

BIJLAGE:

De Nota van Uitgangspunten Langeveld (mei 2024)

INLEIDING

Sinds het raadsbesluit van 2 februari 2023 is er hard gewerkt om de ontwikkeling Langeveld Sassenheim een stap dichterbij uitvoering te brengen. De gemeente Teylingen (hierna gemeente) en Woonstichting Stek (hierna Stek) hebben hiertoe, op basis van de op 30 oktober 2023 getekende intentieovereenkomst, diverse concrete stappen gezet.

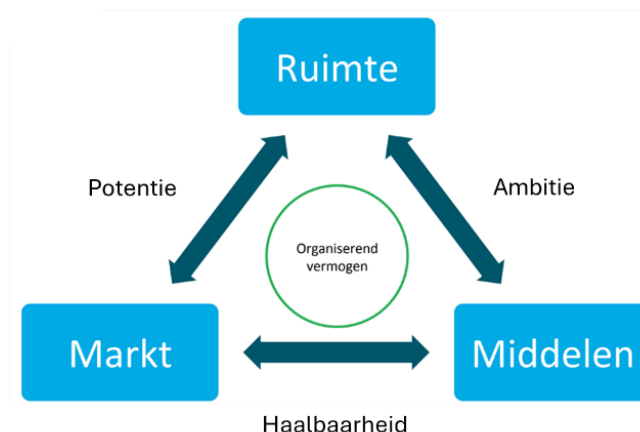
Voor u ligt een resultaat hiervan: de Nota van Uitgangspunten (hierna NvU). Deze NvU biedt het kader om de ontwikkeling Langeveld verder vorm te geven, tegelijkertijd is deze niet in beton gegoten. Er blijft gedurende de komende periode van planvorming voldoende ruimte voor uitwerking en bijsturing indien dat nodig blijkt.

Voor de financiële onderbouwing van de Grondexploitatie is een separate notitie opgesteld.

INHOUD

In deze NvU legt de gemeente Teylingen, in nauwe samenwerking met Woonstichting Stek, de ambities en onderzoeksvraagstukken van het project Langeveld te Sassenheim vast. Het is een resultaat van de inspanning vanuit de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Stek.

Om deze NvU te structureren is onderstaand model gehanteerd¹. Het model geeft een overzicht van relevante factoren, inclusief de onderlinge samenhang:



Het model is vormgegeven als een 'optimalisatie driehoek', waarmee ieder sectorale krachtenveld geanalyseerd kan worden.

- **Hoekpunt Ruimte**, onderwerpen o.a.: ruimtelijke kaders, verbindingen, landschap, korrelgrootte, openbaar en prive, bouwlagen, knooppunten en routes, wateropgave, milieu, contouren, architectuur, ruimtelijk concept, inbedding in omgeving, civiele werken, park.
- **Hoekpunt Markt**, onderwerp: programma, mix.
- **Hoekpunt Middelen**, onderwerp: kosten en opbrengsten Grondexploitatie.
- Middenin staat het **Organisatorisch Vermogen**.

¹ Van 't Verlaat & van Hoek (2003). Uit de opleiding Master City Developer (Erasmus University Rotterdam).

In de NvU beschrijven we de gebiedsontwikkeling Langeveld te Sassenheim langs bovengenoemde driehoeken, inclusief onderlinge samenhang en aandacht voor bandbreedten.

Het college van B&W wordt voorgesteld om, door middel van de vaststelling van deze NvU en Grondexploitatie, haar commitment te geven zodat het project binnen deze kaders verder uitgewerkt kan worden. De NvU is voorts noodzakelijk om te kunnen komen tot afspraken met woningcorporatie Stek en marktpartijen over de realisatie van ambities en uitgangspunten.

1 Algemene projectomschrijving

Locatie Langeveld is een weiland gelegen in de bestaande dorpse structuur en lintbebouwing langs de Hoofdstraat te Sassenheim. Het plangebied wordt aan drie zijden omringd door watergangen. De locatie Langeveld is al in 1995 door de gemeente aangekocht met het doel daar op termijn woningbouw te realiseren.

Aangrenzend aan de westzijde van de locatie is een bestaande woonwijk gesitueerd. Dit is een woonwijk met merendeels grondgebonden twee-onder-éénkap woningen. In 2005 is een deel van het gebied, ter grootte van 1.500 m², verkocht voor de realisatie van een hospice. Ten noorden en westen van het plangebied ligt een sportpark met tennis- en voetbalclubs.

