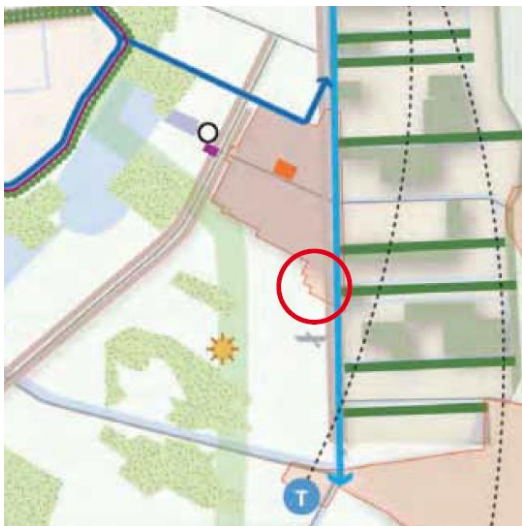


	<p style="text-align: center;">COMMISSIESTUK</p> <p style="text-align: right;">Par.afd.hfd</p>
Kenmerk	CS/01527/200428/YE00
Zaaknummer	Z.47732 D.181223
Commissie	Ruimte & Economie Datum: 24 juni 2020
Bijlagen	- Uitgangspuntennotitie Zuidsingel fase 8 - Plan van aanpak participatie
Portefeuillehouder	weth. J.J. de Kloet
Afdeling	FD
Ambtenaar/telefoonnummer	Y. Ekelschot, (035) 6559422, y.ekelschot@wijdmeren.nl
Datum	19 mei 2020
Onderwerp	plan Zuidsingel fase 8 / Uitgangspuntennotitie
Doel van de behandeling: advies van de commissie t.b.v. besluitvorming aan college	

1. Inleiding

Zuidsingel fase 8 is een nieuw te realiseren woongebied aan de zuidrand van Kortenhoef voor maximaal 250 woningen. In de polder Kortenhoef, waar Zuidsingel onderdeel van uitmaakt, spelen diverse plannen en initiatieven. Naast Zuidsingel fase 8 is er Plan Groenewoud (initiatiefnemer Afvalzorg) en Programma Groen (initiatiefnemer Provincie Noord-Holland) en hebben enkele eigenaren van bedrijven en woningen langs de Emmaweg laten weten een plan te willen ontwikkelen. In de Visie Polder Kortenhoef (Vollmer & Partners, 2018) heeft de gemeente ruimtelijke kaders vastgelegd voor deze planontwikkelingen.

De VOF Jacobswoud (Timpaan en Slokker) wil nu het plan Zuidsingel fase 8 verder uitwerken. Daarbij moeten ook keuzes gemaakt worden.



Locatie plan Zuidsingel fase 8

Het plangebied ligt ten zuiden van de bestaande kern van Kortenhoef. De oppervlakte van het plangebied is circa 10,5 hectare, grotendeels zijn dit kavels van de ontwikkelaar VOF

Jacobswoud. Alleen op de grens met de bestaande bebouwing is een strook grond van de gemeente. Het gebied wordt momenteel agrarisch gebruikt.

Initiatiefnemer de VOF Jacobswoud wil voor het plangebied van Zuidsingel fase 8 een stedenbouwkundig ontwerp opstellen. Voordat deze fase van start gaat heeft de gemeente een uitgangspuntennotitie opgesteld waarin de kaders voor de planontwikkeling van Zuidsingel fase 8 worden aangegeven. Die uitgangspuntennotitie ligt nu voor.

De gemeente Wijdmeren is al geruime tijd bezig met de ontwikkeling van polder Kortenhoef. Om bij de voorgenomen woningbouwontwikkeling er zeker van te zijn dat de bestaande kwaliteiten van de polder worden veilig gesteld heeft de gemeente Vollmer & Partners gevraagd om een uitgangspuntennotitie op te stellen. Hierin worden de randvoorwaarden aan de ontwikkeling gesteld, voorafgaand aan de planvorming. Het doel van de uitgangspuntennotitie is dat de kaders duidelijk worden gesteld, maar er voldoende ruimte blijft voor creatieve oplossingen op basis waarvan de ontwikkelaar het plan kan opstellen.

De uitgangspuntennotitie wordt vastgesteld door het college van B&W en ligt nu eerst bij u voor met het verzoek om advies. Uw commissie wordt gevraagd kennis te nemen van de Uitgangspuntennotitie Zuidsingel fase 8 en het Plan van aanpak participatie en aan te geven of verdere uitwerking in stedenbouwkundige varianten die worden voorgelegd voor participatie, kan worden ondersteund. De uitgangspunten worden gebruikt voor de verdere uitwerking in stedenbouwkundige varianten en is richtinggevend naar de initiatiefnemer.

De highlights uit de notitie

- Door de ligging van NNN worden eisen gesteld om de impact op de omliggende natuur zo klein mogelijk te maken, o.a. door een overgangs- of bufferzone op te nemen.
- Er is uitgegaan van een bufferzone, ook tussen de bestaande bouw in de kern Kortenhoef en de nieuwbouwlocatie en landschappelijke randen.
- De bouwhoogte is 2-3 lagen, met ruimte voor 5 bouwlagen. (Tot nu toe is dat max. 4 bouwlagen.)
- Er komt ruimte voor bijzondere woonvormen.
- Het onderwerp duurzaam / natuur-inclusief wordt breed opgevat.
- Er is een doorsteek voor langzaam verkeer opgenomen naar de kern Kortenhoef.
- Het verkeeronderzoek is een separaat traject / onderzoek. Wel wordt in het gebied aandacht besteedt aan aansluiting op recreatieve routes voor langzaam verkeer.
- Er is sprake van landschappelijk wonen, hetgeen betekent dat er sprake is van beperkte private buitenruimte.

Voor de volledige inhoud van de uitgangspuntennotitie wordt verwezen naar de bijlage.

Intentieovereenkomst

Eind mei 2020 wordt een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en VOF Jacobswoud over Zuidsingel fase 8. Daarin is vastgelegd dat partijen gaan kijken of de plannen aangaande Zuidsingel fase 8 ter uitvoering kunnen worden gebracht.

Het sluiten van een intentieovereenkomst is een voorwaarde om het traject verder te kunnen doorlopen. Het doel van deze overeenkomst is het door partijen geven van een uitwerking aan het hetgeen partijen zouden willen realiseren, te weten de realisatie van maximaal 250 woningen ten zuiden van Kortenhoef.

Verdere samenwerking dient te leiden tot een anterieure overeenkomst tussen Partijen. De anterieure overeenkomst zal in elk geval een vastlegging zijn van aspecten zoals grondinbreng, ruimtelijke procedures, afspraken over verloop en wijze van realisatie en de grondoverdrachten met bijbehorende voorwaarden.

De overeenkomst is uitgebreider dan gewoonlijk. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat er een verkeersonderzoek (en maatregelen) nodig zijn en daarom voorwaardelijk zijn voor de uitwerking van plan Zuidsingel fase 8. Daarnaast is de gemeente eigenaar van een deel van de te ontwikkelen woningbouwlocatie.

2. Argumenten

1. Er is behoefte aan nieuwe woningen in Wijdemeren.

Er is sprake van een vastgelopen woningmarkt, zowel in de vrije sector als in de sociale sector. Daarbij is de verwachting dat de tekorten slechts oplopen. De realisatie van het plan trekt een deel de vastgelopen woningmarkt vlot.

2. De ambitie is om plan Zuidsingel fase 8 met 250 woningen te realiseren.

Het is een geschikte woningbouwlocatie als het gaat om massa, want er kunnen 250 woningen worden gebouwd.

3. De leefbaarheid van de kern Kortenhoef wordt verhoogd.

Dat komt omdat er 250 woningen bij komen. Dat geeft een positieve bijdrage aan het voorzieningenniveau.

4. Er komt ruimte om te bouwen voor de doelgroep

Het is belangrijk dat er ruimte komt voor de woningbouwplannen om zodoende maatregelen te kunnen treffen tegen het bestaande woningtekort en daarnaast in te kunnen spelen op de hedendaagse woonvraag. Er ligt een kans om te kunnen bouwen voor alle doelgroepen, maar ook in het bijzonder voor jongeren en senioren.

