Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**	**Opgesteld door:** **Sheila Bonte**, **ROG Woningbouw**	
Besluitvormende vergadering: 22 juni 2023	**Registratienummer collegebesluit:** 206963	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Startnotitie project Land van Koppen fase 3 en stedenbouwkundige visie ‘Noorden, de stedenbouwkundige visie en verkenning’		

Samenvatting:
Wanneer de gemeenteraad positief besluit over de startnotitie project Land van Koppen fase 3 en stedenbouwkundige visie ‘Noorden, de stedenbouwkundige visie en verkenning’ kan het college verdere stappen zetten in de realisatie van woningen in de kern Noorden. In de startnotitie wordt voorgesteld om minimaal 66 en maximaal 84 woningen, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie, te realiseren op de percelen Land van Koppen fase 3 en het perceel aan de Gerberastraat. In deze ontwikkeling wordt voorgesteld om minimaal 30% sociale huur te realiseren en minimaal 35% middenhuur en sociale koop categorie 1 & 2.
In dit voorstel wordt er rekening gehouden met de steeds groter wordende zorgbehoefte door minimaal 50% van de woningen levensloopbestendig te ontwikkelen. Hierdoor kunnen ouderen, maar ook andere mensen met een zorgbehoefte langer thuis wonen en thuis zorg ontvangen.
In het kader van duurzaamheid wordt in dit project voorgesteld om minimaal 50% van de woningen in houtbouw te realiseren. Als laatste is er proactief en naar aanleiding van de wens die gehoord is tijdens de start ups gestart met een onderzoek naar de ontsluiting van en naar de nieuwe woningen. Een besluit hierover is nodig om verder te kunnen met het project en bijvoorbeeld een tenderprocedure te starten voor de selectie van een ontwikkelaar. De volgordelijkheid in de besluitvorming is opgenomen in de planning van de startnotitie.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld om:
1. De startnotitie project Land van Koppen fase 3 vast te stellen;
2. De stedenbouwkundige visie ‘Noorden, de stedenbouwkundige visie en verkenning’ vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Aanleiding & belang
In het coalitieakkoord en de door de gemeenteraad vastgestelde collegeprogramma 2022-2026 "Aan de slag met Nieuwkoop - Met lef uitvoeren" (registratienummer: 2022-098) is de woningbouwopgave opgenomen als één van de speerpunten. Belangrijk is daarbij om de woningbouw te versnellen en op deze manier in lijn met de ambities in de Omgevingsvisie (raadsbesluit 21 juli 2021) te werken aan sterke en vitale dorpen. De druk op de woningmarkt is landelijk hoog en dat is ook zichtbaar in de gemeente Nieuwkoop.
In oktober 2021 is het team Woningbouw opgericht om deze versnelling van woningbouw te realiseren. Het project Land van Koppen fase 3 kan daarom versneld worden opgepakt.
Om een start te maken met het project is op 15 november 2022 de planverkenning door het college van B&W vastgesteld.

Het project Land van Koppen fase 3 bevat de herontwikkeling van de percelen Land van Koppen fase 3 en Gerberastraat (oud crossveldje). Hiermee wordt de integraliteit bewaakt, zodat er een goed en gevarieerd woningaanbod kan worden gerealiseerd. Een gevarieerd aanbod voor starters, ouderen en mensen met een zorgbehoefte. Ten behoeve van deze integraliteit is naast de startnotitie een stedenbouwkundige visie van het gebied opgesteld.

Centrale vraag:
Hoe kan het beste invulling worden gegeven aan de percelen bij Land van Koppen fase 3 en de Gerberastraat (oud crossveldje) in de kern Noorden?

Een antwoord op de centrale vraag is verwoord in de hier voorliggende startnotitie project Land van Koppen fase 3 en de stedenbouwkundige visie ‘Noorden, stedenbouwkundige visie en verkenning’. Bij een positief besluit vormen zij de kaders voor de verdere uitwerking van het project.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het uitwerken van dit plan betekent meer woningen met een mix van huur en koop in verschillende prijsklassen voor ouderen, starters en mensen met een zorgbehoefte.
Naast bovenstaand effect zijn er ook verschillende mogelijke neveneffecten te benoemen:

- doorstroming binnen de kern Noorden komt op gang;
- een verbetering van het verenigingsleven, horeca en winkeliers 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

Participatie / betrokken partijen / personen
Nadat de planverkenning door het college van burgemeester en wethouders was vastgesteld zijn er drie project startups georganiseerd:
- De eerste startup vond plaats op 12 januari 2023 met medewerkers van de gemeente Nieuwkoop, op deze ochtend waren 32 aanwezigen;
- De tweede startup vond plaats op 23 januari 2023 met inwoners en ondernemers uit de kern Noorden, op deze avond waren er ongeveer 100 aanwezigen;
- De derde startup vond plaats op 31 januari 2023 met leden van de raad, op deze avond waren er 10 aanwezigen.

