# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder:**<br>**Ines de Ridder** | | **Opgesteld door:**<br>**Jan Koot, BOR Werken en**<br>**Sheila Bonte, ROG Woningbouw** |
| **Besluitvormende vergadering:**<br>28 september 2023 | **Registratienummer collegebesluit:**<br>265514 | **Raadsnummer**<br>2023-072 |
| **Titel / onderwerp:**<br>Ontsluiting van en naar nieuwe woningen Land van Koppen fase 3 | | |
| **Samenvatting:**<br>Het bouwen en bewonen van nieuwe woningen binnen de percelen Gerberastraat (oude crossveldje) en Land van Koppen fase 3 gaat gepaard met meer verkeersbewegingen. Daarom was het, mede naar wens van de inwoners en ondernemers, noodzakelijk om onderzoek uit te voeren naar nut en noodzaak van een nieuwe ontsluiting van en naar de nieuwe woningen.<br>Het voorliggend voorstel adviseert om een nieuwe ontsluiting te realiseren, de varianten Hogedijk (richting school) en Dorpsplein integraal verder uit te werken met het nog op te stellen stedenbouwkundig plan en de kosten hiervoor op te nemen in de nog te openen grondexploitatie.. | | |
| **Voorgesteld besluit:**<br>De raad wordt voorgesteld om:<br>1. Een ontsluiting van en naar de nieuwe woningen te realiseren.<br>2. De varianten 1 Hogedijk (richting school) en 2 Dorpsplein integraal verder uit te werken met het nog op te stellen stedenbouwkundig plan.<br>3. De kosten voor de ontsluiting op te nemen binnen de nog te openen grondexploitatie.<br><br>burgemeester en wethouders van Nieuwkoop | | |

**TOELICHTING**

**Inleiding / aanleiding**
Aanleiding & belang
De ‘Startnotitie project Land van Koppen fase 3’ en de stedenbouwkundige visie ‘Noorden, de stedenbouwkundige visie en verkenning’ zijn op 22 juni 2023 door gemeenteraad vastgesteld. Dit is de derde fase van de woningbouwontwikkeling die in 2015 is gestart met vaststelling van een stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad. In 2017 is het bestemmingsplan Driekoppenland vastgesteld waarin fase 1 en 2 zijn neergelegd. Inmiddels zijn deze twee fases afgerond en worden de gebouwde woningen bewoond.

Door Land van Koppen fase 3 te ontwikkelen neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Vanuit de in januari gehouden projectstartups is het signaal gekomen dat de huidige ontsluitingsroute via de Gerberastraat deze toename niet aankan. Bovendien is het onwenselijk om het bouwverkeer van fase 3 door de net gerenoveerde Gerberastraat te laten rijden. Dit heeft ertoe geleid dat proactief, parallel aan het opstellen van de startnotitie en de besluitvorming hierover, door de gemeentelijke verkeerskundige een verkeerstelling en -analyse is uitgevoerd.

Uit deze analyse bleek al snel dat we de nieuwe woningen binnen het gebied alleen kunnen bouwen als er ook een nieuwe ontsluiting van en naar de nieuwe woningen komt. Er is daarom een onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor een nieuwe ontsluiting van en naar de nieuwe woningen. Hierbij zijn verschillende varianten onderzocht die inwoners en ondernemers tijdens de projectstartup op 23 januari 2023 hebben ingebracht.

Centrale vraag:
Is bij het realiseren van woningen binnen project Land van Koppen fase 3 een nieuwe ontsluiting nodig en zo ja, waar komt deze ontsluiting?

Een antwoord op de centrale vraag is verwoord in het hier voorliggend voorstel ‘Advies: Ontsluiting van en naar nieuwe woningen Land van Koppen fase 3’. Bij een positief besluit wordt de voorgestelde ontsluiting betrokken bij de verdere ontwikkeling van Land van Koppen fase 3.

