VISIE OP WONEN IN VROUWENAKKER-WEST 2025



13 december 2021

nieuwkoop

Kern Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025.

De locatie

Vrouwenakker-West ligt, zoals de naam impliceert, ten westen van de huidige kern Vrouwenakker en is circa 35.500 vierkante meter groot. De locatie ligt ingesloten tussen lintbebouwing aan het Nieuwveens Jaagpad ten noorden en lintbebouwing en de provinciale weg ten oosten. Ten zuiden liggen weilanden en ten westen van het gebied enkele kassen.
De bereikbaarheid van de locatie voor woningbouw is ten noorden via het Nieuwveens Jaagpad. Ontsluiting aan deze zijde biedt een visueel aantrekkelijke en vooral veilige ontsluiting van het woningbouwgebied.



Figuur 1 Plangebied Vrouwenakker-West inclusief nieuwe ontsluitingsweg

Korte historie



Figuur 2 Kaart Vrouwenakker rond 1890. Bron: Topotijdreis

Vrouwenakker is historisch gezien een buurtschap dat zich heeft gevormd langs de ontsluitingsweg en brug over de Amstel. De oudste bebouwing gaat terug tot de zestiende eeuw. De land- en tuinbouw domineerde in het gebied rond Vrouwenakker. Na een aantal gemeentelijke en provinciale herindelingen werd Vrouwenakker in 2007 onderdeel van de gemeente Nieuwkoop. De naam Vrouwenakker komt van de akkers die de vrouwelijke adel vroeger aan de overzijde van de Amstel in hun bezit hadden. Hoe de naam aan deze zijde van de Amstel tot de naam van het dorp Vrouwenakker heeft geleid, blijft echter een raadsel.

In het recentere verleden heeft de toenmalige gemeente Liemeer plannen ontwikkeld ten behoeve van woningbouw op deze locatie. Eerder is een bestemmingsplan ontworpen en is op een deel van de percelen een WVG-aanwijzing (Wet Voorkeursrecht Gemeente) toegepast geweest.

4G's centraal in de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025
In de visie Vrouwenakker-West staan de 4G's centraal: *Groen – Gezond – Geluid – Gezamenlijk*. Deze aspecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen gevieren de kern van de visie. Deze zijn leidend voor keuzes en beperkingen. Aan de hand van deze 4G's wordt de visie onderstaand kernachtig beschreven.

Groen
Vrouwenakker-West wordt letterlijk een groene wijk, passend bij het landelijke karakter van de locatie. Groene inrichting van het openbaar gebied met toepassing van bomen maar ook een hoge mate van biodiversiteit. Het groen komt nadrukkelijk terug in de bebouwing. Het uitgangspunt is dat meer dan driekwart van alle gebouwen groene daken heeft. Te denken valt aan mossedumdaken maar ook andere groen beplante daken zijn mogelijk. Toepassing van zo mogelijk groene gevels wordt aangemoedigd. Rieten daken is een aanvullend alternatief voor groene daken.
Toepassing van veel groen biedt meekoppelkansen. Van aanwezigheid van veel en divers groen is bewezen dat dit bijdraagt aan de gezondheid. Daarnaast heeft groen een geluidsabsorberend effect, wat van belang is op deze geluidsbelaste locatie.

Gezond
Gezondheid is een groot goed. In Vrouwenakker-West wordt gestreefd naar een gezonde, duurzame en daarmee toekomstbestendige leefomgeving. Bij gezondheid gaat het om de balans tussen fysieke, sociale en mentale gezondheid. Aandachtspunten in Vrouwenakker-West voor een positieve bijdrage aan deze gezondheid zijn: ruimte voor ontmoeten, ruimte voor bewegen, groene en biodiverse leefomgeving, geluidsabsorberende maatregelen en veiligheid.

Een veilige leefomgeving stimuleert ontmoeten, bewegen (sport en spel) en draagt bij aan gezondheid. Een groene omgeving die juist is ingericht, nodigt jeugd én volwassenen uit tot sport, spel en ontmoeting. Ontmoeting stimuleert sociale cohesie. Eén van de ambities van Vrouwenakker-West is een 'hart van Vrouwenakker'. Een centrale groene plaats in de wijk die als ontmoetingsplaats kan fungeren, voor de nieuwe én huidige inwoners van Vrouwenakker. Ontmoeting en sociale cohesie dragen aan een veilige, gezonde en aangename leefomgeving.

