

Gemeente Nieuwkoop
Leden van de gemeenteraad
Postbus 1
2460 AA TER AAR

datum 5 juli 2023

uw brief/kenmerk

zaaknummer 266881

behandeld door Marjolein van de Ven

betreft Voortgang in het proces om flexwoningen te realiseren en
voorlopig locatiebesluit flexwoningen

bijlage(n) geen

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 13 april jl. heeft de gemeenteraad het onderzoeksrapport 'Mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop' vastgesteld. In het rapport staat omschreven wat flexwoningen zijn, waarom ze nodig zijn en wat er nodig is om flexwoningen te kunnen plaatsen in onze gemeente. Het rapport beschrijft de randvoorwaarden en mogelijkheden bij de realisatie van flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop, waarbij het doel is om de woningnood in korte tijd te verminderen.

Onderdeel van het proces om flexwoningen te plaatsen is de locatieselectieprocedure die bestaat uit 5 selectiefases. Fase 1 t/m 3 van deze selectieprocedure is nu uitgevoerd.

Met deze brief informeren wij u graag over het resultaat. Daarnaast informeren wij u ook over de komende communicatie- en participatiestappen die we zetten met betrekking tot de realisatie van flexwoningen.

Selectiefase 1

Tussen 14 april en 10 mei 2023 konden inwoners locaties voor flexwoningen aandragen en zich aanmelden voor een adviespanel om mee te denken over mogelijke locaties voor flexwoningen. Er zijn ruim 200 reacties ontvangen met veel suggesties voor locaties en 112 aanmeldingen voor het adviespanel. Al deze locaties zijn samen met locaties die de gemeente zelf heeft geïnventariseerd onderzocht en getoetst op de randvoorwaarden die de gemeenteraad op 13 april jl. heeft vastgesteld. In totaal ging het om 139 locaties.

Deze randvoorwaarden zijn:

- A. De (nieuwe) eigenaar wil flexwoningen op de grond realiseren;
- B. De grond is beschikbaar voor invulling met flexwoningen;
- C. De locatie en haar directe omgeving zijn voldoende gezond en veilig (te maken);
- D. De ruimtelijke mogelijkheden zijn voldoende.

De locaties die niet aan al deze vier randvoorwaarden voldeden zijn direct afgefallen. Het resultaat van selectiefase 1 is een lijst met 28 mogelijke locaties, die vervolgens 19 mei 2023 openbaar gepubliceerd is.

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

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

Selectiefase 2

Gelijktijdig met het bekend maken van de 28 mogelijke locaties zijn de mensen die zich hadden aangemeld voor het adviespanel uitgenodigd voor de adviespanel-avond op 30 mei 2023. Zij vormden een klankbord en dachten mee. Om deze avond goed te organiseren is de leden van het adviespanel gevraagd hun komst te bevestigen. Hierop reageerden 29 mensen die samen het adviespanel vormden. Enkele mensen gaven een reden op voor hun afmelding: onder andere dat de datum niet in de agenda paste, omdat de locatie die door hen was aangedragen al was afgefallen of omdat er geen locatie in hun directe omgeving als mogelijke locatie voor flexwonen was aangemerkt. De leden van uw raad waren voor deze bijeenkomst als toehoorder uitgenodigd.

Op de adviespanel-avond op 30 mei stonden de afbeeldingen van de 28 mogelijke locaties op grote panelen in de raadzaal. De leden van het adviespanel gingen in kleine groepjes langs de panelen, zodat ieder lid alle locaties persoonlijk kon beoordelen op o.a. de mix van doelgroepen, voorzieningen in de buurt en bereikbaarheid. Met het plakken van stickers konden leden van het adviespanel per locatie een cijfer geven op basis van de onderwerpen uit het afwegingskader zoals beschreven in het rapport 'mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop', paragraaf 4.4, blz. 15;

- In hoeverre is de locatie geschikt voor de door de gemeenteraad gewenste mix van de doelgroepen: jongeren tussen 18 en 28 jaar (ca 35%), (her)starters/overige woningzoekenden (ca 40%) en nieuwkomers met een verblijfsvergunning (ca 25%)?
- In hoeverre zijn er voorzieningen nabij de locatie? (zoals OV, supermarkt, sportvoorzieningen, huisarts)
- In hoeverre is de locatie veilig bereikbaar met de fiets? (eventueel na aanpassingen vlakbij de locatie)
- In hoeverre is de locatie bereikbaar met de auto? (eventueel na aanpassingen vlakbij de locatie)
- In hoeverre kan het plaatsen van flexwoningen bijdragen aan het verbeteren van de omgeving? (zoals meer groen in de openbare ruimte, andere inrichting: bijvoorbeeld creëren van een speelveld).

