


Startnotitie herontwikkeling Lindelaan (NK) (voormalige locatie Ashram College)

versie 10 december 2019

STARTNOTITIE

Kenmerk : 19.22818

<p>1. Onderwerp</p>	<p>Startnotitie herontwikkeling Lindelaan (NK), gemeente Nieuwkoop (voormalige locatie Ashram College)</p>
<p>2. Aanleiding</p>	<p>In 2015 is het besluit genomen om een nieuw gebouw voor het Ashram College te realiseren. Het huidige gebouw van het Ashram College zal vanaf medio februari 2020 leeg staan waardoor de locatie aan de Lindelaan gesloopt kan worden en beschikbaar komt voor herontwikkeling.</p> <p>Voorliggend document betreft de 'initiatiefase' van het opstellen van een visie voor de herontwikkeling.</p>
<p>3. Uitgangspunten</p>  <p>G20.0080</p>	<p>Bij het opstellen van de visie en/of bij de herontwikkeling van de locatie Lindelaan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Structuurvisie 2040:</u> Bouwen voor eigen behoefte, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling. • <u>Woonvisie 2016 - 2025:</u> Als gevolg van de veranderende bevolkingsopbouw en de woningmarkt die in beweging is, zijn 3 overkoepelende thema's benoemd: <ul style="list-style-type: none"> - een aantrekkelijke (woon)gemeente - met voldoende en betaalbare woningen - en aandacht voor wonen met zorg en welzijn. • <u>Toekomstbeeld woningbouwprogramma gemeente Nieuwkoop 10 jaar vooruit d.d. 24 september 2018 en bijbehorende presentatie d.d. januari 2019:</u> Voor de periode 2021 - 2022 zijn 45 woningen opgenomen op de locatie waarvan 100% voor ouderen. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Collegeprogramma 2018 - 2022 Verbinden Vertrouwen Vooruitgaan:</u> Voor wat betreft het wonen is het sturen op een evenwichtig woningbouwprogramma de komende raadsperiode een speerpunt van het beleid van het college. Aandacht gaat uit naar specifieke doelgroepen (starters, een-persoonshuishoudens en senioren), een

	<p>aanbod in de midden huur en levensloopbestendige woningentypen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Raadsbesluit 15.17110 d.d. 15 september 2015</u> <p>Het besluit tot het bouwen van een nieuwe school voor het Ashram College.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Raadsbesluit 2018-028 d.d.8 maart 2018:</u> <p>Het besluit tot de voorinvestering aansluiting vrijvallende locatie Ashram College op DEVA (nu Eteck) welke uiteindelijk ten laste van de GREX wordt gebracht. .</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Omgevingsvisie Nieuwkoop tussentijds verslag september 2019:</u> <p>Inwoners wonen graag in Nieuwkoop. Het woningaanbod voor jongeren en starters is een belangrijk punt. 95% van de inwoners vindt het belangrijk om mee te denken bij plannen in de omgeving.</p>
<p>4. Plangebied</p> <p>a. Voormalige locatie Ashram College en gymzaal</p>	<p>De herontwikkelingslocatie Lindelaan omvat de voormalige locatie van het Ashram College en bijbehorende gymzaal.</p> <p>De grond is eigendom van de gemeente Nieuwkoop.</p>
<p>5. Probleemstelling</p>	<p>De probleemstelling heeft betrekking op 4 onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • herontwikkeling van de locatie aan de Lindelaan; • invulling van de vraag naar woningen in de kern Nieuwkoop; • onderzoeken van de mogelijkheden voor woningen voor ouderen in de koop en de middeldure huur; • onderzoeken van de mogelijkheden voor woningen voor jongeren in de goedkope koop en middelhuur. <p>De bouw van de nieuwe locatie van het Ashram College is in volle gang. Eind december 2019 zal de bouw worden opgeleverd en vanaf februari 2020 zal de voormalige locatie leeg staan.</p> <p>Voor het bestaande gebouw ligt er geen alternatieve invulling voor de hand. Het slopen van het huidige gebouw en het herontwikkelen naar nieuwbouw biedt een kans om de woningbouwbehoefte in de wijk in te vullen waardoor een evenwichtige bevolkingssamenstelling ontstaat. Er is behoefte aan doorstroming door ouderen vanuit de omliggende eengezinswoningen. De nabijheid van het winkelcentrum, zorgplint en openbaar vervoer maakt de locatie erg geschikt voor ouderen. Door de centrale ligging is de locatie ook geschikt voor andere doelgroepen zoals jongeren, starters, eenpersoonshuishoudens en jonge gezinnen.</p>

