

Gemeente Nieuwkoop
Leden van de gemeenteraad
Aardamseweg 4
2461 CC TER AAR

datum 15 november 2023
uw brief/kenmerk
zaaknummer 309379
behandeld door Marjolein van de Ven
betreft Stand van zaken flexwoningen november 2023
bijlage(n) geen

Beste raadsleden,

Het college werkt aan het realiseren van flexwoningen in onze gemeente. Met deze brief laten wij u weten welke voortgang er geboekt is nadat afgelopen zomer vijf locaties geselecteerd zijn om verder te onderzoeken, wat er speelt per locatie en welke activiteiten er de komende periode plaatsvinden.

Korte terugblik

Op 4 juli hebben wij vijf locaties voor flexwoningen geselecteerd om verder te onderzoeken. Dit betreft de volgende vijf locaties: Teylersplein, Ter Aar-Noordoost, 't Lange Stuk in Nieuwkoop, Langeraar-Noordwest (weiland ten noorden van J.A. Bontjestraat) en de Nieuwveenseweg tussen 49-51. Deze locaties zijn geselecteerd om nader te onderzoeken en uit te werken tot een inrichtingsplan op hoofdlijnen (stedenbouwkundig en landschappelijk schetsontwerp). Dit besluit is het resultaat van selectiefase 3, zoals beschreven in het onderzoeksrapport 'Onderzoek mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop', waarover door uw raad op 13 april 2023 is besloten.

De direct omwonenden en overige belanghebbenden zijn per brief op 5 juli 2023 over dit besluit geïnformeerd; de overige inwoners via de algemene communicatiemiddelen, zoals website, Denkmee en Nieuwkoop Nieuws.

Stand van zaken onderzoeken (Selectiefase 4)

Op dit moment voeren wij fase 4 van de selectieprocedure uit. In deze fase onderzoeken we de geselecteerde locaties en gaan we vervolgens met inwoners in gesprek over de inrichting.

We hanteren daarbij de uitgangspunten en visie die beschreven staan in het onderzoeksrapport: *“Nadat de locatie is of de locaties zijn gekozen, komt er een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan. Voor de materialisering houden we het Handboek Openbare Ruimte (2021) van de Gemeente Nieuwkoop aan. Hierin staan richtlijnen voor bijvoorbeeld het gebruik van materialen, afmetingen en openbare verlichting.*

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>

Daarnaast hebben klimaatadaptatie, een groene leefomgeving en leefbaarheid voor zowel nieuwe bewoners als direct omwonenden de aandacht. Het uitgangspunt is om de woningen niet van privé-buitenruimte te voorzien, maar het buiten verblijven wel te faciliteren in de openbare ruimte. Daarbij hoort dat we plek in de openbare ruimte reserveren voor mensen om buiten te verblijven. Plek om te parkeren vraagt ook aandacht, waarbij de 'nota parkeernormen' van toepassing is."

De afgelopen maanden zijn verschillende zaken onder de loep genomen:

- Er is een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de (planologische) mogelijkheden van de verschillende locaties. Hiervoor is o.a. de Omgevingsdienst geraadpleegd over diverse onderwerpen, zoals bodemgesteldheid en –kwaliteit, hindercirkels, geluidnormen;
- Met de provincie Zuid-Holland zijn diverse gesprekken gevoerd over alle locaties met betrekking tot de contouren, ruimtelijke inpassing in het landschap, aantallen woningen, dorpsranden, zichtlijnen;
- Met de twee woningcorporaties in onze gemeente is tijdens diverse bestuurlijke overleggen gesproken over de mogelijkheden en voorwaarden voor samenwerking bij de realisatie van de woningen en de exploitatie ervan;
- Er is een overleg- en projectstructuur opgezet door de gemeente en corporaties, waarvan het eerste overleg om te komen tot concrete stappen voor plaatsing van de woningen door de corporaties heeft plaatsgevonden;
- Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met de eigenaren van de locaties die niet in gemeentelijk eigendom zijn. De gesprekken gingen over de wederzijdse wensen, belangen en randvoorwaarden om tot een samenwerking te komen. Daarbij zijn de randvoorwaarden die de gemeente stelt aan locaties, zoals de inrichting daarvan of de doelgroepen en toewijzing, leidend.
- Per locatie zijn concrete randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld waaraan de locatie stedenbouwkundig gezien moet voldoen. Hierbij is de visie die beschreven is in het onderzoeksrapport leidend geweest;
- Per locaties zijn daarna ideeën gevormd over het aantal woningen die er ongeveer passen, hoeveel parkeerruimte er dan nodig is en hoe deze ingepast kan worden op de locaties, hoe de ontsluiting van de locaties kan worden vormgegeven en gesitueerd en hoe de buitenruimte kan worden ingedeeld. Door dit te doen kwamen kansen en belemmeringen in beeld. Om de ideeën te kunnen vormen hebben wij Faro architecten ingeschakeld;
- Met deze kansen en belemmeringen in beeld konden we vervolgens het locatieonderzoek verder uit voeren;
- Een zeer omvangrijk Woo verzoek over 1 van de locaties (Langeraar-Noordwest), waarbij informatie over 19 onderwerpen is opgevraagd is behandeld;
- M.b.t. de locaties Langeraar-Noordwest en Ter Aar-Noordoost zijn voorbereidingen getroffen om voorwaarden te scheppen, waardoor plaatsen van flexwoningen mogelijk kan worden. Enerzijds hangt dit samen met de mogelijke verplaatsing van volkstuinvereniging 'De Geschikte Peer', anderzijds met de mogelijke ontwikkeling van woningbouwlocatie Langeraar-Noordwest en –West (Westzijde);
- Er is nadere invulling gegeven aan de wijze waarop het college inwoners en andere belanghebbenden gaat betrekken bij de planvorming, waarbij het resultaat is dat er per locatie een stedenbouwkundig en landschappelijk schetsontwerp op hoofdlijnen met kostenraming tot stand komt in samenwerking met de woningcorporaties waarbij input van de belanghebbenden is verwerkt. Hiervoor staat het expertteam woningbouw / expertisecentrum flexwonen ons bij (via subsidie vanuit het rijk) en Faro architecten speelt hier ook een rol.

Stand van zaken per locatie

1. *Teylersplein in Nieuwveen*

Voor de locatie Teylersplein zijn de onderzoeken afgerond. Op 14 november gaan we met de eigenaren (bedrijven en bewoner) van het naastgelegen gezondheidscentrum in gesprek over de verschillende mogelijkheden om de locatie in te richten. Op 21 november gaan we met de overige direct omwonenden eveneens om de tafel. Op basis van alle opgehaalde input en ideeën maken we een schetsontwerp van de locatie. Het resultaat presenteren we tijdens een inloopavond in december. Hierna vragen we uw raad om een definitief besluit te nemen.

2. *Ter Aar-Noordoost*

Voor een perceel in dit gebied dat in eigendom van de gemeente is, zijn de mogelijkheden voor plaatsing van flexwoningen onderzocht en deze lijken kansrijk. Dit perceel is nog door volkstuinvereniging 'De Geschikte Peer' in gebruik. Voortgang van deze locatie is mede afhankelijk van besluitvorming door de raad over het huidige gebruik. Na de besluitvorming kunnen we met direct omwonenden in gesprek.

Er is daarnaast onderzocht of het mogelijk is om een ander geschikt perceel in het gebied aan te kopen, tot op heden is dit zonder resultaat. Andere percelen die in bezit zijn van de gemeente komen niet in aanmerking omdat ontsluiting niet mogelijk is.

3. *'t Lange Stuk in Nieuwkoop*

Voor dit perceel zijn we nog in afwachting van een reactie van de grondeigenaar. Deze doet sinds de zomer onderzoek naar de mogelijkheden voor ontwikkeling van flexwoningen op basis van de gestelde randvoorwaarden. Bij een positieve reactie van de grondeigenaar gaan we vervolgens in overleg met de provincie en rijksoverheid over de planologische randvoorwaarden. Deze hebben betrekking op de rode contouren en geluid. Nadat hierover meer bekend is, kunnen we met de direct omwonenden in gesprek over de inrichting van deze locatie.

4. *Langeraar-Noordwest*

Dit betreft een ruim zoekgebied. De zoektocht naar de exacte locatie hangt nauw samen met de ontwikkeling van het masterplan 'Gebiedsontwikkeling Langeraar-Westzijde'. De oplevering hiervan wordt in het 1^e kwartaal van 2024 verwacht. Uw raad en inwoners informeren wij zodra de resultaten bekend zijn.

