

Bijlage bij zienswijze gemeente Nieuwkoop

op herziening Ontwerp Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen:

Onderwerp: Uitbreiden 3-hectare-locatie Langeraar

Datum: 30 mei 2022

Samenvatting

Voor nagenoeg alle resterende woningbouwlocaties in de gemeente Nieuwkoop binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn of worden voor de zomer de bestemmingsplannen vastgesteld door de gemeenteraad. Hierdoor wordt het mogelijk om circa 250 woningen binnenstedelijk te realiseren.

Om aan de grote woningbehoefte binnen de gemeente Nieuwkoop te kunnen voldoen is het zaak om op een zo'n kort mogelijke termijn te starten met de planvoorbereiding van de woningbouwplannen in Ter Aar én Langeraar.

Voor woningbouw in Langeraar heeft het nadrukkelijk de voorkeur om één integraal plan te ontwikkelen voor de locaties Waterzuivering, de Schakel (beide gelegen binnen bsd), Langeraar Noordwest (bestuurlijke afspraak Noordse Buurt) en de locatie Langeraar West (gelegen buiten bsd). Om dit mogelijk te maken dient de 10 hectare locatie Langeraar Noordwest te worden uitgebreid met de locatie Langeraar West tot 16,8 hectare.

Het verzoek tot uitbreiding van deze 3-hectare-locatie formuleert de gemeente Nieuwkoop als zienswijze op de herziening van het Ontwerp Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen dat op dit moment ter inzage ligt. De Regio Holland Rijnland formuleert een eensluidende zienswijze.

Aanleiding

Op 14 december zond het college van Gedeputeerde Staten een brief (kenmerk PZH-2021-792472139) aan Provinciale Staten met als onderwerp 'Procedure woningbouwlocaties 3 hectarekaart'. Voor de gemeente Nieuwkoop is de brief mede aanleiding om uw aandacht te vragen voor de 3-hectare-locatie Langeraar Noordwest in onze kern Langeraar. Wij willen op korte termijn starten met de ontwikkeling van deze locatie. Om diverse redenen willen wij vragen in te stemmen met een vergroting van deze 3 hectare locatie. Deze uitdrukkelijke wens hebben wij geformuleerd als zienswijze op de herziening van uw Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen zoals door u ter inzage is gelegd. In deze bijlage lichten wij de zienswijze nader toe.

Inleiding

De laatste jaren heeft de gemeente Nieuwkoop zich conform provinciaal beleid met succes geconcentreerd op woningbouwontwikkeling binnen BSD. In een aantal gevallen gingen hier grote investeringen aan vooraf: nieuwbouw van het Ashram College in Nieuwkoop en van Integrale Kindcentra in Ter Aar en Zevenhoven maakte letterlijk ruimte voor woningbouw. Daarnaast zijn de

laatste stukjes braakliggend terrein benut voor woningbouw in het centrum van Nieuwveen en De Dobbe in Noordeinde. Sloop van vastgoed dat zijn functie had verloren (verzorgingstehuis Koetshuis) of herontwikkeling van bestaand vastgoed (kerk) wordt ook ingezet voor woningbouw. En soms werd zelfs een oorspronkelijk plan verlaten en een nieuw plan ontwikkeld zoals aan de Grendel in Nieuwkoop waar het plan voor vier woonwerkkavels is ingeruild voor de bouw van 16 startersappartementen¹.

Bovengenoemde plannen voegen in totaal circa 250 nieuwe woningen toe; een bescheiden aantal, zeker in relatie tot de hiervoor noodzakelijke zeer forse investeringen van geld, menskracht en tijd. Daar staat tegenover dat deze plannen ontegenzeggelijk waarde toevoegen aan onze kernen en bijdragen aan meerdere gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van wonen, maar ook op het gebied van onderwijs, vitaliteit en leefomgeving.

Voor bovenstaande plannen zijn de bestemmingsplannen vastgesteld of worden deze binnenkort (uiterlijk voor de zomer) vastgesteld. Dat geldt ook voor de bouwlocatie Teylerspark II (61 woningen). Verder is de planvorming gestart en zijn gronden aangekocht voor de woningbouwlocatie Vrouwenakker (70 – 90 woningen) en is de partnerselectie voor de Vlinderlocatie (44 woningen) in voorbereiding.

Zoals bij u bekend is, is in november het bestemmingsplan Buytewech Noord (290 woningen) door de gemeenteraad vastgesteld.

We zijn blij met de woningen die al deze plannen toevoegen aan onze kernen maar constateren ook dat met de realisatie hiervan onze woningbehoefte (1910 woningen in de periode 2019-2029, uitgaande van de trendraming 2019) bij lange na niet wordt ingevuld. Dat baart ons grote zorgen. De woningnood is hoog en wordt alleen maar hoger (ter illustratie, als het gaat om woningnóód - zie de voetnoot). Daarom zijn we blij met het feit dat we kunnen starten met de ontwikkeling van de locatie Ter Aar Noordoost maar ook deze locatie gaat het gat tussen vraag en aanbod zeker niet dichten.

Reden waarom we nu ook willen starten met de ontwikkeling van Langeraar Noordwest én vragen om een uitbreiding van deze locatie. Als Nieuwkoop zijn we voor het invullen van de woningbehoefte in hoge mate afhankelijk van plannen die substantiële aantallen woningen toevoegen: Buytewech Noord (290), Ter Aar Noordoost (175-225 woningen) en Langeraar (ruim 400 woningen). In onze ogen is er geen alternatief en zijn de mogelijkheden voor het bouwen binnen de BSD uitgeput met uitzondering van de kern Langeraar (zie de volgende paragraaf). Met ons constateert de provincie in haar rapport 'Verdichtingsmogelijkheden binnen BSD in Nieuwkoop' d.d. september 2020: (citaat) dat 'de mogelijkheden op verdichten van braakliggende terreinen binnen BSD beperkt zijn. Het aantal locaties is minimaal en het is geen winst voor de provincie om hierop te sturen' (einde citaat).

Woningbouwlocaties Langeraar – huidige situatie

Op de planlijst staan voor Langeraar de navolgende locaties opgenomen. Zie hiervoor tabel 1, waarbij ook is aangegeven of de betreffende locatie gelegen is binnen BSD, buiten BSD, of dat deze staat aangegeven op de 3 hectare kaart.

¹ Voor deze starters appartementen van 49,2 hebben zich kort na publicatie in Nieuwkoop Nieuws al ruim 580 gegadigden (waarin van de helft woonachtig in Nieuwkoop) gemeld.

Tabel 1

Planlijst Langeraar	Aantal	Status	Categorie	br/ne	BSD
Noordwest a	87	zacht	4a	netto	3 hectare
De Schakel	30	zacht	3	bruto	ja
Noordwest b	109	zacht	3	bruto	3 hectare
West	130	zacht	3	bruto	nee
Waterzuivering	60	zacht	3	bruto	ja
Totaal	416				

Langeraar Noordwest betreft de laatste locatie die in het kader van bestuurlijke afspraken met betrekking tot de sanering van de Noordse Buurt mag worden ontwikkeld. De begrenzing van Langeraar Noordwest a en b is in de planmonitor dezelfde. Het verschil zit alleen in de categorie; deels onderdeel afspraak Noordse Buurt (4a) en deels extra woningen ter verdichting van het plangebied (cat. 3). Op de 3ha-kaart is Langeraar Noordwest aangegeven als locatie van 10 hectare groot. Langeraar Noordwest biedt de mogelijkheid omtrent 200 woningen toe te voegen.

Daarnaast bevinden zich nog een tweetal locaties binnen BSD: De Schakel én de waterzuivering waarop de voormalige RWZI inmiddels is gesloopt.

Het plandeel Langeraar West ligt als een wig tussen Langeraar Noordwest en Langeraar Waterzuivering en Langeraar Schakel. Dit plandeel bevindt zich buiten BSD. Woningbouw was lange tijd niet mogelijk als gevolg van de geurcirkel van de waterzuivering. De waterzuivering is inmiddels gesaneerd en gesloopt. Er zijn geen planologische redenen om Langeraar West nu niet te bebouwen.



Hierboven: Bestemmingsplan Langeraar en Papenveer. Links de Schakel (bestemming maatschappelijk), rechts de waterzuivering (bestemming bedrijf).

Bouwen voor doelgroepen

Niet alleen willen we voldoende woningen bouwen naar behoefte, maar we zetten ook in op het bouwen van de juiste woning op de juiste plek. Inmiddels hebben we diverse beleidsinstrumenten ontwikkeld om dit bouwen voor doelgroepen mogelijk te maken. Integraal gezien bouwen wij tenminste 25% sociale huurwoningen 10% midden huurwoningen en 10% goedkope koopwoningen. Daarnaast zetten we in op een nader te specificeren aantal betaalbare koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot aan de NHG-grens. Aanvullend zullen de constatering uit de analyse van Companen ten behoeve van een actualisatie van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland en uit

de nationale Woon- en Bouwagenda ten aanzien van de gestegen behoefte aan sociale woningbouw nader in beschouwing worden genomen.

Aanvullend kijken we ook naar geschikte woonvormen en -concepten. Zo willen we in deze kern bijvoorbeeld inzetten op gewilde starterswoningen, maar ook op geclusterde woonvoorzieningen voor ouderen en woonvormen waarbij 24-uurszorg aanwezig is. Deze ambitie formuleren we nadrukkelijk ook voor de 87 woningen in Langeraar Noordwest a. We zien dus af van de in het kader van de Noordse Buurt zo gewenste opbrengstmaximalisatie, maar willen daarnaast benadrukken dat destijds met provincie én Rijk is afgesproken dat deze 87 woningen niet zouden meetellen in het woningbouwcontingent (nu woningbehoefteraming) maar éxtra woningen betreffen. We hechten nog steeds zeer aan deze afspraak.

Integrale benadering woningbouw Langeraar

Er bestaat de nadrukkelijk wens om de planontwikkeling voor de vier locaties zoals opgenomen op de regionale planlijst integraal als één locatie te benaderen. Daarmee kan worden gegarandeerd dat er één stedenbouwkundig plan ontstaat dat aansluit op de specifieke kenmerken van het dorp Langeraar én de woningbehoefte in de gemeente Nieuwkoop. Ook kan dan in één keer de ontsluiting worden ontworpen én gerealiseerd. Met andere woorden: er kan tempo worden gemaakt met een woningbouwontwikkeling van ruim 400 woningen.

Het stedenbouwkundig plan wordt vertaald in één omgevingsplan. Hiermee wordt de kwaliteit van het plan gegarandeerd en snelheid gemaakt.



Het opstellen van één plan heeft ook de voorkeur temeer daar met de ontwikkeling van de vier plannen als één integraal plan Langeraar daarna 'af is'. Immers, na realisatie van het plan wordt het

dorp ingeklemd tussen de gemeentegrens (in het westen), het sportcomplex van Altior en het landgoed Langeraar (in het noorden), de Langeraar Plassen (in het oosten) en de Vossenbruch en de hindercirkel van het nabijgelegen agrarische bedrijf (in het zuiden).

De ligging van de plannen ten opzichte van elkaar rechtvaardigt ook een integrale ontwikkeling. Of anders gezegd: Het is uitermate onlogisch en niet uit te leggen naar de inwoners om niet te kiezen voor één integrale benadering.

Op onderstaande luchtfoto is ter illustratie de verkaveling van Langeraar Noordwest ingetekend zoals deze ooit in 2011 door bureau Hosper in opdracht van de gemeente is ontworpen in het kader van de sanering van de Noordse Buurt om te kunnen bezien in hoeverre de 430 extra te bouwen woningen gesitueerd kunnen worden aan de kernen (zoals Langeraar)

De luchtfoto illustreert ook dat het uitermate onlogisch zou zijn om niet voor alle vier de locaties één plan en verkaveling te ontwerpen.



Op de foto wordt duidelijk dat Langeraar Noordwest in totaal een omvang heeft van $8,6 + 0,8$ is 9,4 hectare (op de 3 hectare kaart afgerond naar 10 hectare). Langeraar West is 7,4 hectare groot.

Om de ontwikkeling van Langeraar West ook mogelijk te maken moet de huidige locatie op de 3 hectare kaart volgens bovenstaande berekening worden vergroot van 10 hectare naar 16,8 hectare ($9,4 + 7,4$).

Regionale afstemming

De Regio Holland Rijnland ondersteunt de hierboven geschetste, integrale ontwikkeling van de kern Langeraar en onderkent dat Langeraar West hierin de ontbrekende schakel is tussen Langeraar Noordwest en de waterzuivering (gelegen binnen BSD). Holland Rijnland brengt daarom ten aanzien van deze ontwikkeling een gelijke zienswijze is als Nieuwkoop om de 3-hectare-locatie Langeraar Noordwest uit te breiden met de locatie Langeraar West om een integrale ontwikkeling mogelijk te maken waarna het dorp Langeraar 'af' is.

De zienswijze van Holland Rijnland ten aanzien van de gewenste uitbreiding van de 3-hectare-locatie sluit aan bij het in de Regionale Omgevingsagenda geformuleerde beleid dat grootschalige verstedelijking dient plaats te vinden langs de as Katwijk – Leiden – Alphen aan de Rijn maar dat het voor kleine kernen in de regio noodzakelijk is dat ook daar gebouwd kan worden naar behoefte zodat deze kernen ook leefbaar blijven op de lange termijn: vitaal met goede voorzieningen en woningbouw voor een evenwichtig bevolkingsopbouw en bedrijvigheid in de nabijheid.

Overig

Projectbureau Woningbouw

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 15 juli 2021 besloten om de formatie ten behoeve van de woningbouwontwikkeling fors (met 9,3 fte) uit te breiden om daarmee meer en sneller woningen toe te kunnen voegen. Deze formatie-uitbreiding is volledig gerealiseerd. Dat maakt dat wij naast Ter Aar Noordoost óók onze geschetste woningbouwambitie in Langeraar daadwerkelijk en voortvarend ter hand kunnen nemen. De noodzakelijke menskracht (zowel in kwalitatieve zin als in kwantitatieve zin) is beschikbaar. Daarmee is een voor de provincie belangrijke voorwaarde, namelijk dat het gaat om een reële ontwikkeling (zie pagina 10 van de herziening) gewaarborgd.

Woningaantallen en -programma

De woningaantallen zijn destijds ten behoeve van de planlijst slechts globaal bepaald. Niet wordt uitgesloten dat meer woningen mogelijk zijn. E.e.a. is ook afhankelijk van de ontsluitingsmogelijkheden. Hier wordt op dit moment een QuickScan naar uitgevoerd.

Bereikbaarheid) Openbaar vervoer

Inwoners van Langeraar hebben dankzij de door vrijwilligers gerunde buurtbus een rechtstreekse verbinding met R-Net lijn 376 Alphen – Schiphol, lijn 182 Ter Aar – Leiden en (spitslijn) 247 Alphen Uithoorn (eindpunt sneltram Amsterdam²).

De gemeente Nieuwkoop stimuleert inwoners om zoveel mogelijk op de fiets naar voorzieningen, school en/of werk te gaan. Vanuit de nieuw te ontwikkelen wijk komt een verbinding op het veilige, vrij liggende, fietspad vanuit Langeraar, direct langs de N446. Via dit fietspad zijn de OV-HUB (Kruisweg N207) en OV-haltes in de kern Ter Aar bereikbaar. Via dit fietspad is ook het voortgezet onderwijs en goede werkgelegenheid in Alphen aan den Rijn, Leiden en Uithoorn goed, veilig en snel bereikbaar.

In afstemming met de provincie en de Rijn- en Veenstreek zijn wij als Nieuwkoop in gesprek om het OV verder te verbeteren en doorfietsroutes aan te leggen. De extra woningen zullen in ieder geval gaan helpen in de vervolgesprekken met Arriva (of nieuwe aanbieder) en provincie om een 'echte' buslijn te krijgen ondersteunen.

² Met het verlengen van de Amstelveenlijn naar Uithoorn is een aanvang gemaakt.

Ontwerpprincipes nieuwe woonwijk

Met de ontwikkeling van de woningen in Langeraar willen we niet alleen de woningnood onder onze inwoners verlagen. Naast het toevoegen van woningen zetten we ook in op toekomstbestendig bouwen. We houden daarbij rekening met natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, circulariteit en een gezond woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Landgoed Langeraar is het aansprekende bewijs dat deze ambities ook in praktijk worden gebracht.

In dit kader is het nog vermeldenswaardig dat op 5 april 2022 Jan Maarten van Hemert, Stedenbouwkundige bij De Zwarte Hond (DZH) op verzoek van Nieuwkoop het door DZH opgestelde 'Inspiratieboek voor compact en kwalitatief bouwen in kleine kernen' heeft toegelicht.

Conclusie

De provincie wordt mede door de regio Holland Rijnland gevraagd de 3 hectare locatie Langeraar Noordwest uit te breiden van 10 hectare naar 16,8 hectare zodat met Langeraar West één integraal plan kan worden ontwikkeld samen met de locaties Waterzuivering en De Schakel (beide gelegen binnen BSD),

Het verzoek tot uitbreiding van deze 3-hectare-locatie formuleert de gemeente Nieuwkoop als zienswijze op de herziening van het Ontwerp Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen dat op dit moment ter inzage ligt. De Regio Holland Rijnland heeft dezelfde zienswijze geformuleerd