

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

datum 24 oktober 2023
uw brief/kenmerk
zaaknummer 306022
behandeld door Lex Niekel
betreft Voortgang versnellen woningbouw
bijlage(n)

Beste leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Twee jaar geleden (1 oktober 2021) is met de oprichting van het team Woningbouw gestart met het versnellen van en het in voorbereiding nemen van meer woningbouwprojecten. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken.

Kwantitatieve doelstelling

Onze doelstelling is om over een periode van 10 jaar 1900 woningen te realiseren waarvan de laatste woningen in 2030 worden opgeleverd. Op dit moment (oktober 2023) is enerzijds de constatering dat we met nog 7 jaar te gaan getalsmatig op koers liggen, maar dat er anderzijds nog een aantal stevige hordes moeten worden genomen om uiteindelijk de geformuleerde doelstelling te kunnen halen.

Eind 2023 zullen er circa 550 woningen van de 1900 woningen zijn opgeleverd. Op dit moment zijn plannen in voorbereiding voor circa 830 woningen verdeeld over een tiental projecten. Het staat nagenoeg vast dat deze 830 woningen ook daadwerkelijk gebouwd gaan worden en uiterlijk in 2030 zijn opgeleverd. Vanuit particulieren initiatieven verwachten we tot en met 2030 een productie van circa 70 woningen¹ (gemiddeld 10 per jaar) waarmee de verwachting is gerechtvaardigd dat er in 2030 circa 1450 woningen zullen zijn opgeleverd..

De tabel op de volgende pagina geeft inzicht in de verdeling van de 900 woningen over de projecten en wanneer per project de woningen worden gebouwd. Uitgangspunt bij deze planning is dat er geen bezwaar en beroep wordt aangetekend en een gang naar de Raad van State achterwege kan blijven (Vrouwenakker West, Land van Koppen fase 3, Centrumplan Ter Aar en IKC Langeraar en IKC Woerdense Verlaat) en dat de Raad van State de bestemmingsplannen Buytewech Noord en Noordeinde in stand houdt.

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

¹ Gemeente Nieuwkoop wordt maar zeer weinig ruimte geboden voor particuliere initiatieven (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

2441 LE Nieuwveen

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>

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Ontwikkelaar
Projecten Gemeente		716								
Lindelaan	65		xxxx	xx						Bolton
Teylerspark II	61		o0xx	xxxx						Van Daalen
Vrouwenakker West	82		oooo	xxxx	xxxx					VORM
Buytewech Noord	290		oooo	o0xx	xxxx	xxxx	xx			tender loopt
Land van Koppen fase 3	66		oooo	oooo	oooo	oooo	oooo	xxxx	xx	
Noordeinde (Tochtpad-Dobbe)	42		oooo	xxxx	xx					tender in voorbereiding
Centrumplan Ter Aar	110		oooo	oooo	o0xx	xxxx	xxxx	xxxx		Kavel
IKC Ontwikkeling		34								
Langeraar	20		o0xx	xx						
Woerdense Verlaat	14		oooo	o0xx	xx					
Projecten WSN		79								
Nieuwveen Weteringplein	48		xxxx	xx						
Koetshuisplantsoen	31		o0xx	xxxx						
Particuliere initiatieven		70								
Flexwoningen										Aantal nog onbekend
Legenda:										
oooo										voorbereiding loopt
xxxx										bouw woningen

Resteert nog een aantal van 1900-1450= 450 woningen waarvoor de planvoorbereiding nog moet worden opgestart. Met betrekking tot deze 450 woningen: We denken volgend jaar (2024) te beginnen met de voorbereiding van een aantal kleine plannen, naar verwachting goed voor circa 150 woningen. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningbouw ter plaatse van het huidige zwembad De Wel, op de voormalige IKC kavel in de Verwondering en op de locatie van de huidige noodschool in Langeraar. We hebben er vertrouwen in dat deze 150 woningen uiterlijk in 2030 zijn opgeleverd. Voor de resterende 300 woningen is plaats op Ter Aar Noordoost of Langeraar Noordwest.

Ter Aar Noordoost

De ontwikkeling van Ter Aar Noordoost (ruimte voor 300 woningen) loopt op dit moment moeizaam. Ons beperkt grondbezit en het versnipperd grondeigendom speelt ons ernstig parten. Verder is de ontwikkeling van Ter Aar Noordoost pas mogelijk als de rondweg om Ter Aar (de zogenaamde variant 3) een feit is.

