

Uitgangspuntennotitie ontwikkeling Aldi-locatie e.o.

15 september 2020

Aanleiding en doel

Het gebied in Reeuwijk Dorp bestaande uit de locatie Aldi, de aangrenzende voormalige caravanstalling en de locatie Timpaan komen voor ontwikkeling in aanmerking. In deze notitie geven wij op hoofdlijnen aan wat voor de gemeente de kaders en uitgangspunten zijn, zodat deze eigenaren en ontwikkelaars de planvorming en de haalbaarheid daarvan kunnen bepalen. Het doel van de gemeente is om daarmee een integrale, samenhangende ontwikkeling van dit gebied te laten plaatsvinden.

Belangrijke aandachtspunten vooraf

Proces

- Wij geven nu op hoofdlijnen de belangrijkste inhoudelijke aandachtspunten mee vanuit diverse gemeentelijke disciplines. Ook attenderen wij op relevante (beleids)documenten die ons inziens mede van belang zijn voor de haalbaarheidsstudie, maar nu wellicht nog onderbelicht zijn.
- Aan de voorkant, dus nu, maken we afspraken over een bijdrage van uw zijde aan een deel van de ambtelijke inzet en advisering die deze initiatieffase met zich mee brengt.
- Participatie krijgt in een vroeg stadium een plek, dit aspect dient ook te worden opgepakt en uitgevoerd. Eén en ander conform werkwijze bij ruimtelijke initiatieven (zie <https://bodegraven-reeuwijk.parlaeus.nl/user/bdocument/action=view/id=18442>).
- De resultaten van het participatietraject zullen tezamen met meer uitgewerkte schetsen en een definitief conceptplan aan het college worden voorgelegd voor principe-instemming.

Aan u de taak om nu, op basis van de aandachtspunten die wij in dit document hebben opgenomen, de haalbaarheid in beeld te brengen.

Inhoud

De gemeente ziet de locatie van de Aldi samen met die van Baars en Timpaan, als een kansrijke 'binnendorpse' ontwikkellocatie op een belangrijke plek in Reeuwijk Dorp. De locatie dient zorgvuldig benut te worden in het kader van het toekomstperspectief cq visie voor het dorp. Er dient sprake te zijn van een kwaliteitsimpuls o.a m.b.t. de openbare ruimte.

De gemeente heeft de wens dat de locatie grotendeels wordt ontwikkeld ten behoeve van woningbouw met daarbij ruimte voor vestiging van een winkel. Met het verdwijnen van de Aldi is er geen winkel voor dagelijkse boodschappen meer in Reeuwijk Dorp. De gemeente vindt het belangrijk, mede gehoord de oproep van uit de gemeenschap, dat er een mogelijkheid voor een dergelijke winkel blijft. Recent onderzoek naar de supermarktstructuur in de gemeente heeft laten zien dat er marktruimte is voor een winkel in Reeuwijk dorp.

Specifiek is er in dit dorp nadrukkelijk behoefte aan woningen voor senioren en jongeren. Het is dan ook nodig dat daar met het woningbouwprogramma op wordt ingespeeld.

Samenvatting inhoudelijke quickscan door diverse gemeentelijke disciplines

Voor de onderhavige locatie zal een kwalitatief stedenbouwkundig concept tot stand gebracht moeten worden waarmee de 'binnendorpse' locatie optimaal wordt benut voor toevoeging woningbouw in

categorieën waar de meeste behoefte aan is. Ontsluiting, parkeren, openbare ruimtekwaliteit en klimaatadaptatie zijn hierbij belangrijke ontwerpaspecten.

Intentieovereenkomst

Omdat het realistisch is dat de gemeente een flinke ambtelijke inzet zal moeten plegen voor dit plan sluiten wij graag eerst een intentieovereenkomst af. Hierin maken wij met u afspraken over een eerste gedeeltelijke vergoeding voor de al gepleegde en te verwachten toekomstige ambtelijke inzet. Dit doen wij bij particuliere ontwikkelingen altijd vroeg in het traject. Strekking van deze intentieovereenkomst is verder enkel dat de gemeente 'het een goed idee vindt' dat er onderzocht wordt of transformatie van de locatie mogelijk en haalbaar is, de intentieovereenkomst is per definitie en nadrukkelijk GEEN principebesluit. Overigens vindt de daadwerkelijke effectuering van het kostenverhaal plaats bij het sluiten van de anterieure overeenkomst, en wordt de bijdrage in de huidige verkenningsfase daarmee verrekend.

