Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. van Duin**		**Opgesteld door:** Richard Bosboom, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 22 april 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 21.01893	**Raadsnummer:** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling uitvoeringskrediet en parkeernorm Centrumlocatie Nieuwveen		

Samenvatting:
De gemeente en Woningstichting Nieuwkoop (WSN) trekken met het oog op het maatschappelijk- en ruimtelijk belang samen op in de ontwikkeling van de Centrumlocatie Nieuwveen. Deze locatie krijgt een bestemming als woongebied en voorziet straks in ca. 45 appartementen voor starters en senioren. WSN neemt hierin haar rol als huisvester en opstalontwikkelaar. De gemeente faciliteert de participatie en pakt de rol als opdrachtgever voor het ontwerp en uitvoering van de openbare ruimte. In 2019 is al de ambitie opgepakt om de al jaren braakliggende locatie in het ‘hart’ van Nieuwveen te ontwikkelen. Dit is gedaan door gezamenlijk met WSN via een intensief participatietraject met inwoners en belangstellenden een nieuw plan te ontwikkelen, dat nieuwe kwaliteiten toevoegt en de kern weer een sterke prikkel geeft voor nu en de toekomst.

Om goed aan te sluiten op de bestaande omgeving en het dorpse karakter van Nieuwveen is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. De vele ideeën en adviezen van de inwoners zijn daarbij volop ter harte genomen in de uitwerking. Het centrum krijgt daarmee een geheel ander aanzien, sfeer en beleving.

Aan de gemeenteraad wordt een voorstel gedaan voor het uitvoeringskrediet van de openbare ruimte en een aangepaste parkeernorm vooruitlopend op het nieuwe parkeerbeleid 2021.

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan.
2. De parkeernorm voor de Centrumlocatie Nieuwveen als ‘maatwerk’ te stellen op 1,2 parkeerplaats per woning voor de doelgroep senioren en 1,4 parkeerplaats per woning voor de doelgroep starters, waarbij wordt afgeweken van de parkeernota door ook de beschikbare ruimte in de openbare ruimte mee te nemen.
3. De venstertijden voor de blauwe zone in het centrum van Nieuwveen gelijk te stellen met de openingstijden van de winkels.
4. Een uitvoeringskrediet 2022-2023 beschikbaar te stellen van € 270.000,- excl. btw, ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte voor het project Centrumlocatie Nieuwveen, waarvan € 35.000,- op te nemen in jaarschijf 2023 van de op te stellen Programma begroting.
5. De uit het krediet voortvloeiende afschrijvingslasten over een bedrag van € 235.000,- m.i.v. 2024 in de meerjarenbegroting te verwerken.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Slooters	Robbert-Jan van Duijn
secretaris	burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
In het centrum van Nieuwveen is een frisse start gemaakt met de ontwikkeling van woningbouw aan de A.H. Kooistrastraat. Het plangebied ligt al jaren braak en kent een lange voorgeschiedenis. Hoewel er eind jaren- ’90 al plannen waren voor de herontwikkeling van deze locatie, werd gaandeweg het plan concreter voor de ontwikkeling van een 'Woonzorgzone', en voorzag naast (zorg) wonen in ruimtes voor dienstverlenende functies. Op basis van een uitspraak van Raad van State, naar aanleiding van het ingestelde beroep, is er een streep gehaald door dit ontwerp. Inmiddels zijn deze plannen volledig verlaten en is er een geheel nieuwe kijk op de herontwikkeling van deze locatie.
Op 16 maart jongstleden is ingestemd met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan. Het belangrijkste uitgangspunt van het nieuwe plan is om aan te sluiten op de bestaande omgeving en het dorpse karakter van de kern Nieuwveen, hierin elkaar aanvullen en versterken. Aansluiting op het dorpse karakter betekent dat het nieuwe plan qua hoogte, sfeer en uitstraling goed moet passen bij de overige ruimtes en gebouwen in het centrum van Nieuwveen. Hiermee wordt het centrum weer compleet en verbonden met de omliggende gebieden zoals ’t Liemerhof, de A.H. Kooistrastraat en het Landgoed Ursula. Nieuwe toegevoegde openbare ruimtes, zoals een met bomen omringd plein en een 'hofje', maken het centrum voor bestaande en nieuwe inwoners straks een prettige plek om te verblijven.