Er is een grote diversiteit aan voorzieningen in de nabijheid aanwezig. Op ongeveer 700 meter is er een supermarkt gevestigd. De planlocatie is op ongeveer 1,5 km van Sassenheim centrum met alle wenselijke voorzieningen. In de nabijheid zijn voldoende scholen aanwezig. Op geringe afstand is tevens te genieten van ruimtelijk groen en water.

In voorgaande studies is bepaald dat de locatie ruimte kan bieden aan zeker 150 woningen. In de intentieovereenkomst tussen Stek en de gemeente is overeengekomen dat woningcorporatie Stek circa 130 woningen op eigen risico zal ontwikkelen, in het sociale en betaalbare (middenhuur) huursegment. Van deze 130 woningen wordt mogelijk een deel ontwikkeld door stichting Knarrenhof (24 woningen, waarvan 20 stuks in het segment betaalbare koop 4 stuks in de sociale huur). De overige circa 20 woningen zullen voor het vrije sector segment worden ontwikkeld, waarvoor de gemeente aanspreekbaar is.

2 Ruimte (Ruimtelijke kwaliteit)

Stedenbouw en architectuur

De ambities, opgaven en onderzoeksvragen uit het startdocument² zijn door het ontwerp bureau Van Wilsum en Van Loon uit Den Haag vertaald naar een stedenbouwkundig concept voor de locatie Langeveld. Onderstaande uitgangspunten zijn hierbij aangehouden en zullen worden voortgezet bij nadere planuitwerking:

- **Alle ruimte voor de natuur:** Het stedenbouwkundig ontwerp heeft als basis een landschapsonwerp voor een nieuw aan te leggen natuurgebied. Privé buitenruimten (balkons en terrassen) zijn gebouwgebonden. Er worden geen privétuinen gerealiseerd.
- **Verbinding met bestaande (groen)structuren:** Vanaf de Hoofdstraat wordt zicht op de nieuwe natuur geboden middels een zichtlijn over een nieuwe groen- en waterpartij richting het bestaande Ter Wegen Park. De bebouwing aan de Hoofdstraat wordt ingezet zodat op natuurlijke wijze de overgang ontstaat tussen het natuurgebied en de omringende verkaveling aan de Hoofdstraat. Het rekening houden met de omliggende woonwijken en het hospice gedurende de bouw- en inrichtingsfase is doorlopend een aandachtspunt. De sportlocaties hebben een hindercirkel die gedeeltelijk overlapt met de toekomstige woningbouw. Hier wordt nader onderzoek naar gedaan, zie hiervoor het kopje 'onderzoeken'.
- **Bebouwing:** Tegen de sportvelden komt een appartementencomplex die de basis vormt van het plan en het licht en geluid van de velden deels kan weren richting het natuurgebied. Aan de centrale groen- en waterpartij komen grondgebonden woningen en clusters van eengezinswoningen. Aan de Hoofdstraat, naast het hospice, wordt een woonconcept voor senioren beoogd (naar verwachting door stichting Knarrenhof ontwikkeld).

² Als bijlage 2 van de intentieovereenkomst tussen gemeente en Stek. Datum document: 30/08/2022.