<p>6. Doel</p>	<p>Het doel van deze startnotitie is tweeledig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het benoemen van aspecten die de agenda vormen voor nadere uitwerking in een visie en een programma van eisen; - het in beeld brengen van risico's en kansen. <p>Deze startnotitie vormt de input voor een programma van eisen voor de locatie Lindelaan als basis voor een stedenbouwkundig plan en het nieuw op te stellen bestemmingsplan.</p>
<p>7. Programma</p>	<p>In het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van minimaal 45 woningen en maximaal 60 woningen. Langs de Achterweg zullen woningen gestapeld worden en de bebouwing loopt af richting de omliggende woningen. De stedenbouwkundige kwaliteit dient aan te sluiten op de Achterweg en de Vijverhof.</p> <p>De woningbehoefte in heel Nieuwkoop wordt momenteel geïnventariseerd en per kern bekeken. De uitkomst hiervan zal, na vaststelling door B&W en Raad als leidraad medio begin 2020 gelden voor de herontwikkeling van de Lindelaan.</p> <p>De komende periode zullen de mogelijkheden voor het realiseren van woningen in de middeldure huurcategorie (beleggershuur) in Nieuwkoop worden onderzocht en de conclusies zullen worden meegenomen bij de herontwikkeling van de Lindelaan.</p>
<p>8. Aandachtspunten (inhoudelijk en omgeving)</p>	<p>Ten aanzien van dit onderdeel kunnen we een verdeling maken in de volgende aandachtsvelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Functioneren als duurzame woonlocatie <p>Om de toekomstbestendigheid te bevorderen wordt vanuit de volgende invalshoeken de duurzaamheid bezien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Woonconcepten</u>. Gezien de omvang kan nagedacht worden over het inpassen van voorzieningen en/of nieuwe woonconcepten. Een en ander betreft geen zorgconcepten. - <u>Groene aankleding</u>. Het is wenselijk om de daken en/of de gevels van de gebouwen te voorzien van groen.

	<ul style="list-style-type: none">- <u>Stedenbouw</u>: De stedenbouwkundige kwaliteit dient aan te sluiten op de Achterweg en de Vijverhof.- <u>(Bijna) energieneutraal bouwen</u>. Met de komst van de Omgevingswet zal het Bouwbesluit 2012 worden vervangen door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Voor woningen geldt op grond van het BBL een verplichting om na indieningsdatum 30 december 2020 een BENG (bijna-energie neutrale) woning te realiseren. Gestreefd wordt naar 'energie neutraal'. Met het aansluiten op het warmtenet van (het merendeel van) de woningen wordt bereikt dat ca. 30 woningen energieneutraal gerealiseerd kunnen worden.- <u>Parkeren</u>. Voor ouderen boven de 60 jaar streven we naar 1 parkeerplaats per woning.• Beleidsmatige aansluiting <p>Diverse beleidsdocumenten vormen het kader voor de ontwikkeling van de locatie Lindelaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Woonvisie 2016-2025;- Toekomstbeeld woningbouwprogramma gemeente Nieuwkoop 10 jaar vooruit d.d. 24 september 2018 en bijbehorende presentatie d.d. januari 2019;- Nota grondbeleid;- Woningbouwprogramma 2020 – 2025 gereed voorjaar 2020;- Duurzaamheidsprogramma 2020 – 2023 gereed zomer 2020;- Omgevingsvisie gereed 2020. • Procesmatig <p>Vanuit het projectmatig werken wordt aandacht gegeven aan de wijze waarop het project is opgebouwd en hoe vanuit de initiatieffase tot nazorg wordt gekomen op basis van de volgende processtappen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. <u>Faseren</u>: specificeren van het waarom (doel, probleem, idee, aanleiding), het wat (resultaat), het wat niet (afbakening), hoe (activiteiten) en waarmee (middelen).2. <u>Beheersen</u>: plannen maken en normen opstellen en bewaken voor het wanneer (tijd), hoe rendabel (geld), hoe goed (kwaliteit), hoe eenduidig (informatie) en voor en door wie (organisatie).
--	--

