gemeente Nieuwkoop ROG

Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 26 januari 2022
uw brief/kenmerk
zaaknummer 18511

behandeld door Sheila Bonte
betreft Stedenbouwkundige variant Noordeinde (Tochtpad/De Dobbe)
bijlage(n) 3

Beste meneer, mevrouw,

In mei, juli en september 2021 hebben we u op de hoogte gehouden van het participatietraject binnen project Noordeinde. Het participatietraject is inmiddels afgerond en de resultaten uit de 1e en 2e participatieronde hebben geleid tot de bijgevoegde stedenbouwkundige variant. Deze variant wordt ook via Denk Mee gedeeld met de deelnemers van de participatie.

Het participatietraject hebben we uitgevoerd in lijn met het aangenomen amendement ‘varianten woningbouw Noordeinde’ (zie bijlage). Via denkmee.nieuwkoop.nl hebben we de eerste vier varianten aan inwoners en organisaties voorgelegd. Op basis van de feedback is een voorkeursvariant (5e variant) opgesteld en in de 2e participatieronde voorgelegd. Waarna we zijn gekomen tot de bijgevoegde stedenbouwkundige variant. In de bijlage vindt u ook de resultaten uit de tweede participatieronde.

In deze brief geven we een aantal wijzigingen en belangrijke punten mee vanuit de bijgevoegde stedenbouwkundige variant.

Levensloopbestendige woningen
In bijgevoegde stedenbouwkundige variant zijn van de 8 levensloopbestendige sociale huurwoningen er 4 omgezet naar levensloopbestendige betaalbare koopwoningen. Voor de 4 sociale huurwoningen geldt een netto woonoppervlak van ongeveer 66m^2 en voor de koopwoningen een netto woonoppervlak van ongeveer 74m^2. Het netto woonoppervlak is verdeeld tussen de begane grond en de kap.

Redenen voor deze verandering:
Tijdens de 1e en 2e participatieronde werd door enkele deelnemers gevraagd of het mogelijk was om een deel van de levensloopbestendige woningen om te zetten van sociale huurwoningen naar koopwoningen.

Past de verandering binnen het gemeentelijk beleid:

- Het omzetten van de helft van deze woningen naar koop past binnen artikel 7.4 van de verordening Woonfonds[1], waarin is opgenomen dat 35% binnen een project sociale woningbouw[2] (sociale huur of goedkope koop) moet zijn. Binnen dit project zijn 20 sociale huurwoningen en 18 goedkope koopwoningen. Dit betekent dat 90% van het totaal aantal woningen sociale huur/koopwoningen zijn.
- De omzetting past ook binnen het integraal woningprogramma (raadsbesluit 9 juli 2020): zowel aan levensloopbestendige huur als koopwoningen resteert een grote (toekomstige) behoefte.
- De vraag uit de participatie sluit ook aan op het onderzoek van juni 2021, uitgevoerd door Companen, genaamd “Ouderenhuisvesting in gemeente Nieuwkoop”. Companen adviseert om seniorenwoningen in een mix aan prijsklassen te realiseren. Uit het rapport blijkt dat een relatief groot deel van de geschikte woningen voor senioren zich al in de sociale huursector bevindt en dat er een tekort is in de koopsector. Nieuwe generaties ouderen zijn vermogender en wensen ook een hogere woonkwaliteit. “De vraag is verschoven en zal blijven verschuiven, waarbij met name in het koopsegment tekorten zullen ontstaan”.
- De netto woonoppervlaktes van de woningen:
    - passen binnen de prestatieafspraken met de woningcorporaties voor wat betreft de sociale huur (maximale oppervlak van 80m^2)
    - hebben we voor de koop ook beperkt, omdat we deze woningen beschikbaar willen houden binnen het betaalbare segment.