Geluid
Geluidshinder is impactvol. Binnen de gemeente Nieuwkoop is geluid als gevolg van vliegverkeer altijd actueel. Vrouwenakker-West ligt in de route van de Aalsmeerbaan van Schiphol en is daarmee geluidsbelast, met name op de zuidgevels van bebouwing. Juist daarom staat geluid centraal in de visie middels drie uitgangspunten:

1. Geluidabsorbtie: Geluidabsorbtie door toepassing van groen, absorberende materialen en inrichting. Niet alleen in openbaar gebied maar juist ook in de ontwerpen van de te bouwen woningen.
2. Voorkomen van extra geluidsbelasting: Installaties (koelen, verwarmen) die geluid produceren zijn niet toegestaan. Harde geluidreflecterende materialen worden zo veel mogelijk vermeden.
3. Beleving van geluidshinder: Maatregelen die de beleving van geluidshinder tegengaan. Het gaat hierbij niet om meetbare, technische geluidshinder maar de beleving van geluid door keuzes te maken inzake inrichting en materialisatie in het gebied, zowel de openbare ruimte als privaat onbebouwd terrein.

Gezamenlijk
De sociale cohesie in Vrouwenakker is nu groot met net geen 300 inwoners en tegelijkertijd is er geen gezamenlijke ontmoetingsplaats, anders dan de picknicktafel bij de brug over de Amstel.
"Gezamenlijkheid" staat als een van de vier G's centraal in de visie op Vrouwenakker-West. Met de komst van circa 70-90 nieuwe woningen wordt Vrouwenakker met ruim 50 procent vergroot in aantallen woningen. De ambitie is om het gebied straks een centraal "hart" te geven dat zowel voor huidige als toekomstige inwoners een groene ontmoetingsplaats in de openbare ruimte kan zijn.

Voorgesteld woningbouwprogramma en onderbouwing
Het voorgestelde woningbouwprogramma is gebaseerd op de geformuleerde uitgangspunten voor woningbouw in onze gemeente. In deze visie zijn *gezondheid, geluid*, *gezamenlijkheid* en *groen* het uitgangspunt, tezamen met de reeds bestaande infrastructuur en gebiedsinrichting van Vrouwenakker.

De opbouw van de voorgenomen woningbouwprogramma is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijk woonbeleid met daarnaast de principes van diversiteit en inclusiviteit met extra aandacht voor starters, jongeren en jonge gezinnen en daarmee veel aandacht voor het sociale en betaalbare segment. Daarnaast is de woningbehoefte in Vrouwenakker in het bijzonder, meegenomen in de overwegingen.

Wij gaan uit van een woningdichtheid van circa 30 woningen per hectare. In eerdere studies over de locatie is dit aantal ook gehanteerd, gebaseerd op de richtlijnen die de voormalige gemeente Liemeer hanteerde.

In de situatie van Vrouwenakker is er sprake van circa 3,6 ha. te ontwikkelen gebied waarvan 2,33 ha binnen de bebouwingscontour ligt en daarmee geschikt is voor de realisatie van woningbouw.
Dit geeft volgens deze norm ruimte voor 70 woningen. Een aantal kanttekeningen hierbij:

- er is geen sprake van een mooi, rechthoekig stuk. Het gebied is grillig en het is niet ondenkbaar is dat er relatief veel “overhoeken” ontstaan;
- veel omliggende bestemmingen zijn glastuinbouw. Hier gelden afstandsnormen voor. Deze worden momenteel in kaart gebracht om tot een meetbaar netto plangebied te komen;
- er kan niet vastgebouwd worden aan bestaande structuren. Er is immers geen sprake van aanliggende woonwijken/bestemmingen;
- de invulling van de locatie moet aansluiten bij de maat en schaal van Vrouwenakker. Er wordt een compleet nieuwe en ook de enige wijk gebouwd in Vrouwenakker.
- Een deel van de gronden buiten de bebouwingscontour kan worden ingezet als niet uitgeefbare grond voor woningbouw maar kan daar wel dienstbaar aan zijn. Hierbij kan gedacht worden aan infrastructuur, parkeerkoffers, groenvoorzieningen en vergelijkbare openbare voorzieningen.
- In verkennende gesprekken met de provincie wordt gesproken over een optimalisatieslag van de bebouwingcontour en legitiem maatwerk hierin. Dit geeft mogelijk ruimte om het aantal te realiseren woningen met een nader te bepalen aantal marginaal te vergroten.
- De twee laatstgenoemde punten geeft wellicht de mogelijkheid het aantal woningen voor de locatie Vrouwenakker-West te optimaliseren van minimaal 70 tot maximaal 90 woningen.

Om vorenstaande redenen kan dit aantal dus nog afwijken. Wij houden rekening met een netto aantal woningen tussen de 70 en 90.

Qua woningverdeling wordt opgemerkt dat in de onlangs geactualiseerde Verordening Woonfonds wordt uitgegaan van tenminste 35% sociale woningbouw. Hier wordt op aangesloten. Het uitgangspunt van 35 procent sociale woningen zou, bij 70 woningen, leiden tot 25 woningen in het sociale/goedkope segment.