Eén van de argumenten om medewerking te verlenen aan de bouwplannen is dan ook dat er behoefte is aan woningen voor jongeren/starters en oudere doorstromers in de regio en in Wijdemeren. Door de realisatie van (levensloopbestendige) grondgebonden woningen en sociale woningen wordt hieraan voldaan.

5. Het plan is een onderdeel van de Visie Polder Kortenhoef

In de omgeving spelen een aantal knelpunten, die de aanleiding vormden voor het opstellen van de Visie Polder Kortenhoef, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. De visie omvat een viertal initiatieven in de polder Kortenhoef: Plan Groenewoud (Afvalzorg); Emmaweg (VLEK); natuurontwikkeling (provincie) en Zuidsingel fase 8 (VOF Jacobswoud).

De vier plannen geven in combinatie met elkaar een verbetering van het gebied. Het is een kans om in de polder aan een aantal voorliggende opgaven invulling te geven.

De visie is een onderzoek naar de samenhang van de diverse toekomstige planologische ontwikkelingen en om inzicht te verkrijgen hoe de plannen op elkaar passen.

Het idee van de visie en de daarin opgenomen ontwikkelingen is eerder besproken met de provincie, bij wijze van vooroverleg. De provincie heeft daarover aangegeven dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen de hele procedure (inclusief onderliggende onderzoeken) doorlopen moet worden. Op voorhand is aangegeven dat de ontwikkelingen in de polder een hoogwaardige kwaliteit moeten hebben. Daarbij moet een mogelijke woningbouw op deze locatie een meerwaarde hebben voor het project Groenewoud en in samenhang daarmee worden ontwikkeld. De hoge kwaliteitseisen, voortkomend uit de unieke ligging van de polder binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zullen ook voor deze mogelijke andere woningbouwontwikkelingen gelden en integraliteit van de plannen is van essentieel belang. Gezien het voorgaande worden de initiatieven in de polder stedenbouwkundig en landschappelijk op elkaar afgestemd.

6. Het plan voldoet aan de regionale woningbehoefte

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is opgenomen dat er afstemming moet zijn in de regio over stedelijke ontwikkelingen in de regio. Dat overleg is inmiddels afgerond. Het betekent dat plan Zuidsingel fase 8 op de lijst is geplaatst van woningbouwlocaties in de regio met 250 woningen. Het plan voldoet aan de regionale woningbehoefte. Dat wordt als volgt beargumenteerd: In de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040 is de woningbehoefte voor Wijdemeren opgenomen. Daarin is opgenomen dat er tot 2025 in Wijdemeren behoefte is aan 650 woningen. (In heel Gooi- en vechtstreek is behoefte aan 5500 woningen).

7. Het plangebied ligt binnen de voormalig rode contour van de provincie

De locatie is gesitueerd ten zuiden van de kern Kortenhoef. Het ligt binnen de voormalig rode contour van de provincie. Dit betekent dat er al sinds de realisatie van de eerdere fasen Zuidsingel er het voornemen is geweest om fase 8 te realiseren. Daarover was eerder ook overeenstemming over met de provincie. Met de vaststelling van de provinciale verordening -enige jaren gelden- is daar verandering in gekomen. De locatie is niet langer opgenomen in de regels van de provincie voor de bouw van fase 8. Nu moet het plan de zware procedure doorlopen bij de provincie (waaronder het aantonen van de nut- en noodzaak). Gemeente en Provincie zijn echter altijd in gesprek geweest over deze woningbouwlocatie.

8. Er is een deadline voor het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 1-7-2021 vanwege de invoering van Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Het ontwerpbestemmingsplan voor Zuidsingel fase 8 moet ter inzage worden gelegd voor 1 juli 2021. Daarna is er nagenoeg geen mogelijkheid meer om buiten de bestaande kernen te bouwen. Dat wordt veroorzaakt door het voornemen van de provincie Noord-Holland om de provinciale omgevingsverordening aan te passen. Er blijven drie regimes over gericht op het behoud en ontwikkeling natuur, landschap en werelderfgoed: Natuurnetwerk Nederland (NNN); Unesco werelderfgoed; en er wordt een nieuw landschappelijk regime toegevoegd aan de bestaande regelgeving: Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Bestaande regimes weidevolgelleefgebied, bufferzone, aardkundige monumenten komen te vervallen. De bestaande kwaliteiten worden opgenomen in het BPL. Kort weergegeven betekent het dat hetgeen nu nog geen stedelijk gebied is Landelijk gebied of BPL wordt. Wijdemeren gaat nagenoeg op slot als deze wijziging van de provinciale verordening doorgang vindt. De regeling gaat naar verwachting op 1 juli a.s. in werking en kent een overgangstermijn van 1 jaar (tot 1 juli 2021.) De gemeente heeft inmiddels een zienswijze ingediend. Het is op dit moment onduidelijk of de ingediende zienswijze effect heeft.

