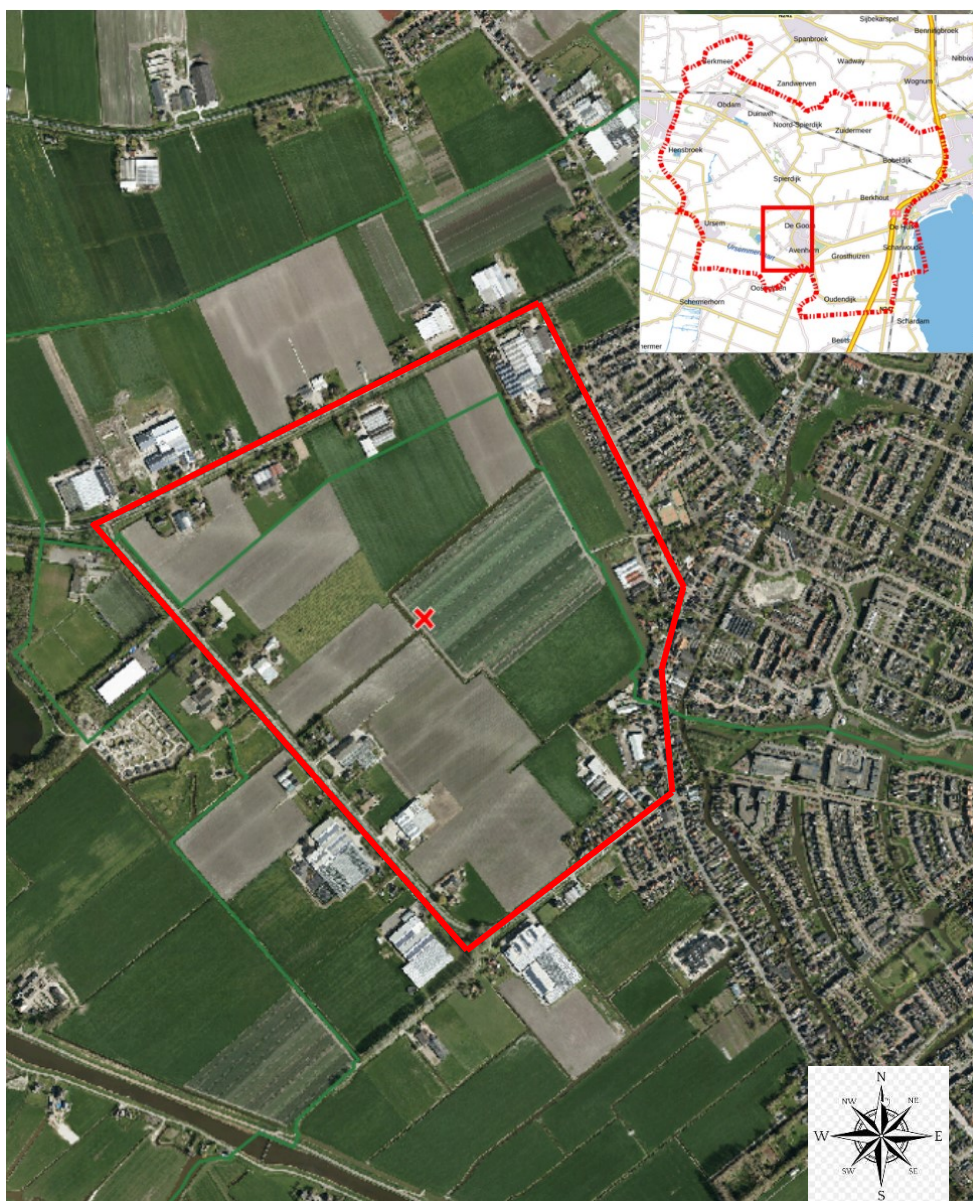


GEBIEDSONTWIKKELINGSVISIE

Avenhorn/De Goorn-West

Nota van Uitgangspunten



Ligging plangebied gebiedsontwikkelingsvisie

Datum: 1 mei 2024
Status document: Concept

Leeswijzer

De Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de gebiedsontwikkelingsvisie bestaat uit een aantal onderdelen die in de hoofdstukken verder worden toegelicht.

Te beginnen met de aanleiding, waar de grondslag wordt aangegeven voor het initiëren van de gebiedsontwikkelingsvisie. In hoofdstuk 1 geven we aan waarom we een gebiedsontwikkelingsvisie initiëren en welke instrumenten daar nog aan vastzitten voor het vervolgproces. In hoofdstuk 2 staan de uitgangspunten op hoofdlijnen voor het vormgeven van de gebiedsontwikkelingsvisie met een nadere toelichting in welke richting op gedacht wordt, terwijl we in hoofdstuk 3 het proces van Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de gebiedsontwikkelingsvisie tot de aanvraag omgevingsvergunning in een stroomschema weergeven. In hoofdstuk 4 leggen we kort uit wat een gebiedsontwikkeling is. In hoofdstuk 5 gaan we nader in op de vervolgstappen, nadat de gemeenteraad de gebiedsontwikkelingsvisie heeft vastgesteld.



Inhoud

Aanleiding.....	4
1. Waaron een gebiedsontwikkelingsvisie en welke instrumenten zitten daaraan vast	9
2. Uitgangspunten Gebiedsontwikkelingsvisie	11
3. Stroomschema.....	15
4. Wat is gebiedsontwikkeling ?	16
5. Vervolgproces na vaststelling door gemeenteraad	17

Aanleiding

College uitvoeringsprogramma (CUP 2022 - 2026)

In het College Uitvoeringsprogramma zijn de ambities op het gebied van dienstverlening, veiligheid, wonen en leefbaarheid, participatie en duurzaamheid vertaald in concrete geplande doelen en resultaten in de komende bestuursperiode. Het college heeft daarbij in nauw overleg met de ambtelijke organisatie met oog voor de uitvoering van de bestaande plannen gezocht naar een mooi evenwicht tussen voortvarendheid, doelmatigheid en haalbaarheid. Het resultaat is een ambitieus én concreet uitvoeringsprogramma wat past binnen de financiële mogelijkheden van onze gemeente.

