Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **A. Ingwersen**		**Opgesteld door:** Rebecca van Nie, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 8 juli 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 21.10804	**Raadsnummer:** 2021-073
Titel / onderwerp: Vaststelling stedenbouwkundig plan Teylerspark II		
Samenvatting: De gemeente Nieuwkoop heeft de komende jaren een grote woningbouwopgave. Daarnaast is de behoefte naar koopwoningen onder jongeren en starters groot. Het voornemen is om met het stedenbouwkundig plan Teylerspark II 61 koopwoningen te ontwikkelen voor deze doelgroep. Voorliggend plan is mede tot stand gekomen naar aanleiding van reacties en aandachtspunten vanuit inwoners. Het stedenbouwkundig plan zorgt ervoor dat er een volgende stap gezet kan worden richting ontwikkeling van deze locatie.		

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Het stedenbouwkundig plan Teylerspark II vast te stellen

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Slooters
secretaris

Robbert-Jan van Duijn
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Op 11 mei 2017 heeft uw raad besloten om de projectenportefeuille uit te breiden met onder andere projecten gelegen binnen de 20ke contour (kenmerk 2017-033). Naar aanleiding van de Woningbehoefteraming is gebleken dat er sprake is van een sterke (extra) toename van de behoefte aan woningen bij de inwoners in onze gemeente. Daarnaast maakte een beleidswijziging bij Rijk en Provincie woningbouw op locaties gelegen buiten de BSD (bestaand stedelijk gebied) en binnen de 20ke onder voorwaarden mogelijk. De locatie Teylerspark II is toen aangemerkt als een te ontwikkelen locatie. Teylerspark II ligt ten westen van de huidige ontwikkeling Teylerspark I, en ten noorden van de Schilkerweg (N462). Met deze ontwikkeling wordt de zuidrand van Nieuwveen stedenbouwkundig goed afgerond. In november 2019 is het project Teylerspark 1 (20 sociale huurwoningen) reeds opgeleverd.

Voor de start van de ontwikkeling Teylerspark II heeft uw raad op 9 juli 2020 ingestemd met een Startnotitie (kenmerk 2020-058). In verband met de afspraken met betrekking tot de 20Ke-zone is bepaald dat de planontwikkeling opgestart moet worden om huisvesting voor jongeren te realiseren en de krapte op de woningmarkt in dit segment te verlichten.
De voorkeur voor betaalbare koopwoningen voor jongeren en/of starters sluit ook aan op het Integraal Woningbouwprogramma, vastgesteld op 9 juli 2020, waarin beschreven staat waar in de gemeente we voor welke doelgroep woningen bouwen (kenmerk 2020-064).

Onderdeel van de uitvoering van de Startnotitie is het in beeld brengen van risico's en kansen. De gemeente Nieuwkoop heeft de komende jaren een grote woningbouwopgave. Om nieuwbouw te kunnen realiseren moeten er ruimtelijke keuzes gemaakt worden. Daarnaast moet de beschikbare ruimte in de kernen zo goed mogelijk benut worden. De afgelopen periode is bekeken of het plangebied van Teylerspark II uitgebreid kan worden (richting de Schilkerweg). In de nadere uitwerking bleek een uitbreiding mogelijk. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de provinciale contour en de geurcontour van de Afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI). Verder is geconcludeerd dat de contour externe veiligheid van de aardgastransportleiding teruggedrongen kan worden van 140 meter naar 70 meter, aangezien dit een gemeentelijke verantwoordelijkheid is en de overschrijding van de oriëntatiewaarde geen problemen veroorzaakt. Door de uitbreiding is het mogelijk om meer koopwoningen te realiseren, in de Startnotitie was dit circa 45 woningen. De raad is hier eind 2020 over geïnformeerd (kenmerk G20.1145).

De provincie heeft inmiddels ook aangegeven dat zij een positieve grondhouding hebben ten aanzien van de locatie Teylerspark II en dat zij onder voorwaarden medewerking willen verlenen aan de uitbreiding. Deze voorwaarden hebben onder andere te maken met een goede landschappelijke inpassing, een minimale dichtheid van 30 woningen per ha en passend binnen het externe veiligheidsbeleid van de provincie.

In voorbereiding op het stedenbouwkundig plan zijn allereerst op basis van de gestelde uitgangspunten 3 varianten ontworpen. De afgelopen tijd konden inwoners (onder andere) via denkmee.nieuwkoop.nl meedenken over deze verschillende varianten (zie kopje 'Participatie / betrokken partijen / personen'). Deze inbreng en reacties zijn, waar mogelijk, verwerkt in voorliggend stedenbouwkundig plan.

Beoogd (maatschappelijk) effect
De ontwikkeling van Teylerspark II draagt bij aan de vraag naar betaalbare koopwoningen vanuit jongeren en starters. Met het stedenbouwkundig plan wordt beoogd om een nieuwe duurzame woningbouwlocatie in exploitatie te brengen als een stevig impuls voor de leefbaarheid in de kern Nieuwveen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
- Uitbreiden projecten portefeuille (raad 11 mei 2017, kenmerk 2017-033)
- Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor Teylerspark 2 en naastliggend openbaar gebied (raad 14 december 2017, kenmerk 2017-115)
- Collegeprogramma 2018-2022: Verbinden, Vertrouwen, Vooruitgaan;
- Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop (raad 9 juli 2020, kenmerk 2020-064)
- Startnotitie Teylerspark fase 2 Nieuwveen (raad 9 juli 2020, kenmerk 2020-058)

Participatie / betrokken partijen / personen
Om de belangen van stakeholders direct mee te wegen in de planvorming en tegelijkertijd draagvlak te creëren is ervoor gekozen om participatie te organiseren over het stedenbouwkundig plan.

In eerste instantie zijn er voor het plan 3 varianten ontworpen. Deze varianten verschillen in woningtypen en de locatie van parkeren. Via denkmee.nieuwkoop.nl is gedurende 4 weken aan inwoners gevraagd om hun reactie te geven op de verschillende varianten. Dit kon onder andere via een enquête waar hun mening werd gevraagd over de woningtypen en de locaties van parkeren. Hierdoor zijn enerzijds de woonwensen bij de doelgroep onderzocht en anderzijds adviezen en aandachtspunten vanuit omwonenden en andere inwoners opgehaald. In Bijlage 1 is een verslag opgenomen van deze participatie waarin veel reacties zijn binnengekomen. Uw raad is hier aan het begin van deze participatiestap over geïnformeerd (kenmerk G21.0124).

De omwonenden zijn middels een brief geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom Teylerspark II waaronder over de start van de participatie. Zij zullen ook in het vervolg op de hoogte gehouden worden. Daarnaast is er een digitale toelichting gegeven aan de bewoners van Teylerspark I, en separaat ook aan de aanwonenden van de Weegbree. Hierdoor zijn de aandachtspunten vanuit de aanwonenden ook nadrukkelijk betrokken bij het maken van het stedenbouwkundig plan.
De Dorpsvereniging Nieuwveen is overkoepelend betrokken bij de ontwikkeling Teylerspark II en geven namens de inwoners uit Nieuwveen ook input en adviezen.

Naast input op het stedenbouwkundig plan hebben inwoners ook hun zorgen geuit over de beschikbaarheid van deze woningen voor jongeren uit Nieuwveen. De gemeente kan geen groepen voorrang geven boven andere belangstellenden van buiten de gemeente. Wel kan de gemeente afspreken om de woningen als eerste onder de aandacht brengen van inwoners van de gemeente. De komende tijd wordt benut om te bekijken welke (bestaande) instrumenten verder ingezet kunnen worden.

Op basis van bovenstaande inventarisatie van wensen, ideeën maar ook zorgen is het stedenbouwkundig plan ontworpen.

Duurzaamheidsaspecten
Het uitgangspunt voor de woningen is Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Zoals in de Startnotitie reeds beschreven staat kunnen de woningen van Teylerspark II mogelijk aangesloten worden op het warmtenet Schoterhoek II. Dit is voorlopig onder voorbehoud van voldoende restcapaciteit en technische en financiële haalbaarheid, en uitsluitend met goedkeuring van de coöperatie Schoterhoek II.