	<p>3. Beslissen: oordelen en besluiten – aan het einde van elke fase – over het doorgaan van het project. In de regel worden hierbij resultaat, activiteiten en middelen op basis van de praktijk steeds enigszins bijgesteld.</p> <p>4. Afstemmen: voortdurend de voor het project relevante omgeving in de gaten houden; het projectresultaat moet immers uiteindelijk in die omgeving kunnen functioneren.</p> <p>5. Samenwerken: een project is zelden een eenmansklus. Het gaat hierbij om zorg dragen voor goede samenwerkingscondities en een plezierige werksfeer.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ontwikkelstrategie en marktbenadering: Nadat het voorgenomen programma door de Raad is vastgesteld zal een bijeenkomst worden belegd met omwonenden. Hierin zullen de ambitie van de gemeente uiteen worden gezet (programma en aantallen) en gezamenlijk de mogelijkheden voor de invulling hiervan bekeken kunnen worden, al dan niet onder begeleiding van een stedenbouwkundige. Deze onderdelen vormen de input om een uitvraag op te stellen op basis waarvan verschillende ontwikkelaars een voorstel voor een plan in kunnen dienen, vergezeld van een grondbod. De voorstellen zullen op basis van vooraf opgestelde wegingscriteria worden beoordeeld.• Invulling programma: Aandachtspunten voor de invulling zijn:<ul style="list-style-type: none">- Voor wat betreft woningen voor ouderen is in Toekomstbeeld Gemeente Nieuwkoop 2019 – 2029 geconcludeerd dat ouderen behoefte hebben aan levensloopbestendige woningen in het bijzonder in de koop en de middeldure huur;- Voor wat betreft woningen voor jongeren is in Toekomstbeeld Gemeente Nieuwkoop 2019 – 2029 geconcludeerd dat jongeren behoefte hebben aan een (starters)woning;- Het programma zal geen zorgcomponent bevatten.• Participatie Bij het opstellen van een programma van eisen voor het stedenbouwkundig plan voor de locatie Lindelaan worden diverse overlegpartners, stakeholders en omwonenden betrokken; bij voorkeur via creatieve en inspirerende sessies.• Risicomanagement
--	---

	<p>Voor de realisatie van de herontwikkeling van de locatie Lindelaan zijn de volgende risico's te beschrijven:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Complexiteit en tijdspad</u><ul style="list-style-type: none">o De ontwikkeling ligt op korte afstand van bestaande woningen.o De ontwikkeling ligt langs een ontsluitingsweg voor de wijk.o Bij aanwezigheid van asbest en/of vleermuizen in de huidige bebouwing kan vertraging bij de sloop ontstaan.o De ontwikkeling dient zo snel mogelijk uitgevoerd te worden om aan de dringende woningbehoefte van ouderen en jongeren te kunnen voldoen. Dit zou de kwaliteit van de planvorming onder druk kunnen zetten echter ondanks de tijdsdruk zullen de processtappen volledig en nauwkeurig worden doorlopen..- <u>Bodem</u><p>De bodem en het grondwater onder en rond de locatie dienen nog nader onderzocht te worden.</p>- <u>Milieu</u><p>De aanwezigheid van asbest in de huidige te slopen panden dient nog geïnventariseerd te worden.</p>- <u>Flora en Fauna</u><p>Zorgvuldig onderzoek naar beschermde diersoorten moet afgewogen worden. Aandachtspunt is de aanwezigheid van vleermuizen.</p>- <u>Bestemming</u><p>De huidige bestemming is 'maatschappelijk' met een maximale bouwhoogte van 9 meter. De huidige bebouwing bestaat uit 1 laag. Voor (bedrijfs)woningen is de maximale bouwhoogte 10 meter.</p>- <u>Capaciteit</u><p>De ontwikkeling van de integrale visie begint nagenoeg 'blanco' voor wat betreft een stedenbouwkundige invulling. Er zal tijd geïnvesteerd worden in een massastudie en communicatie met de omgeving. Het is voor nu nog niet inzichtelijk te maken hoeveel capaciteit, (externe) kosten en tijd dit gaat vragen en welk effect het heeft op de uitgifteplanning. De uitkomst van deze ambitie heeft effect op de stedenbouwkundige invulling. Deze volgtijdelijkheid is een gegeven.</p>- <u>Stikstof</u>
--	---