9. Er is ruimte voor participatie

Het plan voor Zuidsingel fase 8 betreft een pilot in het kader van de Omgevingswet. Het plan doorloopt de nieuwe participatieprocedure, waarbij het plan tot stand komt met input van de omgeving. Uitgangspunt daarbij is wel dat er een plan komt voor woningbouw.

Er is voor gekozen om niet een geheel blanco plan voor te leggen, maar al een globaal uitgewerkt plan om zodoende de vraag aan de participant enigszins concreet te maken. Er worden varianten van een stedenbouwkundige opzet uitgewerkt en voorgelegd voor participatie. Het proces wordt zodoende opgebouwd: van meer abstract naar concreet. Het proces is begonnen met het opstellen van een uitgangspuntennotitie. Zodoende komen de grote lijnen in beeld en wordt de opgave ingekaderd. De uitgangspuntennotitie is opgesteld door de gemeente. Het concept wordt middels diverse stedenbouwkundige uitwerkingen voorgelegd aan participanten en aan de stakeholders (waternet, provincie, etc.). VOF Jacobswoud gaat de stedenbouwkundige varianten in eigen beheer uitwerken. In de uitgangspuntennotitie zijn de ruimtelijke voorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen, waarbij hetgeen is opgenomen in de Visie Polder Kortenhoef in beginsel leidend is geweest. De varianten moeten voldoen aan de uitgangspunten(notitie).

Initiatiefnemer heeft een Plan van aanpak participatie voor Zuidsingel fase 8 op laten stellen door bureau Wijde Blik. Voor de inhoud daarvan wordt verwezen naar de bijlage. Het betreft een robuust plan voor de participatie. Het ligt in de bedoeling om van start te gaan met de participatie in augustus.

3. Kanttekeningen/risico's

1. Er zijn aanpassingen nodig op de infrastructuur om Zuidsingel fase 8 te kunnen ontwikkelen. Dat is een randvoorwaarde.

Half april 2020 bent u op de hoogte gebracht van het op stapel staande haalbaarheidsonderzoek naar een verkeersoplossing voor Kortenhoef middels een raadsinformatiebrief. Naar verwachting zal dat na de zomer van start gaan.

De huidige ontsluiting van Kortenhoef is slecht. Dit betreft zowel de verkeersveiligheid als de doorstroming rondom de Smidsbrug. Omdat de verkeerssituatie in de huidige situatie al niet voldoet, is het oplossen van het huidige verkeersvraagstuk randvoorwaarde voor het toevoegen van de woningen van Zuidsingel fase 8. Het oplossen van het verkeersvraagstuk is daarmee urgent geworden en kan het niet wachten op het gereedkomen van het Mobiliteitsplan medio 2021.

Het haalbaarheidsonderzoek zal uitgaan van de volgende onderdelen:

- Het realiseren van het voorrangspein op de Smidsbrug, waarbij de Kerklaan en de Leeuwenlaan voorrangsweg blijven en de verkeerslichten worden verwijderd;
- Het omwisselen van het fietsverkeer en één richting van het autoverkeer op het laatste gedeelte van het huidige fietspad en het Zuidereinde. Het tracé van het huidige fietspad wordt daarbij éénrichtingsverkeer voor auto's;
- Het inrichten van de kruising Emmaweg-Kerklaan-Koninginneweg conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig;
- Het veilige inrichten van de Emmaweg;
 - Het verplaatsen van 18 bestaande parkeerplaatsen op het middendeel van de Emmaweg naar de naastgelegen woonstraten;
 - Het aanleggen van een trottoir tussen Zuidsingel fase 8 en de woonkern;
- Bij het aanleggen van Zuidsingel fase 8 een langzaamverkeersontsluiting realiseren vanuit Zuidsingel fase 8 naar de bestaande woonwijk.