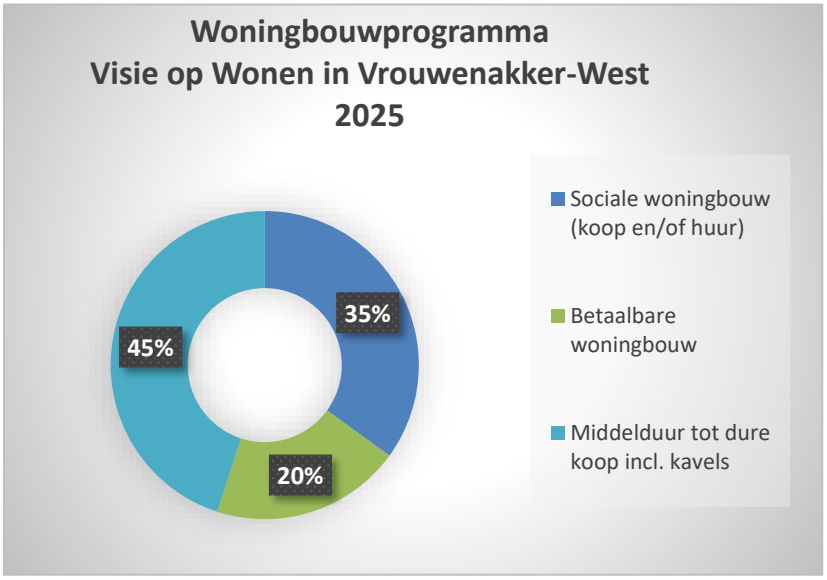
Aanvullend zetten wij in op nog eens 20% woningen met een betaalbaar en sociaal karakter. Bij het uitgangspunt van 70 woningen resulteert dit in 14 woningen.

Samenvattend betekent dit dat totaal 55 procent van het voorgenomen woningbouwprogramma sociaal en/of een sociaal en financieel toegankelijk karakter heeft,

De overige 45 procent van het programma wordt in het duurdere segment gerealiseerd. Hierbij is aandacht voor diversificatie van het woningaanbod qua soort woningen en prijsklasse om de inclusiviteit van Vrouwenakker te bevorderen en te komen tot een gedifferentieerde, toekomstbestendige bevolkingsopbouw van Vrouwenakker.

Wij onderzoeken of, naast het hiervoor genoemde programma, enkele tiny houses gerealiseerd kunnen worden. Wij willen daarbij inzetten op het langdurig behouden van deze woonsoort in de categorie tiny houses. Aanvullend wordt verkend welke invulling gegeven kan worden aan de gronden buiten de bebouwingscontour waarbij eveneens gekeken wordt naar de mogelijkheden in de sfeer van een maatschappelijke voorziening, niet zijnde wonen.

Met deze samenstelling, weergegeven in figuur 3, vinden wij aansluiting op het woonbeleid en wordt tevens voorzien in de woonbehoefte binnen Vrouwenakker in het bijzonder, en de woonbehoefte in de gemeente Nieuwkoop.



Figuur 3 Weergave woningbouwprogramma Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025

Met dit programma wordt gestreefd naar een meer gebalanceerde en toekomstbestendige demografische samenstelling van inwoners van Vrouwenakker. Hiermee wordt vergrijzing tegen gegaan en ontstaat een meer inclusieve lokale samenleving waar inclusiviteit en diversiteit plaatshebben.

Doorkijk: De toekomstige woonwijk Vrouwenakker-West

De 4 G's uit de Visie op Vrouwenakker leiden tot een woonwijk met een gevarieerd woningbouwprogramma, aantrekkelijk voor de inwoners van Vrouwenakker in het bijzonder, waar het merendeel van de woningen groene daken heeft en mogelijk ook een deel groene gevels. Groene daken leveren, samen met groen in de openbare ruimte een belangrijke bijdrage aan biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, gezonde leefomgevingskwaliteit en geluidsadaptiviteit.

In het openbaar gebied is sprake van veel groen en een hoge mate van biodiversiteit en wordt in het ontwerp, en bij de inrichting, aandacht besteed aan *ruimte voor ontmoeten* en *ruimte voor bewegen*. Een logische aansluiting op de huidige bebouwing van Vrouwenakker alsmede een hart van Vrouwenakker, een openbaar gebied met ruimte voor ontmoeting, is onderdeel van de uitgangspunten.

Deze visie is gericht op een gezonde, groene, inclusieve en daarmee toekomstbestendige wijk voor iedereen: van starter tot senior waarmee voorzien kan worden in de behoefte van inwoners van Nieuwkoop en van Vrouwenakker in het bijzonder.