde voor het plangebied is ontsluiting op doorgaand vaarwater. In Stede Broec zijn verschillende ontsluitingen wat betreft doorgaand vaarwater richting het IJsselmeer maar ook richting het Markermeer en diverse binnenwateren.

### **2.6 Verkeer en ontsluiting**

Plan 'Buitenveld' is zeer gunstig gelegen in Stede Broec. Het plangebied is goed te ontsluiten via de Provinciale weg N 506. Naast de ontsluiting en verkeersstructuur in de wijk dient er aandacht te worden besteed aan het parkeren waarbij een juiste parkeernorm wordt bepaald.

### **2.7 Betrokken partijen**

De ontwikkeling van het plan zal tot stand komen tussen verschillende partijen. Direct belanghebbenden zoals omwonenden kunnen mogelijk in de vorm van een klankbordgroep meepraten over de ontwikkeling van het plan.

Het uiteindelijke resultaat van de brainstormsessies is een SPvE voor het plangebied 'Buitenveld'. Door het inzetten van specialisten op de verschillende thema's, wordt het resultaat van de juiste kwaliteit zodat het plan uitvoerbaar en realistisch is.

### **3. Economische uitvoerbaarheid**

#### **3.1 Eigendomsverwerving**

Bouwfonds en Zondag hebben gezamenlijk de gronden voor plan 'Buitenveld' verworven. Op 27 februari 2001 is er een raamovereenkomst tussen de gemeente en Bouwfonds gesloten betreffende de ontwikkeling van plan 'Buitenveld'. Na het sluiten van de koopovereenkomst tussen de (destijds) verkoper van de grond en Bouwfonds is de grond geleverd aan de gemeente. De gemeente heeft hiertoe een geldlening afgesloten bij Bouwfonds en Zondag heeft hiertoe voor 50% een geldlening verstrekt aan Bouwfonds.

In de raamovereenkomst wordt als uitgangspunt genoemd dat Bouwfonds de grond- en opstalexploitatie van plan 'Buitenveld' voor eigen rekening en risico zal uitvoeren en de gemeente de nodige publiekrechtelijke werkzaamheden zal verrichten, het openbaar gebied in beheer zal aanvaarden en zorg zal dragen voor het fiscaal bouwrijp maken van de grond. In de samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwfonds en Zondag is opgenomen dat Bouwfonds en Zondag voor gezamenlijke rekening en risico de grond- en opstalexploitatie op zich zullen nemen.

#### **3.2 Planontwikkeling**

In de raamovereenkomst tussen de gemeente en Bouwfonds zijn reeds afspraken gemaakt over de planontwikkeling en daarbij horende financiële afspraken. Bouwfonds en Zondag zullen gezamenlijk de grondexploitatie uitvoeren. De opstalexploitatie zal door beide partijen afzonderlijk worden uitgevoerd.

#### **3.3 Realisatieovereenkomst**

Doordat er afspraken in de raamovereenkomst tussen de gemeente en Bouwfonds zijn vastgelegd heeft er geen grondexploitatieovereenkomst te worden opgesteld.

Tussen de gemeente, Bouwfonds en Zondag zal een Realisatieovereenkomst worden opgesteld waarin de uitgangspunten en afspraken betreffende locatieontwikkeling worden vastgelegd.

## **4. Organisatie en communicatie**

### **4.1 Projectorganisatie**

#### **Stuurgroep**

De stuurgroep zal bestaan uit de bestuurder Ruimtelijke Ordening van de gemeente, directies (of vertegenwoordigers van de directie) van marktpartijen en de ondersteunende projectsecretaris van het taakveld Ruimtelijk Ordening. De directies van marktpartijen en de bestuurder van Ruimtelijke Ordening geven de uiteindelijke goedkeuring op beslismomenten. Bij belangrijke beslismomenten of knelpunten in het proces zal de stuurgroep bijeen komen.

De stuurgroep vergadert tenminste 2 maal per jaar om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.

#### **Projectteam**

In het projectteam zal een projectleider van de gemeente, een ondersteunende projectsecretaris van het taakveld Ruimtelijk Ordening, een stedenbouwkundige en verschillende disciplines worden opgenomen. Er zijn altijd minimaal 1 vertegenwoordiger van beide marktpartijen bij een projectteamoverleg aanwezig. Disciplines zoals Ruimtelijk Ordening, VTH, Nieuwe werken, Welzijn en van het openbaar gebied zullen aan het projectteam deelnemen.

Het projectteam komt 1 keer per 4 weken bijeen of zoveel meer of minder dan nodig wordt geacht.

### **4.2 Communicatie**

Er zal een communicatieplan worden opgesteld zodat de doelgroep de boodschap duidelijk ontvangt en de belangen van de verzender in zal zien. De voortgang van het project moet inzichtelijk zijn voor omwonenden. Daarnaast moeten de belanghebbenden zo vaak als nodig op de hoogte gehouden worden van de activiteiten en het proces.



## 5. Fasering en planning

### 5.1 Fasering

De planontwikkeling van het plan 'Buitenveld' is opgedeeld in fasen.

#### 1. Initiatieffase

Tijdens deze fase zullen de eerste kennismakingsgesprekken gevoerd worden met de marktpartijen en de gemeente. Aansluitend op de kennismakingsgesprekken zullen oriënterende gesprekken gevoerd worden over de planontwikkeling van het plan 'Buitenveld'. Randvoorwaarden, aanleiding en het doel van de ontwikkeling zullen worden vastgelegd.

#### 2. Onderzoek- en oriëntatiefase

In deze fase wordt een aantal zaken verkend zodat er een goed onderbouwd SPvE ontstaat. Aan de hand van brainstormsessies kan er antwoord gegeven worden op deze zaken die hieronder genoemd zijn.