**Beoogd (maatschappelijk) effect**
Door het realiseren van een nieuwe ontsluiting voor het gebied Land van Koppen fase 3 is de realisatie van 66 tot 84 woningen mogelijk voor ouderen, starters en mensen met een zorgbehoefte. Dit betekent een woonwijk met een mix van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen, waarbij de doorstroming binnen de kern Noorden op gang komt en het verenigingsleven, horeca en winkels kan verbeteren vanwege de toename van het aantal inwoners.

**Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**
- Raadsbesluit: Kennis nemen van het stedenbouwkundig plan Driekoppenland en starten bestemmingsplanprocedure voor 54 woningen, registratienummer G15.0439, d.d. 21 mei 2015:
    - in het raadsbesluit heeft de gemeenteraad kennis genomen van het stedenbouwkundig plan Driekoppenland, waarbij fase 1 en 2 van het stedenbouwkundig plan zijn vastgesteld als kader voor het ontwerpbestemmingsplan.
- Raadsbesluit: Vaststelling bestemmingsplan Driekoppenland, registratienummer G17.0776, d.d. 14 september 2017;
- Raadsbesluit: Participatiebeleid en participatiewijzer 2021, registratienummer 21.11277, d.d. 8 juli 2021:

    - in het raadsbesluit is een experiment aangekondigd om de planverkenning in te zetten bij nieuwe projecten.
- Raadsbesluit: verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022, registratienummer 2022.011, d.d. 24 februari 2022.
- Collegebesluit: vaststelling planverkenning Land van Koppen fase 3, registratienummer 196208, d.d. 15 november 2022
- Raadsbesluit: collegeprogramma 2022-2026 "Aan de slag met Nieuwkoop - Met lef uitvoeren", registratienummer: 2022-098, d.d. 13 oktober 2022
- Raadsbesluit: Startnotitie project Land van Koppen fase 3 en stedenbouwkundige visie 'Noorden, de stedenbouwkundige visie en verkenning', registratienummer: 2023 – 048, d.d. 22 juni 2023

**Participatie / betrokken partijen / personen**
De inbreng vanuit de eerder gehouden projectstartups (januari 2023) en gesprekken (o.a. dorpsraad, provincie, waterschap, voormalig Stichting Driekoppenland) over het bouwverkeer en de ontsluiting van en naar de nieuwe woningen zijn gebruikt bij het opstellen van het voorliggende voorstel.

Op 6 september 2023 is een inloopavond georganiseerd voor de inwoners en ondernemers van kern Noorden en u. Tijdens deze avond is een toelichting gegeven over de uitgevoerde verkeersanalyse en onderzoek naar mogelijke ontsluitingen van en naar de nieuwe woningen binnen het gebied Land van Koppen fase 3.
Inwoners en ondernemers zijn tijdens deze avond in de gelegenheid gesteld om voor beide varianten (Hogelijk en Dorpsplein) aandachtspunten mee te geven. Bij een positief besluit op het voorliggend voorstel, nemen we de aandachtspunten mee bij de verdere uitwerking.

**Duurzaamheidsaspecten**
n.v.t.

**Gezondheid**
n.v.t.

**Varianten met argumenten voor en tegen**

<u>Geen nieuwe ontsluitingsweg aanleggen</u>
Zonder nieuwe ontsluitingsweg kunnen we geen 66 tot 84 nieuwe woningen realiseren binnen het gebied Land van Koppen fase 3. Uit de verkeersanalyse is gebleken dat de huidige ontsluiting naar het gebied (via Gerberastraat) grenst aan de maximale capaciteit (maximale capaciteit = 1000 verkeersbewegingen per etmaal). Behalve het verkeer van en naar de huidige woningen, zijn er ook verkeersbewegingen van en naar de sportverenigingen. Zo zijn er op drukke momenten 750 tot 800 verkeersbewegingen per etmaal over de Gerberastraat. Het realiseren van 66 tot 84 nieuwe woningen levert een toename op van ongeveer 450 – 600 verkeersbewegingen per etmaal en dat leidt tot overbelasting van de Gerberastraat. Daarom is een nieuwe ontsluiting nodig van en naar de nieuwe woningen.

