

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Ines de Ridder		Opgesteld door: Gert Peter Vos, ROG Woningbouw
Besluitvormende vergadering: 18 december 2025	Registratienummer collegebesluit: 396996	Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Prioritering woningbouwontwikkeling gemeente Nieuwkoop.		
Samenvatting: De woningbouwopgave van Nieuwkoop blijft onverminderd groot en vraagt om keuzes in de prioritering van op te starten woningbouwprojecten. Bij deze prioritering spelen snelheid, kansrijkheid en volume een rol, conform de ambities uit het coalitieprogramma 'Aan de slag met Nieuwkoop – met lef uitvoeren'. In verband met deze prioritering stelt het college voor om in plaats van de ontwikkeling van de complexe locatie Achterweg te Nieuwkoop voorrang te geven aan de ontwikkeling van de locatie 't Trefpunt te Zevenhoven. Hiermee ontstaat een kans voor een integrale ontwikkeling op basis van een samenhangende visie waarin de brede opgave van Zevenhoven en Noordeinde op het gebied van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Naast de locatie van 't Trefpunt zijn de locaties de Vlijt en de locatie Stationsweg onderdeel van deze integrale visie.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. Af te wijken van de woningbouwprojectplanning, die onderdeel is van de strategische koers gebiedsontwikkeling 2024-2040; 2. Op basis van een integrale visie op het gebied van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen voor het dorp Zevenhoven de locaties 't Trefpunt, de Vlijt en de Stationsweg prioriteit te geven; 3. De locatie Achterweg te Nieuwkoop vanaf 2030 in ontwikkeling te nemen; 4. Een voorbereidingskrediet van € 315.000,00 beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de projecten te Zevenhoven en de lasten te dekken uit de toekomstige opbrengsten van de grondexploitatie burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Bij de uitvoering van de gemeentelijke woningbouwopgave speelt snelheid kansrijkheid en volume een rol. Bij het beoordelen van project Achterweg op haalbaarheid, snelheid en samenhang met andere maatschappelijke opgaven binnen de gemeente concluderen we dat dit project veel tijd vraagt om te ontwikkelen en waarschijnlijk hoge kosten met zich meebrengt, onder andere vanwege de ligging op het dijklichaam. Dit raadsvoorstel neemt u mee in de afwegingen om prioriteit te geven aan de ontwikkeling van de locatie 't Trefpunt te Zevenhoven in samenhang met de locaties de Vlijt en de locatie Stationsweg. Voor de samenhangende ontwikkeling stellen we een integrale visie en startnotitie op waarin we de thema's woningbouw en maatschappelijke voorzieningen mee nemen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het inlossen van de samenhangende opgave op het gebied van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- De woningbouwopgave, zoals vastgelegd in de Strategische koers gebiedsontwikkeling woningbouw 2024 – 2040 raadsbesluit 6-6-2024 kenmerk 2024-047
- Woonvisie Nieuwkoop 2016 tot 2025) raadsbesluit 6-10-2026 kenmerk 2016-105
- Addendum Woonvisie raadsbesluit 24-4-2024 kenmerk 2024-036
- Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop raadsbesluit 8-7-2021 kenmerk 2021-070
- Overzicht strategische gronden Nieuwkoop
- De verwerving door de gemeente van de locatie, S van Drielstraat 4, 't Trefpunt, te Zevenhoven in 2025 raadsbesluit 6-3-2025 kenmerk 2025-022
- Aangenomen motie "Tempo met herontwikkeling Trefpuntlocatie" d.d. 6 maart 2025
- Raadsinformatiebrief De Vlijt d.d. 15 juli 2025 zaaknr. 541325

Participatie / betrokken partijen / personen

Achterweg:

In deze fase zijn voor project Achterweg verschillende partijen betrokken zoals woningbouwcorporatie WSN, het Hoogheemraadschap van Rijnland en gemeentelijke afdelingen. Er heeft nog geen participatie met omwonenden plaatsgevonden. Hiervoor is eerst een planverkenning nodig. Een planverkenning en startnotitie maakt aan de hand van een analyse inzichtelijk wie op welke wijze betrokken zijn inclusief de mate van invloed op latere keuzen in het proces en de verdere besluitvorming.