- Er dient een woningbehoefteonderzoek gehouden te worden;
- Normen voor parkeren, groen en spelen moeten worden vastgesteld;
- De externe veiligheid moet onderzocht worden ten behoeve van het gasstation nabij het tankstation en de rotonde;
- Duurzaamheidsuitgangspunten moeten worden vastgesteld;
- Oriënteren op stedenbouwkundige en architectonische thema's dat past in verstedelijkt en landschappelijk gebied;
- Oriënteren op ontsluitingen op N23;
- Uitstraling onderzoeken van Rotonde/Martinuscollege.

#### 3. Ontwikkelingsfase

De resultaten van de onderzoek- en oriëntatiefase leiden naar een definitief SPvE. Het SPvE zal aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd.

#### 4. Planontwikkelingsfase op hoofdlijnen

Er zal een bekwaame stedenbouwkundige gezocht worden voor plan 'Buitenveld' die geacht wordt de uitgangspunten krachtig te vertalen naar het SP. Dit zal gebeuren door marktconsultaties van stedenbouwkundigen waarin zij hun bureau en werkzaamheden kort toelichten en hun visie voor 'Buitenveld' weergeven op basis van hetgeen de marktpartijen voor ogen staat. Na de marktconsultatie zullen 3 stedenbouwkundigen worden geselecteerd om hun visie nader uit te werken; de meest geschikte stedenbouwkundige zal het SP vervaardigen. In deze fase wordt het SP definitief vastgesteld.

#### 5. Betrekken omwonenden en toekomstige gebruikers

De omwonenden worden in deze fase betrokken bij de plannen van Bouwfonds en Zondag. Er zal worden gezocht naar een mogelijkheid om toekomstige bewoners te betrekken bij de planvorming op cluster- en bouwplanniveau.

#### 6. Besluitvormingsfase

De gemeenteraad stelt vooraf de kaders vast (SPvE) en besluit in deze fase over de planontwikkeling van 'Buitenveld'. De gemeenteraad stelt het SP vast met een beeldkwaliteit- en inrichtingsplan.

#### 7. Bestemmingsplan

Bij de herziening van het huidige bestemmingsplan Zuid zal rekening worden gehouden met de planvorming voor plan 'Buitenveld'. De bestemming is wonen met een uitwerkingsopdracht aan het college. De uitwerkingsopdracht wordt afgestemd op het SP. De uitwerking kan plaatsvinden per cluster, meerdere clusters of voor het gehele plangebied waardoor flexibiliteit optimaal is. Het

uitwerkingsplan zal met betrekking tot het vastleggen van bouwvlakken, woningtypen en bebouwingseisen flexibel worden opgesteld zodat in de toekomst op de vraag vanuit de markt kan worden ingespeeld.

### 8. Planuitwerking

Het woningbouwprogramma moet in deze fase vastgesteld zijn. De woningen zullen in de verkoop gaan zodra het woningbouwprogramma past binnen het bestemmingsplan en de visie van de actoren.

### 9. Realisatiefase

Jaarlijks zal 1 cluster met 1/5 van het totaal aantal woningen worden gerealiseerd. Uitgaande van 250 tot 350 woningen kunnen er 5 clusters van 50 tot 75 woningen worden gerealiseerd. Er wordt naar gestreefd om de bouw te starten in begin 2014. De laatste woningen zullen voor 2020 worden opgeleverd.

De start van plan 'Buitenveld' zal in overeenstemming zijn met plan Oosterweed Fase III. Een overlapping van beide plannen is mogelijk wanneer categorieën woningen niet concurrerend zijn.

## 5.2 Planning

De ontwikkeling van plan 'Buitenveld' zal met het vaststellen van dit document beginnen. Voor de ontwikkeling van het plan is de volgende indicatieve planning opgesteld:

Fase	Activiteit	Doel	Documenten acties	Afgerond
Fase 1	Initiatieffase	Inzicht in aanleiding, doel en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oriënterende gesprekken;</li> <li>- Opstellen startdocument;</li> <li>- Opstellen nota van uitgangspunten.</li> </ul>	September 2011
Fase 2	Onderzoeks- en oriëntatiefase	<b>Stedebouwkundig Plan van Eisen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen <b>Nota van Uitgangspunten</b>;</li> <li>- Brainstormsessie;</li> <li>- Marktconsultatie stedebouwkundigen;</li> <li>- Concept <b>S.P.v.E.</b></li> </ul>	Oktober/november 2011
Fase 3	Ontwikkelingsfase.	Definitief SpvE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definitief SPvE.</li> </ul>	November 2011
Fase 4	Planontwikkeling op hoofdlijnen	<b>Stedenbouwkundig Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkeling SP door 3 partijen;</li> <li>- Keuze SP.</li> </ul>	Maart 2012
Fase 5	Betrekken omwonenden en aspirant kopers	Interactief proces dat breed wordt gedragen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inspraakdocument</li> </ul>	Mei/juni 2012
Fase 6	Besluitvormingsfase	Besluit gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besluit gemeenteraad voor planontwikkeling.</li> </ul>	Aug. 2012

Fase 7	Bestemmingsplan	Goedgekeurd uitwerkingsplan	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ter inzage legging;</li><li>- Verwerken zienswijzen;</li><li>- Formele termijnen;</li><li>- Planschade's.</li></ul>	Aug. 2013 ( bij weinig tot geen procedures, anders uitloop)
Fase 8	Planuitwerking	Woningbouwplan	<ul style="list-style-type: none"><li>- Plan start met verkoop.</li></ul>	Oktober 2013
Fase 9.	Realisatiefase	Ontwikkelen en realiseren woningen.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grond bouw -en woonrijp maken;</li><li>- Realisatie woningen.</li></ul>	2014 - 2018/2019