Appartementencomplex met goedkope koopappartementen
In beide participatierondes kwam naar voren dat de deelnemers 3 of 4 woonlagen voor een kern als Noordeinde niet passend vonden. Daarnaast is aangegeven, rekening te houden met inkijk van de nieuwe bewoners in de bestaande woningen.

Naar aanleiding van de eerste participatieronde is het aantal 3 laags woningen/appartementencomplex beperkt tot 1 gebouw (18 woningen), waarbij de appartementen die het dichtst bij de bestaande woningen liggen tweelaags is. Het deel dat verder weg ligt is drielaags. De kleinste afstand tussen de achterzijde van een bestaande woning en het drielaagse deel van de appartementen is ongeveer 25 m. Er is voor gekozen dat de 3^e woonlaag een kap heeft, waardoor het aansluit op de éénsgezinswoningen met zolder die al binnen deze kern zijn gerealiseerd. De bergingen van de appartementen en groenblijvende hagen worden ingezet om een afscheiding richting de bestaande woningen te vormen.

Verder is bekeken hoe omwonenden het minste inkijk hebben van de bewoners in het appartementen complex. Daarom zijn de balkons gesitueerd aan de kant richting Nieuwveen en kijken uit over het landschap.

Trapveld
Vanuit de participatie kwam naar voren dat voor veel deelnemers het behoud van een trapveld belangrijk is en blijft. Een aantal deelnemers vroegen zich tevens af waarom niet verder is gewerkt aan variant 4 uit de eerste participatieronde. Daarnaast was een argument voor behoud van de locatie de veiligheid van kinderen.

---

[1] Artikel 7.4 verordening woonfonds Nieuwkoop: *Iedere nieuwe woning in het projectgebied wordt betrokken bij de bepaling van het aandeel sociale woningbouw. Dit aandeel wordt bepaald door 35% te nemen van het aantal woningen in het project en het resultaat af te ronden op een heel getal.*
[2] *Artikel 1.1 verordening woonfonds Nieuwkoop:*
Sociale woningbouw: een verzamelbegrip voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen

Op basis van alle feedback uit de 1e en 2e participatieronde is bekeken wat binnen de door u gestelde kaders mogelijk is om te realiseren. Daarbij is gekozen voor de huidige locatie van het trapveld. Ten opzichte van het huidige veld zijn de maten kleiner, maar ten opzichte van de voorkeursvariant is het veld wat verbreed, zodat de jeugd nog steeds kan voetballen.

Voor wat betreft de maten van het huidige veld, variant 4 uit de eerste participatieronde, de voorkeursvariant uit de tweede participatieronde en de nu bijgevoegde variant zijn:

- huidig trapveld: 27,5 meter van doel tot doel, grootte veld 33 x 35 meter;
- variant 4: 26,4 meter van doel tot doel, grootte veld 30 x 18 meter;
- voorkeursvariant: 27,5 meter van doel tot doel, grootte veld 27,5 x 17 meter;
- bijgevoegde variant: 27,5 meter van doel tot doel, grootte veld 27,5 x 22,5 meter.

Bouwen, bewegen en groen
Spelen, bewegen, duurzaam en groen (groene entree) zijn belangrijke punten die door deelnemers naar voren zijn gebracht. Binnen dit project bouwen we daarom niet alleen aan de woningbehoefte, maar ook aan het bevorderen van de biodiversiteit, natuurversterking en beweegvriendelijke en uitnodigende openbare ruimtes.

Ondanks dat bij de realisatie van dit plan het verhard oppervlak wordt vergroot, verbeteren we tegelijkertijd de biodiversiteit. We bouwen dus niet alleen aan de woningbehoefte, maar ook aan de biodiversiteit, natuurversterking, beweegvriendelijke en uitnodigende openbare ruimtes. Hiermee leveren we ook een bijdrage aan het 4e speerpunt uit de “Visie sport en bewegen gemeente Nieuwkoop” (vastgesteld door de raad op 8-7-2021).