Zoals bekend is de zuidelijke rondweg noodzakelijk om de Kerkweg te ontlasten en de noordelijke rondweg nodig om Ter Aar Noordoost te ontsluiten. De realisatie van deze rondweg kan nog jaren duren. Op dit moment zijn op zowel het noordelijk deel als het zuidelijk deel niet alle gronden in bezit van de gemeente. Bovendien loopt de verbinding tussen de zuidelijke en noordelijke rondweg over het parkeerterrein van de aanwezige winkels en indicatief over het bestaande tankstation aan de Kerkweg. Realisatie van de rondweg kan bovendien niet zonder de medewerking van de grondeigenaren én de provincie Zuid-Holland (de zuidelijke variant ligt buiten bsd).

De oplevering van de woningen in Ter Aar Noordoost is dus rechtstreeks gekoppeld aan het gereedkomen van de volledige rondweg. Een tijdige oplevering van 300 woningen in Ter Aar Noordoost staat daarmee sterk onder druk. Op dit moment onderzoeken we een aantal scenario's. Wij hopen u in het eerste of tweede kwartaal van 2024 de onderzoeksresultaten te kunnen presenteren.

Langeraar Westzijde

Op dit moment wordt gewerkt aan een Masterplan voor de ontwikkeling van woningbouw aan de westzijde van Langeraar (Langeraar Noordwest -ruimte voor 300 woningen en Langeraar West – ruimte voor 200 woningen). Het masterplan moet antwoord geven op de vraag *of* en *hoe* de hier te bouwen woningen (in potentie dus circa 500 stuks) kunnen worden ontsloten. We verwachten dat het Masterplan in het eerste kwartaal van 2024 beschikbaar komt. Van belang is daarbij te vermelden dat, ondanks dat we hier herhaaldelijk en intensief op hebben aangedrongen, de provincie de 3-hectarelocatie Langeraar Noordwest (300 woningen) niet wil vergroten met Langeraar West (200 woningen). Daardoor is woningbouw op Langeraar West nog niet mogelijk.

In het tweede kwartaal van 2024 wordt duidelijk waar de resterende 300 woningen het beste gebouwd kunnen gaan worden: Ter Aar Noordoost of Langeraar Noordwest. Ongeacht de keuze zullen er vervolgens nog een flink aantal hordes moeten worden genomen voordat deze 300 woningen zijn opgeleverd.

Kwalitatieve doelstelling

Beleidsmatig geven we succesvol invulling aan het doelgroepenbeleid gericht op het bouwen van woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. De programma's in projecten als Lindelaan, Teylerspark II, De Grendel en Vrouwenakker laten dit overduidelijk zien. We realiseren geen traditionele programma's meer met rijtjes woningen, 2¹ kappers en vrije kavels maar zetten in op de bouw van kleine rijwoningen (1 laag met kap of met een zeer smalle beukmaat), appartementen in diverse afmetingen, rug aan rug-woningen, BEBO (beneden-boven) woningen, kwadrantwoningen, comfortwoningen en tiny-houses. Woonproducten toegesneden op de doelgroepen en hun financiële mogelijkheden.

Gehanteerde aanpak

We zijn als college ervan overtuigd dat we bovenstaande resultaten niet hadden bereikt zonder de oprichting van het team Woningbouw waardoor meer plannen parallel konden worden opgepakt en door het aanbrengen van focus de doorlooptijd zo kort mogelijk kan worden gehouden..

Om tot bovengenoemd resultaat te komen zijn de processen binnen het team Woningbouw uitgelijnd en geoptimaliseerd, zijn raamovereenkomsten gesloten op het gebied van stedenbouw, omgevingsplannen en juridische ondersteuning (waardoor er niet steeds apart behoeft te worden aanbesteed), is er een integrale samenwerking met andere teams en wordt er veel energie gestoken in het consulteren en monitoren van de markt(partijen). Na de oprichting van het team per 1 oktober 2021 zijn er vier tenders met succes doorlopen (Dorpshart Ter Aar, Teylerspark II, Vrouwenakker West en Lindelaan), loopt een vijfde tender (Buytewech Noord) en is de voorbereiding voor een zesde tender nagenoeg afgerond (Noordeinde). Een tenderprocedure is complex, niet zonder risico en kost erg veel tijd (minimaal een jaar). Net als andere processen zijn de tenders ook geëvalueerd en wordt er steeds gezocht naar maatwerk; welke tenderprocedure is het meest passend voor een project.

