

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Startnotitie omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2300074
Datum raad	28/09/2023

Gevraagde beslissing:

1. De startnotitie voor de omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg vast te stellen (T23.04333).
2. De aanwijzing in de zin van artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten op het perceel kadastraal bekend Bleiswijk, sectie C nummer 2809 (groot 6.742 m²) in te trekken.

0. Samenvatting

In Bleiswijk is vooral behoefte aan gelijkvloerse woningen voor senioren en betaalbare woningen voor starters. Naast het tegemoetkomen aan de behoefte van de eigen (oudere) inwoners, is er behoefte aan 'jonge' aanwas (gezinnen) om het aanbod aan voorzieningen (detailhandel, horeca, onderwijs en sport) op peil te houden.

In februari 2022 heeft de gemeenteraad het masterplan voor de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg vastgesteld. Daarbij zijn twee amendementen en vier moties aangenomen. De gemeenteraad heeft bovendien nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het goed betrekken van de omgeving bij de verdere planvorming. Om het vastgestelde masterplan (inclusief amendementen) en de daarbij aangenomen moties goed te kunnen vertalen naar een omgevingsplan, is een tussenstap gewenst: een startnotitie voor de op te stellen omgevingsplannen.



Deze startnotitie ligt nu voor ter besluitvorming. De startnotitie maakt duidelijk op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de door de gemeenteraad bij de vaststelling van het masterplan aangenomen moties. Daarnaast worden in de startnotitie de uitgangspunten vastgelegd voor de op te stellen omgevingsplannen. De startnotitie zet in op het op korte termijn voorzien in een deel van de woningbehoefte door realisatie van fase 1 aan de Lange Vaart (ca. 100 woningen) en (tenminste) fase 1 aan de Merenweg (ca. 100 woningen), vooruitlopend op aanpassingen aan de N209.

Het participatieproces is doorlopen conform het door de gemeenteraad in oktober 2022 vastgestelde participatieplan (T22.03330). In het verantwoordingsdocument wordt verslag gedaan van het participatieproces. Het verantwoordingsdocument geeft inzicht in de standpunten, belangen en keuzes voor de gemeenteraad.

Na vaststelling van de startnotitie door de gemeenteraad, wordt gestart met het opstellen van de omgevingsplannen¹ voor beide woningbouwlocaties.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Uit het in 2019 door Stec Groep uitgevoerde woningbehoefteonderzoek 'Bleiswijk in beeld' (T20.01284) blijkt dat Bleiswijk vooral 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 (BR2000001). Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad met de Nota van Uitgangspunten (NvU) het eerste kader voor de ontwikkeling van beide locaties vastgesteld. De NvU bevat kwalitatieve ambities en doelstellingen (T20.13141). In het op 24 februari 2022 vastgestelde masterplan (T21.09349) zijn de ruimtelijke hoofdstructuur en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locaties vastgelegd.

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' (T22.00725, A2022-002)
- 'Fasering bouw afhankelijk van maatregelen N209' (T22.00729, A2022-005)

De gemeenteraad heeft daarnaast vier moties aangenomen:

- 'Scenario's uitwisseling woonprogramma' (T22.00740, M2022-002)
- 'Lijsterlaan bestemmen voor passende seniorenwoningen (koop en huur) en versnelde realisatie' (T22.00742, M2022-004)
- 'Second opinion ontsluiting woningbouwlocatie Merenweg' (T22.00734, M2022-005)
- 'N209 in relatie met masterplannen Lange Vaart en Merenweg' (T22.00732, M2022-001)

¹ Formeel gezien geldt er per 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) van rechtswege één omgevingsplan voor de hele gemeente en worden de woningbouwontwikkelingen aan de Lange Vaart en Merenweg met een 'wijziging' mogelijk gemaakt. Zie verder onder punt 6 (Juridische aspecten).

