Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Weth. Elkhuizen**		**Opgesteld door:** D. Stapel, afd. RO&G
Besluitvormende vergadering: 22 april 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 21.01794	**Raadsnummer:** 2021-038
Titel / onderwerp: Uitvoering motie “gesprek bewoners De Dobbe-De Schinkel Noordeinde”.		
Samenvatting: Ter uitvoering van de motie “gesprek bewoners De Dobbe-De Schinkel Noordeinde” wordt de raad geïnformeerd over de resultaten van het overleg met omwonenden en worden vervolgstappen aan de raad voorgelegd. Het college kiest voor het voortzetten van de lijn zoals in de startnotitie opgenomen: woningbouw langs De Dobbe. Het voorstel geeft twee alternatieven met hun consequenties. De raad wordt gevraagd een afweging te maken.		

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

1. De locatie De Dobbe inzetten voor woningbouw, zoals opgenomen in de “Startnotitie herontwikkeling Tochtpad/Noordeinde en strook langs De Dobbe”.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Slooters
secretaris

Robbert-Jan van Duijn
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Op 28 mei 2020 besloot de raad de "Startnotitie herontwikkeling Tochtpad Noordeinde (voormalige schoollocatie De Diamant) en strook langs De Dobbe" vast te stellen. In dezelfde vergadering besloot de raad middels de vaststelling van een motie, het college te verzoeken, alvorens de strook grond langs De Dobbe in een concept-bestemmingsplan te betrekken, in gesprek te gaan met de bewoners van De Dobbe en De Schinkel en de raad te informeren over de resultaten van het overleg. Gevraagd is vervolgstappen met de raad te bespreken.
In dit voorstel informeren wij u over dit overleg en schetsen wij een aantal mogelijke vervolgstappen, waarover wij graag uw mening horen.

Beoogd (maatschappelijk) effect
In de gemeente Nieuwkoop is grote woningbehoefte. Er is een volkshuisvestelijke opgave om te bouwen voor jongeren, starters, jonge gezinnen en in het sociale segment. Deze behoefte wordt voor onze gemeente door de provincie op 1.910 extra woningen geschat voor de periode van 2019-2029. De woningbouw in Noordeinde is bedoeld om hier mede in te voorzien. Het programma is vastgelegd in het integraal bouwprogramma voor de gehele gemeente.
Om dit woningbouwprogramma uit te kunnen voeren zijn ontwikkelingslocaties in beeld gebracht. Hierbij is uitgebreid gezocht naar locaties binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie schrijft voor dat in eerste instantie binnen BSD gebouwd zal moeten worden.
In Noordeinde betreft dit de locatie van het huidige schoolgebouw de Diamant, die medio zomer 2021 beschikbaar komt voor herontwikkeling. Langs De Dobbe bevindt zich ook nog een strook grond binnen de BSD-contour, die in het verleden door de voormalige gemeente Liemeer is aangekocht voor stedelijke functies. Deze ontwikkelingslocatie zal gelijktijdig bij de herontwikkeling van het Tochtpad worden betrokken, aldus de vastgestelde startnotitie.
Bouw van voldoende woningen is een uitgangspunt uit het collegeprogramma. Het invullen van locaties voor stedelijke ontwikkeling, zoals aan De Dobbe, past hierin en tevens in het provinciaal beleid voor woningbouw.
Omwonenden kunnen hier een andere afweging bij maken. Het is aan de gemeenteraad de afweging tussen het algemeen en het individueel belang te maken.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
- Collegeprogramma Verbinden, Vertrouwen, Vooruitgaan 2018-2022;
- raadsbesluit van "Startnotitie herontwikkeling Tochtpad Noordeinde (voormalige schoollocatie De Diamant) en strook langs De Dobbe" d.d. 28 mei 2020;
- motie "gesprek bewoners de Dobbe-de Schinkel Noordeinde" d.d. 28 mei 2020;
- raadsbesluit van "integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop" d.d. 9 juli 2020.

Participatie / betrokken partijen / personen
Na het aannemen van de motie door de raad is de betrokken portefeuillehouder in overleg getreden met een aantal bewoners van De Dobbe en De Schinkel, die aangaven de bewoners te vertegenwoordigen. Voordat het overleg plaatsvond is gereageerd op de door bewoners ingediende vragen en opmerkingen. Conform de afspraak met de bewoners heeft een vervolggesprek met hen plaatsgevonden.
Geanonimiseerde exemplaren van de gespreksverslagen zijn bij dit voorstel ter inzage gelegd.

