

Beoordeling financiële haalbaarheid ruimtelijke kaders bebouwing

Toelichting op rapportage Bureau Buiten

Voor het opstellen van ruimtelijke kaders voor bebouwing in het Streefbeeld Nollebos/ Westduinpark heeft de gemeenteraad in 2017 voorlopige kaders meegegeven. Deze kaders bevatten onder meer een nader te onderzoeken gebied voor de bedrijven in Nollebos/ Westduinpark en uitspraken over de inpassing van de gebouwen in het landschap.

De raad wil de bedrijven tevens de mogelijkheid bieden om binnen deze ruimtelijke kaders een gezonde toekomstbestendige exploitatie op te zetten. De ruimtelijke kaders moeten dus ook leiden tot een haalbare business-case voor de bedrijven.

Dit is niet alleen voor de bedrijven van belang, maar ook voor de haalbaarheid van het integraal toekomstbeeld voor het hele gebied. Immers, waarom zouden bedrijven anders gaan vernieuwen?

Op basis van de kaders van de gemeenteraad en de ideevorming uit het participatieproces zijn de ruimtelijk kaders opgesteld voor het concept-streefbeeld zoals dat nu ter inzage wordt gelegd. Natuurlijk zijn deze kaders ook met de ondernemers besproken. Dit heeft op onderdelen tot verduidelijking en aanscherping geleid. Ook was er op onderdelen een verschil van inzicht tussen de ondernemers en gemeente.

Keuzes die in dit ruimtelijk kader zijn gemaakt (zoals de verkleining van het zoekgebied bij de sauna en het alternatieve zoekgebied van de kanovijver) zijn ruimtelijk gemotiveerd en integraal afgewogen tegenover de kernwaarden van het gebied zoals natuur en landschap, toegankelijkheid en routing.

In tweede instantie is gekeken naar de financiële haalbaarheid van deze ruimtelijke kaders (kan hier aannemelijk een haalbare business-case uit voortkomen?).

U treft dan ook een rapportage van Bureau Buiten aan waarin de invulling van de zoekgebieden is vertaald naar een concept. Dit concept is vervolgens op uitvoerbaarheid getoetst. Uit die toets is gebleken dat de eisen ten aanzien van ondergronds parkeren aangepast moesten worden. De conclusies uit het rapport van Bureau Buiten zijn vertaald naar het concept-streefbeeld zoals dat nu ter inzage ligt.

In het rapport en de bijbehorende rekenmodellen worden kengetallen onderbouwd en met bronvermelding toegepast. De grondprijzen zijn fictief aangezien er in de streefbeeldfase nog geen sprake is van een uitgewerkt programma.