- **Bouwhoogte:** Bebouwing aan de randen van het plangebied, daar waar nu geen woningen zijn, kan wat hoger. Visueel zal er in ruime mate sprake zijn van 4-woonlagen bovenop een bouwlaag voor parkeren, bergingen, entrees en enkele (delen van) woningen. Aansluitend op de Hoofdweg komen 2-3 woonlagen (bovenop een laag voor parkeren en/of bergingen). In het natuurgebied zijn de woningen maximaal 2 woonlagen, zodat de bomen altijd hoger zijn.
- **Parkeeroplossingen:** Het parkeren voor de bewoners wordt zoveel als mogelijk uit zicht opgelost door parkeerplaatsen (deels) onder en/of tussen gebouwen te positioneren of achter maskerende duinen aan te leggen. Om te voorkomen dat parkeervoorzieningen worden aangezien als openbaar parkeren worden deze voorzieningen op een zodanige wijze ontworpen en ingepast dat ze een samenhangend geheel vormen met de gebouwen.
- **Laadvermogen / dichtheid:** Uit studies komt naar voren dat het mogelijk is om tenminste 50 woningen per hectare te realiseren. In deze studies wordt rekening gehouden met de geldende gemeentelijke beleidskaders. Uit de stedenbouwkundige analyse van bureau Van Wilsum Van Loon blijkt tevens dat de beoogde 150 (tot 160) woningen goed inpasbaar zijn. Door woningen te clusteren en geen ruimte toe te kennen aan privétuinen blijft er voldoende grondgebied vrij voor een kwalitatieve invulling in de vorm van een natuurgebied dat het algemeen belang van mens en dier ten goede komt.
- **Bomen:** De bomen in het landschap zorgen voor beschutting en privacy, maar ook voor dieptewerking en scheiding van de verschillende plandelen. Doorkijkjes en vergezichten binnenin het plangebied en vanaf de omgeving worden ermee bewerkstelligd.
- **Architectuur:** De architectuur zal dienend zijn aan het natuurgebied en geen verstorende werking hebben. Om toe-eigening te voorkomen komt er vanuit individuele woningen geen directe toegang tot de natuur. De uitwerking van de architectuur door Stek en andere ontwikkelaars zal in nauwe samenwerking met welstand worden afgestemd. Ook wordt een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar document opgesteld om de integrale kwaliteit, stedenbouwkundig en architectonisch, te waarborgen.

Onderzoeken

Om de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het planvoornemen Langeveld aan te tonen worden de volgende milieuonderzoeken uitgevoerd: (1) archeologie en cultuurhistorie, (2) akoestiek weg en railverkeer, (3) akoestiek industrielawaai (Bedrijven en milieuzonering), (4) lichthinder (Bedrijven en milieuzonering), (5) bodem, (6) externe veiligheid, (7) ladder van duurzame verstedelijking, (8) luchtkwaliteit, (9) vormvrije m.e.r. beoordeling, (10) natuur en ecologie, (11) stikstof, (12) parkeren, en verkeer en (13) waterhuishouding.

Er is daarbij geen sprake van het doorschuiven van een deel van de onderzoeksplicht omdat de vaststelling van de planwijziging en de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen elkaar kort na elkaar opvolgen. Derhalve worden alle onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het planvoornemen te bepalen.

Specifieke aandacht gaat uit naar de volgende onderzoeken:

- **Akoestiek, Milieuzonering – sportvelden en bedrijventerrein -:** Uitgangspunt is dat de bestaande functies op de sportvelden en bedrijventerrein conform feitelijk gebruik kunnen blijven functioneren. En het uitgangspunt is dat er wordt gezorgd voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van Langeveld.
- **Akoestiek, Wegverkeer:** Onderzocht wordt wat de geluidbelasting is op het plangebied vanwege de omliggende wegen. Indien sprake is van een overschrijding van standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen, worden maatregelen voorgesteld en toegepast om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Het streven is om te zorgen voor een zo rustig mogelijke woonomgeving.
- **Verkeersonderzoek:** De nieuw aan te leggen ontsluitingen en de impact op de verkeersstructuur, ten gevolge van de woningbouwontwikkeling, worden onderzocht. Uitgangspunt is dat de verkeerssituatie ter plaatse niet mag verslechteren.
- **Parkeren:** Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor bewoners in het plangebied. Dit conform het nog vast te stellen nieuwe gemeentelijk parkeerbeleid.
- **Flora en fauna:** Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat er meerdere beschermde diersoorten potentieel aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Nader onderzoek wordt verricht met als uitgangspunt dat voor afronding van de planologische procedure duidelijkheid is over de noodzaak van de ontheffing en over de eventuele haalbaarheid van het verkrijgen van de ontheffing.

- **Water:** Er wordt waterhuishoudkundig onderzoek gedaan. Mede vanwege de inpassing van nieuw aan te leggen water en aansluiting op bestaande watergangen. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan het beleid van het Hoogheemraadschap. Indien maatwerk nodig is wordt daarover in overleg getreden met het Hoogheemraadschap.
- **Ladder:** Voor de onderbouwing van de ladder van duurzaamheid verstedelijking wordt uitgegaan van het woningbouwprogramma, vastgesteld in het raadsvoorstel van 2 februari 2023

In dit stadium van het traject kunnen er nog geen specifieke voorwaarden worden geformuleerd, dit is tevens afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken.