Wonen en Ondernemen

Onze inwoners hebben perspectief op een koop- of huurwoning in of rond hun eigen dorp. De woonomgeving is schoon, duurzaam, heel groen en (verkeers)veilig. Bedrijventerreinen zijn bereikbaar, toegankelijk, veilig en aantrekkelijk. Het wordt makkelijker om bouwprojecten te starten en om te ondernemen. We koesteren de natuur, het milieu en onze agrariërs. Via het Grondbedrijf en -beleid realiseren we de ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen.

Het doel voor de nieuwe collegeperiode 2022-2026 is:

1. Vergroten van woningaanbod voor Koggenlanders in onze gemeente. Zoals in de 'Kadervisie Koggenland 2021' staat, gaat het om woningen in alle woonkernen en voor diverse doelgroepen.
Indicatoren: aantal nieuwbouwwoningen en aantal huurwoningen;
2. Bijdragen aan een energieneutraal, circulair en klimaatadaptief Koggenland in 2050. Daarbij is 2030 een belangrijk tussendoel, vooral voor de doelstellingen voor de reductie van CO₂;
3. We streven naar een veilige, groene en fijne woon- en leefomgeving.
Indicatoren: aantal bomen, groenbeleving, beleving van verkeersveiligheid, aantal meldingen openbare ruimte en
4. Verbeteren van het ondernemersklimaat, inclusief de agrarische sector.
Indicatoren: veiligheid bedrijventerreinen, gebruik van ondernemersloket, actualiteit en verruiming van regels.

Structuurplan OWO 2005 / Structuurvisie Koggenland 2009 - 2020

Structuurplan OWO 2005

Het bedoelde te ontwikkelen plangebied waarvoor nu een gebiedsontwikkelingsvisie wordt geïnitieerd was als zoeklocatie voor de woningbouwopgave opgenomen in het Structuurplan OWO 2005.

Structuurvisie Koggenland 2009 - 2020

De Structuurvisie Koggenland 2009-2020 is opgesteld ter vervanging van het Structuurplan uit 2005 van de drie OWO-gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer. In de Structuurvisie 2009 – 2020 zijn de oude beleidsnota's geïntegreerd tot één strategisch beleidsdocument waarin de visie van de gemeente is gegeven voor de periode 2009-2020.

In de structuurvisie is omschreven wat de visie van de gemeente Koggenland is met betrekking tot de ontwikkeling van o.a. de dorpskernen en het landelijk gebied van de gemeente. Het is een visie welke voor de periode van 2009 – 2020 richting geeft aan het gemeentelijk beleid.

De structuurvisie Koggenland 2009-2020 is door de raad op 12 oktober 2009 gewijzigd vastgesteld.

De structuurvisie Koggenland geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente Koggenland. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de kernen én het landelijk gebied. Voor de kernen betekent dit een toekomstbeeld van wonen, werken, voorzieningen en recreatie. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

De structuurvisie is gericht op het in stand houden en versterken van de voorzieningen in de hoofd(groei)kernen (figuur 1. Avenhorn/De Goorn en figuur 2. Obdam) en het realiseren van een op starters en senioren gericht woonprogramma, zodat binnen de gemeente een antwoord kan worden geboden op de doorstroming en vergrijzing. Waarbij het woonprogramma ook aansluiting vindt op voorzieningen.

Het is de opgave om voor de komende decennia een woonprogramma te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen waarbij niet alleen sprake is van het juiste aanbod bij de juiste vraag (vraaggestuurd bouwen, woonzorg), maar ook te bewerkstellingen dat het (maatschappelijke) voorzieningenniveau in de (groei)kernen in stand wordt gehouden en of zelfs worden uitgebreid. Het (maatschappelijke) voorzieningenniveau in de (groei)kernen is ook van belang voor het in stand houden van de sociale cohesie binnen de gemeente Koggenland.

De structuurvisie geeft niet alleen richting aan initiatieven van anderen, maar geeft vooral ook richting aan acties van de gemeente Koggenland zelf. In de structuurvisie wordt per gebied aangegeven welke doelstellingen hiervoor zijn opgenomen. Voor de groeikern Avenhorn/De Goorn gelden de volgende bepalingen:

Kwantitatieve woningbouwopgave

In de structuurvisie zijn uitbreidingslocaties opgenomen die in het laatste structuurplan al waren aangewezen. Op die plekken is de ruimte beschikbaar om de demografische groei op te vangen. De gemeente reserveert wel op een aantal plekken ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. De woningcrisis noopt ons de woningvraag van die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling te brengen.

In bijlage 4 behorende bij de structuurvisie 2009 – 2020 is een overzicht opgenomen met alle geplande ontwikkellocaties. In het hoofdstuk Kernen zijn per kern de ontwikkellocaties, de ontwikkeltermijn en het aantal woningen vermeld. Gelet op de in 2022 ontstane woningcrisis is dit hoofdstuk inmiddels achterhaald en is de noodzaak van nu van de woningbouw aangetoond.

Toekomstige ruimtereserveringen worden gemaakt in o.a. Avenhorn-West, Spierdijk, Ursem en Hensbroek.

Kwalitatieve opgave

Het ontbreken van een kwantitatieve bouwopgave boven op de geplande locaties, wil niet zeggen dat er verder geen bouwopgave meer is. Wel degelijk is er tevens een kwalitatieve opgave.