Afb. 1 referentie van een nieuw dorpsplein

In onze brief van 19 mei 2020 (kenmerk G20.0402) bent u nader geïnformeerd over de voorgeschiedenis, de 'lessons learned', de rol van WSN en de gemeente in dit proces, alternatieven en de vervolgstappen. Op 26 januari 2020 hebben wij de actuele stand van zaken via een presentatie met u gedeeld en aangegeven u een voorstel voor te leggen voor een uitvoeringskrediet. Gelijktijdig leggen wij u een voorstel voor een aangepaste parkeernorm voor als 'maatwerk' voor deze locatie.

Nieuwe parkeernorm
Een voornaam aandachtspunt in deze ontwikkeling is het parkeren.

De Centrumlocatie Nieuwveen komt in aanmerking om af te wijken van de gemeentelijke parkeer-normen vanwege de ligging ten opzichte van voorzieningen als een supermarkt, en andere winkels voor de dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer. Deze voorzieningen liggen immers binnen 150 meter op loopafstand. Deze 'locatie specifieke kenmerken' zouden kunnen leiden tot een lager autobezit. Afgewogen wordt dan ook om af te wijken van de standaard parkeernormen.

Voor de sociale (huur)appartementen wordt op basis van de nieuwste inzichten gerekend met een norm van 1,2 parkeerplaats per woning voor senioren en 1,4 parkeerplaats per woning voor starters. Beiden betreffen 1 à 2 persoons-huishoudens. Vooruitlopend op een aangepast parkeerbeleid later dit jaar, waarvoor de parkeernorm uit de CROW gebruikt gaat worden als leidraad, wordt de raad voorgesteld deze nieuw aangepaste norm alvast voor de Centrumlocatie Nieuwveen vast te stellen. Volledigheidshalve wordt u voor de onderbouwing verwezen naar het parkeeronderzoek in bijlage 2.

Aantoonbare restcapaciteit en verantwoording lagere parkeernorm
Zowel vanuit de nachtelijke parkeertellingen als de tellingen overdag blijkt dat er voldoende rest-capaciteit voor parkeren aanwezig is in de nabije omgeving. Als er aantoonbaar een lage parkeerdruk is op de aanwezige parkeergelegenheden in de omgeving, dan kunnen deze parkeerplaatsen ook beter

benut worden. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Meer ruimte voor de openbare ruimte betekent ook dat er meer ruimte is voor klimaatadaptatie en waterberging door het toepassen van minder verharding voor het parkeren. De parkeernorm die in dit plan wordt toegepast is meer toegespitst op het werkelijk autobezit en zo ook beschreven in een rapport van de provincie Zuid-Holland.
Uit de parkeertellingen is gebleken dat in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Met het verruimen van de venstertijden van de blauwe zone is tijdens de gehele opening van de supermarkt een vlotte roulatie gedurende langere tijd van parkeerplaatsen mogelijk voor winkelend publiek (zie bijlage 2).

Daarnaast spelen er ontwikkelingen een rol op het gebied van duurzame mobiliteit, zoals (elektrische) deelauto's, het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar vervoer en een mogelijke snelfietsroute tussen Alphen aan den Rijn en Uithoorn.

Door anders naar het parkeren te kijken wordt er meer maatwerk geleverd en veel efficiënter gebruik gemaakt van de (al) beschikbare parkeerruimte in de directe nabijheid. Er worden dan ook niet meer parkeervoorzieningen aangelegd dan strikt noodzakelijk, of is de aanleg van parkeerplaatsen gebaseerd op een piekmoment waardoor de aangebrachte plekken voor een groot deel van de dag leeg staan. Ook wordt voorkomen dat het plan 'omzoomd' wordt met auto's en het zicht op het nieuwe plein wegvalt. Aansluiting vinden we hiermee o.a. ook met het rapport **'**Parkeren en verstedelijking' (Provincie Zuid-Holland, 2017) om de parkeernorm afhankelijk te maken van de bestaande bezettingsgraad in de omgeving.


Afb.2 referentie dubbele bomenrij plein

Het is belangrijk dat er op deze manier in praktijk aanzienlijk meer ruimte is voor duurzame kwaliteit zoals bomen, bankjes en/of meer beplanting.

Uitvoeringskrediet
In dit voorstel wordt u gevraagd een uitvoeringskrediet te verlenen van € 270.000,- excl. btw voor de aanleg van de openbare ruimte rondom de Centrumlocatie Nieuwveen. De hoogte van dit krediet is onlosmakelijk verbonden aan de wijze waarop de bebouwing straks wordt gesitueerd en de invulling van nieuwe openbare ruimte, zoals het nieuwe dorpsplein en groenvoorzieningen. Het nieuwe plein is een duidelijke wens gebleken van de inwoners vanuit de gehouden participatiesessies. Om invulling te geven aan de opbouw van het krediet, is er per planonderdeel een civieltechnische raming opgesteld. Het uitgangspunt daarbij is dat de hiervoor benodigde grond door WSN aan de gemeente wordt overgedragen en zodoende ook bij de gemeente in beheer komt. Voor deze raming wordt u verwezen naar bijlage 3.

