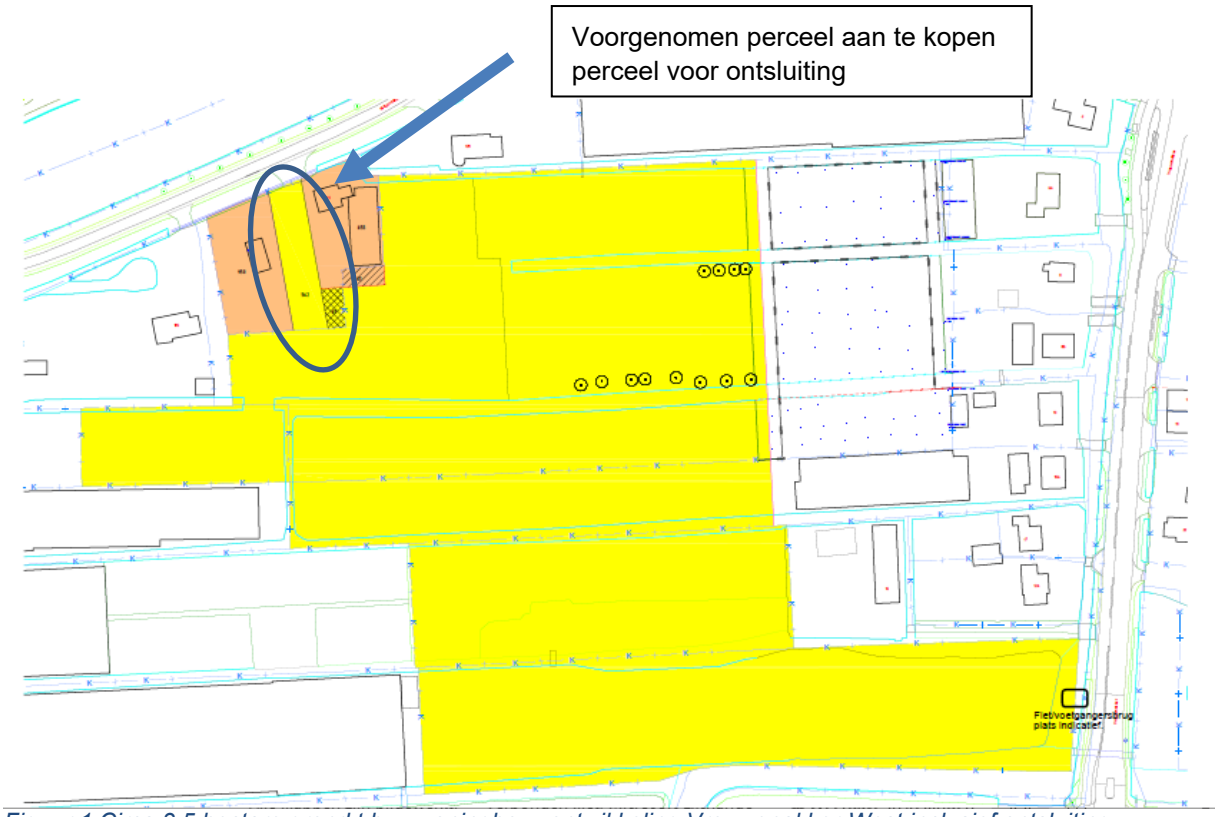
Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **R. van Duijn & G. Elkhuizen**	**Opgesteld door:** **Renate Schultz**, **ROG Team Woningbouw**	
Besluitvormende vergadering: 3 februari 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 24175	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Verzoek krediet voor grondaankoop t.b.v. ontsluiting en instemming Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025.		
Samenvatting: De gemeente Nieuwkoop heeft in Vrouwenakker-West circa 3,5 hectare grond in bezit, bedoeld voor woningbouw, welke thans niet is ontsloten op de openbare weg. Door de aankoop van circa 562 m2 grond voor een weg, worden deze gronden ontsloten. Hiervoor wordt een krediet gevraagd om de aankoop mogelijk te maken. Ten behoeve van de ontwikkeling van Vrouwenakker-West tot woningbouwlocatie is een ontwikkelvisie op hoofdlijnen geschreven. De visie Wonen in Vrouwenakker-West 2025 gaat uit van de vier thema's Groen – Gezamenlijkheid – Geluid - Gezondheid om te komen tot een gezonde, toekomstbestendige en groene leefomgevingskwaliteit voor een woonwijk met circa 70 tot 90 woningen.		
Voorgesteld besluit: Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten: 1. Een krediet van € 460.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van een perceel grond van circa 562 m2, gelegen aan het Nieuwveens Jaagpad. 2. De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025, versie 13 december 2021, vast te stellen. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
De gemeente Nieuwkoop heeft circa 3,5 hectare aaneengesloten grond in haar bezit in Vrouwenakker-West. Circa 2,33 hectare van deze grond ligt binnen de bebouwingscontouren en circa 1,22 hectare van de grond ligt buiten de bebouwingscontour. Deze locatie is niet ontsloten naar de openbare weg maar is, behoudens een missende ontsluiting, geschikt voor de realisatie van circa 70 tot 90 woningen.

We zijn erin geslaagd een overeenkomst (onder voorbehoud van instemming van de raad met het krediet) te sluiten met de eigenaren van Nieuwveens Jaagpad 127 voor de aankoop van een strook grond van circa 562 meter. Op deze strook kan de ontsluiting tot de gronden worden gerealiseerd. Middels de aankoop van deze grond is de 3,5 hectare grond die in bezit is van de gemeente Nieuwkoop ontwikkelbaar, en daarmee waardevoller, geworden. Deze ontsluiting geeft de mogelijkheid de gronden te ontwikkelen tot een woonwijk en daarmee te voorzien in de lokale woonbehoefte.
De raad wordt gevraagd een krediet voor de aankoop van dit perceel beschikbaar te stellen. Figuur 1 toont het huidig grondbezit (Geel) alsmede de strook grond die bedoeld is voor de ontsluiting (geel en omcirkeld).



Figuur 1 Circa 3,5 hectare grond t.b.v. woningbouwontwikkeling Vrouwenakker-West inclusief ontsluiting

In Vrouwenakker-West kunnen circa 70-90 woningen worden gerealiseerd. Op grond van het Luchtvaart Indelingsbesluit (Lib) is het nog mogelijk om voormalige rode contourgebieden voor woningbouw in aanmerking te laten komen. Circa twee derde van de locatie ligt binnen de bebouwingscontour en circa een derde ligt buiten de bebouwingscontour. Deze locatie is geluidbelast.

In de bijlage bij dit voorstel treft u het visiedocument “Wonen in Vrouwenakker-West 2025” aan.
Het uitgangspunt in deze Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 is een gezonde, groene en inclusieve wijk voor iedereen: van starter tot senior waarmee voorzien kan worden in de behoefte van inwoners van Nieuwkoop en van Vrouwenakker in het bijzonder. In de visie Wonen in Vrouwenakker-West staan vier G’s centraal: *Groen – Gezond – Geluid – Gezamenlijk.* Doel is te komen tot een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving en woonwijk.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met de ontwikkeling van de woonwijk Vrouwenakker-West wordt een aantal maatschappelijke effecten beoogd, namelijk:

- Voorzien in woningbehoefte van diverse doelgroepen van (toekomstig) woningzoekenden in de kern van Vrouwenakker;
- Voorzien in woningbehoefte van diverse doelgroepen van (toekomstig) woningzoekenden in de verschillende kernen van de gemeente Nieuwkoop;
- Het bereiken van een evenwichtigere en meer inclusieve samenstelling van inwoners van de kern van Vrouwenakker;
- Verminderen en/of voorkomen van vergrijzing van bevolkingsopbouw van Vrouwenakker;
- Het realiseren van een toekomstbestendige woon- en leefomgeving door hoog in te zetten op een groene, inclusieve en gezonde wijk;
- Het terugdringen van geluidshinder, zowel technische geluidshinder als belevingshinder middels mitigerende en geluidadaptieve maatregelen;
- Het realiseren van een woonwijk waarin ontmoetings- en/of speelfaciliteiten voor heel Vrouwenakker voorzien in een behoefte aan dergelijke, nu niet aanwezige, faciliteiten;

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Voor de gemeentelijke herindeling heeft grondaankoop plaatsgevonden door de voormalige gemeente Liemeer. De twee percelen grond die destijds zijn aangekocht, grensden niet aan elkaar. Beide percelen zijn bovendien niet ontsloten vanaf de openbare weg. Op 24 september 2020 heeft uw raad ingestemd met een grondruil, waardoor het grondeigendom van de gemeente Nieuwkoop nu een aaneengesloten gebied is.

In het Luchtvaart Indelingsbesluit (Lib) is opgenomen dat in gebieden als Vrouwenakker-West, vanwege de ligging binnen de voormalige rode contour van het vroegere streekplan van de provincie Zuid-Holland, woningbouw gerealiseerd mag worden, mits dit gerealiseerd wordt binnen een redelijke termijn na de inwerkingtreding van het Lib.

Op 9 juli 2020 is in het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop reeds een samenstelling van woningvoorraad voor 16 woningen gedefinieerd, gebaseerd op de ontwikkeling van een eerste fase van Vrouwenakker-West.

Op grond van voorliggende historie is gemeente Nieuwkoop voornemens vlot in te zetten op woningontwikkeling met als doel tot start van realisatie te komen.

Participatie / betrokken partijen / personen
De betrokken en mogelijk belanghebbende partijen bij Vrouwenakker-West zijn in eerste instantie de Dorpsraad en de omwonenden.

De afgelopen jaren is er met enige regelmaat contact geweest met de Dorpsraad van Vrouwenakker. De laatste gesprekken met de Dorpsraad zijn van mei, september en oktober 2021. Belangrijke onderwerpen hierbij waren de woonbehoefte, het ontwikkelproces en visievorming.
Informatie uit de gesprekken, verslaglegging, nieuwsbrieven en enquêtes van de Dorpsraad zijn meegenomen in de visievorming. Deze input wordt benaderd als pre-participatie ten behoeve van de visievorming.

Het is het voornemen om de woningbouwopgave vroegtijdig naar de markt te brengen om marktpartijen middels een aanbesteding of tender in te laten schrijven op deze woningbouwopgave. Participatie maakt onderdeel uit van deze uitvraag.
Rond de jaarwisseling 2021/2022 gaat de eerste nieuwsbrief uit naar inwoners van Vrouwenakker. Voor 2022 wordt een communicatie- en participatieplan (Planverkenning) opgesteld indien de raad positief besluit op de voorliggende besluiten.

Duurzaamheidsaspecten
De duurzaamheidseisen en uitgangspunten die gehanteerd worden, sluiten in ieder geval aan op de landelijke eisen en richtlijnen zoals gasloos bouwen en BENG-normen, zoals deze nu voorliggen. Aanvullend daarop gaat de visie in op de volgende duurzaamheidsaspecten:

- Grootschalige toepassing van groene daken (minimaal drie kwart van alle daken) ten behoeve van biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, gezonde leefomgevingskwaliteit en geluidsadaptiviteit;
- Stimulering van toepassing van rieten daken als alternatief voor groene daken vanuit het oogpunt van geluidsadaptiviteit en milieuvriendelijke materiaalgebruik;
- Groen en biodivers openbaar gebied ten behoeve van geluidadaptatie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde en uitnodigende leefomgeving;
- Maximum percentage te verharden tuinen (privaat gebied) ten behoeve van klimaatadaptatie, biodiversiteit en geluidadaptatie;
- Aanmoedigen van natuurinclusief bouwen.

Gezondheid
Gezondheid is één van de vier G's in de visie Vrouwenakker-West. In de visie is aandacht voor zowel fysieke, sociale als mentale gezondheid. Uitgangspunten in de visie ten aanzien van deze gezondheidsaspecten, zijn:

- Bijdragen aan sociale cohesie en sociale gezondheid middels realisatie van een centrale ontmoetingsplaats in het openbaar gebied voor alle inwoners van Vrouwenakker;
- Ruimte voor spelen, bewegen en/of sport in openbaar gebied;
- Geluidadaptieve en geluidmitigerende maatregelen vanwege de hoge geluidsbelasting van vliegverkeer met als doel om de technische (meetbare) geluidsbelasting als ook geluidsbeleving zo ver als realistisch mogelijk is, terug te dringen;
- Aandacht voor groen en biodiversiteit in gebied en gebouwen ten behoeve van fysieke en mentale gezondheid en welzijn;
- Diversiteit in woningaanbod voor een inclusieve wijk met aandacht voor gelijkvloers wonen voor doelgroepen die daar behoefte aan hebben.

Varianten met argumenten voor en tegen
Ontwikkeling tot woningbouw is de meest voor de hand liggende invulling van dit gebied en is ook altijd het doel geweest van de start van ontwikkelingen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de visie op wonen in Vrouwenakker-West. 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. Belangrijke overwegingen zijn:

1. De uitwerking die nu wordt gekozen voor Vrouwenakker-West is in lijn met de eerdere investeringen in dit gebied. Door de voormalige gemeente Nieuwveen zijn gronden in dit gebied verworven met als doel realisering van woningbouw. Ook het besluit van uw raad van 24 september 2019 tot ruil van gronden, waardoor de gemeente de beschikking heeft gekregen over een aaneengesloten perceel is gedaan met het oogmerk tot woningbouw over te gaan.
2. Gezien het Luchthaven indelingsbesluit Schiphol is het (nog) mogelijk tot woningbouwontwikkeling over te gaan. Het is belangrijk deze kans te grijpen omdat de

woningbouwopgave in Nieuwkoop groot is en dit naar de huidige inzichten de laatste mogelijkheid is een substantieel aantal woningen in Vrouwenakker te realiseren.
3. Vanuit Vrouwenakker, bij monde van de Dorpsraad, wordt aangegeven dat de behoefte aan woningbouw groot is. Veel jongeren willen graag in Vrouwenakker blijven wonen in voor hen geschikte woningen in het sociale en betaalbare segment. Ook op het realiseren van woningbouw voor jonge gezinnen wordt ingezet. Dit is ook van belang voor de gemeenschap Vrouwenakker. Een gemêleerde bevolkingssamenstelling versterkt de samenhang in de gemeenschap en kan de vergrijzing tegen gaan.
4. Daarnaast kan een aantal voorzieningen in het openbaar gebied worden gerealiseerd die nu niet aanwezig zijn in Vrouwenakker. Gedacht kan worden aan speelvoorzieningen en mogelijkheden voor bewegen en ontmoeten. Ook de huidige bewoners van Vrouwenakker profiteren hiervan.
5. Wel moet bedacht worden dat de bouwlocatie geluidsbelast is. Wij willen inzetten op een aantrekkelijke leefomgeving, waar geluidadaptieve en geluidsmitigerende maatregelen een belangrijke plek innemen om toch een goede leefomgevingskwaliteit te realiseren.
6. Ook moet bedacht worden dat het aantal woningen relatief groot is in relatie tot het bestaande aantal woningen in Vrouwenakker. Dit zelfde geldt voor het aantal nieuwe bewoners.
7. Tenslotte is een aandachtspunt dat de OV-frequentie in Vrouwenakker niet hoog is. Beide bussen 147 en 247 rijden één keer per uur en leggen de route Uithoorn – Alphen aan den Rijn af.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Ten aanzien van deze locatie Vrouwenakker-West zijn de volgende kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen gedefinieerd:

1. De haalbaarheid in tijd om te komen tot een feitelijke start bouw medio 2024. In verband met de ligging van de locatie in de Lib-5 zone is de wens vlot tot realisatie over te gaan. De bijbehorende beheersmaatregel: Het aanhaken van een externe adviespartij ten aanzien van juridische en aanbestedingstechnische implicaties. Naast de kennis binnen het eigen ambtelijk apparaat wordt op deze wijze advies ingewonnen teneinde risico's te verkleinen en efficiëntie te behalen.
2. Risico op dalende woningmarkt; Dit risico lijkt klein voor in ieder geval de komende twee jaar op basis van onderzoeken en verwachtingen ten aanzien van de woningmarkt.
   Beheersmaatregelen: Aandachtig volgen van de woningmarktontwikkelingen enerzijds en anderzijds de keuze om de locatie vroegtijdig, in 2022, op de markt te brengen voor verkoop door het vroegtijdig contracteren van een ontwikkelende partij.
3. Risico op vervuiling: Er is bodemvervuiling aanwezig. Deels zijn deze reeds helder in kaart gebracht.
   Beheersmaatregel: Inmiddels is opdracht gegeven voor een inventariserend en verkennend bodemonderzoek voor de gehele locatie.
4. Risico op sterk fluctuerende prijsontwikkeling in de komende jaren. Zowel ten aanzien van marktwaarde als bouwkosten worden forse stijgingen verwacht.
   Beheersmaatregel: Door periodieke actualisering van de GREX wordt dit bewaakt. In de GREX wordt realistisch doch behoudend gecalculeerd. De relatie tussen marktwaarde(ontwikkeling) en vigerend beleid wordt bewaakt.
5. In de Visie op Wonen in Vrouwenakker wordt ingestoken op minimaal 55 procent aan sociale en betaalbare woningen en/of woningen met een sociaal en financieel toegankelijk karakter. Om het risico van speculatie met te realiseren woningen te minimaliseren dan wel uit te sluiten en zorg te dragen voor het behouden van het sociale en betaalbare woningaanbod voor de doelgroepen worden beheersmaatregelen genomen.

Financiële en Juridische gevolgen
Begin december 2021 is een verkennende grondexploitatie (GREX) uitgewerkt op basis van het in dit voorstel geadviseerde woningbouwprogramma. Deze GREX op hoofdlijnen is berekend op basis van

kengetallen en bevat nog een aantal variabelen (zoals bodemgesteldheid en exacte woningbouwprogrammering). De GREX op hoofdlijnen zal in een latere fase tot een definitieve meer gedetailleerde GREX worden uitgewerkt. De eerste doorrekening laat zien dat, afhankelijk van de nog bestaande variabelen, een sluitende exploitatie bij 70 woningen mogelijk zou moeten zijn.

Bijlagen
- Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025
- Concept Raadbesluit

Advies meningsvormende raad

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:
1. Een krediet van € 460.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van een perceel grond van circa 562 m2, gelegen aan het Nieuwveens Jaagpad.
2. De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025, versie 13 december 2021, vast te stellen.