Die bouwopgave is in de 1^{ste} plaats kwalitatief programmatisch. Het aanbod van de bouwopgave moet beter aansluiten op de vraag. In de 2^{de} plaats is de toegankelijkheid van de woningvoorraad van belang (betaalbaarheid/doorstroming). In de 3^{de} plaats heeft de gemeente duurzaamheidsdoelstellingen voor de woningvoorraad. En op de 4^{de} plaats de doelstellingen

voor de positieve gezonde leef- en woonomgeving, de kwaliteit van de (groei)kernen en de leefbaarheidsfactor van de (groei)kernen.

De groeikernen van de gemeente Koggenland

De gemeente bestaat uit een aantal kernen (dorpen), Avenhorn, De Goorn, Berkhout, Bobeldijk, Grosthuizen, Spierdijk, Zuidermeer, Hensbroek, Oudendijk, Rustenburg, Scharwoude, Ursem, Obdam, Zuid-Spierdijk en Wogmeer.

De gemeente Koggenland heeft besloten dat de dorpen Obdam en Avenhorn/De Goorn de twee groeikernen zijn voor gebiedsontwikkelingen.



Figuur 1. De groeikern Avenhorn/De Goorn



Figuur 2. Groeikern Obdam

Kadervisie Koggenland 2021

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet bundelt regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Een belangrijk doel van de Wet is het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving (positieve gezonde leefomgeving). Met de Wet wordt beoogd dat te bereiken door integrale en betere besluitvorming. De Omgevingswet kent daarvoor zes instrumenten. Voor de gemeente is de Omgevingsvisie daarbinnen het instrument waarin het strategisch beleid voor de fysieke leefomgeving vast wordt gelegd.

De gemeenteraad heeft op 23 april 2019 besloten om vooruitlopend op de Omgevingsvisie eerst met participatie een Kadervisie (2021) te maken voor thema's die de komende tijd om uitvoering vragen. Het doel van de Kadervisie is voor enkele thema's een eerste stap te maken naar de volledige Omgevingsvisie, gekoppeld aan een uitvoeringsparagraaf.

In de Kadervisie 2021 zijn op de thema's Wonen, Gezondheid, Duurzaamheid, Economie en Recreatie en Toerisme een visie ontwikkeld en zijn beleidsmatige keuzes meegenomen. Samen met de gemeenteraad waren daarvoor verkenningen en een aantal mogelijke denkrichtingen geformuleerd. De inhoud van de verkenningen en de denkrichtingen waren meegenomen in het participatietraject. Van daaruit zijn per thema keuzes gemaakt en richtingen bepaald, die vervolgens naast elkaar zijn gelegd met enkele voorbeelden om te kijken waar kansen liggen en waar keuzes met elkaar in conflict komen. Dit heeft de basis gevormd voor de inhoud van de Kadervisie 2021. De Kadervisie 2021 is de komende jaren het richtinggevend en inspirerend instrument voor te maken afwegingen en keuzes voor initiatieven die vallen binnen de reikwijdte van de Kadervisie 2021, aangevuld met het nog bestaande beleid voor de onderwerpen waarover de Kadervisie 2021 zich nog niet uitspreekt. De Kadervisie 2021 is, voor de komende jaren, voorts ook basis voor uitvoering van activiteiten die voortvloeien uit de thema's. De Kadervisie 2021 gaat mettertijd op in de Omgevingsvisie.

2025-2030	De nieuwbouw van woningen tot 2030 versnellen van gemiddeld 60 naar ruim 100 woningen per jaar		
	Woningbouw in de hoofdkernen: <ul style="list-style-type: none"> - Tuindersweijde-Zuid - Artikel 1 Obdam - Avenhorn West - Vrijkomende schoollocaties Avenhorn/De Goorn 	Bestemmingsplan in voorbereiding In voorbereiding In voorbereiding	Grondexploitatie* Grondexploitatie* Grondexploitatie*

Figuur 3. Van toepassing zijnde gedeelte uit Actielijst – programma “wonen”, Kadervisie Koggenland 2021

Conclusie

Kort samengevat kan geconcludeerd worden dat in het verleden al is voorgesorteerd op toekomstige ontwikkelingslocaties voor onder meer woningbouw, de benoemde ambities die de gemeente wil realiseren en dat de hedendaagse woningcrisis ten grondslag ligt aan de zeer hoge urgentie van het realiseren van onze bouwopgave. Waarbij de grote bouwopgave hoofdzakelijk bij de groeikernen plaatsvindt.

Op grond van de ambities zoals die beschreven staan in het coalitieakkoord 2022 – 2026, het College Uitvoeringsprogramma en de structuurvisie 2009 – 2020 en de Kadervisie 2021 is het niet alleen zeer wenselijk maar noodzakelijk een gebiedsontwikkelingsvisie voor de lange

termijn te hebben: een stip aan de horizon. Het doel van een op te stellen gebiedsontwikkelingsvisie is om onze uitdagende ambities scherp en helder te formuleren en uitgangspunten te stellen voor de verdere ontwikkeling van een gebied.

Groeikern Avenhorn/De Goorn

Voor het plangebied gelegen tussen de Julianastraat, De Leet en de bestaande bebouwingsgrens van Avenhorn/De Goorn is het dan ook van groot belang een gebiedsontwikkelingsvisie tot stand te brengen.

1. Waarom een gebiedsontwikkelingsvisie en welke instrumenten zitten daaraan vast

Waarom een gebiedsontwikkelingsvisie

Zoals voorgaand aangegeven heeft de gemeente uitdagende ambities en doelstellingen op de verschillende beleidsvelden. Eén ding hebben de beleidsvelden met elkaar gemeen, en wel, het welzijn van onze inwoners. Of dat nu medisch of sociaal is. Onze inwoners gaan aan ons aan het hart.

Op welke manier kunnen wij onze uitdagende ambities en doelstellingen voor onze inwoners op het gebied van woningbouw, zorg en andere benodigde voorzieningen realiseren?

Gaan wij aan het roer staan of staan wij naast het roer dat een ander in zijn handen heeft?

Aan het roer staan

Aan het roer staan betekent letterlijk dat de gemeente bepaald waar en wat wordt ontwikkeld ten behoeve van onze inwoners.

Resultaat presentatie gemeenteraad 22 januari 2024

Op 22 januari 2024 is er voor de gemeenteraad een presentatie gegeven over het hebben van een gebiedsontwikkelingsvisie voor het te ontwikkelen plangebied Avenhorn/De Goorn (projectnaam is nog niet officieel). De inhoud van de presentatie werd goed ontvangen en is men enthousiast over de regierol van de gemeente.

Gebiedsontwikkelingsvisie voor lange termijn

Een gebiedsontwikkelingsvisie voor een (relatief groot) gebied is het geëigende middel en biedt ons de kans de regie te nemen, te voeren en zet kracht bij om onze doelstellingen en ambities binnen dit gebied te verwezenlijken. Ook met de stappen in het vervolgproces na de vaststelling van de gebiedsontwikkelingsvisie houden wij de regie over de kwaliteit van de ontwikkelingen binnen het aangewezen plangebied.

Het proces begint dan ook met het opstellen van gebiedsontwikkelingsvisie (ook wel gebiedsvisies genoemd). Daarmee staat de gemeente aan het roer, neemt de regie en houdt controle over de ontwikkelingen binnen haar grondgebied. Het is voor de gemeente dan makkelijk uitvoering te kunnen geven aan de ambities en doelstellingen. Bijvoorbeeld het woon(zorg)beleid, waarin onder meer het landelijke beleid op het gebied van wonen is vertaald in percentages voor het bouwen voor verschillende doelgroepen in de samenleving. En via participatie met onze inwoners om duidelijk te hebben wat, waar en hoeveel er nodig is. Maar ook aan de opgaven van duurzaamheid, netcongestie, klimaatadaptief etc.

Instrumenten die een vervolg zijn op een gebiedsontwikkelingsvisie

Een ontwikkelkader voor het plangebied

Een ontwikkelkader is een verfijning van de gebiedsontwikkelingsvisie. In het ontwikkelkader is onder meer aangegeven wat het ruimtelijk raamwerk is (groen/blauwe netwerk, autonetwerk etc.). Maar ook wat de bouwopgave (o.a. het woon(zorg)programma) zal zijn en de resultaten van een studie naar de bouwhoogte. Ook wat onze stedenbouwkundige ambities, ontwikkelprincipes zijn en de spelregels die voor de deelgebieden gelden.

Een Nota van Uitgangspunten specifieke Locatie (NvUsL)

Een voor een specifieke locatie opgestelde uitgangspunten die voldoen aan de vastgestelde gebiedsontwikkeling en het ontwikkelkader.

Intentie-, samenwerkingsovereenkomst(en)

Een op schrift gestelde intentie van samenwerking tussen de grondeigenaar en de gemeente. In de intentie-, samenwerkingsovereenkomst komt te staan op weke manier het te realiseren plan voldoet aan de NvUsL en een kwalitatieve bijdrage levert aan de ambities en doelstellingen van die de gemeente geformuleerd heeft en nader uitgelegd in de gebiedsontwikkelingsvisie en het ontwikkelkader.

Anterieure overeenkomst(en)

Een anterieure overeenkomst (AO) is een vervolg op de intentie-, samenwerkingsovereenkomst. In de AO worden voorwaarden zoals hoe en wanneer de plannen worden uitgevoerd, welke procedure van toepassing is, wat de financiële bijdragen zijn etc.

Stedenbouwkundige plannen

Dit is één of meerdere ontwerpen voor een specifieke locatie (deelgebied) die voortvloeit uit de Nota van Uitgangspunten specifieke Locatie (NvUsL) en voldoen aan de voorwaarden die opgenomen zijn in de Anterieure overeenkomst. Die weer een afgeleide is van het hetgeen in het ontwikkelkader is opgenomen.

Beoordeling stedenbouwkundige plannen

De plannen worden eerst ambtelijk beoordeeld of zij kwalitatief voldoen aan onze ambities en doelstellingen uit de gebiedsontwikkelingsvisie, het ontwikkelkader, de voorwaarden zoals die opgenomen zijn in de anterieure overeenkomst en derhalve een kwalitatieve meerwaarde zijn voor het plangebied. Daarna worden kunnen ze beoordeeld door de Welstandscommissie Mooi Noord-Holland of de ambtelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Koggenland.

Omgevingsplan(nen)

Een officieel door de gemeente vast te stellen document waarin regels zijn opgenomen die voortkomen uit het stedenbouwkundige plan en recht doen aan de gebiedsontwikkelingsvisie.

De onderstaande onderdelen van het proces zijn afhankelijk van de situatie van het eigendomsrecht.

Grondeigenaar is een ontwikkelaar

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning is het procedurele planologische gedeelte hetgeen voortkomt uit de door partijen getekende anterieure overeenkomst.

Verleende omgevingsvergunning

Met een verleende omgevingsvergunning in de hand kan de ontwikkelaar binnen de overeengekomen planning van realisatie overgaan tot bouwen van zijn plan(nen).

Grondeigenaar is de gemeente Koggenland

Uitschrijven Tender

In verband met het Didam-arrest¹ is de gemeente verplicht om voor de ontwikkeling van haar eigendom eenieder in de gelegenheid te stellen de grond te kunnen aankopen en de daarop de door de gemeente gewenste ontwikkeling ter hand te kunnen nemen.

¹ In het Didam-arrest van 26 november 2021 oordeelde de Hoge Raad dat overheden niet meer een-op-een grond mogen verkopen. Andere gegadigden moeten kunnen meedingen.

2. Uitgangspunten Gebiedsontwikkelingsvisie

Voor het vormgeven van de Gebiedsontwikkelingsvisie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Groen, water en recreatie
2. Mobiliteitsplan
3. Gefaseerde bouwopgave
4. Woonzorgbehoefte
5. Ontmoetingsplaats (relatie met bijv. centrumplein)
6. Plein (centrum)
7. Vlekkenplan in fases met richtinggevende uitbreidingscapaciteit
8. Verkeerscirculatieplan op basis van verschillende realisatiemogelijkheden
9. Programma van eisen openbare ruimte (PvE openbare ruimte)
10. Duurzaamheid
11. Klimaatadaptief
12. Natuur
13. Water
14. Recreatie
15. Zorg
16. Differentiatie binnen deelgebieden
17. Bouwhoogte per deelgebied
18. Participatie/communicatie

Nadere puntsgewijze toelichting van de uitgangspunten

1. **Groen, water en recreatie** (*water en bodem sturend*)

Voor het realiseren c.q. tegemoet te komen aan de positieve gezonde leefomgeving is het belangrijk dat dit uitgangspunt één van de basispunten is waarop de uitwerking gaat plaatsvindt. Een groen/blauwe structuur door het gehele plangebied. Waarbij de verbinding wordt gemaakt met de groen/blauwe long in bestaand stedelijk gebied en met de Ursemmerplas. Waarbij in deze groen/blauwe long het ook mogelijk is recreatieve functie(s) te creëren.

2. **Mobiliteitsplan** (*verkeerseffecten doorrekenen en knelpunten voorkomen of oplossen*)

Uit een mobiliteitsplan moet blijken hoe de verkeersstromen gaan lopen die afkomstig zijn vanuit het te ontwikkelen plangebied. Om dit in beeld te hebben zal een verkeerskundig onderzoek parallel lopen met de vertaling van onze ambitie in de verschillende modellen van gebiedsontwikkeling. Ook kan dan beoordeeld worden of de noodzaak aanwezig is een aanpassing van het bestaande wegennet te realiseren.

In verband met het creëren van de positieve gezonde leefomgeving kan het zo zijn dat de automobilist en de scooter te gast zijn binnen het plangebied.

3. **Gefaseerde bouwopgave** (*rekening houdende met het woonbeleid/-visie en gefaseerd bouwen*)

Gelet op de omvang van het plangebied (+/- 60 ha), de ambities en doelstellingen, de activiteiten die daar nog plaatsvinden zal het bouwprogramma (wooneenheden, gebouwen en overige bouwwerken) gefaseerd worden uitgevoerd en een termijn kunnen beslaan van 2025 – 2035 met een mogelijke uitloop tot 2037. De gebiedsontwikkelingsvisie is samen met het ontwikkelkader de regie over het verloop en waarborgt (ook met de NvUsL) de kwalitatieve samenhang van de bebouwing binnen het plangebied.

4. **Woon(zorg)behoefte** (*bijv. zorgcomplex(en)*)

Zoals al voornoemd onder de ambitie, doelstellingen en de structuurvisie aangegeven zal er in het plangebied ruimte gegeven moeten worden om tegemoet te kunnen komen aan de

woonzorgbehoefte op korte en lange termijn. Dit kan zijn door de vestiging van bijvoorbeeld een bejaardenhuis (woonarrangement).

5. Ontmoetingsplaats (*relatie met bijv. centrumplein*)

Binnen het plangebied is het ook van belang dat de inwoners een ontmoetingsplek hebben voor sociale contacten maar ook voor vragen die men heeft. Een voorbeeld zou kunnen zijn een wijksteunpunt.

6. Plein (centrum)

Een ontmoetingsplaats zou ook een plein kunnen zijn. Maar een plein kan ook het centrale punt zijn van een centrum van een bepaald gebied. Waar op het plein in het kader van de sociale contacten het ook mogelijk is evenementen van een bepaalde omvang te kunnen organiseren met de aanwezigheid van mobiele horeca.

7. Vlekkenplan in fases met richtinggevende uitbreidingscapaciteit

Een dergelijk plan is een vervolg op een gebiedsontwikkelingsvisie en een ontwikkelkader. Nadat de gebiedsontwikkelingsvisie en ontwikkelkader zijn vastgesteld kan er gestart worden met het creëren van vlekkenplannen zodat duidelijk wordt welke aantallen aan wooneenheden en maatschappelijke voorzieningen er kunnen worden gerealiseerd. Dit punt hangt samen met punt 3 gefaseerde bouw.

8. Verkeerscirculatieplan op basis van verschillende realisatiemogelijkheden

Dit punt hangt samen met punt 2, mobiliteitsplan. Op basis van de uitgangspunten worden een aantal modellen gemaakt. Deze modellen laten zien wat er mogelijk is bij het hanteren van de uitgangspunten. Bij elk model komt een verkeerscirculatieplan uit de koker. En ook weer rekeninghouden met de automobilist die te gast is in het gebied. Hieraan vast zit natuurlijk het toe te passen parkeerbeleid van de gemeente.