Om marktspeculatie te voorkomen en de financiële positie van de gemeente te beschermen wordt verzocht deze bijlage 3 onder geheimhouding te houden. Zo moeten de werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte t.z.t. nog worden aanbesteed.

Duurzaamheid
Nieuwe thema's doen inmiddels volop hun intrede. Biodiversiteit, mobiliteit, energietransitie en het omgaan met een veranderend klimaat, gaan de inrichting en het aanzicht van buurten, straten en landschap meer dan ooit tevoren bepalen. Dit alles geldt ook voor de opgave voor de Centrumlocatie Nieuwveen, zij het uiteraard in bijpassende schaal. Bij zowel de gebouwontwikkeling, maar ook voor de inrichting van de openbare ruimte, waarbij de gemeente een rol speelt als opdrachtgever, krijgen deze thema's een nadere uitwerking. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan geeft hier richting aan.

Participatie / betrokken partijen / personen


Afb. 3 werksessie met inwoners

Samen met WSN zien wij het maatschappelijke belang om samen op te trekken in het planproces, en via een participatietraject het plan gaandeweg op te bouwen. Waar de eerste sessie in december 2019 vooral inventariserend was, waren de opvolgende twee sessies (zgn. 'ateliers') onder andere gericht op het terugkoppelen van wat de sessie ervoor heeft opgeleverd, en wat dit betekent voor de locatie. Inwoners werden in de zeer goed bezochte ateliers meegenomen en actief betrokken in variantkeuzes, sfeer en beleving, vormgeving en architectuur. Het vroeg zondermeer veel van de deelnemers en beide organisaties. Het participatieproces is intensief gebleken, tijdrovend, maar ook waardevol, vraagt een flink budget van zowel de gemeente als WSN, en doet een beroep op de personele capaciteiten. Desondanks heeft het traject uiteindelijk als resultaat een goed gedragen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgeleverd, dat hopelijk in de toekomst tijdens de bezwarenprocedure tijd en geld bespaart. Het stedenbouwkundig plan is op 23 februari jl. gepresenteerd aan de deelnemers/bewoners van Nieuwveen en zeer enthousiast ontvangen.

Teruggekeken kan worden op waardevolle sessies met een groot aantal deelnemers en grote betrokkenheid, zowel van omwonenden, inwoners als van belangstellenden, zelfs gedurende de Covid-proof sessies. Op gezette tijden, voorafgaand aan de diverse participatieavonden is de Dorpsvereniging Nieuwveen bijgepraat en werd het te gebruiken materiaal getoond. Het vervolg, namelijk het bestemmingsplan, zal een meer traditioneel traject krijgen in de formele sfeer van inspraak.

Varianten met argumenten voor en tegen

Het proces is inmiddels vergevorderd en er zijn stappen met inwoners gezet om te komen tot nieuwe planvorming van de Centrumlocatie met voorliggend plan als eindresultaat.
De ontwikkeling van een dorpsplein is een vurige wens, welke vanuit de inwoners zelf is voortgekomen uit het participatieproces. Gezien het gelopen traject, gezamenlijke inspanningen en het daaruit voortgekomen plan is het nu een unieke kans om dit plan in zijn geheel goed te realiseren.

Voorgesteld besluit

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan.
2. De parkeernorm voor de Centrumlocatie Nieuwveen als 'maatwerk' te stellen op 1,2 parkeerplaats per woning voor de doelgroep senioren en 1,4 parkeerplaats per woning voor de doelgroep starters, waarbij wordt afgeweken van de parkeernota door ook de beschikbare ruimte in de openbare ruimte mee te nemen.
3. De venstertijden voor de blauwe zone in het centrum van Nieuwveen gelijk te stellen met de openingstijden van de winkels.
4. Een uitvoeringskrediet 2022-2023 beschikbaar te stellen van € 270.000,- excl. btw, ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte voor het project Centrumlocatie Nieuwveen, waarvan € 35.000,- op te nemen in jaarschijf 2023 van de op te stellen Programma begroting.
5. De uit het krediet voortvloeiende afschrijvingslasten over een bedrag van € 235.000,- m.i.v. 2024 in de meerjarenbegroting te verwerken.