De reacties tijdens alle drie de project startups waren positief en constructief, over het algemeen is men blij dat er wordt gestart met het project. De voornaamste reden is dat men van mening is dat er dringend extra woningen in de kern Noorden nodig zijn. De grootste zorg zit in de overlast van het bouwverkeer en de toename van het verkeer en de route naar de parkeerplaatsen van de (nieuwe) woningen. Deze zorgen zijn meegenomen in de uitwerking van de vast te stellen startnotitie. Proactief is een verkeersonderzoek gestart om te onderzoeken of met de komst van meer woningen de huidige ontsluiting voldoet. Indien dit niet het geval is worden verschillende opties bekeken.

Naast bovenstaande project startups zijn er verschillende gesprekken geweest met onder andere:
- Dorpsraad de Koet
- voormalig stichting driekoppenland (de stichting is inmiddels opgeheven)
- de huidige gebruiker van het perceel Land van Koppen fase 3
- het Waterschap;
- Provincie Zuid-Holland;
- Programmabureau Gouwe Wiericke (Ruygeborg II).

De deelnemers aan de startups, de individuele gesprekken en inwoners/ondernemers van de kern Noorden zijn door middel van een brief (verzonden via e-mail of post) op de hoogte gesteld van de hier voorliggende startnotitie en stedenbouwkundige visie. In de brief staat waar de notitie en visie terug te lezen is. Op deze manier zijn ze in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van het spreekrecht voor de meningsvormende raad van 8 juni 2023 en besluitvormende raad van 22 juni 2023.

Duurzaamheidsaspecten
Naar aanleiding van verschillende vragen tijdens de project startups wordt er nader bekeken of het project energiepositief kan worden gerealiseerd. Daarnaast is in de startnotitie als kwaliteitseis opgenomen dat minimaal 50% van de woningen in houtbouw wordt gerealiseerd. Het realiseren van woningen in houtbouw kent een aantal voordelen:
- Minder uitstoot van stikstof vanwege minder transportbewegingen. Materiaal voor houtbouw is lichter en compacter om te vervoeren.
- Daarnaast slaan bomen CO2 op uit de lucht en stoot de productie van de woningen minder CO2 uit dan bouwen op de traditionele manier.
- Woningen in houtbouw zijn bovendien energiezuinig.

- Verder helpt de bouw van woningen om zuiniger te zijn bij het gebruik van water. Bij de traditionele bouw is veel water nodig voor bijvoorbeeld het maken van beton voor de wanden en cement voor de voegen tussen de bakstenen.

Verder wordt bij houtbouw goed gelet op het gebruik van het materiaal om te voorkomen dat de woningen onder andere te veel geluid doorlaten, te warm worden (voorkomen door goede ventilatie), schimmels of ongedierte krijgen (voorkomen door goede toepassing van het materiaal).

Gezondheid
50% van de woningen wordt levensloopbestendig (Woonkeur basispakket), waarbij er van deze levensloopbestendige woningen 10% voldoet aan de eisen van het Pluspakket Wonen met Zorg van WoonKeur (in de startnotitie is opgenomen dat voor dit deel ook het Woonkeur certificaat moet worden aangevraagd). Door deze toevoeging van levensloopbestendige woningen kunnen mensen langer thuis blijven wonen en kan er meer zorg op maat worden geleverd indien dit nodig is. Bovendien is hierdoor minder aanpassing aan de woning nodig op het moment dat de bewoner hulpmiddelen als een rollator, rolstoel of tillift nodig heeft.

Binnen de openbare ruimte is tevens aandacht voor het toegankelijk maken van het gebied, denk daarbij aan hellingen in de wegen, die ook voor mensen met een rolstoel, kinderwagen of scootmobiel goed bereikbaar zijn.