	<p>Het is een risico dat het aspect van stikstof (nabij Natura 2000 gebieden) kan leiden tot stilvallen of vertraging van de uitvoering van plannen. Ook kan het leiden tot het gewijzigd uitvoeren daarvan. Voor Lindelaan is het effect van deze berekening nog niet bekend.</p> <p>In dit onderzoek zal op basis van de actuele stand van zaken een scan gemaakt moeten worden van de effecten op stikstof. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het aantal woningen maar ook de daarbij behorende verkeersgeneratie. Gezien het hoge go/no-go gehalte op basis van dit onderzoek en de knoppen waar eventueel nog aan gedraaid kan worden (bv programmatisch) is de beheersmaatregel om dit bij aanvang van de planvorming als een van de eerste zaken uit te voeren. Uitsluiting van risico is in die zin prioriteit.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Warmtenet</u> <p>Bij de aanleg van het warmtenet is rekening gehouden met het aansluiten van 30 extra woningen. Mochten er meer woningen in het plan komen dan zullen er alternatieven voor de aanvullende woningen moeten worden gezocht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pfas</u> <p>Het risico van de aanwezigheid van Pfas kan, indien er grond afgevoerd dient te worden, leiden tot stilvallen of vertraging van de uitvoering van plannen. Ook kan het leiden tot het gewijzigd uitvoeren daarvan. Onderzoek naar de bodemgesteldheid zal eventuele aanwezigheid moeten aantonen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans.</p>
<p>9. Eindproduct (omschrijving)</p>	<p>Deze startnotitie markeert procesmatig de start van de 'initiatieffase' en benoemt de aspecten die we voornemens zijn om uit te werken in een plan van aanpak. Het vormt hiervoor de inhoudsopgave. In onderstaand schema wordt de positie van de startnotitie binnen het proces schematisch weergegeven:</p>

<p style="text-align: center;">Start programma van eisen Positie startnotitie</p>	
<p>10. Bijdrage aan de doelstellingen van de gemeente</p>	<p>De gemeente is door middel van grondexploitatie en gronduitgifte per definitie ook actief als ontwikkelaar op de woningmarkt. Een efficiënte aanpak waarbij goed onderzocht wordt hoe een gebied functioneert (en zou kunnen functioneren) levert maatwerk op. Voorts is de gemeente als grondeigenaar in staat om randvoorwaarden te stellen aan ontwikkelaars of particulieren bijvoorbeeld op het gebied van programma, stedenbouw en duurzaam bouwen.</p>
<p>11. Stakeholders</p>	<p>Bij het opstellen van de visie zullen de volgende stakeholders betrokken worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - direct omwonenden Lindelaan en Iepenstraat; - omwonenden Lindenlaan, Esdoornstraat Larixlaan; - WSN en WDA; - bewoners Kaleidoscoop; - Ashram College; - ondernemers Kennedyplein.

<p>12. Belangen / meerwaarde</p> <p>a. belangen van de gemeente b. belangen van derden</p>	<p>a.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waarborgen van de financiële kaders middels het opstellen van een grondexploitatie en voldoen aan diverse beleidskaders. - Het voorzien in de woningbehoefte in de kern Nieuwkoop. - Via maatwerk wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. <p>b.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als gevolg van kwaliteitswinst verbetering van de leefbaarheid door de afstemming met omwonenden. - Doorstroming door ouderen zodat er woningen voor jonge gezinnen en gezinnen vrijkomen. - Voorzien in de vraag naar woningen voor jongeren.
<p>13. Gekozen werkwijze (omschrijving)</p>	<p>De startnotitie vormt de leidraad voor het vervolg, namelijk het programma van eisen (PvE), welke ook wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De vaststelling van het PvE voor de locatie Lindelaan wordt beoogd in het tweede kwartaal van 2020.</p> <p>Het beleidskader voor duurzaamheid zal gevormd worden op basis van Duurzaamheidsprogramma 2020 – 2023 welke momenteel in de maak is en zomer 2020 gereed zal zijn.</p> <p>Beiden vormen de input voor het stedenbouwkundig plan en vervolgens het bestemmingsplan.</p>
<p>14. Consequenties van gekozen werkwijze:</p> <p>a. aanbesteding van taken bij externe partijen b. aard van contacten met derden c. noodzaak van bestuurlijke afstemming</p>	<p>a. Voor de selectie van partijen zal onderzocht worden of er een selectie uit verschillende partijen plaats zal vinden of dat er met 1 partij in gesprek gegaan zal worden. Een en ander hangt onder meer af van het programma (bijvoorbeeld in geval van beleggershuur direct in contact met belegger) en van de snelheid die gewenst is.</p> <p>b. Participatie; door omwonenden, WSN, WDA en ondernemers.</p> <p>c. Aan de Raad zal de startnotitie ter goedkeuring worden voorgelegd evenals het stedenbouwkundigplan.</p>