9. Programma van eisen openbare ruimte (PvE)

Een belangrijk onderdeel in de gebiedsontwikkelingsvisie is de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente heeft een programma van eisen waar de openbare ruimte bij ruimtelijke ontwikkelingen aan dient te voldoen. Bij de vormgeving van de gebiedsontwikkelingsvisie zal hier rekening mee worden gehouden, maar zal nog belangrijker zijn in het vervolg proces. Bij de stedenbouwkundige uitwerking op locatieniveau. (Nota van Uitgangspunten Specifieke locatie, NvUsL)

10. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een essentieel onderdeel om onze ambitie van energie-neutrale gemeente te kunnen bereiken. Hierbij kan gedacht worden aan circulaire bouw, ondergrondse warmte, warmtenet, toepassing duurzame materialen, zonnepanelen, toekomst levensbestendige woningen, etc.). Bij de vormgeving van de gebiedsontwikkelingsvisie zal hier rekening mee worden gehouden, maar zal nog belangrijker zijn in het vervolg proces. Bij de stedenbouwkundige uitwerking op locatieniveau (Nota van Uitgangspunten Specifieke locatie, NvUsL).

11. Klimaatadaptief

Wat wordt verstaan onder klimaatadaptief: Het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat, waardoor schade door klimaatverandering kan worden beperkt. Bij de vormgeving van de gebiedsontwikkelingsvisie zal hier al rekening mee worden gehouden, maar zal nog belangrijker zijn in het vervolg proces. Bij de stedenbouwkundige uitwerking op locatieniveau (Nota van Uitgangspunten Specifieke locatie, NvUsL).

12. Natuur

Natuur is een belangrijk onderdeel van de positieve gezonde leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld zijn door de aanleg van een recreatief wandelbos met eigentijdse en hedendaagse sportvoorzieningen. Hier wordt dan aansloten op de groen/blauwe longgedachte gedachte. Bij de vormgeving van de gebiedsontwikkelingsvisie zal hier al rekening mee worden gehouden, maar zal nog belangrijker zijn in het vervolg proces. Bij de stedenbouwkundige uitwerking op locatieniveau (Nota van Uitgangspunten Specifieke locatie, NvUsL).

13. Water

Ook water is net als meer onderdelen wat een bijdragen levert aan een positieve gezonde leefomgeving. Met water wordt aangesloten bij de groen/blauwe longgedachte die door het gehele plangebied zal lopen. Te denken valt aan het verbinden van de groen/blauwe long in bestaande gebied door het plangebied naar de Ursemmerplas. Het creëren van voldoende mogelijkheden van wateropvang en de benutting ervan door bijvoorbeeld recreatie vaarmiddelen. Bijv. recreatievaart, bootjes, pendelboard en kano mogelijkheden. Maar ook wonen aan het water maakt het prettig en gezond leven. Bij de vormgeving van de gebiedsontwikkelingsvisie zal hier al rekening mee worden gehouden, maar zal nog belangrijker zijn in het vervolg proces. Bij de stedenbouw-kundige uitwerking op locatieniveau (Nota van Uitgangspunten Specifieke locatie, NvUsL) zal bij de uitwerking op dit uitgangspunt, een prominente rol spelen.

14. Recreatie

Het recreatief bezig zijn van mensen levert een positieve bijdrage aan de gezonde leefomgeving aan de mens zelf, maar ook z'n omgeving (zijn of haar gezin). Door recreatieve voorzieningen (mogelijkheden van kano, hardlopen, peddelen, etc.) binnen het plangebied te realiseren wordt hieraan tegemoetgekomen.

15. Bij de vormgeving van de gebiedsontwikkelingsvisie zal hier al rekening mee worden gehouden, maar zal nog belangrijker zijn in het vervolg proces. Bij de stedenbouwkundige uitwerking op locatieniveau (Nota van Uitgangspunten Specifieke locatie, NvUsL).

16. Zorg

De aankomende decennia zal de druk op de zorg toenemen. De zorgbehoevende zal groeien, maar ook hier bestaan kansen om de zorgbehoefte voor zich uit te schuiven. Immers een positieve gezonde leefomgeving draagt bij aan niet alleen het langer leven maar ook aan het pas op veel latere leeftijd nodig hebben van zorg. Maar voor degene die een bepaalde zorg op korte termijn nodig hebben zal binnen het plangebied aandacht aan worden besteed. Zoals eerder aangegeven zou dat kunnen door een woonzorgarrangement. Een verzorgingstehuis voor oudere senioren en of doorstromende aanleunwoningen. Een bijkomend voordeel zou kunnen zijn dat er op de Koggenlandse woningmarkt doorstroming ten behoeve van starters kan plaatsvinden voor starters. Aanbieden van zorg is niet alleen voor de zorginstelling maar kan ook bereikt worden binnen het woonzorgarrangement door menging van doelgroepen en de sociale cohesie binnen het woonzorgarrangement. De jongere zorgt voor de oudere.

Bij de vormgeving van de gebiedsontwikkelingsvisie zal hier al rekening mee worden gehouden, maar zal nog belangrijker zijn in het vervolg proces. Bij de stedenbouwkundige uitwerking op locatieniveau (Nota van Uitgangspunten Specifieke locatie, NvUsL).

17. Differentiatie binnen deelgebieden

Een mengen van de verschillende doelgroepen binnen de bouwopgave van het plangebied. Bijvoorbeeld door het realiseren van Bebo's (beneden-bovenwoningen). De doelgroepen die hier mee bediend worden zijn zowel starters als senioren. Waarbij ook sprake zou kunnen zijn van een door een zorginstelling aangeboden woonzorgarrangement. De Bebo's zijn vaak 3 laags gebouwen met op de begane grond een twee tot 3 persoons wooneenheid (starters met een klein kind, of alleen een stel (oud en of jong) en bovenop deze wooneenheid een gezinsappartement (minimaal 4 maximaal 5 personen). Bij de vormgeving van de gebiedsontwikkelingsvisie zal hier al rekening mee worden gehouden, maar zal nog belangrijker zijn in het vervolg proces. Bij de stedenbouwkundige uitwerking op locatieniveau (Nota van Uitgangspunten Specifieke locatie, NvUsL).