Duurzaamheidsaspecten
De uitvoering van het woningbouwprogramma staat niet op zichzelf. Deze is erop gericht de bevolkingssamenstelling van onze gemeente evenwichtiger te maken, gericht op de toekomst van onze gemeente. Het accent in het woningbouwprogramma is gelegd op het bouwen voor jongeren, starters en jonge gezinnen, m.n. ook in het sociale segment, om met name het aanbod van woningen voor deze groepen te vergroten. Dit aanbod is op dit moment ondervertegenwoordigd in de woningvoorraad in onze gemeente.

Varianten met argumenten voor en tegen
Een van de belangrijke vraagpunten van de omwonenden is of de locatie langs De Dobbe voor bebouwing in aanmerking kan komen. Hieromtrent hebben wij overleg gehad met de provincie Zuid-Holland. Vanuit de provincie is op 26 oktober j.l. aangegeven dat de gronden in juridische zin worden aangemerkt als “bestaand stedelijk gebied” (BSD). Dit wordt ingegeven door de huidige bestemming van de gronden, die een stedelijke functie mogelijk maakt. Toetsing heeft daarbij plaatsgevonden aan de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Na dit bericht hebben wij ons beraden over dit voorstel.
Belangrijk aspect hierbij, zeker voor onze gemeente met haar woningbouwopgave, is het uitgangspunt van het provinciaal beleid dat bouwmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk benut moeten zijn, voordat uitleggebieden aangesproken worden. In de toelichting op art. 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is hieromtrent opgenomen: “Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD.” Hier is sprake van een perceel dat gelegen is binnen BSD. Ook heeft de strook een stedelijke functie, zodat een heldere, stedenbouwkundige afweging gemaakt moet worden over de locatie in de zoektocht naar inbreidingsmogelijkheden. Ook vanuit dit oogpunt zal een zorgvuldige afweging gemaakt moeten worden over de aanwending van het perceel. Andere locaties in Noordeinde, b.v. het crossveldje, voldoen hier niet aan.

Gegeven het vorenstaande ziet het college een aantal mogelijkheden voor De Dobbe:
1. invulling t.b.v. woningbouw, zoals beschreven in de startnotitie
2. invulling van het bestemmingsplan met een andere stedelijke functie
3. handhaving van de bestaande situatie.

<u>Ad 1. Invulling t.b.v. woningbouw.</u>
Dit scenario heeft de voorkeur van het college.
De locatie is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Hiervoor hebben wij al opgenomen dat het beter benutten van de ruimte binnen BSD een uitgangspunt is van het provinciaal beleid en de gemeente dus gehouden is elke locatie daarvoor aan te wenden. Aangezien voor onze woningbouwopgave het ook nodig is buiten BSD te bouwen, zal toetsing of mogelijkheden binnen BSD benut zijn een belangrijk afwegingspunt zijn voor instemming met locaties buiten BSD. Wij merken op dat ook de provincie de inspanningen op dit punt zal beoordelen. In beginsel is bebouwing van de strook langs De Dobbe mogelijk en vanuit provinciaal oogpunt dus ook geboden.
Bij onze zoektocht naar noodzakelijke bouwlocaties dient de focus in eerste instantie gericht te zijn op het BSD. Deze locatie komt dan voor bebouwing in aanmerking.
De locatie is 20 jaar geleden verworven voor stedelijke functies. De locatie heeft eerder ook een bestemming in deze richting gekregen. Daadwerkelijke invulling heeft tot op heden niet plaats gevonden. In de stedelijke functie waarvan de bewoners zeggen dat de grondstrook is aangekocht is voorzien op een nabij gelegen locatie. Nabij de school De Diamant ligt een trapveldje, een tweede trapveld is niet nodig. Dat geeft de verplichting na te gaan aan welke stedelijke functie op dit moment de meeste behoefte is. Wij constateren dat op dit moment er behoefte is aan de invulling van stedelijke functies met woningbouw.
In de startnotitie zijn voor de Dobbe 24 wooneenheden opgenomen: 8 levensloopbestendige woningen voor ouderen en 16 studio’s voor jongeren.