<p>15. Invulling participatie en communicatie</p> <ul style="list-style-type: none"> a. doel van participatie b. participatievorm c. randvoorwaarden d. geplande activiteiten e. te benaderen externe relaties f. invulling communicatie 	<ul style="list-style-type: none"> a. Doel is om de belangen direct mee te wegen in de planvorming en daarnaast om draagvlak te creëren. b. Informatieavonden en het uitbrengen van nieuwsbrieven; bij de herontwikkeling van het nieuwe Ashram College is er op een vruchtbare manier samengewerkt met omwonenden. Hierop zal voortgeborduurd worden. c. Het door de raad vastgestelde programma en de woningaantallen zijn een randvoorwaarde voor het ontwerp. d. Het voornemen is om te starten met een informatieavond. e. WSN, tevens als eigenaar van het naastgelegen complex, en de WDA. f. Het houden van verschillende workshops en het rondsturen van nieuwsbrieven.
<p>16. Financiën</p> <ul style="list-style-type: none"> a. benodigde budget b. ruimte investeringskrediet c. aanvraag budget nodig d. GREX 	<ul style="list-style-type: none"> a. Voor de herontwikkeling van de locatie Lindelaan is in 2016 reeds een voorbereidingsbudget van € 200.000 (8330301) goedgekeurd bij besluit (2019-072 d.d. 23 juni 2016). Voor de aansluiting op het warmtenet van de DEVA is een voorinvestering goedgekeurd bij besluit (2018-028 d.d. 8 maart 2018) van € 37.5000 excl. btw als onderdeel van het budget. Het voorbereidingsbudget komt uiteindelijk ten laste van de GREX. b. Van het voorbereidingsbudget resteert € 170.000. c. Mochten zich bij de sloop van het huidige pand tegenslagen voordoen (zoals de aanwezigheid van asbest in onzichtbare delen) en/of de grond gesaneerd moeten worden dan is een extra budget nodig. d. Na de wijziging van het bestemmingplan zal een GREX worden voorgelegd aan de raad. Er wordt uitgegaan van een positief resultaat.
<p>17. Planning</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Startdatum/doorlooptijd voorbereiding b. Datum eindrapportage c. Behandeling in B&W (ja/nee; streefdatum) 	<ul style="list-style-type: none"> a. 4^e kwartaal 2019 - 1^e kwartaal 2021. b. Programma van Eisen in B&W zomer 2020. c. Programma van eisen herontwikkeling Lindelaan. d. Meningsvormende raad op september 2020. Besluitvormende raad op september 2020. e. Projectactiviteiten korte termijn

<p>d. Behandeling gemeenteraad (ja/nee; streefdatum)</p> <p>e. Fasering</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afwachten vaststelling woningbouw-programma door de Raad. - Op korte termijn zal een informatieavond gehouden worden met de verschillende omwonenden. - Het opstellen van een Programma van Eisen met inbegrip van de stedenbouwkundige kaders. - Het voorbereiden en uitvoeren van de sloop (medio 2020). <p>Projectactiviteiten middellange termijn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het opstellen van een (voor)ontwerp bestemmingsplan en het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan. - Het opstellen van een grondexploitatie en deze voorleggen aan de raad. - Het opstellen van een uitvraag voor de selectie van een ontwikkelaar. <p>Projectactiviteiten lange termijn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het uitvoeren van het plan en het woonrijp maken. - Start bouw medio 2022.
<p>18. Organisatie</p> <p>a. Benodigde vakdisciplines (afdeling, competenties)</p> <p>b. Geraamde inzet capaciteit gemeente (uren)</p>	<p>a. Integratie van diverse disciplines binnen alle vak afdelingen. Zwaartepunt zit in Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf, Publiekszaken/ Communicatie en Beheer Openbare Ruimte.</p> <p>b. Voor 2020 ca. 250 uur. Voor latere fasen wordt - afhankelijk van het proces - een raming gemaakt.</p>
<p>19. Relatie met andere projecten</p>	<p>De belangrijkste relaties zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het faseren van de herontwikkeling van de locatie heeft een relatie met de oplevering en ingebruikname van de nieuwbouw voor het Ashram College project. - Aansluiting op het warmtenet van Eteck.
<p>20. Overige aspecten</p> <p>a. Sloop</p> <p>b. Zorg</p>	<p>a. Het huidige gebouw van het Ashram College en de gymzaal zullen op korte termijn gesloopt worden.</p> <p>b. Een zorgcomponent zal geen onderdeel uitmaken van het programma.</p>