Locaties Zevenhoven

Indien u instemt met het onderhavige voorstel dan stellen we een planverkenning en startnotitie op. Deze plannen maken aan de hand van analyse inzichtelijk wie op welke wijze betrokken zijn, inclusief de mate van invloed op latere keuzes in het proces van het opstellen van de integrale visie en de locatieontwikkeling. In ieder geval betrekken we omwonenden, de dorpsraad, ondernemers en onze medeoverheden. Bewoners en betrokken (sport)verenigingen betrekken we ook bij de toekomst van de Vlijt inclusief een mogelijke alternatieve locatie voor de gymzaal.

Duurzaamheidsaspecten

Ontwikkelingen zullen op zijn minst voldoen aan het verplichte bouwbesluit. Daar waar kan en noodzakelijk zullen hogere duurzaamheidsaspecten en worden toegepast en indien nodig als voorwaarde worden gesteld. We volgen daarin het door u vastgestelde duurzaamheidsprogramma gemeente Nieuwkoop (raadsbesluit 16-1-2025 kenmerk 2025-007)

Gezondheid

We spelen bij het maken van een visie en de vervolgstappen in een woningbouwproject in op het verbeteren van de leefbaarheid en stimuleren waar dat mogelijk is bewegen en ontmoeten. Hiervoor sluiten we aan bij de visie Sport en Bewegen (raadsbesluit 8 juli 2021 kenmerk 2021-071)

Varianten met argumenten voor en tegen

Scenario 1: Reguliere locatieontwikkeling Achterweg

In dit scenario ontwikkelen we de locatie Achterweg volgens de verdeling van het woonprogramma 30 % sociale huur, 35% middenhuur en/of sociale koop en 35% vrij invulbaar. En nemen we de opgave uit de woonzorgvisie mee. De verwachting is dat dit woonprogramma de extra ontwikkel- en bouwkosten ten gevolge van het bouwen in de dijk (damwanden en toepassing onderwater beton) niet zal compenseren. Dit betekent een negatieve grex. Onzeker is of een woningbouw subsidieaanvraag zal worden toegekend door het ministerie of de provincie. Bovendien vraagt de ontwikkeling van de locatie een onderhandelingstraject met de andere grondeigenaar WSN. Daarbij moet de gemeente kosten van afkoop van het recent afgesloten huurcontract door WSN van het pand op de locatie meenemen. Tenslotte bestaat onzekerheid wat de mogelijkheden van bouwen zijn met betrekking tot het stikstofdossier waar nog geen landelijk beleid op is gevormd en daarvoor moeten we wachten tot er een nieuw kabinet is die dit oppakt. WSN heeft aangegeven de herontwikkeling van het gebied graag samen met de gemeente op te pakken maar koppelt dit aan een verduurzamingsopgave van de naast gelegen woonwijk met veel verschillende belangen en onderhandelingsmomenten met WSN.

Voor:

- Woonprogramma met sociale en betaalbare woningbouw conform woningbouwopgave gemeente Nieuwkoop
- Conform strategische koers gebiedsontwikkeling gemeente Nieuwkoop
- Gebruik van gemeentelijke strategische gronden.

Tegen:

- Hoge ontwikkel- en bouwkosten
- Beperkte mogelijkheden tot compensatie ontwikkel en bouwkosten
- Onzekerheid uitkomst eventuele subsidieaanvraag
- Onderhandelingstraject mede grondeigenaar

Scenario 2: Locatie ontwikkeling Achterweg met volledig vrije sector woonprogramma