5. *Nieuwveenseweg tussen nr. 49-51 in Nieuwkoop*

Door planologische omstandigheden (hindercirkel mbt geur) die te maken hebben met het naastgelegen bedrijf is het plaatsen van woningen niet mogelijk. Daarmee valt deze locatie af. De direct omwonenden zijn hierover inmiddels geïnformeerd.

Communicatie & participatie

We hadden de verwachting dit najaar met de direct omwonenden en overige belanghebbenden in gesprek te kunnen over de ideeën en met betrekking tot de inrichting van de geselecteerde locaties. Voor de direct omwonenden van het Teylersplein lukt dit en was er 14 november een bijeenkomst in het gemeentehuis. Op 21 november is er een bijeenkomst in 't Anker (in Nieuwveen). Aanvang van de informatieavond is om 19.00 uur. We nodigen de leden van de gemeenteraad uit om 21 november als toehoorder aanwezig te zijn. Hierover bent u via de griffie geïnformeerd.

Het doel van de bijeenkomsten is enerzijds te informeren over de doelstellingen en randvoorwaarden van het project (zoals de woningnood verminderen en het doelgroepenbeleid). Anderzijds bespreken we de ideeën voor de locatie-indeling en halen daarbij input op zodat wij daarna een schetsontwerp kunnen maken (inrichtingsplan op hoofdlijnen). Hierbij geven wij vooraf duidelijk aan wat de randvoorwaarden zijn en hoever de participatieruimte reikt. Een voorbeeld: het aantal parkeervakken wordt bepaald door het vastgestelde parkeerbeleid, hierover kunnen wij slechts informeren. Maar op het gebied van

het inrichten van de buitenruimte en op welke manier we kansen benutten voor de (directe) omgeving, is ruimte om input van belanghebbenden te verwerken.

De direct omwonenden van de overige locaties stuurden wij 2 november jl. een brief met een update over de onderzoeken naar de locatie in hun omgeving. De overige inwoners van onze gemeente informeren we via de gebruikelijke communicatiemiddelen. Zo stond er bijvoorbeeld in de Nieuwkoop Nieuws van 2 november een artikel over de stand van zaken. Een kopie van alle brieven en het artikel in Nieuwkoop Nieuws zijn aan uw raad verzonden via de griffier.

Vervolg

Uiteindelijk besluit uw raad over de locaties voor flexwoningen en de inrichting ervan (selectiefase 5). De uiteindelijke realisatie van tijdelijke woningen is onder andere afhankelijk van de voortgang van de onderzoeken, de gesprekken met omwonenden en andere belanghebbenden en van de woningcorporaties. We werken toe naar besluitvorming over de eerste locatie(s) door uw raad aan het einde van het 1^e dan wel begin van het 2^e kwartaal van 2024, waarna de daadwerkelijke voorbereiding en uitvoering en vergunningsprocedure in gang gezet zal worden in samenwerking met de woningcorporaties. Hierbij zetten wij in op het waar mogelijk parallel uitvoeren van de diverse processen om zodoende tijdswinst te boeken.

Update 18 woningen van Woondiensten Aarwoude

Deze woningen staan opgeslagen op een perceel op industrieterrein Schoterhoek II. Alle inspanningen die door zowel de gemeente als door Woondiensten Aarwoude zijn verricht om de woningen te verkopen hebben tot nu toe niet tot resultaat geleid. Recent heeft Woondiensten Aarwoude een verkoopbrochure gemaakt en zijn de woningen onder de aandacht gebracht van Aedes, VNG, Greenport en Holland Rijnland. Bij Holland Rijnland waren de woningen al eerder onder de aandacht gebracht, helaas zonder resultaat. Woondiensten Aarwoude stelt als voorwaarde voor de realisatie van meer flexwoningen dat de 18 woningen voorrang krijgen bij het inrichten van locaties. De woningen kunnen door hun vorm niet zonder meer op elke locatie op een goede manier geplaatst worden maar op de locatie Ter Aar Noordoost lijkt dit kansrijk.

Als er meer informatie bekend is informeren wij u opnieuw. Voordat we uw raad vragen te besluiten over de eerste locatie(s) verzorgen we een presentatie over het doorlopen proces en de stand van zaken.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester