gemeente Nieuwkoop ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed

Aan de bewoners/gebruikers van dit adres

datum	31 januari 2022
uw brief/kenmerk	
zaaknummer	24175
behandeld door	Renate Schultz
betreft	Ontwikkeling woningbouw Vrouwenakker-West
bijlage(n)	1

Beste inwoner van Vrouwenakker,

Voor u ligt een brief over de ontwikkeling van woningbouw in Vrouwenakker-West. Met deze brief informeren wij u graag over onder andere de locatie-ontwikkeling, de visie en de planning van het woningbouwproject. Ook stel ik me graag aan u voor als procesmanager voor de locatie Vrouwenakker-West.

“Mijn naam is Renate Schultz-Zuidgeest en ik ben als procesmanager gebiedsontwikkeling, team woningbouw, werkzaam bij de gemeente Nieuwkoop en verantwoordelijk voor deze locatie. Ik ben uw eerste aanspreekpunt voor deze ontwikkellocatie. Onder aan deze brief vindt u mijn contactgegevens voor als u eventueel vragen of opmerkingen heeft”.

Het zal velen van u niet ontgaan zijn dat de gemeente bezig is met de verkenning van ontwikkeling van woningbouw in Vrouwenakker, in de hoek achter het Nieuwveens Jaagpad en de weg Vrouwenakker. In het verleden zijn we eveneens met deze locatie bezig geweest, echter de opgave is veranderd door de jaren heen. De woningbehoefte neemt toe en verandert snel. Er is meer aandacht voor thema’s als duurzaamheid, gezondheid en de effecten van de klimaatverandering op onze woon- en leefgebieden. Daarnaast hebben wij aandacht voor de woningbehoefte binnen Vrouwenakker maar kijken wij ook naar de grotere bouwopgave voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren binnen de gemeente Nieuwkoop.

Gronden & Locatie
De gemeente Nieuwkoop heeft circa 3,5 hectare grond in bezit. Dit bestond eerst uit twee percelen die niet op elkaar aansloten. Door grondruil is dit inmiddels een aaneengesloten perceel geworden. Dit perceel van circa 3,5 hectare was echter niet bereikbaar via de openbare weg omdat het perceel daar niet op aansluit. Inmiddels is overeenstemming bereikt over de aankoop van grond voor de ontsluiting. Indien de raad akkoord gaat met deze aankoop, is de gehele locatie bereikbaar geworden en kan het (in de toekomst) worden ontwikkeld.

Gemeente Nieuwkoop
Bezoekadres:
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen

Telefoon: 14 0172 (geen netnummer nodig)
Postadres:
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

info@nieuwkoop.nl
www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop of twitter: https://twitter.com/gemnieuwkoop

In het plangebied aan het Nieuwveens Jaagpad en de weg Vrouwenakker worden minimaal 70- en maximaal circa 90 woningen ontwikkeld. Van de 3,5 hectare ligt ongeveer twee-derde van het gebied binnen de bebouwingscontouren. Daar kunnen woningen worden gebouwd. De blauwe pijl geeft de locatie van de nieuwe toegangsweg aan, welke zal aansluiten op het Nieuwveens Jaagpad. Daarnaast komt er een ontsluiting voor langzaam verkeer op de provinciale weg, die tevens dienst zal doen als noodontsluiting.



Figuur 1: Locatie Vrouwenakker-West

Ontwikkelen kost tijd
Het ontwikkelen van een gebied kost tijd en onderzoeken zijn noodzakelijk. Daarbij wordt zeker gekeken naar de behoefte van de inwoners in Vrouwenakker, maar ook naar de behoefte van inwoners in de andere kernen van onze gemeente. Sommigen van u geven aan dat de ontwikkelingen ook als onzeker worden ervaren. Daar is begrip voor. Wellicht leven er vragen bij u. Neemt u gerust contact op.

Onderzoek
De afgelopen maanden zijn op locatie verschillende onderzoeken uitgevoerd. Zo is er gekeken naar de bodemkwaliteit en geluidsbelasting van Schiphol en de provinciale weg, maar ook naar zaken als milieucirkels en andere regelgeving. Hiernaast gaan de onderzoeken ook over eisen, beleid en wensen vanuit de rijksoverheid en de provincie, maar ook vanuit onze eigen gemeente. De uitslagen van deze onderzoeken worden binnenkort verwacht.

Visie ontwikkeling
De gemeente heeft een visie ontwikkeld voor de toekomstige bouwlocatie. Deze visie gaat over de ontwikkeling van een idee op hoofdlijnen voor de kwaliteit van de wijk en de leefomgeving. Zo kunt u onder andere terugvinden:

- voor welke doelgroepen gaan we in de toekomst bouwen,
- welke wensen zijn er in Vrouwenakker,
- welke opgaven liggen er in Nieuwkoop,
- hoe kijken we aan tegen uitgangspunten als groen, gezondheid, geluid en gezamenlijk,
- hoe leveren we een bijdrage aan de plaatselijke samenleving van Vrouwenakker.

Deze visie betreft nog geen ontwikkeling van een plan of schets voor een woonwijk maar de hoofdlijnen en kaders voor de toekomstige woonwijk en leefomgevingskwaliteit. De samenvatting van deze Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 is voor u bijgevoegd als bijlage. Uiteraard is deze visie onder voorbehoud van instemming van de raad.

College B&W & raad
De visie Vrouwenakker is in het college van burgemeester en wethouders op 21 december jl. en in de meningsvormende raad van 20 januari behandeld. De visie wordt ter vaststelling aangeboden aan de besluitvormende raad van 3 februari. Het college heeft aan de raad voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond die benodigd is voor de ontsluiting op het Nieuwveens Jaagpad.

Planning korte termijn
In de eerste helft van 2022 houden wij ons bezig met vragen als:

- Hoe kunnen we zorgen dat ontwikkeling van de locatie financieel haalbaar is? Het gaat tenslotte om een ontwikkeling van tientallen miljoenen.
- Hoe zorgen we dat de Visie op Wonen in Vrouwenakker 2025 wordt bewaakt?
- Hoe zorgen we voor een goede participatie die past bij de inwoners en bij de locatie?
- Het vinden van de juiste ontwikkelaar voor het gebied.

Start bouw
Het streven is om in 2024 te starten met het bouwen van de eerste woningen. Dat klinkt ver weg maar in het proces van gebiedsontwikkeling is dat ambitieus.

Vanaf nu wordt u via nieuwsbrieven en de website www.nieuwkoop.nl/vrouwenakker geïnformeerd over de ontwikkelingen.

Uw foto op projectpagina
Heeft u een mooie foto van de ontwikkellocatie in Vrouwenakker en vindt u het leuk als deze een plekje krijgt op de toekomstige projectpagina of in een van de volgende nieuwsbrieven? Mailt u deze foto dan naar mij, Renate Schultz (r.schultz@nieuwkoop.nl), onder vermelding van uw naam.

Ik vertrouw er op u met deze brief van dienst te zijn geweest en kijk uit naar de ontwikkeling en realisatie een nieuw stukje van Vrouwenakker voor u en voor uw toekomstige medebewoners.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Nieuwkoop



Renate Schultz
Proces- en Projectmanager



KERN VAN VISIE OP WONEN IN VROUWENAKKER-WEST 2025



13 december 2021

nieuwkoop

Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025

Deze visie is onder voorbehoud van vaststelling door de raad.

Vrouwenakker-West ligt ten westen van de huidige kern Vrouwenakker en is circa 3,5 hectare groot. De locatie ligt ingesloten tussen lintbebouwing aan het Nieuwveens Jaagpad ten noorden en lintbebouwing aan de provinciale weg ten oosten. Ten zuiden liggen weilanden en ten westen van het gebied enkele kassen. De ontsluiting van de locatie voor woningbouw is ten noorden, via het Nieuwveens Jaagpad. Hier wordt een nieuwe weg aangelegd. Op deze manier ontstaat een mooie en vooral veilige toegang tot het woningbouwgebied.

Korte historie

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.



Kaart Vrouwenakker rond 1890. Bron: Topotijdreis

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 thema's zijn met elkaar verbonden. Samen vormen zij de kern van de visie. 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. Biodiversiteit betekent een brede keuze aan beplanting, gericht op geur en bloei. Het groen komt ook terug in de woningen. Het is de bedoeling dat meer dan driekwart van alle gebouwen groene daken heeft. Toepassing van groene gevels is ook een goede optie. Rieten daken is een aanvullend alternatief voor groene daken. Aanwezigheid van veel groen en veel verschillend groen draagt bij aan de gezondheid van bewoners. Bovendien heeft groen een geluidsabsorberend effect. Door geluid uit de lucht (vliegverkeer) te absorberen wordt de geluidshinder verminderd. Dat maakt het prettiger wonen.



Gezond

In Vrouwenakker-West wordt gestreefd naar een gezonde, duurzame woon- en leefomgeving die is gericht op de toekomst. Bij gezondheid gaat het om een goede balans tussen fysieke, sociale en mentale gezondheid. Aandachtspunten in Vrouwenakker-West voor een positieve bijdrage aan deze gezondheid zijn:

1. ruimte voor ontmoeten
2. ruimte voor bewegen
3. groene en biodiverse leefomgeving
4. geluidsabsorberende maatregelen
5. veiligheid.

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

Geluid

Geluidshinder heeft invloed op de beleving van een woonomgeving. Vrouwenakker-West ligt in de route van de Aalsmeerbaan van Schiphol en is daarmee geluidsbelast. Vooral op de zuidgevels van woningen is het geluid fors. Dit komt door de aanvliegroute vanuit het zuiden. Juist daarom staat geluid centraal in de visie middels drie uitgangspunten:

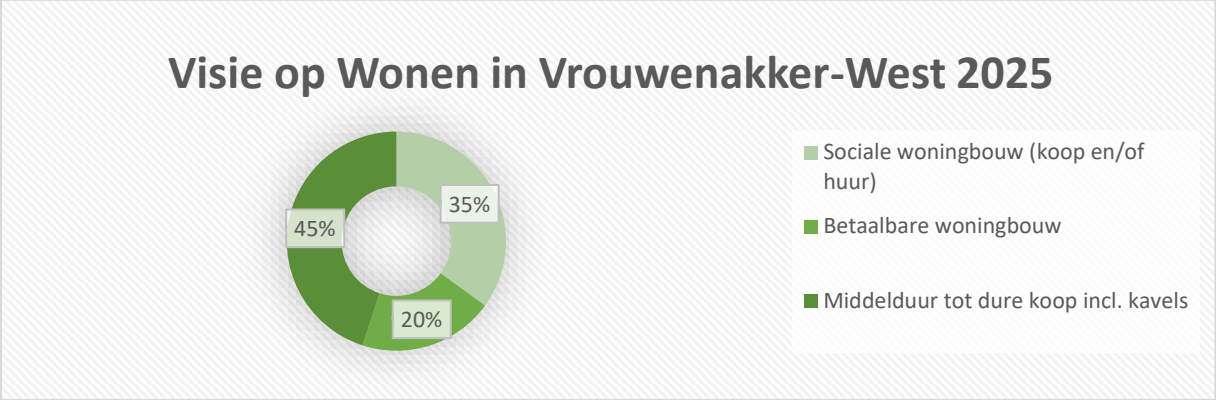
1. Geluidabsorptie: Het absorberen (opnemen) van geluid door toepassing van groen, absorberende materialen en inrichting. Niet alleen in openbaar gebied maar juist ook in de ontwerpen van de nieuwe woningen.
2. Voorkomen van extra geluidsbelasting: Installaties (koelen, verwarmen) die geluid maken zijn niet toegestaan. Harde geluid reflecterende materialen worden zo veel mogelijk vermeden.
3. Beleving van geluidshinder: Maatregelen die de beleving van geluidshinder tegengaan. Geluid is grotendeels niet tegen te gaan. Maar naast het absorberen van geluid besteden we aandacht aan de beleving van de wijk. Een aangename en groene omgeving kan er voor zorgen dat meetbaar geluid als minder hinderlijk wordt ervaren.

Gezamenlijk

De sociale samenhang in Vrouwenakker is nu groot met net geen 300 inwoners. 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



Weergave woningbouwprogramma Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025

De samenstelling van het voorgenomen woningbouwprogramma is gebaseerd op het woonbeleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast gaan we uit van de uitgangspunten uit de Visie Wonen op Vrouwenakker 2025 waar *Groen-Geluid-Gezamenlijkheid-Gezondheid* centraal staan.

Wij houden rekening met circa 70 tot 90 woningen en appartementen. We focussen op starters, jongeren en jonge gezinnen maar bouwen voor alle doelgroepen. Het is juist de bedoeling dat de wijk straks voor iedereen is: van jong tot senior. Van startersappartement tot seniorenappartement en van compacte eengezinswoning tot vrijstaande woning of levensloopbestendige seniorenwoning. Daarnaast is de woningbehoefte in Vrouwenakker in het bijzonder, meegenomen in de plannen.

Aansluitend op gemeentelijk beleid en op de hiervoor genoemde doelgroepen, streven wij naar de volgende verdeling van woningcategorieën:

- Minimaal 35 procent van de woningen is sociaal: het gaat zowel om sociale koopwoningen als sociale huurwoningen.
- Minimaal 20 procent van de woningen valt in de categorie ‘Betaalbaar’. Dit gaat bijvoorbeeld om koopwoningen voor starters of jonge gezinnen maar kan ook gaan over huurwoningen in de betaalbare vrije sector (onder de duizend euro).
- Maximaal 45 procent van de woningen is middeldure en dure koop: Dit kan gaan over rijwoningen, twee onder een kap en/of vrijstaande woningen en/of kavels.

Doorkijk: De toekomstige woonwijk Vrouwenakker-West

De 4 G’s uit de Visie op Vrouwenakker leiden tot een woonwijk met een afwisselend woningbouwprogramma. Deze is aantrekkelijk voor de (nieuwe en huidige) 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. Er 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 maar ook een hart van Vrouwenakker, een openbaar gebied met ruimte voor ontmoeting, is onderdeel van de visie.

Daarnaast verkennen wij de mogelijkheid om maatschappelijke functie aan de locatie in Vrouwenakker toe te voegen. Wat dit precies zal zijn, en of dit lukt, is nog niet bekend. Er kan hierbij gedacht worden aan een maatschappelijke functie in de sfeer van zorg of dagbesteding.



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.