Dit doen we bijvoorbeeld door in dit plan de ruimte naast het trapveld (S locatie) beschikbaar te houden voor ontmoeten/bewegen, waarbij de beplanting die op deze ruimte wordt gebruikt aantrekkelijk moet zijn voor bijvoorbeeld vlinders.

De biodiversiteit wordt verder verbeterd, doordat het huidige agrarisch grasland op de locatie De Dobbe (nauwelijks verharding ongeveer 45 m^2 en in de nieuwe situatie ongeveer 1.285 m^2) nu een lage bodemkwaliteit en weinig biodiversiteit kent. In de nieuwe situatie wordt met de landschappelijke haag een omgeving gecreëerd met meer diversiteit in beplanting en daarmee in leefomstandigheden voor verschillende soorten (nestelgelegenheid voor vogels, bloei voor insecten, etc.). Daarnaast wordt een deel van de verharding waterdoorlatend uitgevoerd en wordt de toename van de verharding binnen het plangebied gecompenseerd.

Voor wat betreft de verharding op de locatie van De Diamant geldt op dit moment al een verhard oppervlak heeft van ca. 3.630 m^2, bestaande uit de (voormalige) bebouwing, schoolplein en paden. In de nieuwe situatie vindt een toename van ongeveer 125 m^2 plaats, dus een verharding van 3.755m^2. In de nieuwe situatie bestaat ongeveer 500 m^2 van de verharding uit waterdoorlatende verharding, denk aan de calamiteitenroute en parkeerplaatsen om zo de klimaatadaptatie en waterinfiltratie te bevorderen. Ook op de locatie De Diamant neemt de biodiversiteit toe. De beweegruimte en het hofje (ruimte bij de levensloopbestendige woningen) kunnen hieraan bijdragen. Het hofje kan daarbij als vlinderidylle worden ingericht, maar ook andere groenstroken en nieuwe beplanting kan hier een bijdrage aan leveren.

Parkeren

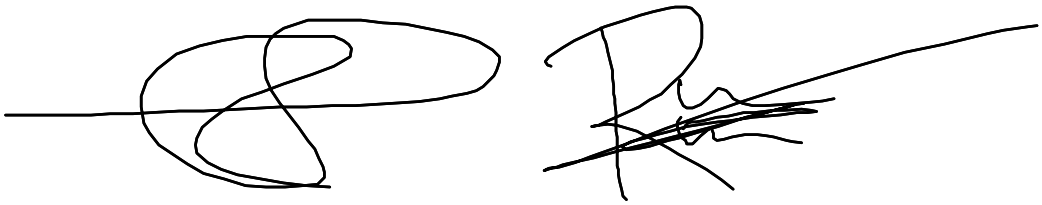
De infrastructuur, wel of geen doorlopende weg richting de Diamant en parkeren werd ook door de deelnemers van de participatie als aandachtspunt meegegeven.

Binnen deze stedenbouwkundige variant is daarom gekozen voor een doodlopende weg, waar wel rekening wordt gehouden met een calamiteitenroute. Voor het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de parkeernota, die in juli 2021 is vastgesteld. Voor dit plan geldt voor alle woningtypen een parkeernorm van 1,4. We hebben ervoor gekozen om binnen dit plan 7 extra parkeerplaatsen op te nemen voor de huidige bewoners. Deze extra plekken zijn deels gesitueerd op de Kiss & Ride zone en de parkeerplaatsen naast de levensloopbestendige woningen. Binnen het plangebied zal 5% van de parkeerplekken worden voorzien van laadpalen.

Vervolgstap
De stedenbouwkundige variant zoals bij deze brief is bijgevoegd dient als basis voor het op te stellen bestemmingsplan Noordeinde (Tochtpad/De Dobbe). De planning is er op gericht dit ontwerpbestemmingsplan in februari 2022 vrij te geven voor terinzagelegging zodat plan nog voor het zomerreces (besluitvormende raad van 23 juni 2022) door uw raad kan worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester