# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder:**<br>**Ines de Ridder** | | **Opgesteld door:**<br>**Sheila Bonte en Daniëlle Speelman**,<br>**ROG Woningbouw** |
| **Besluitvormende vergadering:**<br>6 juni 2024 | **Registratienummer collegebesluit:**<br>274599 | **Raadsnummer**<br>(niet invullen, dit vult de griffie in) |
| **Titel / onderwerp:**<br>Vaststellen ‘Verkenningsstudie: Nieuwveen, De Kleine Verwondering’ en de notitie ‘De Kleine Verwondering, Uitgangspunten en resultaat verkenningsstudie mogelijkheden woningbouw’ | | |
| **Samenvatting:**<br>Gemeente Nieuwkoop heeft net als de rest van Nederland te maken met een groot tekort aan woningen. Binnen de kern Nieuwveen zijn er vijf percelen die mogelijk in aanmerking voor woningbouw. Er is een verkenningsstudie uitgevoerd om de mogelijkheden rondom woningbouw en verschillende maatschappelijke behoeften binnen de kern Nieuwveen te onderzoeken. Bij de verkenningsstudie zijn onder andere de kaders vanuit het collegeprogramma meegenomen. Met het hier voorliggende voorstel geeft de gemeenteraad een richtinggevend kader met betrekking tot het gewenste woningbouw en/of maatschappelijk programma voor het project De Kleine Verwondering. | | |
| **Voorgesteld besluit:**<br>De raad wordt voorgesteld om:<br>De volgende documenten vast te stellen:<br>• Verkenningsstudie: Nieuwveen, De Kleine Verwondering;<br>• Notitie ‘De Kleine Verwondering. Uitgangspunten en resultaat verkenningsstudie mogelijkheden woningbouwprogramma’.<br><br>burgemeester en wethouders van Nieuwkoop | | |

**TOELICHTING**

**Inleiding / aanleiding**
Gemeente Nieuwkoop heeft net als de rest van Nederland te maken met een groot tekort aan woningen. Daarbij is er behoefte aan woningen voor starters, gezinnen en ouderen. Om de lokale woningzoekenden te helpen een woning te vinden, is het belangrijk om meer betaalbare woningen te bouwen binnen de gemeente Nieuwkoop. Vijf percelen binnen de kern Nieuwveen vormen het nieuwe project ‘De Kleine Verwondering’ en komen mogelijk in aanmerking voor woningbouw.

Het huidige omgevingsplan staat op deze vijf percelen de activiteit wonen nog niet toe. Drie van de vijf percelen kennen binnen het omgevingsplan de functieaanduiding maatschappelijk en de andere twee percelen de aanduiding groen. Daarom is er een verkenningsstudie uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in twee documenten: De ‘Verkenningsstudie: Nieuwveen, De Kleine Verwondering’ (bijlage 1) en de notitie ‘De Kleine Verwondering. Uitgangspunten en resultaat verkenningsstudie mogelijkheden woningbouwprogramma’ (bijlage 2).

In de verkenningsstudie is ingezoomd op de mogelijkheden rondom woningbouw. Ontvangen signalen van huisvestingsbehoeften vanuit verschillende lokale maatschappelijke instellingen zijn meegenomen. Dit is des te belangrijker omdat na bebouwing van de vijf percelen er in de kern Nieuwveen nauwelijks percelen van de gemeente resteren waarop in de toekomst nog gebouwd zou kunnen worden. Op de vijf percelen is ‘direct’ ontwikkeling mogelijk.

Bij de verkenningsstudie zijn onder andere de kaders vanuit het collegeprogramma meegenomen. Zo benadrukt het collegeprogramma dat niet iedereen dezelfde woonbehoefte heeft. Daarom verdelen we woningen in een gevarieerde mix aan woontypen en prijsklassen. Hierbij ligt de nadruk op goedkope en middeldure woningen, zowel huur als koop. De verkenningsstudie resulteert in zes verschillende scenario’s, met een variatie aan woningen en maatschappelijke voorzieningen. Om een goede afweging te kunnen maken, is de inbreng vanuit de inwoners en andere stakeholders belangrijk.

Met het hier voorliggende voorstel geeft de gemeenteraad een richtinggevend kader waarmee we het participatietraject kunnen starten en verkennende onderzoeken kunnen uitvoeren om te komen tot een startnotitie (initiatieffase).

**Beoogd (maatschappelijk) effect**
Door het realiseren van een mix van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen en/of maatschappelijke voorzieningen binnen de kern Nieuwveen, dragen wij bij aan een sterk en vitaal Nieuwkoop.

**Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**
- Raadsbesluit Bestemmingsplan “De Verwondering Noordereiland” - op 12 juli 2018, raadsnummer 2018-074
- Collegebesluit Wijzigingsplan “De Verwondering Zuidereiland” - op 13 november 2018, registratienummer 18.21275
- Raadsbesluit Bestemmingsplan ‘Teylerspark II” - op 23 juni 2022 raadsnummer 2022-050
- *Woonzorgvisie (Verwacht raadsbesluit 25 april 2024)*
- *Strategische koers 2024-2040 gebiedsontwikkeling woningbouw (Verwacht raadsbesluit 6 juni 2024)*

**Participatie / betrokken partijen / personen**

Er is nog geen participatietraject doorlopen. Bij een positief besluit over dit voorstel starten we een participatietraject waarin we belanghebbenden informeren en behoeften ophalen waarbij verschillende middelen (offline en online) worden ingezet. Wat we gaan doen:

- Presentatie van de zes scenario's
- Ophalen van wensen en aandachtspunten bij onze belanghebbenden
- Toetsen van de bij ons bekende behoeften en of de beschikbare locaties geschikt zijn om die behoeften te vervullen.
- De partijen die benaderd worden staan beschreven in de notitie 'De Kleine Verwondering. Uitgangspunten en resultaat verkenningsstudie mogelijkheden woningbouwprogramma'

**Duurzaamheidsaspecten**
We volgen de samenhangende aanpak zoals verwoord in de Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021. Dit betekent dat we de percelen binnen dit project toekomstgericht inrichten. Onderwerpen als klimaatadaptief, energieneutraal, circulair en gezondheid worden daarbij meegenomen.

**Gezondheid**
Zie bij duurzaamheidsaspecten.

**Varianten met argumenten voor en tegen**
Het niet vaststellen van de Verkenningsstudie: Nieuwveen, De Kleine Verwondering' en de notitie 'De Kleine Verwondering. Uitgangspunten en resultaat verkenningsstudie mogelijkheden woningbouwprogramma' heeft als consequentie:

- Geen kaders hebben om het project verder op te pakken;
- Dan blijven de percelen onbebouwd;
- Dan dragen we niet bij aan het verminderen van de krapte op de lokale woningmarkt en voorzien we (mogelijk) niet in de huisvestingsbehoeften van maatschappelijke instellingen

**Voorgesteld besluit**
De volgende documenten vast te stellen:

- Verkenningsstudie: Nieuwveen, De Kleine Verwondering;
- Notitie 'De Kleine Verwondering. Uitgangspunten en resultaat verkenningsstudie mogelijkheden woningbouwprogramma'.

Argumenten:

- Met de vaststelling van zowel de verkenningsstudie als de notitie sluiten we de planverkenningsfase af en starten de initiatieffase;
  - Uitvoeren verkennende onderzoeken (bijvoorbeeld bodem, stikstof, geluid);
  - Participatietraject;
  - Opstellen startnotitie met ontwikkelstrategie.
- De verkenningsstudie en notitie bieden een duidelijk kader voor het uitvoeren van de initiatieffase;
- In de notitie staat de aanpak met planning, die nodig is om aan het einde van de initiatieffase een startnotitie en advies te kunnen schrijven;
- In de verkenningsstudie zijn verschillende scenario's uitgewerkt waaruit nog gekozen kan worden en dit kan leiden tot een combinatie van scenario's of wel een nieuw scenario;
- De verkenningsstudie geeft een goede eerste indruk van de mogelijkheden op de vijf percelen binnen de kern Nieuwveen;
- Alle zes de voorgestelde scenario's kunnen gerealiseerd worden;
- Het is belangrijk dat naast woningbouw er ook voldoende maatschappelijke voorzieningen zijn, daarom zijn er meerdere scenario's verkend met en zonder maatschappelijke voorzieningen;
- De gemeente heeft nu en de komende jaren nog een grote woningbouwopgave;
- Er is een grote behoefte aan betaalbare en passende woningen bij de verschillende doelgroepen, zoals benoemd in de 'Strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw';

- Binnen project “De Kleine Verwonding” zijn vijf percelen onderzocht, dit zijn de laatste percelen grond in eigendom van de gemeente waarop direct ontwikkeling mogelijk is;

**Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen**

- Stakeholders zijn nog niet betrokken geweest bij deze verkenningsstudie. Kansen en aandachtspunten vanuit stakeholders zijn niet meegenomen in deze verkenningsstudie. In de initiatieffase dienen de documenten daarom als kader en basis om de gesprekken met stakeholders te starten.

**Financiële en Juridische gevolgen**

Voor het starten van het project De Kleine Verwondering heeft de gemeenteraad op 9 november 2023 een voorbereidingskrediet, van € 420.000 voor 2024 en € 360.000 voor 2025, beschikbaar gesteld. Hieruit betalen we de personeels-, advies-, en onderzoekskosten.

Bij het opstellen van de startnotitie is het uitgangspunt dat de grondexploitatie minimaal kostenneutraal is. Een nieuwe doorrekening vindt plaats op grond van het nog op te stellen stedenbouwkundig plan.

**Bijlagen**

1. Verkenningsstudie: Nieuwveen, De Kleine Verwondering
2. Notitie ‘De Kleine Verwondering. Uitgangspunten en resultaat verkenningsstudie mogelijkheden woningbouwprogramma’

**Advies meningsvormende raad**