Duurzaamheid

Onder de noemer 'duurzaamheid' worden binnen de ontwikkeling van project Langeveld diverse taakstellende thema's gehanteerd:

- **CO2-neutraal:** De ambitie voor de te realiseren gebouwen is minimaal CO2-neutraal. Dit gaat verder dan het wettelijk kader (de BENG-eisen). De Trias Energetica is hierin leidend: eerst zoveel mogelijk de energievraag beperken, vervolgens de benodigde energie uit duurzame energiebronnen halen en indien nodig, de fossiele brandstoffen zo efficiënt en schoon mogelijk gebruiken.
- **Circulariteit:** Er wordt in basis gekozen voor circulaire opties en afwijkingen hiervan worden goed onderbouwd. Keuzes worden gemaakt aan de hand van de MPG methodiek, waarbij waar mogelijk de (nieuwe) MPG norm van 0,5 wordt toegepast. Hiernaast is de R-ladder met strategieën van circulariteit leidend bij materiaaltoepassing.
- **Klimaatadaptief:** De te realiseren woningvoorraad zal bestand zijn tegen weersextremen. De volgende eisen zijn van toepassing: de TO juli wordt niet overschreden, het ontwerp houdt extra rekening met water om dit zo goed mogelijk te infiltreren, het ontwerp houdt rekening met de 3 weer extremen (Droger, Warmer en Natter) en (vrijwel) alle daken worden uitgevoerd met een groen dak.
- **Biodiversiteit:** Het project beoogt de lokale biodiversiteit te vergroten en te versterken middels het terugbrengen van lokale inheemse vegetatie.
- **Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO):** het project en het ontwerp houdt rekening met de methode Duurzame Gebiedsontwikkeling, ontwikkeld door gemeente Hillegom, Lisse en Teylingen.

Planologische procedure

Het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1998' is niet toereikend om de opgave en ambities van het plan vorm te geven. Daarnaast is sinds 1 januari 2024 de Omgevingswet van toepassing op projecten die de fysieke leefomgeving raken.

Er zijn verschillende planologische instrumenten beschikbaar om dit planinitiatief mogelijk te maken. Hieronder volgt de voorsortering op één van de procedures:

- **Procedure opties:** Onder de Omgevingswet zijn er 2 procedures die doorlopen kunnen worden om dit planvoornemen mogelijk te maken, (1) een planwijziging via STOP/TPOD of (2) een planwijziging via de TAM-IMRO.
- **Keuze: TAM-IMRO:** Bureau Wissing adviseert om project Langeveld via de TAM-IMRO te faciliteren. De redenen hiervoor: (1) Gemeente Teylingen heeft - net als veel andere gemeenten - nog dusdanige digitale uitdagingen omtrent de nieuwe wijze van publiceren dat het op dit moment nog niet lukt om een planwijziging conform de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD te verwerken, (2) Versnelling voor dit project wenselijk is, (3) Het volledige initiatief kan niet via een BOPA gefaciliteerd worden.
 - o De plansystematiek die in het TAM-IMRO planwijziging Langeveld (woningbouw) wordt toegepast moet aansluiten bij 2 vertrekpunten:
 - Een TAM-IMRO plan die zoveel mogelijk aansluit op de Omgevingswet zodat het omzetten straks eenvoudiger is.
 - Een TAM-IMRO plan die zorgt dat op korte termijn gezorgd wordt voor een flexibele planregeling voor de ontwikkeling die voldoende rechtszekerheid biedt.
- **Proceduretijd:** De uitgebreide voorbereidingsprocedure (26 weken wettelijke procedure) is van toepassing.

Participatie en omgevingsmanagement

Met betrekking tot participatie is gekozen voor de participatieaanpak 'informereren' en 'raadplegen'. Dit krijgt vorm door middel van openbare informatie- en participatiebijeenkomsten met mogelijkheden voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden om te reageren op voorgelegde plannen.

De volgende informatie- en participatiebijeenkomsten zijn reeds gehouden:

- 1^e Inloopavond op 4 juli 2023 te bestuurscentrum Voorhout.
- 2^e Inloopavond op 5 maart 2024 te bestuurscentrum Voorhout.

Vragen en input uit bovenstaande bijeenkomsten worden - waar mogelijk - verwerkt in de plannen die tijdens de te plannen 3^e informatie- en participatiebijeenkomst zullen worden getoond. Informatie uit deze 3^e bijeenkomst wordt bovendien opgenomen in een hoofdstuk van de TAM-IMRO.

Het participatietraject vindt verdere doorgang tijdens het voorbereidingsproces van het TAM-IMRO plan. De 3^e bijeenkomst wordt gewijd aan de Nota van Uitgangspunten / voortgang van het project. Te plannen in juni 2024. Deze avond is informierend bedoeld.

Vervolgens zal er een 4^e participatieavond (informereren) worden ingepland als het ontwerp van het TAM-IMRO plan (nagenoeg) gereed is. Deze bijeenkomst wordt omstreeks tweede helft september 2024 ingepland.

3 Markt (Programma en Mix)

Op 2 februari 2023 is per amendement besloten om maatwerk toe te passen op het woningbouw-programma voor project Langeveld door te kiezen voor de variant waarbij de locatie alleen beschikbaar komt voor woningbouw (zónder uitbreiding STV). Hierbij is de verhouding 31:56:13, met 31% sociaal, 56% middelduur en 13% vrij bouwprogramma door de gemeenteraad vastgesteld, met een mix 150 woningen.

Bovenstaand besluit is uitgangspunt geweest voor de nadere planuitwerking zoals is beschreven in deze nota van uitgangspunten.

- 31% sociale huur (46) – *Uitgangspunt: 100% door Stek* ;
- 56% betaalbaar programma (84) – *Uitgangspunt: primair door Stek, en 20 stuks woningen (potentieel) door Knarrenhof* ;
- 13% vrij bouwprogramma (20) – *Uitgangspunt: 100% door derden (koop) onder verantwoordelijkheid van de gemeente Teylingen.*

Uit verkenningen en ondelinge afstemming door de gemeente en Stek ten aanzien van markt en woningbehoefte, is het volgende concrete woonprogramma tot stand gekomen:

PROGRAMMA	Aantal [stuks]	Bandbreedte [stuks] *
Sociale huur Stek		
2-kamerwoningen van ca. 50m2 gbo	6	5 - 10
3-kamerwoningen van ca. 70m2 gbo	25	20 - 30
EGW/duplexwoning, 4-kamer van ca. 95 m2 gbo	11	10 - 15
	42	

Betaalbaar Stek		
3-kamerwoningen van ca. 75m2 gbo, middenhuur	51	40 - 60
EGW/duplexwoning, 4-kamer van ca. 100 m2 gbo, middenhuur	13	10 - 15
	64	
Seniorenwoningen		
2-kamer gezinswoning van ca. 70m2 gbo, sociaal	4	n.v.t
3-kamer gezinswoning van ca. 70m2 gbo, betaalbare koop	20	n.v.t
	24	
Koopwoningen (VRIJ, 13%)		
Eengezingswoningen van ca. 160 m2 gbo	20	20 -25
	20	
	150 stuks	150 – 160 stuks

*) Deze bandbreedte in woningaantallen en typering zorgt voor voldoende flexibiliteit om toekomstige tegenvallers of nieuwe inzichten ruimte te bieden voor oplossingen. Het besluit van 2 februari 2023 inzake de verhouding van het bouwprogramma is hierbij het uitgangspunt.

4 Financiële middelen (GREX)

Gronduitgifte

De volgende uitgangspunten gelden met betrekking tot gronduitgifte:

- **Actief grondbeleid:** In lijn met het raadsvoorstel van 22 april 2021 voert de gemeente t.b.v. de ontwikkeling van Langeveld een actief grondbeleid met een gemeentelijke grondexploitatie. Hierbij brengt de gemeente gronden tot ontwikkeling, door middel van planontwikkeling (in samenwerking met Stek), het bouwrijp maken van de gronden en de aanleg van het openbaar gebied (woonrijp maken). De gemeente bekostigt deze werkzaamheden uit de verkoop van bouwrijpe kavels aan partijen.
- **Grondprijzen:** Voor de categorie 'sociale woningbouw' wordt door de gemeente aan Stek een vaste grondprijs gehanteerd op basis van de nota grondbeleid gemeente Teylingen 2022-2026. De overige grondprijzen worden berekend door middel van een residuele grondwaardebepaling. Ten aanzien van de categorie 'betaalbaar' wordt nader onderzocht of gewerkt kan worden met een vaste grondprijs, omdat bij een residuele grondwaardebepaling met de huidige uitgangspunten de grondprijs laag of zelfs negatief uit kan pakken
- **Levering van bouwrijpe percelen:** Er zal sprake zijn van de levering van losse percelen, uitgeknipt uit het huidige perceel. De grootte van de uit te geven kavels wordt op een later moment vastgesteld op basis van het stedenbouwkundig definitief ontwerp.
- **Bouw- en woonrijp maken:** De gemeente zal de aanbesteding en realisatie voor het bouwrijp maken van het terrein verzorgen, evenals het woonrijp maken van het openbaar gebied. Stek zal als gebiedsontwikkelaar hiervoor de bestekken en ontwerpen aanleveren.
- **Opstalontwikkelingen:** Ontwikkelaars – waaronder Stek - kopen bouwrijpe grond met bestemming wonen van de gemeente en zijn vervolgens zelf verantwoordelijk om binnen planning, budget, welstandsgoedkeuring e.d. een eigen bouwplan te ontwikkelen en te realiseren op het kavel.
- **Bouwrijp maken:** De grond, met de juiste bestemming (wonen), wordt middels deze activiteiten in een zodanige staat gebracht dat de aannemer onverhinderd kan gaan bouwen. Een bouwrijp terrein is in ieder geval een terrein op peil, zonder vervuilingen, verhardingen, funderingen, ondergrondse infrastructuur, gebouwen, bomen en wortels, struiken en andere obstakels die de aanvang van de werken in de weg kunnen staan.
- **Woonrijp maken:** Woonrijp maken gebeurt in de afrondende fase van de ontwikkeling en behelst de afwerking van het openbare gedeelte van een bebouwd terrein conform een nader vast te stellen inrichtingsplan.
- **Algemeen:** Bovenstaande activiteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd en gecoördineerd.

Grondexploitatie

Er is een grondexploitatie opgesteld waarin ingezet wordt op de ontwikkeling van 150 a 160 woningen op Langeveld in samenhang met o.a. bijbehorende infrastructuur, landschap en openbare ruimte.

Deze grondexploitatie is een financiële vertaling van de uitgangspunten uit deze NvU en het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. In het proces van rekenen en tekenen heeft er een wisselwerking plaatsgevonden tussen deze drie producten (NvU, Grondexploitatie en Plan). Tezamen wordt geborgd dat de gemeente financieel en ruimtelijk uitvoering kan geven aan de uitgangspunten uit de NvU.

Het uitgangspunt voor de grondexploitatie is om binnen de financiële kaders (financieel tekort) van het getekende Amendement (2 februari 2023) te blijven. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de separate financiële notitie over de grondexploitatie.

Het is de ambitie om met de bouw van de eerste woningen te starten begin 2026 en het gehele woonprogramma op te leveren medio 2028. Derhalve is het belangrijk om de ontwikkeling voortvarend door te zetten. Gezien de grote behoefte aan woningbouw en de hierover gemaakte afspraken met, onder andere, Stek, wordt voorgesteld om de grondexploitatie vast te stellen.

5 Organisatorisch vermogen

Sinds medio 2023 is er een projectgroep Langeveld in werking die om de week bijeen komt om alle noodzakelijke aspecten van de ontwikkeling van de nieuwbouw van Langeveld te begeleiden. Dit projectteam bestaat uit projectleiding van Stek en de gemeente, aangevuld van beide zijde met diverse (beleids)medewerkers. Hierdoor is er een brede kennisdeling, waardoor ook bij eventuele uitval van leden van de projectgroep dat niet direct tot problemen of vertraging leidt. Het projectteam wordt ondersteund door een aantal externe partijen, zoals Wissing voor de ruimtelijke procedure en Van Wilsum Van Loon voor de stedenbouw en woningontwerp.

Binnen HLTsamen en de gemeente Teylingen zijn duidelijke afspraken over besluitvorming gemaakt. De planning van de ruimtelijke procedure is hieraan gekoppeld, hierdoor zal de ruimtelijke procedure normaal gesproken een vlotte afhandeling kunnen hebben. Daarvoor is ook het ministerie van BZK aangesloten bij dit project om via 'parallel plannen' juist de afstemming tussen de verschillende planningsaspecten goed te kunnen managen.

Het ontwikkelbesluit door Stek - waarbij budgetten zijn vastgesteld t.b.v. planvorming, het boogde woonprogramma passend is bevonden en er een akkoord is verstrekt op het voorbereiden van een koop- en realitieveenkomst – is begin Q1-2024 door het bestuur van Stek genomen. Op 12 maart 2024 heeft de raad van commissarissen bovendien haar goedkeuring hierop verstrekt.

De Omgevingswet die per 1-1-2024 is ingegaan geeft nog wel wat aanpassingen in het gebruikelijke ruimtelijke proces, maar ook dat is bij Langeveld onder controle.

6 Analyse en risico's

Om de haalbaarheid, uitgangspunten en aandachtspunten voor de ontwikkeling inzichtelijk te maken is er een analyse uitgevoerd op de volgende sectoren:

- Ruimte (zie onderdeel hoofdstuk 2)
- Markt (zie onderdeel hoofdstuk 3)
- Middelen (zie onderdeel hoofdstuk 4)
- Organisatie (zie onderdeel hoofdstuk 5)

Samenhang

Met betrekking tot de samenhang van 'ruimte, markt en middelen' staan drie vragen centraal:

- Potentie (ruimte en markt): Is er behoefte aan de voorgestelde kwaliteit?

- Ambitie (ruimte en middelen): Zijn de middelen beschikbaar om de beoogde kwaliteit te realiseren?
- Haalbaarheid (middelen en markt): Kunnen partijen de benodigde investeringen verantwoorden?

De ontwikkelaars die bij de vorming van het stedenbouwkundig ontwerp betrokken zijn geweest zijn positief over de opzet en het woonprogramma. Investeringsruimte is bij Woonstichting Stek beschikbaar. De haalbaarheidsanalyses door de gemeente (GREX) en de betrokken ontwikkelaars (VEX) concluderen dat de ontwikkeling binnen benodigde rendementen kan worden gerealiseerd. Voor de GREX zijn bovendien conservatieve uitgangspunten (opbrengstenkant) aangehouden.

In dit stadium van de ontwikkeling kan derhalve worden vastgesteld dat de ontwikkeling op deze aspecten in balans is (uitvoerbaar is) en dat vervolgstappen door de gemeente te verantwoorden zijn.

Bandbreedte

Bandbreedten zorgen voor flexibiliteit om mogelijke toekomstige tegenvallers of nieuwe inzichten ruimte te bieden. Een concrete bandbreedte wordt bijvoorbeeld aangegeven bij de woningaantallen en typen.

Indien de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan, dan zal dit potentieel opgelost kunnen worden door te bezuinigen in eigen kader, de opbrengsten voor het niet-sociale programma te optimaliseren / verhogen, of te snijden in de ruimtelijke kwaliteit.

Alle driehoeken kennen een boven- en een ondergrenzen. Gedurende de nadere planontwikkeling zullen afwegingen gemaakt worden waarvoor bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak behouden blijft. Indien nodig zullen bestuurlijke goedkeuringen bij betrokken partijen worden opgehaald.

Planologie notitie

De haalbaarheid van de RO procedure hangt met name samen met:

1. Het aantonen van uitvoerbaarheid van het plan, bijvoorbeeld het borgen van de economische uitvoerbaarheid.
2. De voortgang van de verschillende processtappen.

Om de haalbaarheid en snelheid van de RO procedure te vergroten is het van belang om zo snel mogelijk inzicht te krijgen in de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij moeten alle aspecten van de fysieke leefomgeving (uiteindelijk) worden betrokken.

Risico's hangen met name samen met de uitvoerbaarheid van het plan en het participatietraject / beroep en bezwaar. Samengevat hangen de planologische risico's samen met de volgende thema's:

- Procedure, inclusief zienswijzen en bezwaar en beroep
- Bestuurlijk gemeente en wettelijke overlegpartners
- Haalbaarheid planvorming en programma
- Participatie
- Onderzoeken en uitkomsten te treffen maatregelen / vervolgonderzoeken
- Financiën
- Eerste TAM-IMRO plan gemeente Teylingen

7 Proces, planning en vervolgstappen

De vast te stellen NvU wordt het integrale kader op basis waarvan verder invulling wordt gegeven aan de ontwikkeling van Langeveld. Binnen de financiële kaders van de grondexploitatie wordt het project voorbereid voor uitvoering.

