

raadsvoorstel

portefeuillehouder G. Elkhuizen
opgesteld door Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf / Jan Willem van der Linde
Registratienummer
collegebesluit 15.06934
vergaderdatum raad 21 mei 2015
jaar/nummer (niet invullen, dit vult de griffie in)

onderwerp Kennis nemen van het stedenbouwkundig plan Driekoppenland en starten bestemmingsplanprocedure voor 54 woningen

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig plan Driekoppenland (bijlage 1).
2. Fase 1 en 2 van het stedenbouwkundig plan Driekoppenland (bijlage 2) als kader te laten dienen voor een op te stellen ontwerp bestemmingsplan;
3. In te stemmen met het overslaan van de fase van voorontwerp van het bestemmingsplan

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Probleemstelling

Het burgerinitiatief Driekoppenland heeft een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de locatie Land van Koppen. Op basis van dit stedenbouwkundig plan kan er een bestemmingsplan opgesteld worden voor de realisatie van 54 woningen.

Inleiding

Een van de sleutelprojecten is de ontwikkeling van het Land van Koppen. Op deze locatie kunnen 54 woningen gerealiseerd worden. De ontwikkeling van dit project was voor 3

jaar opgeschort. Nu heeft de Stichting Driekoppenland, met ondersteuning van stedenbouwkundige Ton Hinse, samen met de inwoners van Noorden een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de ontwikkeling de locatie Land van Koppen. Dit plan hebben zij gemaakt vanuit de vraag binnen de kern Noorden naar nieuwbouwwoningen en het belang dat de mensen uit Noorden hechten aan een plan dat aansluit bij de ideeën en wensen die zij voor deze locatie hebben.

Kader / Eerdere besluiten

Het voorliggende plan is een uitwerking van de gemeentelijke Structuurvisie 2040 (gemeenteraad juli 2009) en de Visie Sleutelprojecten Nieuwkoop VSN (gemeenteraad juni 2011).

Het bijgevoegde stedenbouwkundig plan is verwerkt (voor fase 1 en 2) in de geactualiseerde grondexploitatie Land van Koppen zoals die aan uw raad in mei ter vaststelling zal worden voorgelegd.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling van Land van Koppen wordt beoogd nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van de kern Noorden.

Een belangrijke stap in het hiervoor te volgen proces is het kennis nemen van het stedenbouwkundig plan en fase 1(groen park) en 2 (54 woningen) als kader te laten dienen voor het op te stellen bestemmingsplan Land van Koppen

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

1. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig plan Driekoppenland.

Burgerinitiatief

Op initiatief van de stichting Driekoppenland is, met ondersteuning van stedenbouwkundige Ton Hinse, samen met de inwoners van Noorden een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locatie Land van Koppen. Vanuit een aantal varianten zijn ze in overleg met inwoners gekomen tot het plan zoals dat nu is aangeboden aan de gemeente(zie bijlage 1). Hiervoor zijn meerdere avonden georganiseerd. Ook is er gesproken met de bewoners die wonen direct grenzend aan het plangebied. Dit heeft geleid tot een plan dat rekening houdt met de belangen van de direct aanwonenden, maar ook tegemoet komt aan de wensen van de overige inwoners van de kern Noorden.

Belangrijk ander punt van de planvorming is de ontsluiting van het van het gebied via de Gerberastraat en de noodontsluiting via de Irisstraat. Op basis van verkeerstellingen en prognoses is bepaald dat ook met een toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de nieuwe woonwijk/buurt de capaciteit van de Gerberastraat ruim voldoende is om dit nieuw te ontwikkelen gebied te kunnen ontsluiten. In het geval van calamiteiten kan de noodontsluiting bij de Irisstraat als 2^e ontsluiting dienen. De Gerberastraat gaat ook als ontsluiting dienen tijdens

de ontwikkeling van het gebied. Dit is met de verkeerscommissie van de dorpsraad en direct aanwonenden afgestemd.

