

Vastgesteld door de gemeenteraad
op 28 september 2023

Startnotitie

voor de omgevingsplannen
Lange Vaart en Merenweg

T23.04333

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 3
2. Uitvoering moties masterplan	pag. 4
3. Ontwikkeling Lange Vaart	pag. 6
4. Ontwikkeling Merenweg	pag. 12
5. Omgevingsplannen	pag. 19
6. Overzicht uitgangspunten startnotitie	pag. 21

1. Inleiding

Startnotitie

Deze startnotitie vormt de tussenstap tussen het vastgestelde masterplan en de op te stellen omgevingsplannen voor de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. De startnotitie maakt duidelijk op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de door de gemeenteraad bij de vaststelling van het masterplan aangenomen moties. Daarnaast legt de startnotitie de uitgangspunten vast voor de op te stellen omgevingsplannen. Deze uitgangspunten volgen de kaders van het vastgestelde masterplan, maar geven op een aantal punten een nadere invulling daarvan. Het betreft:

- Het maximaal aantal woningen aan de Lange Vaart
- De verdeling grondgebonden en gelijkvloerse woningen in het sociale en bereikbare segment aan de Lange Vaart
- De situering van appartementengebouwen met 4 en 5 bouwlagen aan de Merenweg
- De ontwikkelstrategie en fasering voor beide woningbouwlocaties.

Ontwikkelstrategie

Naast inhoudelijke uitgangspunten voor de op te stellen omgevingsplannen, legt deze startnotitie de ontwikkelstrategie voor beide woningbouwlocaties vast. De gronden van beide locaties zijn deels in eigendom van de gemeente, deels in eigendom van een ontwikkelaar

en deels in eigendom van particulieren. Dit betekent dat de gemeente niet de volledige zeggenschap heeft over de ontwikkeling. Samenwerking (actief of faciliterend) met ontwikkelaars en particuliere eigenaren is noodzakelijk om het gewenste eindbeeld van het masterplan te realiseren. Het voeren van een actief of faciliterend grondbeleid gaat over de afweging wat de gemeente zelf wil doen en wat de gemeente wil overlaten aan de markt. En, daaraan gerelateerd, de mate van sturing op het resultaat en de bereidheid tot het nemen van financiële risico's.

Participatie

Het doorlopen participatieproces voor deze startnotitie is beschreven in een afzonderlijk verantwoordingsdocument. In het participatieproces stonden de moties over het verkeersonderzoek voor de Merenweg, eventuele uitwisseling van woonprogramma en versnelde woningbouw aan de Lijsterlaan centraal. Er zijn in de periode november 2022 t/m juni 2023 in totaal 9 participatiebijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast hebben nog afzonderlijke gesprekken met de grondeigenaren van beide locaties plaatsgevonden, evenals overleggen met de beoordelingscommissie over het verkeersonderzoek.

Tijdljn

1. Nota van
Uitgangspunten
December 2020

2. Masterplan
Februari 2022

3. Participatieplan
Oktober 2022

4. Startnotitie
September 2023

5. Omgevingsplan
Q4 2023 -
Q4 2024

6. Start bouw
2025

2. Uitvoering moties masterplan

Besluitvorming masterplan

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad het masterplan 'Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg' vastgesteld. Het masterplan legt de ruimtelijke hoofdstructuur en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locaties vast. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit de ontsluitingswegen, het groenblauwe raamwerk en de bouwvelden. Voor de bouwvelden is op hoofdlijn het beoogde woonmilieu met bijbehorende woningtypes en bouwhoogte beschreven. De daadwerkelijke invulling van de bouwvelden is in het masterplan nog niet uitgewerkt. Dit biedt flexibiliteit om in te kunnen spelen op de behoeften op de woningmarkt gedurende de realisatieperiode. Het masterplan fungeert als onderlegger voor het op te stellen omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het masterplan twee amendementen aangenomen die zijn verwerkt in de eindversie van het masterplan:

- 'Maximaal drie bouwlagen Lange Vaart'
- 'Fasering bouw afhankelijk van maatregelen N209'

De gemeenteraad heeft daarnaast vier moties aangenomen:

- 'Scenario's uitwisseling woonprogramma'
- 'Lijsterlaan bestemmen voor passende seniorenwoningen (koop en huur) en versnelde realisatie'
- 'Second opinion ontsluiting woningbouwlocatie Merenweg'
- 'N209 in relatie met masterplannen Lange Vaart en Merenweg'

Voor de motie over de integrale aanpak van de N209 wordt een afzonderlijk traject doorlopen, waarvan de uitkomst wordt betrokken in de uiteindelijke besluitvorming over de omgevingsplannen voor beide woningbouwlocaties.

Uitvoering moties

Hieronder wordt beschreven op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de moties die centraal stonden in het participatieproces.

Scenario's uitwisseling woonprogramma

Er vindt geen uitwisseling plaats van het woonprogramma voor woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. Op beide locaties wordt ingezet op een gevarieerd woonprogramma met dezelfde verdeling:

- 25% van de woningen in het sociale segment
- 25% van de woningen in het bereikbare segment
- 50% van de woningen in het hoge segment
- Circa 40% van de woningen gelijkvloers

Voor beide locaties wordt een afzonderlijk omgevingsplan opgesteld. De locaties worden hiermee inhoudelijk, financieel, procedureel en in tijd losgekoppeld van elkaar. Wanneer ontwikkeling binnen de kaders van deze startnotitie niet mogelijk blijkt, dan wordt voor de betreffende locatie gezocht naar oplossingen binnen het plangebied. Bijvoorbeeld door de gemeenteraad te vragen een aanpassing te doen aan de eerder vastgestelde kaders.

Lijsterlaan bestemmen voor passende seniorenwoningen (koop en huur) en versnelde realisatie

De gronden van de gemeente aan de Lijsterlaan maken integraal onderdeel uit van de Merenweg (woonprogramma, verkeersontsluiting en ruimtelijk/stedenbouwkundig). Het loskoppelen van deze gronden van de rest van de Merenweg (en hiervoor bijvoorbeeld een apart omgevingsplan op te stellen) is daarom niet wenselijk. De gronden aan de Lijsterlaan zijn erg smal en worden aan weerszijden omsloten door een watergang. Dit levert beperkingen op voor de te realiseren woongebouwen en de ruimtelijke kwaliteit. Het heeft de voorkeur om het deelgebied voor de eerste fase iets ruimer te nemen door één van

2. Uitvoering moties masterplan

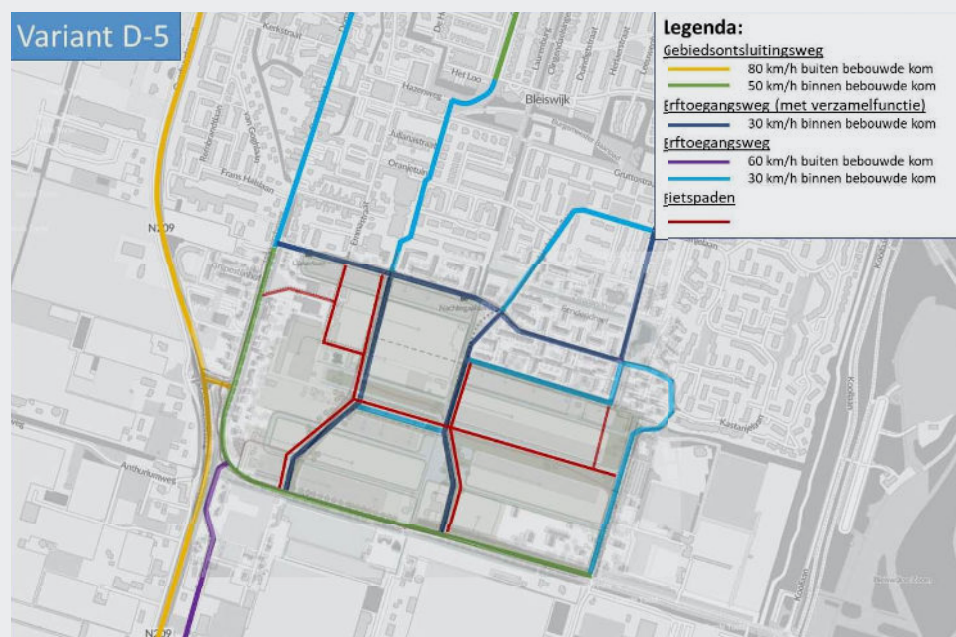
de bestaande watergangen te verleggen. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor een gevarieerd woonprogramma met verschillende woningtypen en doelgroepen. In hoofdstuk 4 wordt de eerste fase van de ontwikkeling van woningbouwlocatie Merenweg nader toegelicht. Na vaststelling door de gemeenteraad van onderhavige startnotitie liggen de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Merenweg vast en starten de voorbereidingen voor de (versnelde) ontwikkeling van de Lijsterlaan.

Second opinion ontsluiting woningbouwlocatie Merenweg

De wijkontsluiting zoals opgenomen in het vastgestelde masterplan blijft gehandhaafd. Er komen twee hoofdontsluitingswegen in noord-zuid richting door de nieuwe wijk (tussen de Lijsterlaan en de Merenweg). Deze wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur

en hebben een verzamel functie. Verkeer vanaf de Merenweg heeft bij het kruispunt met de N209 voorrang op verkeer vanaf de Hoekeindseweg. Deze variant scoort het beste op de criteria bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De verkeersintensiteiten in de toekomst blijven voor de bestaande en nieuwe wegen binnen de maximaal aanvaardbare waarden.

Om de verkeersafwikkeling van het kruispunt N209 - Hoekeindseweg te verbeteren, is een extra rechtdoorgaande strook richting de A12 de meest effectieve variant. In het onderzoek naar de integrale aanpak van de N209 wordt dit nader onderzocht. Op basis van dat onderzoek vindt definitieve besluitvorming door de gemeenteraad plaats. Dat kan leiden tot een andere oplossing.



Wijkontsluiting



Aansluiting op de N209

3. Ontwikkeling Lange Vaart

Kaders

De uitgangspunten in deze startnotitie volgen de kaders van het vastgestelde masterplan, maar geven op twee punten een nadere invulling daarvan.

- Maximaal 200 woningen (*1)
- Maximaal 3 bouwlagen
- Een gemiddelde woningdichtheid van 25-30 woningen per hectare
- 25% van de woningen in het sociale segment
- 25% van de woningen in het bereikbare segment
- 50% van de woningen in het hoge segment
- Circa 40% van de woningen gelijkvloers (*2)
- Minimaal 20% groen
- Minimaal 10% water
- Parkeren conform de gemeentelijke parkeernota
- De ruimtelijke hoofdstructuur
- Het stedenbouwkundig kader met woningtypes per bouwveld
- De uitgangspunten voor beeldkwaliteit
- De ambities en maatregelen voor duurzaamheid

Maximaal aantal woningen (*1)

Het vastgestelde masterplan gaat uit van een integrale ontwikkeling van het gehele plangebied met maximaal 200 woningen. Bij het opstellen van het omgevingsplan wordt nader bepaald wat als maximaal aantal woningen wordt gehanteerd. Een aantal omstandigheden leidt ertoe dat het maximum van 200 woningen niet langer realistisch is. Ten eerste is bij de vaststelling van het masterplan, met een amendement, de maximale bouwhoogte

teruggebracht van 5 naar 3 bouwlagen. Daarnaast heeft een nadere verkenning van de mogelijkheden tot samenwerking met de grondeigenaren tot het inzicht geleid dat niet alle gronden (op korte termijn) ontwikkeld worden. Ook het (naar verwachting) gebruikmaken van een eerdere toezegging van de gemeente, voor twee vrijstaande woningen op ruime kavels, zorgt voor een vermindering van het aantal woningen. Een exact aantal woningen is nu niet te bepalen. Dit hangt er mede vanaf welke particuliere eigenaren definitief bereid zijn hun gronden te (laten) ontwikkelen. Voordat het ontwerp omgevingsplan ter inzage wordt gelegd, wordt op basis van een proefverkaveling van de gronden die meedoen een maximum aantal woningen bepaald. De huidige inschatting is dat, binnen de kaders van het masterplan, een maximum van 150 woningen in de eindsituatie tot de mogelijkheden behoort.

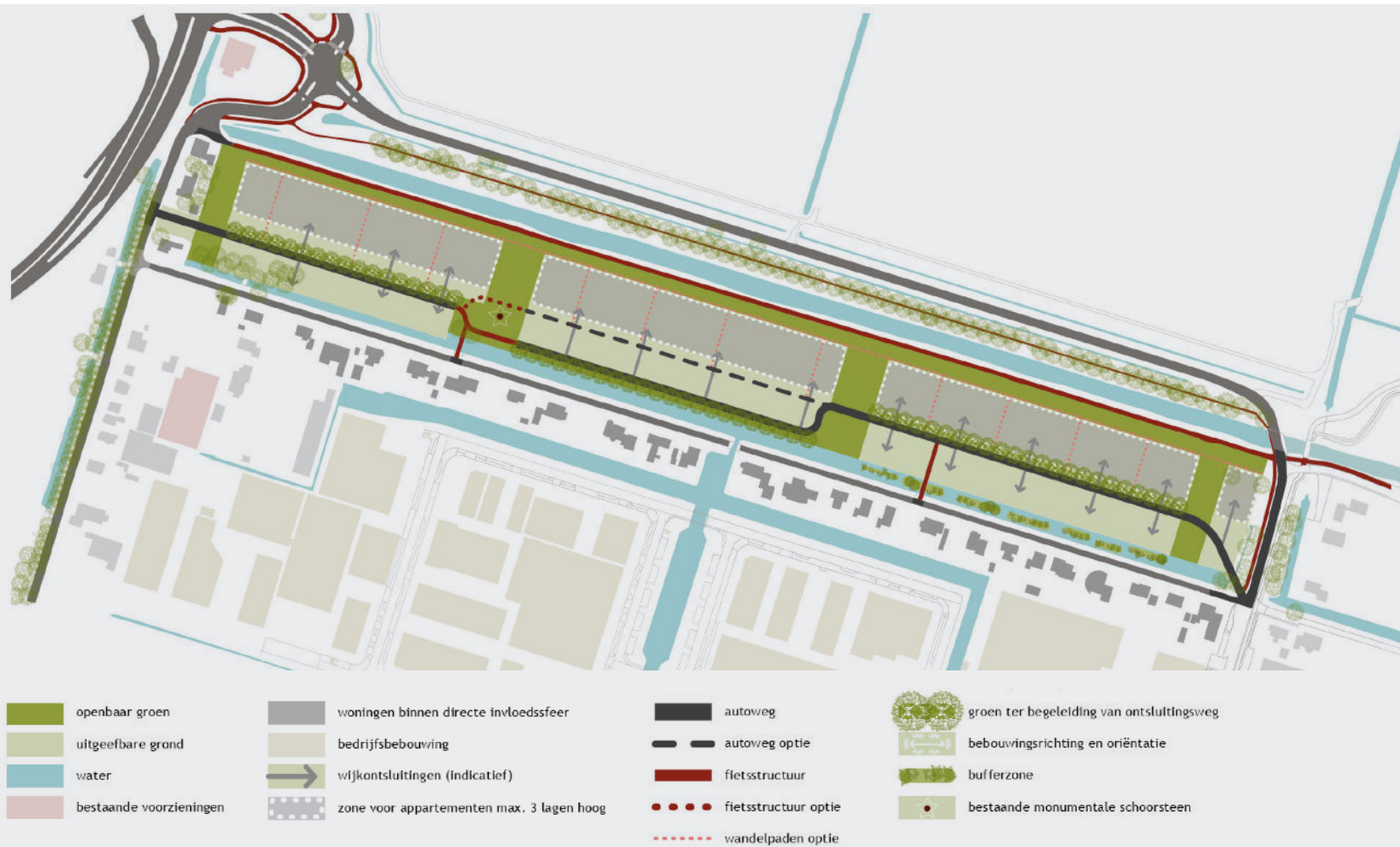
40% van de woningen gelijkvloers (*2)

Het masterplan gaat uit van 40% gelijkvloerse woningen van het totaal aantal woningen. Voor het sociale en bereikbare segment wordt, conform de Woonvisie, de ambitie uitgesproken een verdeling te realiseren van 1/3 grondgebonden en 2/3 gelijkvloers. De omstandigheid dat niet alle gronden aan de Lange Vaart ontwikkeld worden, leidt ertoe dat er geen optimale verkaveling kan plaatsvinden. Om toch zoveel mogelijk flexibiliteit te houden, wordt de ambitie om in het sociale en bereikbare segment 1/3 grondgebonden en 2/3 gelijkvloers uit te voeren niet als harde eis opgenomen in het omgevingsplan. Het uitgangspunt dat van het totaal aantal woningen circa 40% gelijkvloers wordt gerealiseerd, blijft van toepassing.

3. Ontwikkeling Lange Vaart

Ruimtelijke hoofdstructuur

Voor de overzichtelijkheid wordt de afbeelding uit het masterplan van de ruimtelijke hoofdstructuur hieronder herhaald.



Ruimtelijke hoofdstructuur Lange Vaart

3. Ontwikkeling Lange Vaart

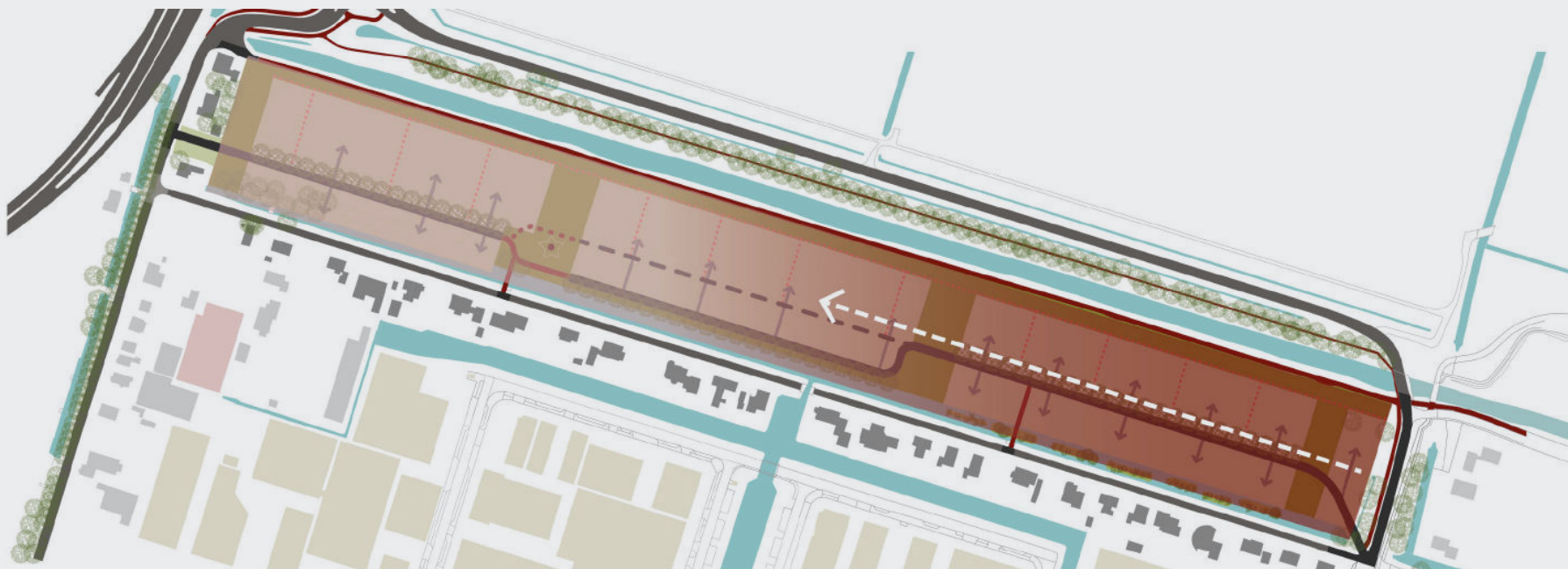
Ontwikkelstrategie

Kenmerken Lange Vaart

De gebiedsontwikkeling Lange Vaart is complex vanwege het sterk versnipperde eigendom. Bijna de helft van het plangebied is in eigendom van particuliere eigenaren (9 partijen). Daarnaast hebben de gemeente en ontwikkelaar BPD/Ledro een grondpositie. Het kruispunt met de N209 ter hoogte van de Lange Vaart (Heulslootweg) is in staat om het extra verkeer af te wikkelen, zodat dit geen belemmering vormt om een start te kunnen maken met woningbouw. In het masterplan is opgenomen dat aan de Lange Vaart wordt gestart vanaf de Edisonlaan.

Voorkeursrecht

In januari 2022 heeft de gemeenteraad voor één perceel in het plangebied besloten tot een aanwijzing op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), omdat hier een gedeelte van de beoogde wijkontsluitingsweg is geprojecteerd. De gemeente heeft hiermee een 'eerste recht van koop' verkregen, doordat de eigenaar bij verkoop zijn gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden. Afhankelijk van het toekomstige gebruik (woningbouw of alleen ontsluitingsweg en parkeren) dient sanering van de aanwezige bodemverontreiniging plaats te vinden. Het overige deel van de wijkontsluitingsweg komt op gronden die al in eigendom van de gemeente zijn. Wanneer de



Start bouw vanaf Edisonlaan

3. Ontwikkeling Lange Vaart

gronden met het voorkeursrecht niet worden betrokken in de eerste fase van woningbouw, wordt een calamiteitenontsluiting via de Korenmolenweg gerealiseerd.

Gesprekken grondeigenaren

Er zijn gesprekken gevoerd met (vertegenwoordigers van) alle grondeigenaren van de Lange Vaart. Er is onderzocht of een gezamenlijke en gedragen ontwikkelstrategie en samenwerking voor het gebied mogelijk is. Een eigenaar van een bestaande woning in het plangebied heeft aangegeven niet mee te willen doen met de ontwikkeling. De overige grondeigenaren staan open voor ontwikkeling van hun gronden en samenwerking, waarbij het uitgangspunt is de kosten en baten eerlijk te verdelen naar rato van het grondeigendom. De grondeigenaren verbinden hun eigen voorwaarden aan ontwikkeling en samenwerking. Hierover zijn vervolgesprekken nodig voordat met zekerheid gezegd kan worden welke gronden ontwikkeld worden.

Het is gebleken dat herontwikkeling van de percelen met bebouwing, niet zijnde kassen, (vooralsnog) niet realistisch is. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen in het gebied als voor de percelen waarop nog een bedrijf wordt uitgeoefend. Dit is financieel niet haalbaar, omdat de huidige waarde van deze bestaande woningen en bedrijfsgebouwen hoger is dan de waarde bij herontwikkeling naar woningbouw binnen de kaders van het masterplan. Het voortzetten van de aanwezige bedrijfsvoering in het plangebied brengt met zich mee dat rekening gehouden moet worden met milieuhindercirkels, waarbinnen woningbouw niet mogelijk is. Dit heeft tot gevolg dat het perceel waarop de gemeente een voorkeursrecht heeft gevestigd, vooralsnog niet kan worden herontwikkeld naar woningbouw. Ook het (naar verwachting) gebruikmaken van een eerdere toezegging van de gemeente, voor twee vrijstaande woningen op ruime kavels, zorgt voor een vermindering van het aantal woningen. Bestaande woningen

blijven gehandhaafd en worden ruimtelijk ingepast in de nieuwe wijk. Waar juridisch mogelijk, wordt de bestemming van deze woningen aangepast van (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar het feitelijk gebruik als burgerwoning.

Fasering

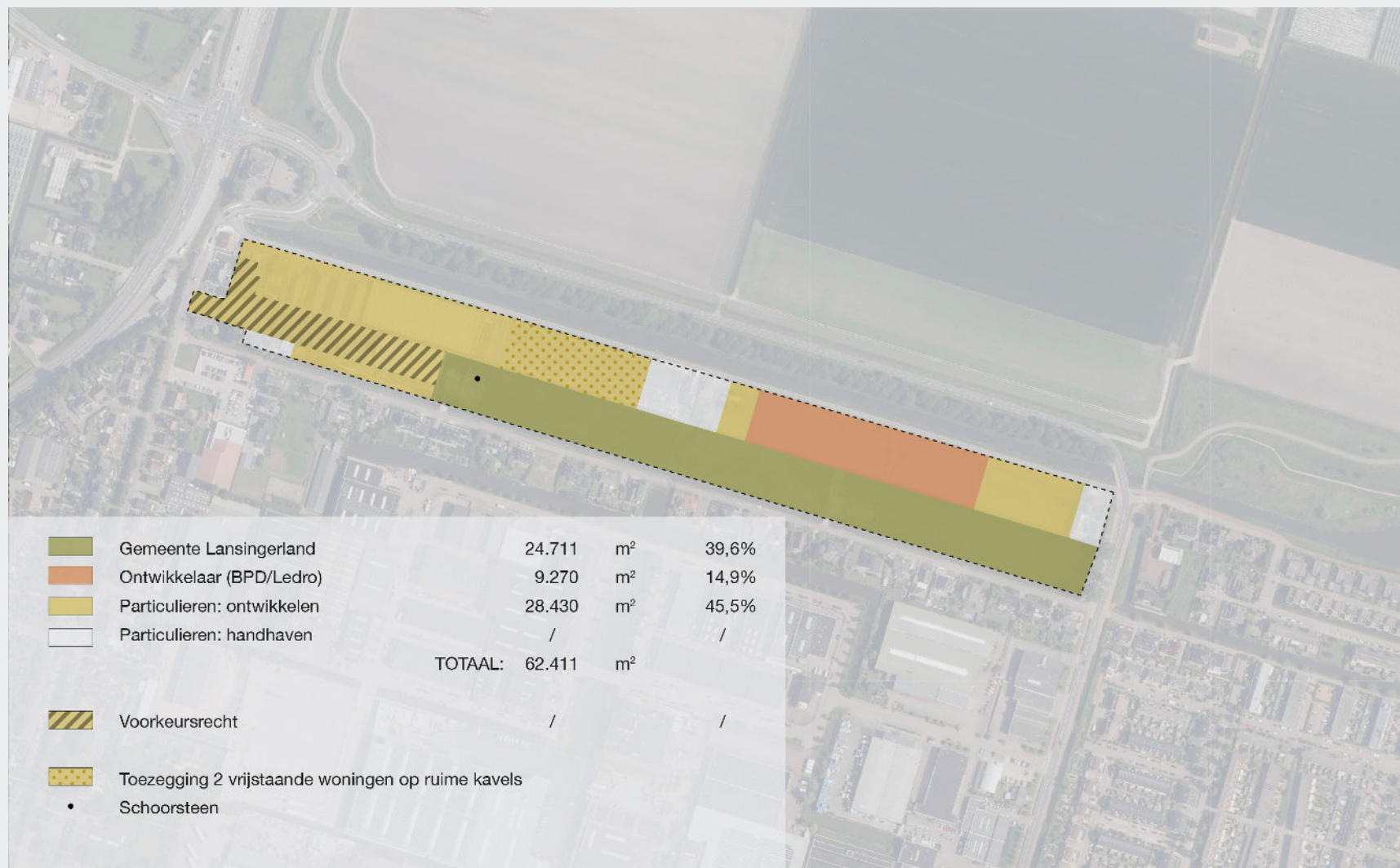
Het bovenstaande betekent dat ontwikkeling van het gehele plangebied in één keer niet mogelijk is. Fasering is noodzakelijk. Er kan op korte termijn gestart worden met de ontwikkeling van 2/3 van het plangebied, (grotendeels) ten oosten van de schoorsteen. Deze eerste fase heeft een oppervlakte van ca. 4,6 hectare, waarop binnen de kaders van het masterplan naar verwachting ca. 100 woningen kunnen worden gerealiseerd. De mogelijk toekomstige ontwikkeling ten westen van de schoorsteen kent een oppervlakte van ca. 1,7 hectare, waarop binnen de kaders van het masterplan naar verwachting ca. 50 woningen gebouwd kunnen worden.

Gelet op de onzekerheden van de ontwikkeling van het gedeelte ten westen van de schoorsteen, wordt dit gedeelte (grotendeels) buiten het plangebied van het op te stellen omgevingsplan gelaten. Dat neemt niet weg dat het masterplan leidend is voor het geval een initiatiefnemer hier woningbouw wil ontwikkelen. In de Omgevingsvisie 2.0 van gemeente Lansingerland wordt dit deel als toekomstige woningbouwontwikkeling aangeduid.

Faciliterend grondbeleid

In de Nota van Uitgangspunten en het masterplan heeft de gemeenteraad vastgelegd dat de gemeentelijke inzet voor de woningbouwlocaties Lange Vaart vooral gericht is op het stellen van kaders en het sturen op kwaliteit (faciliterend). Dit komt overeen met de huidige Nota Grondbeleid en blijft het uitgangspunt voor de ontwikkeling aan de Lange Vaart. Grondeigenaren beslissen zelf of en wan-

3. Ontwikkeling Lange Vaart

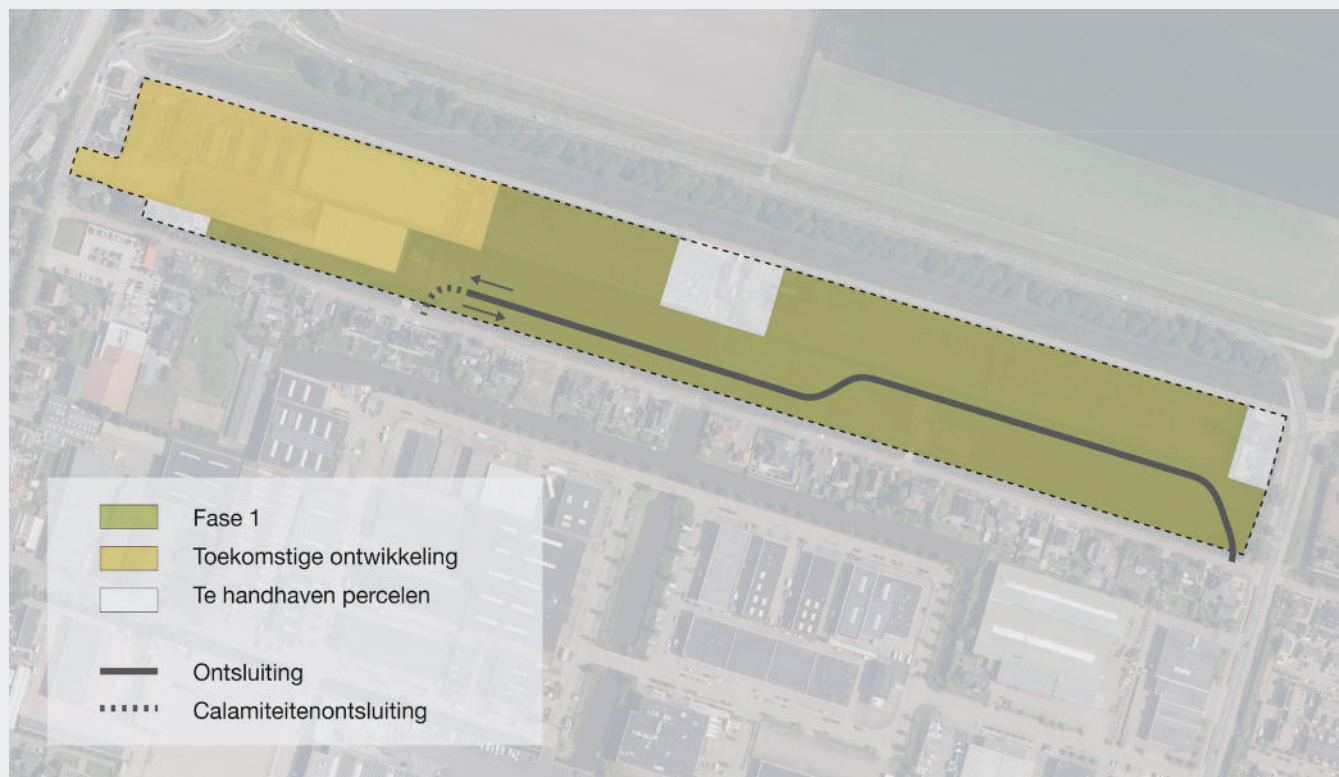


Eigendommen Lange Vaart

3. Ontwikkeling Lange Vaart

neer zij hun percelen een invulling geven die aansluit bij de visie van het masterplan. De intentie van de gemeente is om niet actief gronden aan te kopen, naast de reeds in eigendom zijnde gronden. De gemeente gaat niet over tot aankoop van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd, nu is gebleken dat een integrale ontwikkeling van ook dat deel van de Lange Vaart binnen afzienbare termijn niet tot de mogelijkheden behoort. Voor de ontwikkeling van fase 1 van het plangebied kan (in eerste instantie) worden volstaan met het maken van een calamiteitenontsluiting op de Korenmolenweg. Een

faciliterende rol voor de gemeente betekent ook dat de voorkeur uitgaat naar het niet zelf ontwikkelen van de gemeentegronden, maar deze te laten ontwikkelen door een marktpartij (verkoop gemeentegrond). Ook met de keuze voor een faciliterend grondbeleid, behoudt de gemeente overigens een regisseursrol in de ontwikkeling van de Lange Vaart. Dit uit zich onder andere in het opstellen van het omgevingsplan, het sluiten van overeenkomsten en het toepassen van kostenverhaal.



Fasering Lange Vaart

4. Ontwikkeling Merenweg

Kaders

De uitgangspunten in deze startnotitie volgen de kaders van het vastgestelde masterplan, maar geven op 1 punt een nadere invulling daarvan.

- Maximaal 700 woningen
- Maximaal 5 bouwlagen (*1)
- Een gemiddelde woningdichtheid van 25-30 woningen per hectare
- 25% van de woningen in het sociale segment
- 25% van de woningen in het bereikbare segment
- 50% van de woningen in het hoge segment
- Circa 40% van de woningen gelijkvloers
- Minimaal 20% groen
- Minimaal 10% water
- Parkeren conform de gemeentelijke parkeernota
- Ruimtelijke hoofdstructuur
- Het stedenbouwkundig kader met woningtypes per bouwveld
- Uitgangspunten voor beeldkwaliteit
- De ambities en maatregelen voor duurzaamheid

Maximaal 5 bouwlagen (*1)

In het masterplan zijn zones aangeduid waarbinnen appartementengebouwen van maximaal 4 of maximaal 5 bouwlagen mogen worden gerealiseerd. In het omgevingsplan worden de volgende aanpassingen gedaan in relatie tot, ten tijde van de vaststelling van deze startnotitie, aanwezige woningen in het plangebied:

- De dichtstbijzijnde appartementengebouwen bestaan uit maximaal 4 bouwlagen
- De dichtstbijzijnde appartementengebouwen mogen wel bestaan uit maximaal 5 bouwlagen wanneer tussen dit appartementengebouw en de bestaande woning een bebouwingszone aanwezig is, waar maximaal 3 of 4 bouwlagen zijn toegestaan

- Binnen de zones met appartementengebouwen van maximaal 4 of maximaal 5 bouwlagen dient een differentiatie aan bouwhoogte (gelaagdheid) te worden gerealiseerd
- De zones waarbinnen appartementengebouwen van maximaal 5 bouwlagen zijn toegestaan, worden overal op minimaal 50 meter afstand gelegd van nu reeds bestaande woningen

Bovenstaande aanpassingen leiden ook tot enkele wijzigingen van de afbeelding van de ruimtelijke hoofdstructuur uit het masterplan. De aangepaste afbeelding staat op pagina 14 van deze startnotitie.

De in het participatieproces getoonde maquette met proefverkaveling laat zien dat de realisatie van appartementengebouwen van 4 en 5 bouwlagen ruimtelijk en stedenbouwkundig goed in te passen is op deze locatie. Een variatie in bouwhoogte maakt het gebied ruimtelijk beter. Het op een beperkt aantal plekken compacter bouwen met deze bouwhoogtes zorgt voor een luchtiger beeld dan wanneer verspreid over het plangebied een groter aantal appartementengebouwen met een lagere (en dezelfde) bouwhoogte wordt gerealiseerd. Daardoor is er meer ruimte voor groen en water wat bijdraagt aan een goed woonklimaat en andere doelstellingen zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en verkoeling. Een grotere bouwhoogte maakt het kostentechnisch ook eenvoudiger om die appartementengebouwen meer kwaliteit en voorzieningen (zoals een lift) te geven. Deze appartementen zijn dan geschikt voor een brede doelgroep, waaronder senioren en mindervaliden. Deze ruimte geeft de gebiedsontwikkeling ook de benodigde flexibiliteit om maatschappelijke veranderingen in de loop van de jaren op te kunnen vangen binnen de juridische kaders. Denk hierbij aan stijging van bouwkosten, een veranderende vraag naar het type woningen vanuit de markt en beleidsveranderingen vanuit de overheid (bijvoorbeeld duurzaam bouwen).

4. Ontwikkeling Merenweg

Bijzondere doelgroepen

In de Woonvisie is de ambitie opgenomen om bij de grotere woningbouwontwikkelingen ca. 5% van de woningen te programmeren voor bijzondere doelgroepen, zoals inwoners met een woon-zorgvraag.

In het vastgestelde masterplan is aangekondigd dat voor de locatie Merenweg, vanwege de nabijheid van bestaande welzijn- en zorgvoorzieningen, wordt onderzocht:

- Of er behoefte is aan uitbreiding van de zorgvoorzieningen, zoals huisartsenpraktijken en andere eerstelijns zorgverleners
- Voor welke doelgroep een geclusterde woonzorgvoorziening kan worden gebouwd

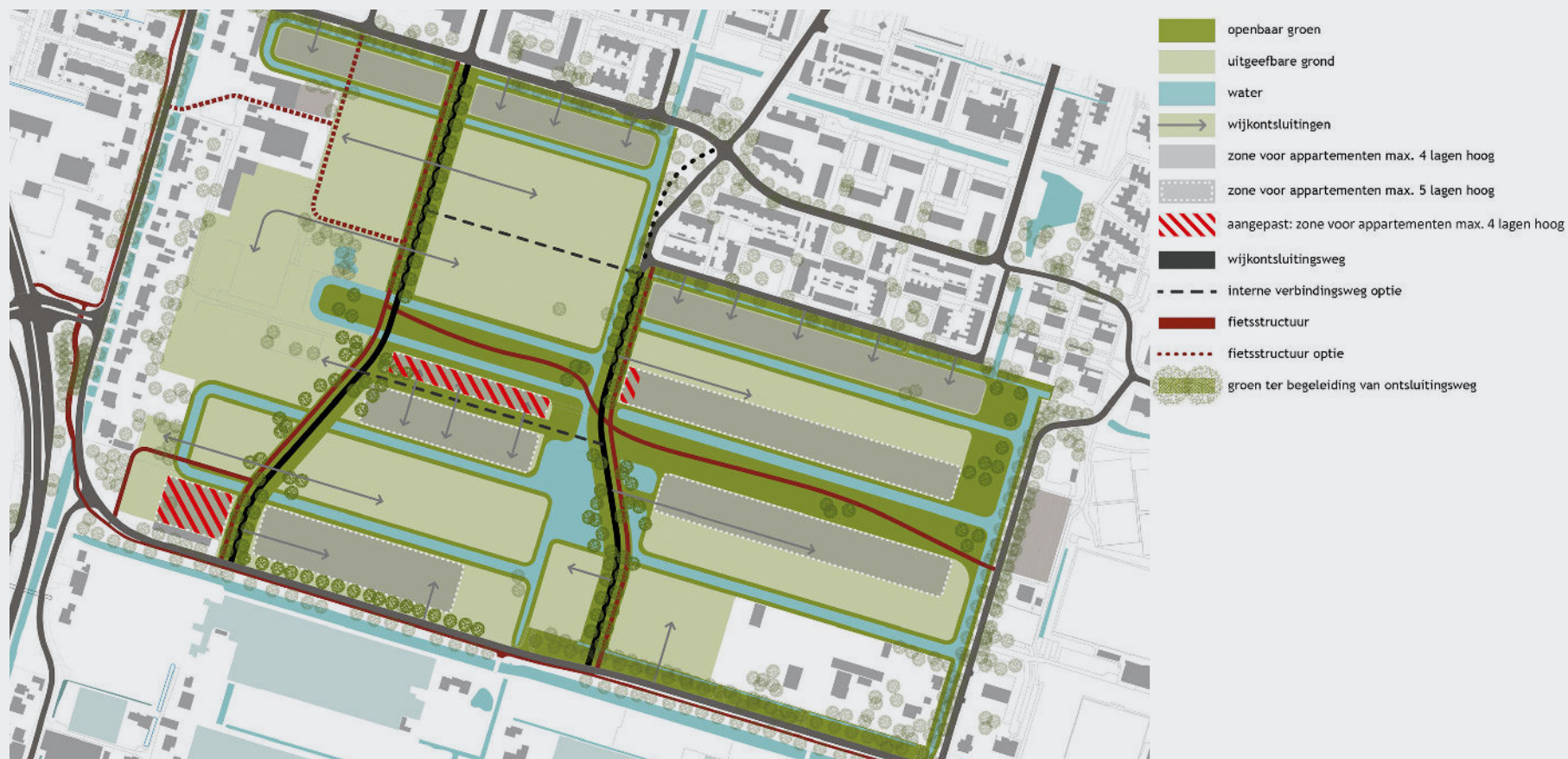
Dit onderzoek is uitgevoerd. Vastgesteld is dat er geen nieuw gezondheidscentrum nodig is in Bleiswijk. De fysiotherapeuten, huisartsen en apotheek hebben nu voldoende ruimte en kunnen de groei van de bevolking opvangen in de huidige huisvesting zoals bij de Tuinen en Medisch Hart Bleiswijk. Binnen de woningbouwontwikkeling van de locatie Merenweg wordt wel huisvesting gerealiseerd voor inwoners met dementie en GGZ-problematiek. Wanneer daarbij sprake is van onzelfstandige woonruimten (kamers), wordt een dergelijk woongebouw als 1 woonadres/woning (van de maximaal 700 toegestane woningen) aangemerkt.

4. Ontwikkeling Merenweg

Ruimtelijke hoofdstructuur

Voor de overzichtelijkheid wordt de afbeelding uit het masterplan van de ruimtelijke hoofdstructuur hieronder herhaald. De rode arcering geeft de plandelen aan waar de maximale bouwhoogte van

appartementengebouwen wijzigt van maximaal 5 lagen hoog naar maximaal 4 lagen hoog.



Ruimtelijke hoofdstructuur Merenweg

4. Ontwikkeling Merenweg

Ontwikkelstrategie

Kenmerken Merenweg

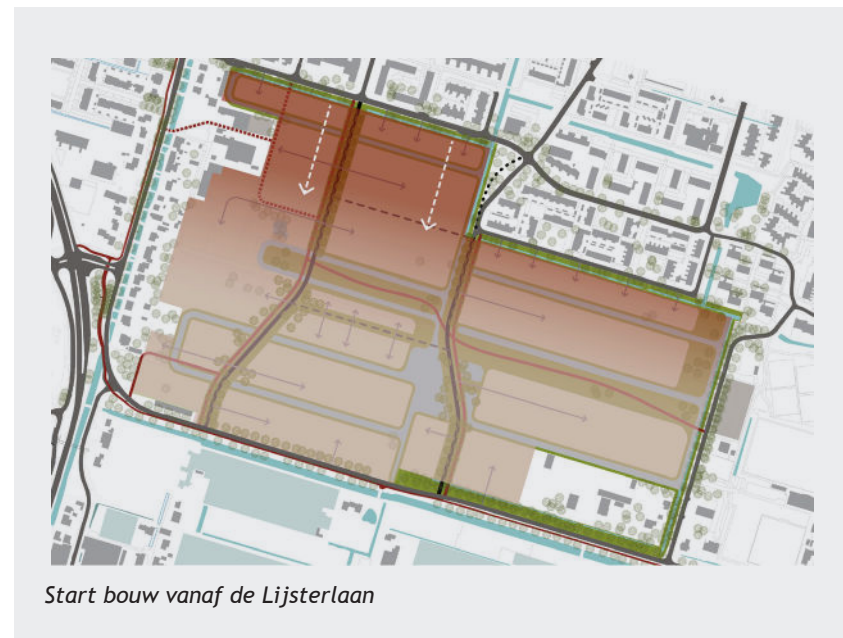
Bij de locatie Merenweg zijn de gronden grotendeels in handen van ontwikkelaar BPD en de gemeente. Een beperkt deel van het te ontwikkelen gebied is in eigendom van particuliere eigenaren (3 partijen). In het plangebied is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van 700 woningen. Het kruispunt met de N209 ter hoogte van de Merenweg (Hoekeindseweg) is niet in staat om het verkeer goed af te wikkelen, waardoor extra filevorming gaat optreden. Hier zijn aanvullende infrastructurele aanpassingen noodzakelijk om de doorstroming te verbeteren. In het masterplan is opgenomen dat op de woningbouwlocatie Merenweg wordt gestart vanaf de Lijsterlaan.

Voorkeursrecht

In januari 2022 heeft de gemeenteraad voor één perceel in het plangebied besloten tot een aanwijzing op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), omdat hier een gedeelte van de beoogde wijkontsluitingsweg is geprojecteerd. De gemeente heeft hiermee een 'eerste recht van koop' verkregen, doordat de eigenaar bij verkoop zijn gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het overige deel van de wijkontsluitingswegen komt op gronden die al in eigendom van de gemeente zijn of eigendom zijn/worden van de ontwikkelaar.

Gesprekken grondeigenaren

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met (vertegenwoordigers van) alle grondeigenaren. De eigenaren hebben kenbaar gemaakt welke gronden onderdeel kunnen uitmaken van de ontwikkeling. De grondeigenaren verbinden hun eigen voorwaarden aan ontwikkeling en samenwerking. Hierover zijn vervolgesprekken nodig voordat met zekerheid gezegd kan worden welke gronden ontwikkeld worden. Gelet op de grondposities van de gemeente en ontwikkelaar BPD kan een start gemaakt worden met woningbouw. De gronden waarover de



wijkontsluitingsweg is geprojecteerd zijn van essentieel belang voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Bestaande woningen blijven gehandhaafd en worden ruimtelijk ingepast in de nieuwe wijk. Waar juridisch mogelijk, wordt de bestemming van deze woningen aangepast van (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar het feitelijk gebruik als burgerwoning.

Fasering

Bij de vaststelling van het masterplan heeft de gemeenteraad het amendement 'Fasering bouw afhankelijk van maatregelen N209' aangenomen. Hiermee is besloten een start te maken met de woningbouw, maar de fasering van de bouw daarna af te stemmen op het tempo van realisatie van de benodigde maatregelen aan de N209. Ook de motie over de Lijsterlaan is erop gericht op korte termijn woningen te realiseren.

4. Ontwikkeling Merenweg



Eigendommen Merenweg

4. Ontwikkeling Merenweg

De start van de woningbouw vindt plaats aan de Lijsterlaan en de gronden direct aansluitend. Hier zijn mogelijkheden voor een gevarieerd woonprogramma met verschillende woningtypen en doelgroepen, zoals:

- Grondgebonden woningen en appartementen
- Hofjeswoningen (grondgebonden en/of gestapeld)
- Betaalbare en dure woningen, zowel koop als huur
- Senioren (met en zonder zorgvraag), starters en bijzondere doelgroepen (dementie/GGZ)



Fasering Merenweg

Een eerste inschatting is dat hier ca. 100 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Het exacte plangebied van fase 1, het aantal woningen, de woningtypen en doelgroepen wordt nader uitgewerkt vooruitlopend/parallel aan het opstellen van het omgevingsplan voor de locatie Merenweg. Dit vraagt nadere afstemming tussen de grondeigenaren (gemeente en ontwikkelaar), de woningbouwcorporatie en zorginstanties, waarbij ook de financiële haalbaarheid van invloed is op de mogelijkheden.

Het realiseren van (tenminste) fase 1 vooruitlopend op aanpassingen aan (het kruispunt met) de N209 wordt aanvaardbaar geacht en dient het belang om op korte termijn te voorzien in (een deel van) de woningbehoefte. De verkeerseffecten zijn acceptabel. Dit vanwege het relatief beperkt aantal woningen, het feit dat een deel van de beoogde doelgroepen (met een zorgvraag) minder autobezit heeft en minder reist/wordt bezocht in de spitsuren.

Het onderzoek naar de N209 zal meer inzicht geven in de maatregelen die nodig zijn voor een goede verkeersafwikkeling van/naar Bleiswijk-Zuid en de termijn waarop dit verwezenlijkt kan worden. De uitkomst van het onderzoek en het overleg met de provincie over de N209 worden betrokken in de uiteindelijke besluitvorming over het omgevingsplan. Op dat moment beslist de gemeenteraad in welke mate verdere woningbouw dan fase 1 mag plaatsvinden vooruitlopend op aanpassingen aan het kruispunt met de N209.

Er wordt onderzocht of op korte termijn verbetering van de huidige inrichting van het kruispunt met de N209 mogelijk is, waarmee de wachttijd voor auto's bij het verkeerslicht afneemt.

4. Ontwikkeling Merenweg

Facilitair grondbeleid

In de Nota van Uitgangspunten en het masterplan heeft de gemeenteraad vastgelegd dat de gemeentelijke inzet voor de woningbouwlocatie Merenweg vooral gericht is op het stellen van kaders en het sturen op kwaliteit (faciliterend). Dit komt overeen met de huidige Nota Grondbeleid en blijft het uitgangspunt voor de ontwikkeling aan de Merenweg. Grondeigenaren beslissen zelf of en wanneer zij hun percelen een invulling geven die aansluit bij de visie van het masterplan. De intentie van de gemeente is om niet actief gronden aan te kopen, naast de reeds in eigendom zijnde gronden. Uitzondering hierop is de aankoop van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd, vanwege de gewenste ontsluitingsstructuur. Een faciliterende rol voor de gemeente betekent ook dat de voorkeur uitgaat naar het niet zelf ontwikkelen van de gemeentegronden, maar deze te laten ontwikkelen door een marktpartij (verkoop gemeenteground). Ook met de keuze voor een faciliterend grondbeleid, behoudt de gemeente overigens een regisseursrol in de ontwikkeling van de Merenweg. Dit uit zich onder andere in het opstellen van het omgevingsplan, het sluiten van overeenkomsten en het toepassen van kostenverhaal.

5. Omgevingsplannen

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Dit betekent dat voor de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg geen bestemmingsplannen, maar omgevingsplannen worden opgesteld. Een omgevingsplan bevat regels voor de fysieke leefomgeving en vormt het toetsingskader voor de uitwerking van de bouwplannen voor beide locaties. Formeel gezien geldt er per 1 januari 2024 van rechtswege één gebiedsdekkend omgevingsplan voor de hele gemeente. De woningbouwontwikkelingen aan de Lange Vaart en Merenweg worden met een 'wijziging' van het gemeentelijke omgevingsplan mogelijk gemaakt. In deze startnotitie wordt ervoor gekozen om te spreken over afzonderlijke omgevingsplannen voor beide locaties, omdat dit meer aansluit bij de bekendheid van inwoners met de huidige werkwijze, namelijk het opstellen van afzonderlijke bestemmingsplannen voor woningbouwlocaties.