Via social media en filmpjes proberen we onze woningzoekenden te bereiken, te informeren en te enthousiasmeren voor onze woningbouwplannen. We hebben een informerend filmpje gemaakt waarin wordt uitgelegd hoe een woningbouwproject tot stand komt en waarom dit gemiddeld 7 jaar 'moet' duren. Tenslotte zijn we steeds op zoek naar nieuwe (betere) methoden van informeren en participeren. Voorbeelden zijn de in januari georganiseerde startbijeenkomst voor Land van Koppen, waarbij door professionele tekenaars een beeldverslag van de (opbrengst van de) avond is gemaakt en de in april georganiseerde avond voor Vrouwenakker-West waarin aan de hand van thema's door inwoners de dialoog kon worden aangegaan met de twee ontwikkelaars die op dat moment nog in de race waren. We merken dat deze vernieuwde werkwijzen door de inwoners zeer worden gewaardeerd.

Wat bemoeilijkt de versnelling

Het ontwikkelen van woningbouwprojecten is anno 2023 zeker niet eenvoudig. Er zijn talloze, veelal externe, ontwikkelingen die realiseren en versnellen van woningbouw in negatieve zin beïnvloeden. Naast nieuwe wetgeving (Omgevingswet) zijn dat (het ontbreken van een aanpak van) de stikstofproblematiek, het Didam arrest, hoge inflatie, personeelsgebrek bij de Raad van State om het grote aantal beroepsprocedures te verwerken, moeilijke marktomstandigheden als gevolg van de schaarse aan grondstoffen en personeel, de regulering van de midden-huur, de onstuimige renteontwikkeling waardoor de leencapaciteit van kopers drastisch afneemt, netcongestie etc.

We proberen deze ontwikkelingen zo goed als mogelijk te managen door het formuleren en nemen van beheersmaatregelen. Een goed voorbeeld is het Didam arrest en de hieruit voortvloeiende verplichting om voor elk woningbouwplan een tender uit te schrijven. Ongeveer 2 jaar geleden zijn we begonnen met het opstellen van onze eerste tender en inmiddels zijn we bedreven in het organiseren van tenders en schrijven we, daarbij bijgestaan door ervaren adviseurs, per project op maat gesneden tenders uit waar vanuit de markt goed op wordt gereageerd.

Maar sommige ontwikkelingen leiden onvermijdelijk tot vertraging. Twee voorbeelden. Als gemeente hebben we geen enkele invloed op de Raad van State. Het bestemmingsplan Buytewech-Noord is door uw raad op 18 november 2021 vastgesteld waarna beroep tegen het bestemmingsplan is aangetekend. 11 oktober jl. is bekend geworden dat de Raad van State een zittingsdatum heeft bepaald: 21 december a.s. Dit is ruim 2 jaar na de vaststelling en met een zittingsdatum ligt er nog geen uitspraak. Reden waarom ons college al voor 11 oktober had besloten om (op korte termijn) te starten met het graven van de waterpartijen en de aanleg van bouwwegen in Buytewech Noord.

Het tweede voorbeeld betreft de krappe personele bezetting bij marktpartijen. We merken dat te weinig personeel bij marktpartijen kan leiden tot bijvoorbeeld vertraging bij het aanvragen van omgevingsvergunningen.

Flexwoningen

Met flexwoningen kan de doorlooptijd van gemiddeld 7 jaar aanzienlijk worden verkort waardoor sneller kan worden voorzien in de grote behoefte aan sociale huurwoningen. Met de bouw van flexwoningen ontstaat een 'flexibele schil' in het (huur)woningaanbod, terwijl de groei van de permanente woningvoorraad onverminderd doorgaat. Vanuit de provincie is aangegeven dat flexwoningen bovenop de gewenste woningvoorraadtoename gerealiseerd mogen worden. Flexwoningen gaan dus niet ten koste van het aantal te realiseren permanente woningen.