Voldoet aan eisen gemeente

De gemeente Nieuwkoop heeft tot deze definitieve versie van het stedenbouwkundig plan commentaar geleverd op de verschillende ontwerpen. Het huidige plan voldoet dan ook aan het technisch programma van eisen dat de gemeente Nieuwkoop voor de ontwikkeling van een gebied hanteert.

Daarnaast is het plan ook doorgerekend. Op basis hiervan is een nieuwe grondexploitatie opgesteld. Deze wordt u bij de actualisatie van de grondexploitaties in de vergadering van mei ter vaststelling aangeboden.

Inhoud

Hieronder volgt per aspect van de hoofdstructuur een korte beschrijving:

Water

In de huidige situatie zijn in het plangebied een aantal smalle sloten aanwezig. En een sloot rond het voormalige veld 3 van NSV Noorden. De sloten rondom het plangebied blijven gehandhaafd en worden verbreed. Door het plangebied wat te draaien van de bestaande bebouwing af ontstaat er extra ruimte. Hierdoor ontstaat extra water, maar ook de door de huidige bewoners gewenste afstand.

Verkeer

Het stratenpatroon binnen het stedenbouwkundig plan van de nieuwe buurt bestaat uit een enkele lus rond het middengebied, een doodlopende straat met keermogelijkheid aan de westzijde en een doodlopende straat met aansluiting op de noodontsluiting bij de Irisstraat aan de oostzijde.

De hoofdontsluiting voor autoverkeer is via de Gerberastraat. Een noodontsluiting (tevens ontsluiting voor fietsers en voetgangers) is gepland aansluitend op de Irisstraat.

De Gerberastraat vormt de ontsluiting tijdens de ontwikkeling van het gebied. Er komt geen aparte ontsluiting voor de bouw. Het bouwverkeer wordt in goed overleg met de stichting Driekoppenland, de werkgroep verkeer van de dorpsraad en omwonenden in goede banen geleid.

De nieuwe buurt krijgt een verbinding (achter de voetbalvereniging langs) voor fiets-voetverkeer met de Molenweg (de Rooie Dijk in de volksmond). Zo hoeven fietsers vanuit de kern in de richting Zevenhoven niet meer via de Prokade en Molenweg te fietsen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

De openbare parkeerplaatsen zijn gelegen aan de straten en in parkeerkoffers.

Groen

Het plan beschikt over een groot centraal park. De stichting Driekoppenland is nog in overleg met inwoners op welke wijze zij dit exact wil invullen. Er moeten in ieder geval veel bomen komen. Verder wordt gekeken naar een speelplaats en eventueel volkstuinen (als hier behoefte aan is). De aanleg en het onderhoud kan mogelijk ook bij de inwoners komen te liggen. Hier moeten nog afspraken over gemaakt worden.

In de noordwesthoek is een doorkijk naar het open poldergebied.

In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht voor de overgangen van de buurt naar aangrenzende gebieden. Er zijn twee groene eilanden. Aan de westzijde wordt dit eiland ontsloten naar de straat en vormt het onderdeel van een wandelroute. Het oostelijk eiland is een groen eiland en vormt een buffer tussen de huidige bebouwing en het nieuwe gebied.

Bebouwing / woonprogramma

Het plan voor Land van Koppen kent geen vaststaand woonprogramma. Uiteraard zijn er wel ideeën over het programma zoals dat nu gerealiseerd zou kunnen worden op deze locatie.

De verwachting is dat er ca. twee blokken (10-15 woningen) in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld gaan worden.

Er komen 9 kavels die door middel van Particulier Opdrachtgeverschap (PO) ontwikkeld worden. De gemeente zal deze kavels zelf gaan verkopen. Verder bestaat de mogelijkheid voor starterswoningen, rijwoningen en twee-onder-een kapwoningen. De verdeling moet nog worden bepaald. Totaal worden er maximaal 54 woningen gerealiseerd. Dit is ook het aantal woningen dat op de planlijst is opgenomen voor het Land van Koppen tot aan 2020

Dit nieuwe programma is naar verwachting bereikbaar voor veel inwoners van onze gemeente (waarvan wij verwachten dat velen vanuit de kern Noorden en Woerdense Verlaat komen). We denken bovendien dat daarmee een doorstroming op gang kan worden gebracht.

Mogelijk dat we ook twintigers en dertigers kunnen verleiden om weer terug te keren naar Noorden. Deze leeftijdsgroep is op dit moment ondervertegenwoordigd in Noorden, naar wij aannemen omdat men destijds geen geschikte woonruimte kon krijgen in Noorden en wegtrok naar andere kernen en gemeenten.

Het programma zoals dat nu wordt voorzien (fase 2):

Westelijke rand: 9 PO kavels

Oostelijke rand: 25 CPO woningen

Middengebied: 20 rijwoningen in starterscategorie.

Voorgesteld wordt kennis te nemen van dit stedenbouwkundig plan. Het is niet mogelijk het door de stichting ontwikkelde gehele plan direct voor het hele (grond)gebied te realiseren. We beperken ons tot fase 1 en 2 waarmee in de woningbehoefte van de Noordenaren kan worden voorzien. Het totale plan biedt echter wel een goede doorkijk naar de mogelijkheden op langere termijn; een doorkijk die gewenst is vanuit het principe van “een goede ruimtelijke ordening”.

Beeldkwaliteit

De stichting Driekoppenland gaat in overleg met inwoners en omwonenden kijken naar het aspect van beeldkwaliteit. Men hecht toch aan een aantal regels die ervoor zorgdragen dat er een eenheid en samenhang in beeldkwaliteit voor de woningbouw binnen het plan ontstaat. Deze nog op te stellen regels kunnen worden gekoppeld aan het op te stellen bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Ook de ambitie op het vlak van duurzaamheid gaat de stichting Driekoppenland in overleg met inwoners bepalen. Een mogelijkheid zou bijvoorbeeld kunnen zijn om een gasloze wijk te realiseren. Ook het gebruik van zonnepanelen zou kunnen worden gestimuleerd.

De gemeente Nieuwkoop kan dit bij de gronduitgifte niet afdwingen, maar het niet realiseren van een gasleiding helpt wel bij het realiseren van meer duurzame woningbouw. Binnen het project Zuidhoek werkt dit goed.

2. Fase 1 en 2 van het stedenbouwkundig plan Driekoppenland als kader te laten dienen voor een op te stellen ontwerp bestemmingsplan

Ieder bestemmingsplan heeft een stedenbouwkundig kader, dat de basis vormt voor het bestemmingsplan. Er is bewust voor gekozen om in onderhavig stedenbouwkundig kader slechts de hoofdstructuur (groen, verkeer, water en bebouwingsvlakken) van het plangebied vast te leggen. Dit biedt ruimte voor het opstellen van een flexibel bestemmingsplan. Zo wordt vanuit overwegingen van haalbaarheid en afzetbaarheid ruimte geboden voor meer verkavelingstypen en wordt ingespeeld op actuele wensen van de markt c.q. consument.

Voor het op te stellen bestemmingsplan heeft het geen zin een groter plangebied op te nemen dan fase 1 en 2. Er is geen ruimte om meer dan 54 woningen te kunnen realiseren (planlijst). Daarom wordt voorgesteld voor het plangebied zoals in bijlage 2 weergegeven een bestemmingsplan op te stellen. De grondexploitatie zoals deze u in mei ter vaststelling wordt aangeboden gaat eveneens uit van een gedeeltelijke ontwikkeling voor maximaal 54 woningen.

3. In te stemmen met het overslaan van de fase van voorontwerp van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent verschillende fasen: voorontwerp, ontwerp, vastgesteld en onherroepelijk. Een voorontwerpbestemmingsplan is wettelijk niet verplicht. Omdat gedurende het voortraject reeds ruimte is geboden voor inspraak van omwonenden (en deze inspraakreacties ook voor een belangrijk deel zijn verwerkt in dit kader) wordt voorgesteld geen voorontwerp bestemmingsplan op te stellen maar direct een ontwerpbestemmingsplan

Kanttekeningen:

Ontsluiting via de Gerberastraat.

Het plan gaat uit van een hoofdontsluiting van de wijk via de Gerberastraat. Dit is de enige ontsluiting voor autoverkeer. Daarnaast komt er een noodontsluiting bij de Irisstraat (met uitneembare paal). Tijdens de inspraakavonden kwam naar voren dat enkel ontsluiten via de Gerberastraat (voor autoverkeer) als problematisch werd gezien. Niet zo zeer vanwege het aantal verkeersbewegingen, maar vanwege de inrichting van de huidige Gerberastraat. De doorstroming is niet optimaal.

Vanwege rioleringswerkzaamheden moet een deel van de Gerberastraat open. Daarnaast is een herinrichting van deze straat gepland. Er wordt een nieuw ontwerp opgesteld van de inrichting van de Gerberastraat en dit wordt in samenspraak met de omwonenden gedaan. Hierbij is er in het bijzonder aandacht voor / kan worden ingespeeld op het probleem van de doorstroming.

Risico's / Beheersmaatregelen

De gemeente heeft in 2009 met het Rijk, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap vastgelegd dat zij 430 extra woningen mogen toevoegen, verdeeld over een zestal woningbouwlocaties aan de randen van de zogenaamde A-kernen (plus B-kern Noorden). Hiermee kan de leefbaarheid en vitaliteit worden verbeterd dan wel op peil blijven in combinatie met een goede landschappelijke afronding van deze kernen. De gemeente is vrij om de 430 woningen te verdelen over deze zes locaties.

De provincie wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd over het aantal woningen. In deze procedure moet goed onderbouwd worden waarom er 54 woningen gebouwd worden vanaf 2016/2017.

Flexibiliteit

Om een plan in de huidige tijd te kunnen realiseren is het van groot belang dat aangesloten wordt bij de wensen (en mogelijkheden) van de woonconsument. Om hier op in te kunnen spelen, nu en in de komende jaren, moet het plan flexibiliteit kennen. Afhankelijk van de interesse van de consument moet er geschakeld kunnen worden tussen diverse woningtypes als rijwoningen, 2[^]1 kapwoningen, geschakelde woningen, vrijstaande woningen en vrije kavels. En binnen de typologieën kan verder gedifferentieerd worden in prijsklasse. Daarom kent land van Koppen geen vaststaand programma.

Flexibiliteit (beheersmaatregel) is noodzakelijk om de uitvoerbaarheid (risico) te kunnen waarborgen.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Woningbouw is noodzakelijk als kostendrager voor de transformatie van de Noordse Buurt. Het Rijk en de Provincie hebben daartoe ingestemd met de bouw van 430 extra woningen. Land van Koppen voorziet in een opbrengst, zij het beperkt. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de volledige boekwaarde van deze locatie in de grondexploitatie is ingebracht terwijl een deel wordt ontwikkeld. De financiële meerwaarde mag dan beperkt zijn, de maatschappelijke meerwaarde is evident.

Het niet vaststellen van dit kader heeft vertraging van de planontwikkeling tot gevolg en is van negatieve invloed op het realiseren van de beoogde opbrengst.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt vanuit de grondexploitatie Land van Koppen.

Tegen het vastgestelde stedenbouwkundig kader staan geen bestuursrechtelijke rechtsmiddelen open.

Communicatie / Participatie

Uniek aan deze ontwikkeling is dat het plan op initiatief van en door inwoners zelf tot stand is gekomen. Dit betekent dat inwoners van Noorden vanaf het begin betrokken zijn geweest bij de planvorming en hun inbreng hebben gehad. Dit plan kan dan ook rekenen op veel draagvlak.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

1. Stedenbouwkundige plan Driekoppenland (locatie land van Koppen)
2. Stedenbouwkundig kader op basis waarvan het bestemmingsplan wordt opgesteld.

Advies meningsvormende raad

(griffie)