Milieuonderzoeken

Het is van groot belang om te waarborgen dat onze leefomgeving een gezonde, veilige en prettig leefbare plek is. Vooruitlopend op/parallel aan het opstellen van de omgevingsplannen worden er milieuonderzoeken verricht, zodat regels gesteld kunnen worden om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Relatie met de N209

Het kruispunt ter hoogte van de Lange Vaart (Heulslootweg) is in staat om het extra verkeer van deze woningbouwlocatie af te wikkelen. Het kruispunt ter hoogte van de Merenweg (Hoekeindseweg) is niet in staat om het verkeer goed af te wikkelen, waardoor extra filevorming gaat optreden. Hiervoor zijn aanvullende infrastructurele aanpassingen noodzakelijk om de doorstroming te verbeteren. De gemeente is hierover in overleg met de provincie als wegbeheerder van de N209. Het streven is om voor de vaststelling van het omgevingsplan voor woningbouwlocatie Merenweg duidelijkheid te

hebben over de benodigde maatregelen, de financiering hiervan en de termijn waarbinnen de aanpassingen uitgevoerd zijn. Bij de vaststelling van het masterplan heeft de gemeenteraad het amendement 'fasering bouw afhankelijk van maatregelen N209' aangenomen. Hiermee is besloten een start te maken met de woningbouw, maar de fasering van de bouw daarna af te stemmen op het tempo van realisatie van de benodigde maatregelen op de N209. In het omgevingsplan kan hiervoor, indien op dat moment gewenst en noodzakelijk, een juridische koppeling worden aangebracht.

Beeldkwaliteit

In het masterplan is voor beide locaties een eerste aanzet geformuleerd voor de gewenste ruimtelijke beeldkwaliteit van zowel de woningen als de openbare ruimte, inclusief referentiebeelden. Dit wordt per locatie uitgewerkt in een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan.

Kostenverhaal

De gemeente is verplicht om de kosten te verhalen die zij maakt om de ontwikkeling mogelijk te maken. Denk aan het opstellen van een omgevingsplan, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Kostenverhaal kan via gronduitgifte, het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst of publiekrechtelijk via regels in het omgevingsplan.

Rechtsbescherming

Op de procedure voor het opstellen van een omgevingsplan is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een omgevingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad, wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Een ieder kan over dit ontwerpbesluit een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad het omgevingsplan heeft vastgesteld, kunnen belanghebbenden hiertegen beroep instellen bij de Raad van State.

5. Omgevingsplannen

Participatie

Ook bij het opstellen van een omgevingsplan is participatie belangrijk. Als een gemeente een omgevingsplan gaat maken, moet ze daarvan een kennisgeving doen. In die kennisgeving staat hoe de gemeente participatie vormgeeft. In het vast te stellen omgevingsplan moet vermeld staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken. En wat er met de resultaten is gedaan.

Het omgevingsplan wordt opgesteld binnen de kaders van het vastgestelde masterplan en deze startnotitie. Hierover heeft participatie plaatsgevonden. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan vindt opnieuw participatie plaats met dezelfde stakeholders. Onderwerpen zijn het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig plan voor de eerste fase van beide woningbouwlocaties en de vertaling van het masterplan en de startnotitie naar het omgevingsplan. Het niveau van participatie is 'raadplegen'.

6. Overzicht uitgangspunten startnotitie

Algemeen

- Er vindt geen uitwisseling plaats van het woonprogramma voor woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. Op beide locaties wordt ingezet op een gevarieerd woonprogramma met dezelfde verdeling in typologie en prijsklasse.
- Voor beide locaties wordt een afzonderlijk omgevingsplan opgesteld. De locaties worden hiermee inhoudelijk, financieel, procedureel en in tijd losgekoppeld van elkaar. Wanneer ontwikkeling binnen de kaders van deze startnotitie niet mogelijk blijkt, dan wordt voor de betreffende locatie gezocht naar oplossingen binnen het plangebied. Bijvoorbeeld door de gemeenteraad te vragen een aanpassing te doen aan de eerder vastgestelde kaders.

Lange Vaart

- De kaders van het masterplan blijven van toepassing.
- Het maximaal aantal woningen wordt bijgesteld.
- De ambitie om in het sociale en bereikbare segment een verdeling te realiseren van 1/3 grondgebonden en 2/3 gelijkvloers, is geen harde eis. Het uitgangspunt dat van het totaal aantal woningen circa 40% gelijkvloers wordt gerealiseerd, blijft van toepassing.
- De eerste fase van de woningbouw vindt (grotendeels) plaats ten oosten van de schoorsteen.
- Het gedeelte ten westen van de schoorsteen wordt (grotendeels) buiten het plangebied van het op te stellen omgevingsplan gelaten.
- Bestaande woningen blijven gehandhaafd en worden ruimtelijk ingepast in de nieuwe wijk. Waar juridisch mogelijk, wordt de bestemming van deze woningen aangepast van (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar het feitelijk gebruik als burgerwoning.
- De gemeentelijke inzet is vooral gericht op het stellen van kaders en het sturen op kwaliteit (faciliterend). De intentie van de gemeente is niet om actief gronden aan te kopen, naast de reeds in eigendom zijnde gronden. De gemeente gaat niet over tot aankoop van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Merenweg

- De kaders van het masterplan blijven van toepassing.
- In het omgevingsplan worden de volgende aanpassingen gedaan in relatie tot, ten tijde van de vaststelling van deze startnotitie, aanwezige woningen in het plangebied:
 - De dichtstbijzijnde appartementengebouwen bestaan uit maximaal 4 bouwlagen
 - De dichtstbijzijnde appartementengebouwen mogen wel bestaan uit maximaal 5 bouwlagen wanneer tussen dit appartementengebouw en de bestaande woning een bebouwingszone aanwezig is, waar maximaal 3 of 4 bouwlagen zijn toegestaan
 - Binnen de zones met appartementengebouwen van maximaal 4 of maximaal 5 bouwlagen dient een differentiatie aan bouw hoogte (gelaagdheid) te worden gerealiseerd
 - De zones waarbinnen appartementengebouwen van maximaal 5 bouwlagen zijn toegestaan, worden overal op minimaal 50 meter afstand gelegd van nu reeds bestaande woningen.
- Er komt geen nieuw gezondheidscentrum. Er wordt wel huisvesting gerealiseerd voor inwoners met dementie en GGZ-problematiek.
- De eerste fase van de woningbouw vindt plaats aan de Lijsterlaan en de gronden direct aansluitend.
- Het realiseren van (tenminste) deze eerste fase vindt plaats vooruitlopend op aanpassingen aan (het kruispunt met) de N209.
- De uitkomst van het onderzoek en het overleg met de provincie over de N209 worden betrokken in de uiteindelijke besluitvorming over het omgevingsplan. Op dat moment beslist de gemeenteraad in welke mate verdere woningbouw dan de eerste fase mag plaatsvinden vooruitlopend op aanpassingen

6. Overzicht uitgangspunten startnotitie

aan (het kruispunt met) de N209.

- Bestaande woningen blijven gehandhaafd en worden ruimtelijk ingepast in de nieuwe wijk. Waar juridisch mogelijk, wordt de bestemming van deze woningen aangepast van (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar het feitelijk gebruik als burgerwoning.
- De gemeentelijke inzet is vooral gericht op het stellen van kaders en het sturen op kwaliteit (faciliterend). De intentie van de gemeente is niet om actief gronden aan te kopen, naast de reeds in eigendom zijnde gronden. Uitzondering hierop is de aankoop van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Omgevingsplannen

- Het omgevingsplan wordt opgesteld binnen de kaders van het vastgestelde masterplan en deze startnotitie.
- In het omgevingsplan worden regels gesteld om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.
- In het omgevingsplan kan een juridische koppeling worden aangebracht tussen de fasering van woningbouw en de benodigde maatregelen aan (het kruispunt met) de N209.
- Er wordt voor beide woningbouwlocaties een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Participatie

- Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan vindt opnieuw participatie plaats met dezelfde stakeholders.
- Onderwerpen zijn het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig plan voor de eerste fase van beide woningbouwlocaties en de vertaling van het masterplan en de startnotitie naar het omgevingsplan.
- Het niveau van participatie is 'raadplegen'.