Gezondheid
Een gezonde omgeving heeft onder andere betrekking op een groene omgeving, geschikte woningen en een uitnodigende buitenruime voor spelen en bewegen. Door de ontwikkeling van Teylerspark II voorzien we in de vraag naar woningen vanuit starters, omdat voor deze doelgroep de vraag nu groter is dan het beschikbare en betaalbare aanbod. Hierdoor bouwen we voor deze doelgroep geschikte woningen.

De unieke ligging van Teylerspark II in nabijheid van het park zorgt ervoor dat een groene omgeving een belangrijk aspect is in het plangebied. De appartementen zijn aan de buitenrand van het park gelegen, en verder wordt het park ook het woongebied ingetrokken. In het plan is tussen de woningen voldoende aandacht voor groenstroken en een speelvoorziening. Verder wordt het grootste gedeelte van de parkeerplaatsen buiten het plangebied gerealiseerd waardoor tussen de woningen meer ruimte is voor groen. Deze parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast met een groene wal. In het park is een uitnodigende buitenruimte met spelen en bewegen ook een belangrijk aandachtspunt voor het op te stellen inrichtingsplan.

Varianten met argumenten voor en tegen
Indien er geen positief besluit wordt genomen is het niet mogelijk om te starten met het opstellen van een bestemmingsplan en een inrichtingsplan voor het park. Hierdoor wordt onder andere de start van de bouw uitgesteld, terwijl er nadrukkelijk behoefte is aan een eigen woning bij de doelgroep jongeren en starters. Het voorzien in de woningbehoefte is ook van belang voor de levensvatbaarheid van de voorzieningen.

Voorgesteld besluit

1. Het stedenbouwkundig plan Teylerspark II vast te stellen

Het stedenbouwkundig plan is, naast de vooraf gestelde uitgangspunten, tot stand gekomen op basis van input en reacties vanuit de inwoners (zie Bijlage 1 voor het participatieverslag). In Bijlage 2 is het stedenbouwkundig plan nader omgeschreven waaronder een toelichting op het programma, de ontsluiting en het parkeren, het groen en een bezonningsstudie.
Hieronder worden een aantal aandachtspunten en afgewogen keuzes voor het ontwerp van dit plan beschreven.

Ontsluiting en parkeren
Naar aanleiding van de participatie wordt de parkeeroplossing uit variant 2 als meest kansrijk gezien. In deze variant worden er zowel aan de oostzijde als aan de westzijde parkeerplaatsen gerealiseerd.
Echter, in aanvulling op de parkeeroplossing uit variant 2 is ervoor gekozen om een tweede doorsteek te maken in de wegenstructuur aan de westzijde zodat het mogelijk wordt rond te kunnen rijden in het plangebied. Oorspronkelijk ging de parkeeroplossing namelijk uit van een doodlopende weg. Een doodlopende weg is een risicofactor bij eventuele calamiteiten, omdat het gebied maar op één manier in en uit te rijden is. Door de tweede doorsteek kan het verkeer zich verdelen over twee wegen waardoor de verkeersintensiteit lager wordt, en de risicofactor bij een eventuele calamiteit beperkt wordt.
Dit betekent dat de bestaande weg naar Teylerspark I de ontsluiting vormt voor Teylerspark II, aangevuld met een lus om het zuidelijk deel van het plangebied te ontsluiten.
Het parkeren is deels binnen het plangebied langs de wegen opgelost en deels in een aantal parkeervakken buiten het plangebied. De parkeerplaatsen buiten het plangebied worden zoveel mogelijk landschappelijk ingepast.

Situering woningen
Een andere aanpassing naar aanleiding van de participatie in het stedenbouwkundig plan is de situering van de woningen. Inwoners en omwonenden hebben de voorkeur uitgesproken om de hoogte van de woningen zo laag mogelijk te houden aan de zijdes met de huidige bebouwing (Weegbree en Teylerspark I). Dit betekent dat de appartementen (2 lagen met derde laag terugliggend) alleen aan de zijde van het park zijn voorzien. De situering van de woning heeft ook positieve effecten op de bezonning en beschaduwing van de bestaande omliggende bebouwing.
Verder blijkt uit de analyse van de participatie en de reacties dat de tiny houses een goede aanvulling zijn op het woningaanbod, zeker gezien dit nog nergens anders in de gemeente gerealiseerd is. Daarbij creëren de tiny houses ook vriendelijke zichtlijnen vanuit de Weegbree zijde.

Programma
In de Startnotitie en het Integraal Woningbouwprogramma staat dat het plan is om circa 45 koopwoningen te realiseren in de categorie goedkope koop (€ 140.000 tot € 200.000) met een afmeting van 35 tot 50 m2. Dit omdat het belangrijk is om op deze locatie betaalbare woningen voor jongeren en starters te realiseren. De uitbreiding van het plangebied wordt benut voor grondgebonden (2-laagse) koopwoningen voor jonge gezinnen/starters in de prijsklasse € 250.000 - € 300.000 Dit is eind 2020 toegelicht in een brief naar de raad (kenmerk G20.1145).
Het stedenbouwkundig plan gaat uit van circa 61 koopwoningen op deze locatie. In de goedkopere prijsklasse worden appartementen, tiny houses, en rug aan rug woningen gerealiseerd. De tweelaagse rijwoningen en de tweelaagse kwadrantwoningen vallen in de categorie middeldure koop.
Naar de huidige inzichten lijkt het niet mogelijk om woningen in de voorgestelde (prijs)categorieën goedkope koop en middeldure koop te realiseren, waardoor de eerder getoonde VON[1]-prijzen waarschijnlijk niet haalbaar zijn. Onder 'Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen' wordt een nadere toelichting gegeven over de beoogde VON-prijzen. Het uitgangspunt blijft wel om zoveel mogelijk betaalbare woningen te realiseren voor jongeren en starters.

Aan de hand van bovenstaand programma is het stedenbouwkundig plan opgesteld. Daarnaast is ook rekening gehouden met de woonwensen vanuit de enquête die via denkmee.nieuwkoop.nl verspreid is. Hieruit bleek dat de vraag naar ruimere woningen groter is dan de vraag naar kleinere woningen. Echter, gezien de voorwaarden vanuit de provincie om in de goedkopere prijsklasse woningen te realiseren, en gelet op het Integraal Woningbouwprogramma is bepaald dat het grootste aandeel in dit programma tegemoet komt aan kleinere woningen. Wel is in het plan rekening gehouden met de woonwensen voor de woningtypen en is de verhouding tussen goedkope koop en middeldure koop geoptimaliseerd ten opzichte van de 3 varianten.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Het vaststellen van het stedenbouwkundig plan is een volgende stap om te komen tot een integrale ontwikkeling van dit het plangebied. Voorliggend plan dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking richting het bestemmingsplan. Daarbij is er ruimte om later aanpassingen door te voeren die ten goede komen aan de integrale ontwikkeling.

In vrijwel alle ruimtelijke ontwikkelingen zijn er ook risico's te onderkennen die te maken hebben met de haalbaarheid. Dat kan zowel op financieel- als planologisch gebied zijn. Dit betekent onder andere dat er pas gebouwd wordt als de planologische procedures met succes zijn doorlopen. Verder kunnen een aantal aspecten leiden tot stilvallen of vertraging van de uitvoering van de plannen. Voorbeelden zijn de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en het aspect stikstof.

Zoals hierboven gesteld hebben de beoogde VON-prijs van de woningen een kanttekening. Het streven van de woningbouwontwikkeling is het realiseren van betaalbare koopwoningen. Oorspronkelijk was het plan om een groot deel van het programma in de categorie goedkope koop (€ 140.000 - € 200.000) te realiseren.
De beoogde prijzen zijn in eerste instantie gebaseerd op een taxatie van de woningbouwontwikkeling Buytewech-Noord die vorig jaar[2] is uitgevoerd. Naar aanleiding van deze taxatie is het stedenbouwkundig plan ontworpen. Op basis van de voorgestelde variant voor het plan is recent[3] nogmaals een taxatie uitgevoerd. Hieruit is geconstateerd dat de VON-prijs van de woningtypen met bijbehorende kenmerken hoger liggen dan eerder gecommuniceerd en verwacht. Dit is mede een gevolg van snelle prijsstijgingen op de huidige woningmarkt. In Bijlage 3 zijn de VON-prijzen op basis van het huidige taxatierapport beschreven.

[1] Vrij op naam
[2] Zomer 2020
[3] April 2021

Doordat de eerder getoonde VON-prijzen zijn gestegen is het naar de huidige inzichten niet mogelijk om woningen in de voorgestelde categorie goedkope koop te realiseren. De komende periode wordt onderzocht welke instrumenten een positieve invloed kunnen hebben op de prijs zodat we de woningen betaalbaar en bereikbaar houden, en tegelijkertijd een goede kwaliteit kunnen waarborgen. Daarnaast zullen we moeten nadenken over of een wat hogere VON-prijs voor de goedkoopste categorie koopwoningen acceptabel is, waarbij we blijven inzetten op betaalbaarheid. Daarbij is het belangrijk om voortgang in het project te houden gezien de huidige (prijsopdrijvende) ontwikkelingen op de woningmarkt.

Financiële en juridische gevolgen
Voor het project is nog geen grondexploitatie opgesteld. Uiteindelijk zal wel sprake zijn van een grondexploitatie omdat het hier een ontwikkeling betreft op gronden in eigendom van de gemeente, waarbij de gemeente zelf ontwikkelt of zelf laat ontwikkelen. De grondexploitatie zal conform besluit nummer 2017-115 parallel aan het bestemmingsplan aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Op basis van de huidige inzichten is een financiële onderbouwing gemaakt die inzicht geeft in de financiële gevolgen van Teylerspark II (Bijlage 3). Hieruit valt af te lezen dat er een positieve grondexploitatie bereikt wordt. Echter, in de financiële onderbouwing is uitgegaan van de, door de taxatie bepaalde, VON-prijzen (tabel 3 in Bijlage 3). Indien er nog aanpassingen aan het programma worden gedaan heeft dit gevolgen voor het resultaat van de ontwikkeling.
Bijlage 3 is geheim. In deze bijlage wordt specifieke informatie gegeven over de grondexploitatie die de financiële situatie en het strategisch belang van de gemeente Nieuwkoop kunnen schaden. Tevens wordt deze informatie bij de vaststelling van de grondexploitatie ook als geheim aangemerkt.

In de nota grondbeleid van de gemeente Nieuwkoop is opgenomen dat – conform de BBV regelgeving - voor de eerste fases van een nieuw project een voorbereidingskrediet moet worden vastgesteld vooruitlopend op de vaststelling van een grondexploitatie.
Voor de ontwikkeling is op 14 december 2017 een voorbereidingsbudget van € 200.000 goedgekeurd bij besluit nummer 2017-115 voor Teylerspark II. Dit krediet wordt voor de uitvoering van de Startnotitie gebruikt waaronder voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Het voorbereidingskrediet komt uiteindelijk ten laste van de grondexploitatie.

De kosten voor het park zullen voor 25% meegenomen worden in de grondexploitatie. Voor de resterende kosten wordt op een later moment aanvullend krediet gevraagd. Het park heeft een wijkoverstijgende functie doordat de voorziening niet alleen van toepassing is op de toekomstige bewoners van Teylerspark II, maar ook meerwaarde biedt voor de gehele kern Nieuwveen. Hierdoor is het een investering voor de gehele kern, en kan de dekking van het park niet 1-op-1 gekoppeld worden aan Teylerspark II. Er moet conform het BBV uitgegaan worden van de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid).

Bijlagen
1. Participatieverslag Teylerspark II
2. Stedenbouwkundig plan Teylerspark II
3. Financiële onderbouwing Teylerspark II (geheim)

Advies meningsvormende raad I 24 juni 2021
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een **discussiestuk** in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van meerdere fracties.