Raadsvoorstel

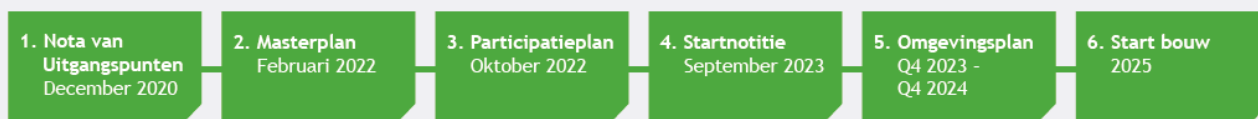
Gemeente Lansingerland



De eerste drie genoemde moties stonden centraal in het participatieproces om te komen tot de startnotitie en worden hiermee afgehandeld. 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.

Na vaststelling van de startnotitie door de gemeenteraad wordt gestart met opstellen van de omgevingsplannen voor beide woningbouwlocaties. Het streven is beide omgevingsplannen eind 2024 ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Mogelijk kan in 2025 een eerste start worden gemaakt met de bouw van woningen op beide locaties.

Tijdslijn



2. Maatschappelijk effect

Het masterplan, aangevuld met de startnotitie, bevat de kaders voor de ontwikkeling van twee aangename en toekomstbestendige woonwijken in Bleiswijk. Het voorzien in de behoefte aan gelijkvloerse seniorenwoningen en betaalbare starterswoningen bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Het aantrekken van jonge gezinnen uit de regio draagt bij aan het behoud van een goed voorzieningenniveau.

Met het mogelijk maken van woningbouw op beide locaties wordt uitvoering gegeven aan de ambities uit de Woonvisie (T21.04692), het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie (T21.09846) en het Regioakkoord over de regionale woningmarktafspraken (T22.06463).

3. Argumenten

1.1 De startnotitie geeft uitvoering aan de moties van de gemeenteraad

Scenario's uitwisseling woonprogramma

Het voorstel in de startnotitie is om geen uitwisseling plaats te laten vinden van het woonprogramma voor woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. Op beide locaties wordt, conform de Woonvisie, 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 (huur en koop) en versnelde realisatie

Het voorstel in de startnotitie is om de Lijsterlaan niet los te koppelen van de rest van de Merenweg (en hiervoor bijvoorbeeld een apart omgevingsplan op te stellen). De gronden van de gemeente aan de Lijsterlaan maken integraal onderdeel uit van de Merenweg (woonprogramma, verkeers-ontsluiting en ruimtelijk/stedenbouwkundig). 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 een watergang te verleggen.

Hierdoor ontstaan 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)

Een eerste inschatting is dat hier ca. 100 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het exacte plangebied, het aantal woningen, de woningtypen en doelgroepen worden 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.

Dit voorstel betekent ook dat de gemeente geen aanbesteding start om haar eigen gronden aan de Lijsterlaan zelf (actief) te ontwikkelen. Het zo snel mogelijk realiseren van seniorenwoningen, met en zonder zorgaanbod, blijft de doelstelling.

Second opinion verkeersonderzoek Merenweg

Het voorstel in de startnotitie is om de wijkontsluiting zoals opgenomen in het vastgestelde masterplan te handhaven. Er komen twee hoofdontsluitingswegen in noord-zuid richting (tussen Lijsterlaan en Merenweg) door de nieuwe wijk. Deze wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en hebben een verzamel functie. Deze variant scoort ook in de second opinion 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.

1.2 De startnotitie legt de uitgangspunten voor de op te stellen omgevingsplannen vast

Het voorstel in de startnotitie is om de kaders van het vastgestelde masterplan te volgen, maar deze op een aantal punten een nadere invulling te geven. Deze punten worden hieronder toegelicht.

Het maximaal aantal woningen aan de Lange Vaart

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.

De verdeling grondgebonden en gelijkvloerse woningen in het sociale en bereikbare segment aan de Lange Vaart

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.

De situering van appartementengebouwen met 4 en 5 bouwlagen aan de Merenweg

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 de 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 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.

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).

1.3 De startnotitie legt de ontwikkelstrategie en fasering van beide woningbouwlocaties vast

De startnotitie bevat ook een voorstel voor de ontwikkelstrategie en fasering van beide woningbouwlocaties. De ontwikkelstrategie gaat onder andere 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. De fasering van de woningbouw is mede afhankelijk van de samenwerking met andere grondeigenaren, de financiële haalbaarheid (Lange Vaart) en de relatie met de N209 (Merenweg).

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. 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 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)

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



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 voorgesteld dit gedeelte (grotendeels) buiten het plangebied van het op te stellen omgevingsplan te laten.

Er zijn ook alternatieve scenario's onderzocht, en besproken in het participatieproces, waarbij de gemeente een actieve rol neemt om tot de ontwikkeling van het gehele plangebied aan de Lange Vaart te komen. Voorzien in woningbouw is een maatschappelijk belang en dat kan een actieve houding rechtvaardigen (gronden verwerven / voorkeursrecht vestigen / eventueel onteigenen). Het advies is om niet te kiezen voor deze actieve vorm van grondbeleid, omdat sprake is van een onverantwoorde investering (geld en capaciteit) zonder dat dit op korte termijn leidt tot woningbouw ten westen van het schoorsteen en bovendien vaststaat dat de gemeente haar investering niet zal terugverdienen. In bijlage 5 treft u een financiële onderbouwing van de onderzochte scenario's.

Merenweg

Bij de locatie Merenweg zijn de eigendommen 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. Er zijn gesprekken gevoerd met (vertegenwoordigers van) alle grondeigenaren, waarin zij kenbaar hebben gemaakt welke gronden onderdeel kunnen uitmaken van de ontwikkeling. Er kan een start gemaakt worden met de woningbouw aan de Lijsterlaan en de gronden direct aansluitend. Dit vormt de eerste fase van de ontwikkeling van de Merenweg.

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 de realisatie van de benodigde maatregelen aan de N209. Ook de motie over de Lijsterlaan is erop gericht op korte termijn woningen te realiseren.

Het realiseren van (tenminste) fase 1 (ca. 100 woningen) 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. 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.

Faciliterend grondbeleid

In de Nota van Uitgangspunten en het masterplan heeft de gemeenteraad vastgelegd dat de gemeentelijke inzet voor de woningbouwlocaties Lange Vaart en 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 van beide locaties. 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, tenzij dit noodzakelijk is voor de wijkontsluiting. 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 beide woningbouwlocaties. Dit uit zich onder andere in het opstellen van het omgevingsplan, het sluiten van overeenkomsten en het toepassen van kostenverhaal.

1.4 De startnotitie voorziet in een financieel haalbare ontwikkeling voor de gedeeltelijke ontwikkeling van de Lange Vaart en voor de gehele ontwikkeling van de Merenweg

De ambities voor beide locaties zijn stevig. Dit komt onder andere tot uiting in 50% betaalbare woningen, 20%-30% groen, 10% water en Nul-op-de-Meter woningen. Daarnaast zijn er de kosten voor de aanleg van infrastructuur en het bouw- en woonrijpmaken. Op basis van de huidige inzichten en marktomstandigheden is de gedeeltelijke ontwikkeling van de Lange Vaart (fase 1) en de gehele ontwikkeling van de Merenweg financieel haalbaar. Hierbij wordt opgemerkt dat het positieve saldo van opbrengsten minus kosten van de ontwikkeling van fase 1 aan de Lange Vaart marginaal is en nog overeenstemming dient te worden bereikt over samenwerking met de andere eigenaren in dit plandeel.

2.1 Verwerving van de gronden leidt niet tot een financieel haalbare ontwikkeling van dat plandeel

In januari 2022 heeft de gemeenteraad voor één perceel aan de Lange Vaart besloten tot een aanwijzing op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), omdat hier in het masterplan 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.

De eigenaren van dit perceel hebben aangegeven bereid te zijn het perceel aan de gemeente te verkopen. In goed overleg zijn de gronden door een onafhankelijk adviseur getaxeerd. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming en de aanwezige bedrijfsloodsen zijn geschikt voor bedrijfsvoering. Dit betekent dat het perceel een hoge gebruikswaarde heeft. Daarnaast is sprake van bodemverontreiniging. Afhankelijk van het toekomstige gebruik (woningbouw of alleen ontsluitingsweg en parkeren) dient sanering plaats te vinden. Het perceel ligt ten westen van de schoorsteen. Het voortzetten van de aanwezige bedrijfsvoering op andere percelen ten westen van de schoorsteen, 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, voorsnog niet kan worden herontwikkeld naar woningbouw. Deze wetenschap, in combinatie met de hoge verwervings/saneringskosten, maakt het aankopen van het perceel een onverantwoorde investering. Voorgesteld wordt om geen gebruik te maken van het gevestigde voorkeursrecht en dit in te trekken, waardoor de huidige eigenaren het perceel aan

derden kunnen aanbieden. Doordat de gronden met het voorkeursrecht niet worden betrokken in de eerste fase van woningbouw, dient een calamiteitenontsluiting via de Korenmolenweg gerealiseerd te worden.

4. Kanttekeningen

1.1 De startnotitie voorziet niet in de ambitie om 900 woningen te realiseren

In de Woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ambitie opgenomen om 900 woningen in Bleiswijk te realiseren. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 200 woningen aan de Lange Vaart en maximaal 700 woningen aan de Merenweg. Deze aantallen (met de verdeling 25% sociaal, 25% midden en 50% duur) zijn ook als ambitie vastgelegd in het masterplan voor beide woningbouwlocaties en in de regionale woningmarktafspraken (Regioakkoord).

Aan de Merenweg is voldoende ruimte om 700 woningen te realiseren. Aan de Lange Vaart is de ambitie van 200 woningen niet langer realistisch. Op basis van de huidige kaders (bouwhoogte en woningdichtheid), de gesprekken met grondeigenaren, de financiële haalbaarheid en het facilitaire grondbeleid wordt in de startnotitie geconstateerd dat naar verwachting maximaal 150 woningen aan de Lange Vaart mogelijk zijn. Fase 1 voorziet in maximaal 100 woningen (grotendeels) ten oosten van de schoorsteen. Het plangebied ten westen van de schoorsteen, waar maximaal 50 woningen kunnen worden gerealiseerd, wordt gelet op alle onzekerheden (grotendeels) niet opgenomen in het omgevingsplan. Deze constatering betekent dat minder woningen worden gerealiseerd en daarmee ook minder in de (lokale) behoefte wordt voorzien dan gewenst.

1.2 De startnotitie doet geen uitspraak over het maximaal aantal woningen wat aan de Merenweg gerealiseerd mag worden in afwachting van maatregelen aan de N209

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.

De startnotitie voorziet in de wens om op korte termijn, op beide locaties, een start te maken met de woningbouw. 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 en doet onderzoek naar mogelijke maatregelen.

In de startnotitie wordt voorgesteld om aan de Merenweg in ieder geval alvast te starten met de bouw van fase 1 (Lijsterlaan en aansluitende gronden). De startnotitie doet geen uitspraak over het maximaal aantal woningen wat aan de Merenweg gerealiseerd mag worden in afwachting van maatregelen aan 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. In het omgevingsplan kan de

gemeenteraad hiervoor, indien op dat moment gewenst en noodzakelijk, een juridische koppeling opnemen.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De gemeenteraad heeft voor de kosten tot en met het vaststellen van de omgevingsplannen voor beide locaties een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld. De kosten voor het opstellen van de startnotitie worden hieruit gedekt.