**Voorgesteld besluit**
1. <u>Een ontsluiting van en naar de nieuwe woningen te realiseren.</u>
    - Hierdoor kunnen we 66 – 84 woningen realiseren binnen het project Land van Koppen fase 3.

2. <u>De varianten 1 Hogedijk (richting school) en 2 Dorpsplein verder integraal uit te werken met het nog op te stellen stedenbouwkundig plan.</u>
    - op deze manier kunnen de reacties vanuit de inloopavond van 6 september meegenomen worden bij de verdere uitwerking van de twee varianten.

- Hierdoor is het mogelijk om beide varianten integraal mee te nemen in het nog op te stellen stedenbouwkundig plan. Dit heeft als voordeel dat
    i. De hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen op basis van het aantal en soort woningen met de geldende parkeernorm bepaald kan worden
    ii. Inzicht ontstaat hoeveel extra parkeerplaatsen mogelijk zijn voor de horeca en recreatie
    iii. Er samenhang ontstaat tussen woningen, buitenruimte en ontsluiting
- Beide varianten hebben de volgende voordelen:
    - Zijn financieel haalbaar, op basis van de eerste kostenraming en indicatieve grondexploitatie
    - Gaan over grond in eigendom van de gemeente
    - Zorgen voor een ontsluiting waardoor het verkeer van en naar de nieuwe woningen niet door de bestaande wijk hoeft
    - Bieden gelegenheid tot extra parkeerplaatsen in het plangebied ten behoeve van de horeca en recreatie
    - Zijn bruikbaar als route voor het bouwverkeer

3. <u>De kosten voor de ontsluiting op te nemen binnen de nog te openen grondexploitatie.</u>
    - Deze ontsluiting is nodig om woningen te realiseren binnen het project Land van Koppen fase 3.

**Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen**

1. <u>Een ontsluiting van en naar de nieuwe woningen te realiseren.</u>
    - Geen besluit over het realiseren van een nieuwe ontsluiting betekent dat er geen nieuwe woningen gebouwd kunnen worden en het project stilvalt.
      De huidige ontsluitingsweg kan de toename van het verkeer, die de nieuwe woningen met zich meebrengt niet aan.

3. <u>De kosten voor de ontsluiting op te nemen binnen de nog te openen grondexploitatie.</u>
    - Binnen de nu opgestelde indicatieve grondexploitatie is de ontsluitingsweg financieel haalbaar. De indicatieve grondexploitatie geven we in de komende periode verder vorm. Het kan zijn dat daaruit een negatief resultaat volgt. Op dat moment dienen we een verliesvoorziening te treffen.
    - Op de voorgestelde locatie is het mogelijk extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de horeca. De kosten om deze extra parkeerplaatsen te realiseren valt buiten de grondexploitatie.

**Financiële en Juridische gevolgen**

Voor beide varianten is om de financiële haalbaarheid te toetsen een indicatieve grondexploitatie van Land van Koppen fase 3 opgesteld. Op basis van de huidige uitgangspunten en inzichten is de realisatie van de ontsluiting, zowel bij 66 als bij 84 woningen financieel haalbaar. Aandachtspunt hierbij is dat het een indicatieve grondexploitatie betreft.

**Bijlagen**

1. Raadsbesluit ontsluiting van en naar nieuwe woningen Land van Koppen fase 3
2. Advies ontsluiting van en naar nieuwe woningen Land van Koppen fase 3 (OPENBAAR)
3. Kostenraming variant Hogedijk (richting school) en Dorpsplein (GEHEIM)

**Advies meningsvormende raad I 14 september 2023**

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van meerdere partijen.