VOF Jacobswoud heeft tot nu toe het voortouw genomen bij het onderzoek naar de verkeerssituatie in Kortenhoef en daarbij alle kosten gedragen. Dat was ook voor de hand liggend omdat zij trekker zijn van de ontwikkelingen Zuidsingel fase 8. Het oplossen van het verkeersprobleem in heel Kortenhoef is echter het taakveld van de gemeente, ook omdat medewerking verkregen moet worden van grondeigenaren. De gemeente heeft daarom inmiddels het voortouw genomen. Over de verdeling van de kosten worden nadere afspraken gemaakt.

Het nemen van verkeersmaatregelen is een voorwaarde voor het slagen van plan Zuidsingel fase 8. De resultaten van het verkeersonderzoek zijn van belang in het ruimtelijke proces (ontwerpbestemmingsplan). Het is daarom belangrijk dat er een koppeling is tussen de beide processen. Daarom moet er voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het sluiten van een eventuele anterieure overeenkomst duidelijkheid zijn over het nemen van de aanpassingen aan de infrastructuur (verkeersmaatregelen). Hierbij is de deadline voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor 1-7-2021 relevant.

2. Nog niet alle onderzoeken zijn gedaan.

Voor de beoogde ontwikkelingen moet nog veel onderzoek gedaan worden. Het gaat dan o.a. om onderzoek naar de uitstoot stikstof (PAS) en de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, of een landschappelijk / stedenbouwkundig advies.

Bij de ontwikkeling moet rekening gehouden worden met het beleid van de provincie, met name de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Hierin worden vooral de belangen van de provincie met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de wet Natuurbescherming, de cultuurhistorische waarden en de aardkundige waarden beschermd.

4. Financiële consequenties

1. De gemeente hanteert een faciliterende grondpolitiek

De gemeente is gedeeltelijk grondeigenaar (ca. 18%) van het te ontwikkelen gebied. Het grootste deel (82%) van het plangebied is in handen van een samenwerking van marktpartijen VOF Jacobswoud. De gemeente en ontwikkelaar trekken gezamenlijk op in de visievorming en het opstellen van het programma. Daarna is de planuitwerking (tot en met de bouw) voor rekening van VOF Jacobswoud. Daarbij neemt de gemeente een toetsende rol op zich.

Het belangrijkste risico hierbij is de planologische procedure/tijdsaspect. De opbrengst van de grond volgt eerst na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

De nieuwe nota grondbeleid gaat uit van situationeel grondbeleid. In dit geval is gekozen voor een faciliterende rol voor de gemeente.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

1. Initiatiefnemer zal een communicatieplan opstellen en voorleggen aan de gemeente ter goedkeuring. Dat is opgenomen in de uitgangspuntennotitie.

2. Planning (globaal)

- | | |
|---|---|
| - Uitgangspuntennotitie Zuidsingel fase 8 | 24 juni 2020 (commissie R&E)
(onderhavig voorstel) |
| - Uitwerken stedenbouwkundige varianten en start participatie (incl. ketenpartners) | zomer 2020 tot en met september 2020 |
| - Voorkeursmodel stedenbouwkundig plan gereed | november 2020 |
| - Concept - Ontwerpbestemmingsplan | december 2020 |
| - Ontwerpbestemmingplan in raad | januari 2021 |
| - Ontwerpbestemmingplan ter visie | februari 2021 |

We gaan er van uit dat we in het najaar weer bijeenkomsten mogen organiseren met fysieke aanwezigheid van de deelnemers aan de participatie. Als dat niet zo is, dan zal moeten worden gezocht naar (digitale) alternatieven.

6. Uitkomst commissiebehandeling

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van de Uitgangspuntennotitie Zuidsingel fase 8 en het Plan van aanpak participatie en aan te geven of verdere uitwerking in stedenbouwkundige varianten die worden voorgelegd voor participatie, kan worden ondersteund.

De commissie Ruimte & Economie heeft in zijn vergadering van 24 juni 2020 geadviseerd...

Wijdemerem, 19 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Wijdemerem,
de secretaris, de burgemeester,
W. Heeg C.R. Larsson