Doordat er mede naar aanleiding van de moties bij het masterplan tussenproducten worden gemaakt, waarmee eerder geen rekening is gehouden, worden extra kosten gemaakt en loopt het voorbereidingskrediet door in 2024. Voorbeelden zijn de voorliggende startnotitie met bijbehorend participatieproces en het uitvoeren van een second opinion van het verkeersonderzoek. Vooralsnog kunnen de kosten tot en met de omgevingsplannen gedekt worden uit het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. De kans is reëel dat de extra werkzaamheden richting de startnotitie en eventueel onvoorziene kosten richting de omgevingsplannen ertoe leiden dat het huidige voorbereidingskrediet ontoereikend is. Gedurende de looptijd worden de uitgaven op het voorbereidingskrediet gemonitord. Een eventuele ophoging van het voorbereidingskrediet wordt onderbouwd voorgelegd aan de gemeenteraad.

De kosten die de gemeente maakt en de inbrengwaarde van de gemeentegronden, worden zoveel mogelijk gecompenseerd door toekomstige opbrengsten uit het project en/of door kostenverhaal op de ontwikkelaar via nog af te sluiten overeenkomsten.

6. Juridische aspecten

Net als het vastgestelde masterplan is de startnotitie vormvrij en niet gebonden aan regelgeving. Hiertegen kan ook geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Voor de op te stellen omgevingsplannen is de Omgevingswet van toepassing. 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 de startnotitie is 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.

7. Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid maakt geen onderdeel uit van de startnotitie. In het masterplan voor beide woningbouwlocaties heeft de gemeenteraad reeds de ambities vastgelegd, waarmee de Lange Vaart en Merenweg toekomstbestendige woonwijken worden.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Participatieproces volgens participatieplan

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad het participatieplan 'Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg, Bleiswijk' vastgesteld. Hierin is het participatieproces voor de fase van masterplan tot en met startnotitie omgevingsplan vastgelegd, in lijn met de in mei 2023 vastgestelde Visie

Burgerparticipatie (T22.04931). Het geeft duidelijke spelregels voor het proces door te beschrijven wat de kaders zijn, wie de stakeholders zijn, waarover wordt geparticipeerd en welke ruimte er is voor invloed. Ook is in het participatieplan vastgelegd dat een logboek wordt bijgehouden, een verantwoordingsdocument wordt opgesteld en een evaluatie van het participatieproces plaatsvindt.

Het participatieproces is doorlopen volgens het participatieplan. 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, waarbij alle stakeholders vertegenwoordigd waren. Daarnaast hebben er, onder andere, nog afzonderlijke gesprekken met de grondeigenaren van beide locaties plaatsgevonden (individueel en gezamenlijk), evenals overleggen met de beoordelingscommissie over het verkeersonderzoek. In bijlage 4 is een overzicht van de participatie- en communicatiemomenten opgenomen.

Het projectteam heeft een logboek bijgehouden van het participatieproces. In het logboek zijn onder andere de verslagen van de bijeenkomsten, de raadsinformatiebrieven en de nieuwsbrieven voor de omgeving opgenomen. Ook tussentijds ontvangen e-mails en de antwoorden daarop maken onderdeel uit van het logboek. Het logboek wordt actueel gehouden en is voor iedereen te raadplegen via de [projectpagina](#) op de website van de gemeente. Het doorlopen participatieproces is beschreven in een afzonderlijk verantwoordingsdocument. Het verantwoordingsdocument geeft inzicht in de standpunten, belangen en keuzes voor de gemeenteraad. Zoals in het participatieplan is vastgelegd, vindt na de vaststelling van de startnotitie voor de omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg een evaluatie plaats van het participatieproces.

Uitkomsten participatieproces

Hieronder worden de belangrijkste uitkomsten van het participatieproces weergegeven. Het overgrote deel van de deelnemers heeft begrip voor de gemaakte afwegingen en kan zich vinden in de voorgestelde aanpak van de besproken onderwerpen. Er zijn echter ook deelnemers voor wie dit niet geldt. Keuzes vanuit het algemeen belang raken hier individuele wensen en zorgen.

Scenario's uitwisseling woonprogramma

Met de participanten is verkend wat de voor- en nadelen zijn van een eventuele uitwisseling van woonprogramma tussen beide locaties. Alle (groepen) participanten zijn eensgezind en hebben een sterke voorkeur om geen uitwisseling te laten plaatsvinden. Deze voorkeur is overgenomen als uitgangspunt in de startnotitie voor de op te stellen omgevingsplannen.