Ten slotte kunnen de bewoners van de nieuwe woonwijk gebruik maken van het centraal en ruim opgezette park (Land van Koppen fase 2).

Varianten met argumenten voor en tegen
Geen positief besluit
Als er geen positief besluit wordt genomen kan het project niet van start gaan, waardoor de percelen braak blijven liggen. In de kern Noorden zijn verder geen bouwmogelijkheden binnen BSD en is gemeentelijke grond schaars. Deze beslissing leidt tot het niet kunnen realiseren van de hoognodige woningen. Extra risico is de steeds strenger wordende regels rondom stikstof. Deze regels kunnen er op termijn voor zorgen dat de percelen helemaal niet meer te ontwikkelen zijn.

Afwijken van de in de startnotitie opgenomen percentages minimaal 30% sociaal en minimaal 35% middenhuur en sociale koop m.a.w. meer dure woningen realiseren en minder dan 30% sociaal en/of 35% middenhuur/sociale koop.
Door af te wijken van de in de startnotitie opgenomen percentages:

- Wordt het resultaat van de grondexploitatie in positieve zin beïnvloed.
- wordt het aantal betaalbare woningen minder. Dit sluit niet aan op wat in het vastgestelde collegeprogramma is opgenomen onder de kop wat we willen bereiken: *“Het (financieel) bereikbaar en betaalbaar houden en maken van een woning voor de inwoners van Nieuwkoop”.*
- wordt minder geluisterd naar de vraag vanuit de startups om vooral betaalbare woningen te realiseren met aandacht voor een mix in sociaal/middenhuur/koop.
- is het programma niet in lijn met de percentages en de opgave om gaan van 45% naar 65% netto betaalbaar, zoals is opgenomen in de concept regionale woonagenda 2023 (ten tijde van het schrijven van dit voorstel geagendeerd voor de HR commissie wonen vergadering van 17 mei). De percentages in de startnotitie komen met de concept regionale woonagenda 2023 overeen.

Voorgesteld besluit

1. De startnotitie project Land van Koppen fase 3 vast te stellen.
    - De startnotitie is gevormd op basis van de project startups met medewerkers, inwoners, ondernemers en gemeenteraad.

- Hierdoor kunnen op de percelen Land van Koppen fase 3 en het perceel Gerberastraat tussen de 66 en 84 woningen worden gerealiseerd.
  Binnen de Kern Noorden zijn er geen andere percelen waarbij grootschalige woningbouw mogelijk is. Enerzijds zijn er geen locaties binnen de BSD contour, anderzijds heeft de gemeente Nieuwkoop geen grondposities meer voor een soortgelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt er gekozen om een gevarieerd woningaanbod te realiseren, zodat er doorstroming op gang kan komen in Noorden.
- Met de realisatie van woningen wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelen in de Omgevingsvisie en het coalitieprogramma.
- In de startnotitie staan de kaders benoemd waarbinnen het project uitgevoerd moet worden.
  - Ontwikkelstrategie voor het uitvoeren van een tenderprocedure
  - Kernboodschap die als basis dient voor de communicatie-uitingen gedurende de looptijd van het project
  - Randvoorwaarden en kwaliteitseisen voor het uitvoeren van een participatietraject, maken van een stedenbouwkundig- en omgevingsplan.

2. <u>De stedenbouwkundige visie ‘Noorden, de stedenbouwkundige visie en verkenning’ vast te stellen.</u>
   - De stedenbouwkundige visie bevat stedenbouwkundige randvoorwaarden.
   - In de stedenbouwkundige visie staan meerdere ontwikkellijnen met een eerste bandbreedte van het aantal woningen, die participatief verder uitgewerkt worden door de geselecteerde ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente.
   - De vastgestelde stedenbouwkundige visie vormt de basis van de uit te schrijven tenderprocedure.
   - In de stedenbouwkundige visie is waar mogelijk de eerder door Stichting Driekoppenland gemaakte stedenbouwkundig plan Driekoppenland fase 3 meegenomen.

Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen

2. <u>De stedenbouwkundige visie ‘Noorden, de stedenbouwkundige visie en verkenning’ vast te stellen.</u>
   - De ontwikkellijn ‘de erven’ met ongeveer 37 woningen (blz. 28 en 29 van de stedenbouwkundige visie) plus de woningen aan de Gerberastraat (8-9 woningen) geven maximaal 46 woningen in het totale plangebied. Daarmee voldoet de ontwikkellijn ‘de erven’ op dit moment niet aan de wens vanuit de diverse project startups om meer woningen dan de eerder gecommuniceerde 54 woningen te realiseren. Daarentegen sluit de ontwikkellijn wel aan bij de wens vanuit de project startups om aan te sluiten op het bestaande stedenbouwkundig plan Driekoppenland. Om verder te onderzoeken of het realiseren van meer woningen binnen deze ontwikkellijn mogelijk is, wordt ‘de erven’ toch betrokken in de verdere planvorming.

Belangrijke risico’s voor de verdere uitwerking van het project Land van Koppen fase 3 met de bijbehorende beheersmaatregelen zijn:

Risico	Kans	Gevolg	Beheermaatregel
Bij de selectieprocedure melden zich geen marktpartijen/ontwikkelaar aan om mee te doen	Laag	Geen woningen binnen het plangebied	Zorg voor realistische ambities, hierdoor wordt het voor een ontwikkelaar aantrekkelijker om aan de selectieprocedure mee te doen.
Laag grondbod in verband met risico voor de	Gemiddeld	Geen kostenneutrale grondexploitatie	Bij het opstellen van de plannen levert de gemeente

ontwikkelaar vanwege het op te stellen stedenbouwkundig- en omgevingsplan			een integraal projectteam om vroegtijdig te ondersteunen en mee te denken in oplossingen Het te ontwikkelen plangebied heeft woningen niet alleen in de sociale huur, maar een mix in huur/koop, goedkoop/middelduur en duurdere segment.
Regels binnen het regionaal woonbeleid veranderen en beïnvloeden dit project negatief	Laag	Het aantal te realiseren woningen en de mix tussen sociaal/midden/duur en huur/koop verandert en heeft gevolgen voor grondexploitatie of sluit niet meer aan op de lokale behoefte	Het regionale beleid volgen en regelmatig vanuit het interne integrale projectteam afstemmen met de beleidsmedewerker wonen om snel in te kunnen spelen op veranderingen.
Aanscherping stikstofbeleid door de Rijksoverheid	Hoog	De in de stedenbouwkundige visie opgenomen woningen kunnen niet gerealiseerd worden vanwege de nabijheid van het Natura 2000 gebied Nieuwkoopse Plassen en de Haeck.	Volgen van de landelijke ontwikkelingen en hierop inspelen.
Besluit over al dan niet een nieuwe ontsluitingsweg geeft mogelijk bezwaar	Gemiddeld	Vertraging van het project	Proactief onderzoek doen naar nut en noodzaak van een nieuwe ontsluitingsweg
Cumulatie geluid door de komst van de Omgevingswet	Laag	Extra motivatie nodig om te kunnen bouwen	Nieuw beleid wordt vastgesteld en binnen dit project wordt een motivatie opgesteld binnen het omgevingsplan

Financiële en Juridische gevolgen
Bij de start van het project was een voorbereidingskrediet beschikbaar van € 300.000 verdeeld over de jaren 2022 en 2023.

Onderdeel	**Bedrag in €**
Voorbereidingskrediet 2022 en 2023	300.000
Uitgaven 2022 en 1e kwartaal 2023	56.000
Beschikbaar voorbereidingskrediet vanaf 2e kwartaal 2023	244.000

De raming van de kosten voor de werkzaamheden tot aan het openen van een grondexploitatie (periode tot en met 30 september 2024): € 103.000.

Conclusie: het nu nog beschikbaar budget van het voorbereidingskrediet € 244.000 is voldoende om de werkzaamheden met geraamde kosten te verrichten.

Er kan in dit stadium van het project nog niet worden beschikt over een grondexploitatie. Inzet is met in acht name van de in de startnotitie geformuleerde kaders een grondexploitatie met een neutraal resultaat (geen tekort; geen opbrengst). Mocht er toch een tekort optreden, dan kan er voor gekozen worden een beroep te doen op de Reserve reservering woningbouw (stand per heden ca. 2,8 miljoen euro).

Bijlagen

1. Raadsbesluit project Land van Koppen fase 3;
2. Startnotitie project Land van Koppen fase 3;
3. Visuele managementsamenvatting startnotitie project Land van Koppen fase 3;
4. Stedenbouwkundige visie ’Noorden, stedenbouwkundige visie en verkenning’.

Advies meningsvormende raad