21. Samenvatting	<p>Er is een startmoment gekomen voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige Ashram College aan de Lindelaan. De ontwikkeling staat voor de realisatie van in eerste instantie. woningen voor ouderen. De mogelijkheid om woningen voor jongeren te realiseren op deze locatie zal tevens worden onderzocht.</p> <p>In totaal zullen minimaal 45 woningen en maximaal 60 woningen worden gerealiseerd.</p> <p>Gestreefd wordt naar een duurzame wijk, waar een duurzaamheidsambitie de onderlegger voor is maar welke nog vormvrij is. Het plan kent naast kansen ook risico's die de nodige uitdaging hierbinnen geven. Het doel van deze projectopdracht is om zoveel mogelijk ontwikkelingen in beeld te brengen om als projectteam een gelijk startpunt te hebben.</p> <p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Versterken centrum Nieuwkoop</u>: de locatie ligt in de nabijheid van 2 kernwinkelcentra en in nabijheid van de Nieuwkoopse plassen.- <u>Herontwikkeling locatie Lindelaan</u>: het in exploitatie brengen van een nieuwe duurzame woningbouwlocatie als stevig impuls voor de leefbaarheid van de kern Nieuwkoop.- <u>Centrumgericht woonprogramma</u>: invullen van de vraag naar woningen voor ouderen in het middel dure segment en mogelijk de vraag naar woningen voor jongeren.- <u>Nieuwe kansen</u>: Het ruimte houden voor nieuwe ideeën op gebied van gebiedsontwikkeling en het vermarkten van het programma. <p>Risico's:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Verwachtingen stakeholders</u>: bij de gesprekken over de nieuwbouw voor het Ashram College is door omwonenden aangegeven dat de nieuwe bebouwing niet hoger mag zijn dan de huidige bebouwing. De huidige bebouwing is 1-laags en de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is 9 meter voor de bestemming maatschappelijk.- <u>Aansluiting warmtenet</u>: de aansluiting is voorbereid op slechts 30 woningen.- <u>Sloop</u>: gezien het bouwjaar van de huidige gebouwen bestaat het risico op de aanwezigheid van asbest. Daarnaast bestaat het risico op de
-------------------------	---

	<p>aanwezigheid van nesten (broedplaatsen en/of winterverblijven) van vleermuizen doordat het water langs het perceel gebruikt wordt als foerageroute.</p> <p>Uitdagingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bestemmingsplan</u>: Er dient een bestemmingsplan opgesteld te worden met oog voor de belangen van eigenaren van omliggende woningen en met een logische fasering. - <u>Duurzaamheid</u>: Een duurzaamheidsambitie gaat vooraf aan het stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt: (bijna)energie neutraal; - <u>Communicatie</u>: Werken van buiten naar binnen: het vooraf erbij betrekken van de omwonenden. Vooral in de initiatieffase wordt hier veel aandacht aan gegeven. - <u>Marktmatch</u>: Het programma moet zodanig zijn dat er aansluiting is met de Woonvisie, het woningbouwprogramma en de Omgevingsvisie. - <u>Parkeren</u>: Het streven om minder parkeerplaatsen te realiseren voor ouderen boven de leeftijd van 60 jaar. - <u>Snelheid</u>: De herontwikkeling dient zo snel mogelijk uitgevoerd te worden zodat er op korte termijn in de woningbehoefte voorzien kan worden.
--	---

Startnotitie geagendeerd voor B&W	26 november 2019
Besluit B&W	17 december 2019

Startnotitie geagendeerd voor de meningsvormende gemeenteraad	23 januari 2020
Besluit gemeenteraad Raac i.d.	6 februari 2020 nr. 2020-008



E. van Halbeek