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

Met de participanten is verkend wat een geschikt woonprogramma is voor de Lijsterlaan. Klankbordgroep Seniorenbouw Bleiswijk (KSB), woningbouwcorporatie 3B Wonen en ontwikkelaar/grondeigenaar BPD hebben hieraan een actieve bijdrage geleverd en staan achter voorstel uit de startnotitie voor het verbreden van de Lijsterlaan en het daar beoogde woonprogramma. De overige participanten hebben zich hierover niet expliciet uitgesproken, maar vragen wel aandacht voor de stedenbouwkundige uitwerking en de verkeersafwikkeling (in de bouwfase en na realisatie).

Second opinion verkeersonderzoek Merenweg

Aan de participanten is gevraagd welke verkeersvarianten zij onderzocht willen zien en wie met de gemeente wil meedenken met de uitvraag (aanbesteding) voor het te selecteren verkeerskundig adviesbureau. Er is een beoordelingscommissie van participanten samengesteld die samen met de gemeente de uitvraag voor de aanbestedingsprocedure heeft opgesteld. De beoordelingscommissie heeft de conceptversies van het verkeersonderzoek voorzien van commentaar en besproken met het verkeerskundig adviesbureau. De door participanten ingediende verkeersvarianten zijn onderzocht. Het concept verkeersonderzoek is tijdens een participatiebijeenkomst gepresenteerd. Het verkeerskundig adviesbureau heeft onafhankelijk advies uitgebracht over 1) de meest optimale wijkontsluiting en 2) de meest optimale aansluiting op de N209. Dit advies is overgenomen als uitgangspunt in de startnotitie voor de op te stellen omgevingsplannen. De bewoners van de Nachtegaallaan (vertegenwoordigd in de beoordelingscommissie) zien liever dat er geen directe verbinding voor autoverkeer vanuit de nieuwe wijk op de Nachtegaallaan komt. Zij vragen aandacht voor en betrokkenheid bij de uitwerking van de voorgestelde variant. Meerdere participanten kunnen zich niet vinden in het advies over de aansluiting met de N209. Hun voorkeur gaat uit naar het doortrekken en rechtstreeks aansluiten van de Merenweg op de N209.

Onvrede en onrust bij de omwonenden/grondeigenaren Merenweg

Eerder door de gemeenteraad genomen besluiten zorgden voor onvrede en onrust bij omwonenden/grondeigenaren van de locatie Merenweg. Het gaat hierbij om het verlagen van de maximale bouwhoogte aan de Lange Vaart naar 3 bouwlagen, en hieraan gekoppeld, de motie om eventueel woonprogramma tussen beide locaties uit te wisselen om de ontwikkeling van de Lange Vaart financieel haalbaar te maken. Het geeft de omwonenden/grondeigenaren van de locatie Merenweg het gevoel dat de Lange Vaart wordt voorgetrokken en de Merenweg fungeert als 'afvoerputje' voor het (goedkope) programma wat niet gerealiseerd kan worden aan de Lange Vaart.