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt u ter kennisneming voorgelegd en niet ter vaststelling, zie hiervoor besluitpunt 1. Dit is gelegen in het feit dat WSN initiatiefnemer en grondeigenaar van het plangebied is (tevens opdrachtgever). Omdat het wel als uitgangspunt wordt gebruikt voor het op te stellen en door de raad vast te stellen bestemmingsplan, is ervoor gekozen om het wel ter kennisname van de raad te brengen.

Kanttekeningen/risico's en beheersmaatregelen
Het ontwikkelen en vaststellen van een stedenbouwkundig plan via een participatieproces is de bouwsteen tot een zorgvuldige en breed gedragen ontwikkeling van dit plangebied. In vrijwel alle ruimtelijke ontwikkelingen zijn er ook risico's te onderkennen die te maken hebben met de haalbaarheid. Dat kan zowel op financieel- als planologisch gebied zijn (bijvoorbeeld ontheffingen en vergunningen). Dit betekent dat er pas gebouwd kan worden als de verantwoordelijkheden van partijen zijn vastgelegd, de planologische procedures met succes zijn doorlopen en het krediet voor de uitvoering van de openbare ruimte is verleend. Een zorgvuldige participatie draagt bij aan het draagvlak voor de planontwikkeling en is daarmee te zien als stevige beheersmaatregel.
Een tweede beheersmaatregel is om het voorgesteld krediet taakstellend te maken om de kosten van de aanleg van het openbaar gebied goed te beheersen, maar tegelijkertijd ook ruim genoeg om extra kosten op te kunnen vangen. Een derde beheersmaatregel is overeenstemming bereiken met WSN en dit vastleggen in een anterieure overeenkomst tussen beide partijen. Dit proces is in een vergevorderd stadium.

Ontwikkelingen Coop Rehorst
Een recente ontwikkeling is de verkenning van een eventuele uitbreiding van de Coop Rehorst. Gezien de fase waarin deze ontwikkeling zich bevindt, kon hiermee in het voorliggende stedenbouwkundig plan nog geen rekening worden gehouden. Wel is met de vaststelling van beleidsvisie Detailhandel 2020-2024 als doelstelling geformuleerd, dat deze supermarkt behouden blijft voor de leefbaarheid van het dorp en beperkt kan worden uitgebreid (geoptimaliseerd).
De ontwikkeling rondom de Coop kan in de nadere uitvoering van de Centrumlocatie wel een aanpassing betekenen, met name aan de noord- en oostzijde van het plangebied. De planvorming van Coop Rehorst is momenteel nog te prematuur, maar hierop vooruitlopend is flexibiliteit binnen het voorliggend stedenbouwkundig ontwerp nodig.
De oorspronkelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan (gebouwpositie, inpassing hofje, plein, beeldkwaliteit etc.) van de Centrumlocatie Nieuwveen blijven intact. Coop Rehorst heeft de wens geuit dat de eventuele toekomstige ontwikkeling van de supermarkt het proces van de Centrumlocatie niet verstoort.

Financiële, juridische en personele gevolgen
In de begroting en meerjarenramingen is geen rekening gehouden met deze investering. Het uitvoeringskrediet is opgebouwd uit € 45.000,- voor bouwrijpmaken in 2022 en € 225.000,- voor woonrijpmaken in 2023, waarvan € 35.000,- is geraamd voor groenvoorzieningen. Voorgesteld wordt om het bedrag van € 35.000,- op te nemen in jaarschijf 2023 van de op te stellen Programma begroting, en de uit het krediet voortvloeiende afschrijvingslasten over een bedrag van € 235.000,- m.i.v. 2024 in de meerjarenbegroting te verwerken.

Personele gevolgen
Het aantal uren is overschreden door een intensief participatietraject en overbrugging van de Covid-periode met aangepaste (extra) sessies. Naar verwachting wordt na de instemming van het stedenbouwkundig plan het aantal uren substantieel minder en richt de gemeente zich op de uitwerking en inrichting van de openbare ruimte zoals deze in het stedenbouwkundig plan is vastgelegd.

Advies meningsvormende raad

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Centrumlocatie Nieuwveen, versie 10 maart 2021.
2. Onderzoek parkeerbehoefte Centrumlocatie Nieuwveen, versie 23 maart 2021.
3. Raming openbare ruimte per deelgebied, versie 10 maart 2021 (GEHEIM).