Ad 2. invulling van het bestemmingsplan.
Mocht besloten worden niet tot woningbouw over te gaan conform de voorkeur van het college, kan aan een terugval optie gedacht worden, in de vorm van de invulling van de mogelijkheden van het bestemmingsplan.
De vml. gemeente Liemeer heeft de strook in 2006 een stedelijke bestemming gegeven. In het vigerende bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde van 2015/2016 is deze bestemming verkeer-/verblijfsgebied overgenomen.
Op de locatie naast de Diamant is een trapveld aanwezig. Dit kan verplaatst worden naar de locatie De Dobbe, waarna op de plek van het huidige trapveld gebouwd kan worden. De locatie van het huidige trapveld heeft overigens een op het huidig gebruik geschreven bestemming groen, met de aanduiding speelvoorziening.
Geconstateerd wordt dat het huidig gebruik (en bestemming) van de locatie Diamant als trapveld een functie in de kern Noordeinde vervult. In bebouwde omgeving is behoefte aan een trapveld.
Dit laatste wordt door de omwonenden van De Dobbe niet ontkend. Zij geven zelf ook aan van mening te zijn dat het perceel destijds aangekocht is voor de aanleg van een trapveld. Na gedegen onderzoek van de koopovereenkomst en de transportakte is niet gebleken dat hieromtrent een voorwaarde was opgenomen.
Het invullen van de strook aan De Dobbe met een trapveld houdt in dat het huidige trapveld verplaatst wordt. Dit houdt kapitaalvernietiging in doordat een bestaand trapveld ontmanteld wordt en in een nieuw trapveld geïnvesteerd moet worden. Vervolgens worden dan woningen gebouwd op het huidige trapveld. Deze zouden ook rechtstreeks op de locatie De Dobbe gerealiseerd kunnen worden.
Overigens zou ook in deze situatie de directe woonomgeving voor (andere) bewoners nog meer wijzigen doordat er meer woningen op de locatie De Diamant moeten worden gerealiseerd.

Ad 3 . handhaving van de bestaande situatie.
Een uiterste optie is het handhaven van de bestaande situatie.
Alhoewel gelegen binnen BSD is de locatie momenteel in gebruik als landbouwgrond. Dat is niet conform de huidige bestemming. De locatie is in 2001 aangekocht door de voormalige gemeente Liemeer voor een bedrag waarvan geconstateerd moet worden dat deze gericht was op actieve stedelijke ontwikkeling (f 67.50 per m², totaal f 197.797, gecorrigeerd met inflatie nu ca. € 43 per m²). In deze optie wordt het eerder ingezette gemeenschapsgeld niet benut conform de bedoeling en moet dit afgeschreven worden.
Ook zal het woningbouwprogramma dat nu op De Dobbe geprojecteerd is (24 eenheden) komen te vervallen.
Tenslotte wijzen wij op in de ogen van het college ongewenste precedentwerking. Wij hebben hierboven afwegingen gemaakt waarom volgens het college tot bouw langs De Dobbe over gegaan kan en zou moeten worden. Direct omwonenden mogen daar hun mening over geven en die zal gewogen moeten worden. Evenals dat voor alle andere locaties in onze gemeente geldt zal daarbij het algemeen belang van woningbouw afgewogen moeten worden tegen het individueel belang van verandering van de directe woonomgeving. Het college vindt het van belang daarbij een heldere en consequente koers te volgen, in deze maar ook in toekomstige situaties. Ook in dit geval leidt dat naar de mening van het college tot een objectieve afweging dat, in het algemeen belang, de strook langs De Dobbe voor bebouwing in aanmerking komt.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten dat

1. De locatie De Dobbe inzetten voor woningbouw, zoals opgenomen in de “Startnotitie herontwikkeling Tochtpad/Noordeinde en strook langs De Dobbe”.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
De omwonenden van De Dobbe waren en zijn tegen woningbouw op de strook langs De Dobbe, ook na het gesprek dat heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de raadsmotie. Eerder in dit voorstel is aangegeven waarom het college toch voorstelt, conform de lijn uit de startnotitie, de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie voort te zetten.

Financiële en juridische gevolgen
De financiële en juridische gevolgen van dit voorstel zijn al beschreven in (het voorstel bij) de startnotitie herontwikkeling Tochtpad/Noordeinde en strook langs De Dobbe. Dit vervolgvoorstel heeft geen aanvullende financiële en juridische consequenties.

Bijlagen
- vastgestelde startnotitie
- motie “gesprek bewoners de Dobbe-de Schinkel Noordeinde”
- 2 (geanonimiseerde) verslagen gesprekken omwonenden
- mailwisseling n.a.v. 2e gesprek met omwonenden

Advies meningsvormende raad I 8 april 2021
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van SBN en NN.