Dit was ook terug te zien in de opkomst tijdens de participatiebijeenkomsten. Waar eerder een beperkt aantal omwonenden/grondeigenaren van het Merenweggebied aan de participatiebijeenkomsten (vooruitlopend op het masterplan en het huidige participatieproces) deelnam, was deze groep in januari t/m april 2023 ruim vertegenwoordigd. Dit was mede het gevolg van een in de buurt verspreid 'pamflet', waarin de omwonenden/grondeigenaren zijn opgeroepen zich te laten horen. In de bijeenkomst van maart 2023 is het onderwerp 'scenario's uitwisseling woonprogramma' besproken. Duidelijk werd dat alle betrokken partijen geen voorstander zijn van uitwisseling. Deze eensgezindheid zorgde voor rust en vertrouwen bij de deelnemers dat er geen uitwisseling gaat plaatsvinden. Ook de tijdens de bijeenkomst van april 2023, op verzoek van de participanten, getoonde maquette met proefverkaveling van de locatie Merenweg had een soortgelijk effect. De proefverkaveling voor de locatie Merenweg maakte zichtbaar dat 700 woningen ruimtelijk goed in te passen zijn, waarbij een differentiatie aan bouwhoogtes wordt toegepast. Ontwikkelaar BPD en woningbouwcorporatie 3B Wonen hebben hun visie op de ontwikkeling van het gebied gegeven, inclusief referenties van elders gerealiseerde/ te realiseren appartementengebouwen. Meerdere participanten gaven aan het een mooi plan te vinden, met een goede verdeling van de appartementengebouwen over het gebied, waarbij het aantal appartementengebouwen met 5 bouwlagen beperkt is. De groenstroken worden gewaardeerd en geven het plan voldoende lucht. Andere aanwezigen spraken hun voorkeur uit voor appartementengebouwen met 4 bouwlagen, omdat dit beter aansluit bij het dorpse karakter van Bleiswijk. Na de bijeenkomsten van maart en april nam

de opkomst tijdens de daaropvolgende participatiebijeenkomsten weer af. Hoewel de kaders van het masterplan en daarmee de locatie en hoogte van de appartementengebouwen aan de Merenweg niet ter discussie stonden, wordt in de startnotitie voorgesteld meer rekening te houden met de nu reeds in het plangebied aanwezige woningen (zie ook pagina 5 van dit raadsvoorstel bij het kopje 'De situering van appartementengebouwen met 4 en 5 bouwlagen aan de Merenweg').

Ontwikkelstrategie Lange Vaart

De keuzes, afwegingen en afhankelijkheden zijn in beeld gebracht en er zijn ontwikkelscenario's voor de Lange Vaart verkend. Er hebben individuele en gezamenlijke overleggen met (vertegenwoordigers van) alle grondeigenaren plaatsgevonden. Een aantal particuliere grondeigenaren ten westen van de schoorsteen aan de Lange Vaart ziet liever dat de gemeente hier een actieve rol neemt, zodat ook hun gronden kunnen worden ontwikkeld en de ruimtelijke kwaliteit aan de Lange Vaart verbetert.

Participatie volgende fase

Het omgevingsplan wordt opgesteld binnen de kaders van het vastgestelde masterplan en deze startnotitie. 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'. Dit voorstel maakte onderdeel uit van de concept startnotitie zoals deze met de participanten is besproken en kan op instemming rekenen.

9. Verdere procedure

Op basis van de startnotitie wordt voor beide locaties een omgevingsplan voorbereid.

Bijlagen

1. Startnotitie voor de omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg (T23.04333)
2. Verantwoordingsdocument participatieproces (T23.04334)
3. Verantwoordingsdocument participatieproces, bijlagenboek (T23.04619)
4. Overzicht participatie- en communicatiemomenten (T23.04801)
(bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
5. Memo financiële haalbaarheid Lange Vaart (T23.02322) (GEHEIM)
6. Verkeersonderzoek Merenweg (T23.04691)

Onderwerp	Startnotitie omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2300074
Datum raad	28/09/2023

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

Op basis van de argumenten

- de startnotitie uitvoering geeft aan de moties van de gemeenteraad;
- de startnotitie de uitgangspunten vastlegt voor de op te stellen omgevingsplannen;
- de startnotitie de ontwikkelstrategie en fasering van beide woningbouwlocaties vastlegt;
- verwerving van de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, leidt niet tot een financieel haalbare ontwikkeling van dat plandeel.

Besluit(en)

1. De startnotitie voor de omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg vast te stellen (T23.04333).
2. De aanwijzing in de zin van artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten op het perceel kadastraal bekend Bleiswijk, sectie C nummer 2809 (groot 6.742 m²) in te trekken.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 september 2023,

de griffier,

de voorzitter,

drs. Eveline Hamelink-van Rens

drs. Pieter van de Stadt