Ons college heeft de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in Nieuwkoop onderzocht. Op 13 april jl. heeft de gemeenteraad met de onderzoeksresultaten ingestemd. In vervolg hierop zijn door ons college vijf locaties geselecteerd die in samenspraak met de woningbouwcorporaties nader worden onderzocht op de realisatie van flexwoningen. In het eerste of tweede kwartaal van 2024 denken wij uw raad concrete voorstellen voor de realisatie van flexwoningen te kunnen voorleggen. Voordat we deze concrete voorstellen ter besluitvorming aan u voorleggen zullen we voor u een presentatie verzorgen over het doorlopen proces en de op de huidige stand van zaken.

Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van het ontwikkelproces van een nieuwe woonwijk. Als gemeente zetten we in op een helder participatieproces met duidelijkheid voor alle partijen en belanghebbenden over de invulling van hun rol, bevoegdheid en invloed tijdens het participatieproces.

De wijze waarop per project het participatieproces wordt ingestoken, wordt omschreven in de planverkenning (B&W besluit) en vastgelegd in de daaropvolgende startnotitie (Raadsbesluit). Met een planverkenning wordt gevraagd naar de mening van de raad en/of college over de opgave. Het uitgangspunt voor de planverkenning is dat voor het opstellen van de verkenning de inwoners een eerste maal gehoord worden. In de (kaderstellende) startnotitie wordt opgenomen wat de politieke, wettelijke en beleidsmatige randvoorwaarden zijn.

Participatie is bedoeld om betrokkenen te informeren, hun input op te halen, met hun input de plannen beter te maken en waar mogelijk het draagvlak voor het nieuwe woningbouwplan te vergroten. We hechten daarbij veel waarde aan een goede terugkoppeling naar alle betrokkenen en het kweken van begrip voor keuzes die worden gemaakt.

Participatie is niet bedoeld om absoluut draagvlak te realiseren, of bezwaar en beroep te voorkomen. Het gaat om de taak alle (en vaak tegenstrijdige) maatschappelijke en particuliere belangen in kaart te brengen, te wegen en te komen tot een weloverwogen en gemotiveerd besluit. Participatie hoeft en kan daarom zeker niet altijd leiden tot een besluit waarmee iedereen het eens is.

Participatie kan van invloed zijn op de 'doorlooptijd' van een project. Om snel woningen voor starters en senioren te kunnen bouwen op Land van Koppen fase 3 is gezocht naar slimme verbindingen binnen de 7 processtappen van een woningbouwproject. Zo was parallel aan het opstellen van een startnotitie gestart met een verkeerskundig onderzoek voor de nut en noodzaak van een ontsluiting. Om vervolgens te zoeken naar een projectontwikkelaar die samen met gemeente en woningcorporatie zou komen tot een stedenbouwkundig- en omgevingsplan; een werkwijze die in Vrouwenakker heeft geleid tot versnelling en goede resultaten. Tijdens de gemeenteraadsvergadering op 28 september 2023 is naar aanleiding van een door inwoners van Noorden geformuleerde wens besloten om naast de twee voorgestelde ontsluitingsopties een derde variant uit te laten werken. De twee voorgestelde varianten liggen aan één zijde van de nieuwe wijk; de derde (extra) variant aan de andere kant van de wijk. Omdat daarmee de plek van de ontsluiting niet meer vaststaat, is het niet meer mogelijk om in dit stadium al op zoek te gaan naar een projectontwikkelaar en te starten met een stedenbouwkundigplan en een omgevingsplan. Daarmee wordt de ingezette versnelling teniet gedaan.

Samenvattend

De versnellingsopgave is erop gericht om in 2030 totaal 1900 woningen te hebben opgeleverd over een periode van 10 jaar. Voor 1450 woningen staat nagenoeg vast dat deze tijdig zijn opgeleverd. We denken daar met het opstarten van een aantal kleine projecten nog 150 woningen aan toe te kunnen voegen. In het tweede kwartaal van 2024 wordt duidelijk waar de laatste 300 woningen het beste gebouwd kunnen gaan worden: Ter Aar Noordoost of Langeraar Noordwest. Ongeacht de keuze zullen er nog een flink aantal hordes moeten worden genomen voordat de 300 woningen zijn opgeleverd.

Door de huidige resultaten voelen we ons als college gesterkt en zullen we met veel energie en, indien gewenst met lef, inzetten op het realiseren van de beoogde doelstellingen: 1900 extra woningen in 2030 voor onze starters, senioren en jonge gezinnen

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Antoinette Ingwersen
locoburgemeester