Naast het geven van cijfers, kon het adviespanel ook tips, ideeën en meningen per locatie kenbaar maken met post-its of door het op de panelen te schrijven.

De 28 mogelijke locaties zijn daarnaast ook zorgvuldig beoordeeld door eigen specialisten (stedenbouwkundige, civiel specialist, planjurist) aan de hand van het afwegingskader. Belangrijke criteria bij de beoordeling waren onder andere de aanwezigheid van voorzieningen, waaronder openbaar vervoer en winkels, de mogelijkheden voor ruimtelijke inpasbaarheid en de waarde van de huidige invulling van de locatie. Ook de bodemgesteldheid, aanwezigheid van flora&fauna, ruimtelijke inpasning etc. zijn meegenomen in de ambtelijke beoordeling.

Het resultaat van selectiefase 2 is een advies aan het college van B&W over vijf locaties.

Selectiefase 3

De stap die in deze fase gezet is, is het nemen van een voorlopig locatiebesluit over de vijf geadviseerde locaties voor flexwoningen. Hiervoor verwijzen wij graag naar het collegebesluit 266881.

Deze vijf locaties gaan wij nader onderzoeken en uit werken tot een inrichtingsplan op hoofdlijnen:

1. 't Lange stuk in Nieuwkoop (locatie 10)
2. Teylersplein (locatie 12)
3. Langeraar Noordwest – weiland ten noorden van J.A. Bontjestraat (locatie 24)
4. Nieuwveenseweg tussen nr. 49-51 (locatie 25)
5. Ter Aar Noordoost (locatie 26)

Ter Aar Noordoost en Langeraar Noordwest zijn locaties voor permanente woningbouw. Toch gaan we deze locaties nader onderzoeken voor flexwoningen. Door flexwoningen te bouwen op deze locaties bereiken we een versnelling van de realisatie van woningbouw op die plekken. Het plaatsen van flexwoningen vraagt aandacht omdat de woningen goed ingepast moeten worden in de toekomstige woonwijken. Omdat beide projecten zich nog in de definitiefase bevinden is dat goed mogelijk.

De volgende stappen

De vijf locaties gaan wij nu nader onderzoeken en uitwerken tot een inrichtingsplan op hoofdlijnen (stedenbouwkundig en landschappelijk schetsontwerp) met kostenraming. Hierbij betrekken wij de direct omwonenden en andere direct belanghebbenden, zoals beschreven in het onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen.

Landschappelijke inrichting, verkeersveiligheid, parkeren en het aantal flexwoningen per locatie komt aan de orde. Daarbij hanteren wij de kaders die door uw raad zijn vastgesteld op 13 april jl.

Ook gaan wij in gesprek met een exploitant/eigenaar/woningcorporatie over de realisatie van flexwoningen. Dit betreft de uitvoering van selectiefase 4, die in het najaar van 2023 plaats vindt.

Daarna volgt selectiefase 5, waarbij uw raad uiteindelijk een definitief besluit neemt over de locaties.

Communicatie

De komende periode doen we het volgende:

- We sturen brieven naar direct omwonenden en direct belanghebbenden met informatie over het voorlopig locatiebesluit en het vervolg van het proces.
- We informeren alle inwoners die locaties hebben aangedragen
- We informeren de leden van het adviespanel
- We informeren de dorpsraden, eigenaren van locaties en woningcorporaties (de beoogde partners)
- We plaatsen een nieuwsbericht op website, DenkMee en in Nieuwkoop Nieuws

Met deze brief hebben wij uw raad geïnformeerd over het voorlopig locatiebesluit voor flexwoningen voor vijf locaties, die we nu nader gaan onderzoeken. Zodra er meer informatie is, informeren wij u opnieuw.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Floris Schoonderwoerd
Loco Gemeentesecretaris