Proces-aandachtspunten: voor nu en later (niet-limitatief)

- U dient zich te realiseren dat de herontwikkeling de gebruikelijke bijdrage met zich meebrengt wat betreft de fondsen Bovenwijks en RO. Zie hiervoor de gemeentelijke Nota Kostenverhaal.
- U bent verantwoordelijk voor het opstarten en uitvoeren van het participatietraject.
- U stelt een concept-planning op en deelt deze met de gemeente.
- Wij hebben altijd gemaatvoerde tekeningen nodig. Anders kunnen wij tekeningen niet goed beoordelen. Deze tekeningen bevatten overigens ook altijd de eigendomsgrenzen. Van belang is ook dat op 'massastudies' en soortgelijke documenten ook duidelijk omliggende bebouwing wordt opgenomen.
- T.z.t. levert u een exploitatieberekening op hoofdlijnen aan ter bespreking. De gemeente heeft behoefte aan houvast wat betreft (financiële) haalbaarheid van het plan. Dit is in ieder geval relevant ter onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van latere planologische maatregel.
- U doet de gemeente een voorstel over welke ruimtelijke procedure nodig acht om de transformatie planologisch mogelijk te maken.
- U bent verantwoordelijk (zowel financieel als wat betreft inhoud/kwaliteit) voor alle benodigde milieutechnische en ruimtelijke onderzoeken, alsook voor het opstellen van een bestemmingsplan.
- Neemt u a.u.b. de diverse beschikbare beleidsdocumenten tot u, en verwerk de kaders en richtlijnen in het plan. De gemeente zal toetsen aan vastgesteld beleid. Eventuele afwijkingen kunnen alleen gemotiveerd plaatsvinden, als deze al worden toegestaan. Compenserende extra investeringen ten behoeve van andere belangen zijn denkbaar indien keuzes moeten worden gemaakt.
- Speciale aandacht bij het ontwerpen dient uit te gaan naar in ieder geval de volgende beleidsdocumenten;
 - Nota Volkshuisvesting en Woonvisie t.b.v. onder andere de sociale component van het woningbouwprogramma
 - Nota Parkeernormen
 - Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
- Duurzaamheid: vanzelfsprekend zijn er landelijke kaders wat betreft energietransitie en andere meer klimaatadaptieve maatregelen. De gemeente Bodegraven heeft daarnaast ambitieuzer doelstellingen voor bouwplannen, vooral op het gebied van de energietransitie. Wij kijken uit naar constructieve en slimme oplossingen waarmee dit plan kan bijdragen aan deze duurzaamheidsambities. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De scores van BENG 1,2 en 3 moeten dan worden berekend met behulp van de nieuwe rekenmethode NTA 8800 (meer info te vinden via RvO). De EPC eis die werd gehanteerd komt daarmee te vervallen.

Let op: Op een aantal beleidsthema's is sprake van beweging/ontwikkelingen. Dit betekent dat uitgangspunten kunnen wijzigen. Wij attenderen u hierop om niet later hierdoor verrast te worden. Zo is momenteel een nieuwe Woonvisie uitgebracht. Onderwerpen daarvan die nadrukkelijk op de bestuurlijke agenda staan, zijn onder andere het minimale percentage sociale huur in woningbouwplannen en het mogelijk verplicht opnemen van een percentage middeldure huur, etc. Ook ligt het in de verwachting dat de Nota Kostenverhaal wordt aangepast, hetgeen gevolgen kan hebben voor uw afdracht aan de fondsen RO en Bovenwijks. Verder worden momenteel de eerste stappen

gezet in de totstandkoming van een dorpsvisie voor Reeuwijk Dorp. Als laatste heeft er een herziening plaatsgevonden van de LIOR. Vaststelling daarvan is in de nabije toekomst te verwachten. In de LIOR staan uitgangspunten/eisen waaraan de "nieuwe" Openbare Ruimte moet voldoen. Per thema zoals water, groen en wegen is aangegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Niet alleen op het gebied van ontwerp en realisatie maar ook voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, beheer en onderhoud op langere termijn. De nieuwe LIOR zal voor de gemeente leidend zijn in de beoordeling van plannen.

Beleidsstukken Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

- Raadsprogramma Samen Duurzaam Gezond
- Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land (+uitvoeringsparagraaf)

Sectoraal beleid

- Beleidskader voor bedrijfsmatige kamerverhuur in Bodegraven-Reeuwijk 2015
- Beleidsnota Cultuurhistorie 2017
- Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2012
- Bouwverordening 2012
- Erfgoedverordening
- Economische beleidsvisie Bodegraven Reeuwijk – Actieprogramma Economie 2016
- Huisvestingsverordening 2019
- Kadernota Erfgoed
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
- Nota Fonds Volkshuisvesting
- Nota Kostenverhaal, actualisatie 2016
- Nota Parkeernormen
- Nota uitgifte openbare ruimte 2019
- Onderhoudsplan leefomgeving en gemeentelijk rioleringsplan 2018 t/m 2021
- Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035 - Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035
- Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk
- Welstandsnota 2017

Gebiedsgericht

- Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke 2014

Proces-beleid

- Aanbestedingsbeleid
- Algemene Voorwaarden Verkoop Gronden en- of opstallen

Inhoudelijke aandachtspunten: voor nu en later (niet-limitatief)

Volkshuisvesting

- Koopwoningen zijn onder te verdelen in betaalbare koop (tot 225k), middeldure koop en dure koop, gelijke staffeling is ook van toepassing op huur. De gemeente wenst inzicht in de verdeling over deze categorieën voor de gepresenteerde woningen door initiatiefnemer. Dan kunnen er geen misverstanden over ontstaan.

Koop:

- Betaalbaar: < € 225.000,
- Middelduur: tussen € 225.000 en € 375.000,
- Duur > € 375.000

Huur:

- Goedkoop < € 737,
- Middelduur tussen € 737 en € 950,
- Duur > € 950
- Overigens: de prijsklasse van een woning bepaalt ook de daadwerkelijke parkeereis. Duurdere woningen hebben een hogere parkeereis dan goedkope.
- Besluitvorming (in de gemeenteraad) over de nieuwe woonvisie is binnen afzienbare tijd te verwachten. Daarin zal naar alle waarschijnlijkheid het % sociaal worden opgehoogd naar minimaal 25% en ook 10% middeldure huur en 10% betaalbare koop worden opgenomen.. Daarnaast moet 40% gelijkvloers zijn (geschikt voor ouderen)..
- De gemeente heeft momenteel teveel woningen in haar programmering voor 2020 tot 2029. Momenteel staan er 500 woningen teveel in de woningbouwmonitor. De huidige locatie is nog niet opgenomen in de woningbouwmonitor, en moet na principebesluit worden overgeheveld naar het zogenoemde Blok I met 'harde(re) plannen'. Teneinde aan de regionale afstemming te voldoen.

Hoogheemraadschap van Rijnland

In het gebied ligt deels een kering/dijklichaam van Rijnland, met vastgestelde hoogtes als het gaat om bouwen, graven etc. Vanaf Kaagjesland het pad richting caravanstalling, die lijn recht naar achteren dat is de kernzone van de regionale kering. Verschil tussen rechts de ene polder en links de ander. Dit dient nader onderzocht te worden in hoeverre dit een mogelijke ontwikkeling beperkt. Ontwikkelaar dient zijn plannen dus af te stemmen met het Hoogheemraadschap.

Ontsluiting van de woning die in de weilanden achter de locatie ligt dient geborgd te worden. Ontsluiting van het plangebied via de Reewal ligt voor de hand. Een doorsteek naar de Mutsaershof is bespreekbaar en wellicht ook nodig voor bijvoorbeeld brandweer e.d.

Parkeerbalans moet in orde zijn. Er is al parkeerdruk in Reeuwijk-Dorp. Wellicht kan het plan juist een bijdrage zijn aan het wegnemen daarvan.

Stedenbouw

Wij hechten veel waarde aan de toekomstwaarde, gebruikswaarde en de belevingswaarde van het plangebied. Het plan moet niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar en in de verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving of deze versterken.

Meer concreet betekent dit dat het plan moet passen bij de identiteit van Reeuwijk-Dorp, aansluit bij de maat en schaal van de omgeving met ruimte voor groen en spelen en waarin klimaatadaptatie en duurzaamheid als vanzelfsprekend zijn opgenomen.

Bijlagen:

- Processchema 'werkwijze nieuwe initiatieven' gemeente Bodegraven Reeuwijk.
<https://bodegraven-reeuwijk.parlaeus.nl/user/bdocument/action=view/id=18442>).