18. Bouwhoogte per deelgebied

Het plangebied is door zijn ligging een op zichzelf staand gebied met uitstekende mogelijkheden woonmilieus te creëren waarmee de gemeente Koggenland de doelstellingen neergelegd in de verschillende beleidsnota's zou kunnen behalen. Door niet te kijken naar wat in bestaand bebouwd gebied al is gebouwd, maar door te kijken naar het gebied als

solitaire ontwikkeling. Het loslaten van het maximaliseren van het aantal wooneenheden per hectare ligt hiermee in het verlengde. Een robuuster woongebied voor de verschillende doelgroepen waarin zij prettig, positieve, ondernemend en gezond kunnen leven.

Bij de bouwopgave zal dan ook niet vastgehouden worden aan de maximale bouwhoogte van bestaand (woon)gebied. Er wordt verwacht dat de ontwikkelende partijen in belang van het huisvesten van de verschillende doelgroepen creatief omgaan met de gegeven vrijheid van bouwhoogte.

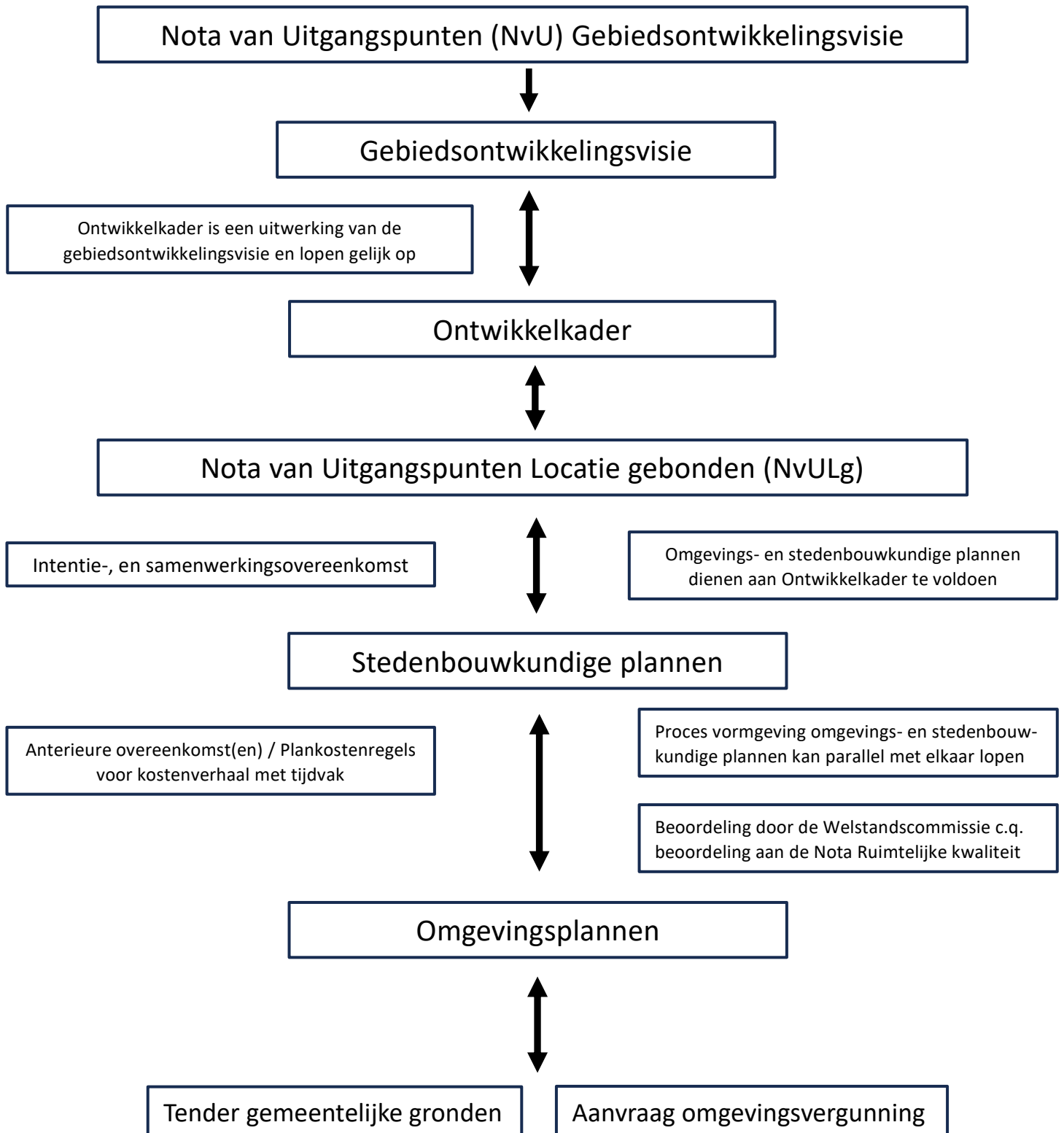
Bij de vormgeving van de gebiedsontwikkelingsvisie zal hier al rekening mee worden gehouden, maar zal nog belangrijker zijn in het vervolg proces. Bij de stedenbouwkundige uitwerking op locatieniveau (Nota van Uitgangspunten Specifieke locatie, NvUsL).