Globaal kan de volgende planning worden vastgesteld:

- Tijdelijk beheer 2024 – 2025
- Ruimtelijke procedure 2024 – 2025

- *Eerste planwijziging TAM-IMRO ter inzage: vanaf september 2024 (6 weken)*
- Bouwrijp maken 2025 - 2026
- Gronduitgifte 2026 – 2028
 - *Eerste paal: febr. 2026*
- Woonrijp maken 2028 - 2029

Daarbij tekenen we op dat er met alle betrokkenen (nood)scenario's kunnen worden opgesteld waarin deelprojecten, daar waar nodig, kunnen worden getemporeerd of versneld.

Na besluitvorming door de gemeenteraad op 27 juni 2024 is de eerste concrete vervolgstap de wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO). De planwijziging wordt opgesteld in lijn met de uitgangspunten in voorliggende NvU.

De eerste planwijziging TAM-IMRO ligt naar verwachting vanaf september 2024 ter inzage voor 6 weken. De ingediende zienswijzen worden uiteraard betrokken bij de vast te stellen planwijziging TAM-IMRO, door de gemeenteraad.

Indien de besluitvorming door het college van B&W en de gemeenteraad over deze Nota van Uitgangspunten leidt tot aanpassingen van de uitgangspunten, dan zullen deze aanpassingen ook verwerkt worden in de planwijziging TAM-IMRO.

Als door ingediende zienswijzen andersom aanpassingen van de uitgangspunten in de NvU en Grondexploitatie noodzakelijk zijn, zal er een herijkte NvU en Grondexploitatie ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad, samen met het betreffende vast te stellen planwijziging TAM-IMRO.

Voorts zal er op basis van de NvU verder aan de slag gegaan worden met:

- Het verder voorbereiden (en uiteindelijk in procedure brengen) van de wijziging omgevingsplan t.b.v. besluitvorming gemeenteraad;
- Het maken van nadere afspraken tussen de gemeente en Stek betreffende af te nemen bouwrijpe kavels binnen het plan, middels een koop- en realisatieovereenkomst;
- Het in samenwerking met Stek opstellen van planproducten voor de verdere ontwikkeling, waaronder stedenbouwkundige, beeldkwaliteit, architectonische en civieltechnische uitwerkingen;
- Het voorbereiden van afspraken met overige marktpartijen, medeoverheden en andere belanghebbenden en belangstellenden;
- Het voorbereiden van de aanbesteding van de 20 vrije sector woningen in Langeveld door de gemeente;
- Het continueren van het participatietraject met omwonenden en overige stakeholders;
- Het opstellen, vaststellen en uitvoeren van (nieuw) beleid ten behoeve van de ontwikkeling;
- Het organiseren van kennis en middelen ten behoeve van uitvoer van de ambities van de ontwikkeling;
- Het verder voorbereiden van de ontwikkeling in algemene zin.

De gemeenteraad wordt op de volgende manieren betrokken bij de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de NvU en Grondexploitatie Langeveld:

- Het college gaat, met het vaststellen van de uitgangspunten in de NvU door de gemeenteraad, een resultaatsverplichting aan. Als een uitgangspunt binnen de vigerende kaders onuitvoerbaar blijkt te zijn, zal er aan de gemeenteraad een nieuw afwijkingsvoorstel ter besluitvorming worden voorgelegd.
- Indien aanpassingen van de uitgangspunten samengaan met een bijstelling van de Grondexploitatie, wordt deze bijstelling ook opnieuw ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Het college legt daarnaast periodiek verantwoording af over de wijze waarop de ambities in de NvU wel of niet kunnen worden ingevuld. Dit gebeurt via periodieke voortgangsrapportages over de ontwikkeling Langeveld die de gemeenteraad zal ontvangen;
- De grondexploitatie wordt parallel aan de voortgang van het project herzien. Relevante herzieningen worden aan de gemeenteraad voorgelegd.