19. Participatie/communicatie

Om de gebiedsontwikkelingsvisie gerealiseerd te krijgen is het van eminent belang dat een groots gedragen gebiedsontwikkelingsvisie tot stand wordt gebracht. Dit wordt bereikt door transparant met alle belanghebbende om tafel te zitten. Dit geschiedt met een participatietraject. De eerste aanzet is natuurlijk een communicatieplan waarin het participatietraject een prominente plaats heeft. Het opstellen van een communicatieplan zal na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (NvU) plaatsvinden. In het communicatieplan wordt bijvoorbeeld aangegeven het aantal keren dat er participatie plaatsvindt en aan de hand waarvan, op welke manier er gecommuniceerd wordt (Koggennieuws, etc.). De participatie is niet alleen met de omwonenden/belanghebbende, maar het is natuurlijk mooi dat de gemeente vanuit het bestuur en de ambtelijke organisatie zijn/haar betrokkenheid laat zien en de missie en visie die zij uitdraagt. Zowel het college van Burgemeester en wethouders als de gemeenteraad zal worden verzocht deel te nemen aan het participatietraject.

3. Stroomschema

Om het voorgaande proces te verduidelijken dient onderstaand stroomschema:



4. Wat is gebiedsontwikkeling ?

Gebiedsontwikkeling is een proces

Gebiedsontwikkeling wordt veelal beschreven als een proces. Een gebiedsontwikkelingsproces is in te delen in vier fasen: initiatief, voorbereiding, uitvoering en gebruik. De eerste drie fasen hebben betrekking op de ontwikkeling van de locatie en de laatste op de exploitatie ervan. In de literatuur zijn vele varianten op deze fasering te vinden, die voornamelijk verschillen in de verdeling in subfasen.

Gebiedsontwikkeling publiek-private samenwerking

Maar gebiedsontwikkeling is evenzo een ruimtelijke ordeningsterm voor de ontwikkeling van een afgebakend gebied in al haar facetten, gericht op het op één lijn brengen van publieke, private en particuliere belangen die bestuurlijke en sectorale grenzen doorsnijden, waarbij overheden samenwerken met maatschappelijke partners en risicodragend participeren. Gebiedsontwikkeling is een vorm van publiek-private samenwerking.

Gebiedsontwikkeling afwegingskader van het totaalpakket

Bij gebiedsontwikkeling wordt het totaalpakket van wonen, werken, water, natuur én infrastructuur afgewogen en afgestemd, zodat alle aspecten en belangen volledig tot hun recht komen. Een integrale benadering zorgt voor het beste resultaat.

Beleidsdocumenten zijn o.a. de basis van de gebiedsontwikkelingsvisie

Om de uitvoering van de gebiedsontwikkeling tot stand te kunnen brengen is het noodzakelijk vooraf alle aspecten die in de verschillende gemeentelijke/provinciale/regionale en nationale beleidsdocumenten te vinden zijn te vertalen in een gebiedsontwikkelingsvisie (ook wel genoemd een gebiedsvisie).

Waarborging samenhang

Met een gebiedsontwikkelingsvisie wordt vooraf de samenhang van de uit te voeren gefaseerde ontwikkelingen binnen het gebied gewaarborgd.

Ontwikkelkader zorgt voor samenhangende gebiedsontwikkeling

Een ontwikkelkader beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zorgen voor een samenhangende gebiedsontwikkeling. Dit product beschrijft de gewenste hoofdstructuur van het gebied en biedt concrete spelregels voor initiatiefnemers bij het ontwikkelen van nieuwe plannen in het gebied. Het ontwikkelkader is een vervolgstap op de op te stellen gebiedsontwikkelingsvisie, waarin de uitgesproken en vastgestelde ambities en uitgangspunten verder worden geconcretiseerd.

Gebiedsontwikkelingsvisie/ontwikkelkader

Gelijktijdig aan het opstellen van de gebiedsontwikkelingsvisie, welke is vormgegeven op basis van de Nota van Uitgangspunten en de daaruit voortvloeiende ambities, wordt tevens gewerkt aan de totstandkoming van het Ontwikkelkader. In het Ontwikkelkader zijn de ambities, ontwikkelprincipes en spelregels voor het gebied (voortvloeiend uit de gebiedsontwikkelingsvisie) – waaronder ook de locatie van flexwonen Avenhorn/De Goorn valt – verder uitgewerkt.

5. Vervolgproces na vaststelling door gemeenteraad

Na vaststelling door de gemeenteraad van de gebiedsontwikkelingsvisie en het ontwikkelkader zal de gemeente de gesprekken met grondeigenaren en projectontwikkelaars moeten agenderen om te komen tot één of meerdere intentie-, samenwerkingsovereenkomst(en).

In de inhoud van de intentie-, samenwerkingsovereenkomst wordt opgenomen dat de vastgestelde gebiedsontwikkelingsvisie, het ontwikkelkader leidend zullen bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten specifieke Locatie (NvUsL) en de uitwerking van de NvUsL. Voorts worden in de intentie-, samenwerkingsovereenkomst ook de no-go en go-momenten opgenomen alsmede een planning waar onder meer deze momenten in zijn opgenomen.

Dan volgt de fase van onderhandelingen over de inhoud van de Nota van uitgangspunten specifieke Locaties (leidraad is het ontwikkelkader en de gebiedsontwikkelingsvisie) en bijv. de verdeling van de kosten en een specifiekere planning (bijvoorbeeld aanlevering schetsontwerpen etc.)

De uitkomst van de onderhandelingsfase wordt vertaald in een anterieure overeenkomst(en).

De schetsontwerpen zullen worden beoordeeld aan de hand van de meegegeven Nota van Uitgangspunten specifieke Locatie (NvUsL) zodat duidelijk is dat hetgeen voorgelegd wordt een kwalitatieve bijdrage levert aan de gehele gebiedsontwikkeling.

Bij akkoord (besluit gemeente) zal er overgegaan worden tot het aangaan van een Anterieure overeenkomst.

Met de ondertekening wordt voor beide partijen het startsein gegeven verdere uitvoering te geven aan de inhoud van de anterieure overeenkomst.