Dit scenario houdt in dat we de locatie ontwikkelen met een volledig vrije sector woonprogramma om de extra ontwikkelings- en bouwkosten voor het bouwen in de dijk te compenseren. Het 30 % sociale woningbouw deel zal gevonden moeten worden in de herontwikkelings- en verduurzamingsopgave van het woningbezit van WSN. Dit vraagt om een dorpsvernieuwingvisie op dit deel van Nieuwkoop. Dit is een intensief traject dat naar verwachting een looptijd zal hebben van ca. 2 jaar, voordat we daadwerkelijk het woningbouwproject (de 7 processtappen in ongeveer 7 jaar) op kunnen pakken. Een dergelijk traject kent ook verschillende momenten van onderhandeling met de andere

grondeigenaar WSN. Bij een volledig vrije sector woonprogramma zal het ministerie of provincie geen subsidieaanvraag toekennen. Tevens zal in dit scenario ook de provincie betrokken moeten zijn om akkoord te geven op de compensatie van het sociale programma elders in de gemeente en niet op de locatie.

Voor:

- Conform strategische koers gebiedsontwikkeling
- Gebruik maken van strategische gronden
- Mogelijk compensatie hoge ontwikkel- en bouwkosten door volledig vrije sector woonprogramma

Tegen:

- Compensatie van het sociale woningbouwdeel aan de hand van langdurige proces dorpsvernieuwingsvisie met veel verschillende belangen.
- Langdurige onderhandelingen met mede grondeigenaar WSN
- Geen mogelijkheden tot verkrijgen subsidie
- Hoge kosten vanwege ontwikkeling in dijklichaam
- Geen toestemming provincie Zuid-Holland vanwege het volledige vrije sector woonprogramma

Scenario 3 Prioriteit ontwikkeling locatie Trefpunt Zevenhoven en voorlopig uitstel locatie Achterweg Nieuwkoop

In dit scenario stellen we de ontwikkeling van de locatie Achterweg een aantal jaren uit en pakken we de locatie van het Trefpunt te Zevenhoven op. Op het eerste gezicht ziet deze ontwikkeling er overzichtelijker uit want er is sprake van één eigenaar en dat is de gemeente Nieuwkoop. Daarmee geven we tevens gehoor aan uw motie om dit project versneld op te pakken en in te zetten voor woningbouw.

We zien aanvullend kansen om met de ontwikkeling van 't Trefpunt een samenhangende visie op te stellen, inclusief de locaties de Vliet en de locatie Stationsweg. Hierdoor ontstaat de kans om integraal de woningbouwopgave en de maatschappelijke opgave invulling te geven, passend bij Zevenhoven en Noordeinde.

Voor:

- Sociale- en betaalbare woningbouw kans op verschillende locaties in Zevenhoven in samenhang met maatschappelijke voorzieningen.
- Anticipeert op motie Tempo met herontwikkeling Trefpuntlocatie van 6-3-2025.
- Politieke wens om ontwikkelingen in Zevenhoven op te starten conform uw motie.

Tegen:

- Locatie maakt geen deel uit van strategische koers gebiedsontwikkeling.

Vervolg proces

Het college werkt toe naar een reguliere startnotitie met de gebruikelijke onderdelen waaronder participatie en zal deze in het 3e kwartaal 2026 ter besluitvorming aan bieden aan de gemeenteraad. Voor planning en proces m.b.t. de tijdelijke functie van het 't Trefpunt komen wij in een separaat voorstel bij u terug.

Voorgesteld besluit

1. Af te wijken van de woningbouwprojectplanning, die onderdeel is van de strategische koers gebiedsontwikkeling 2024-2040;
2. Op basis van een integrale visie op het gebied van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen voor het dorp Zevenhoven de locaties 't Trefpunt, de Vlijt en de Stationsweg prioriteit te geven;
3. De locatie Achterweg te Nieuwkoop vanaf 2030 in ontwikkeling te nemen;
4. Een voorbereidingskrediet van € 315.000,00 beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de projecten te Zevenhoven en de lasten te dekken uit de toekomstige opbrengsten van de grondexploitatie

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Kanttekening/risico:

- Uitkomsten van participatie: Het resultaat van de participatie heeft invloed op proces en inhoud van de verschillende samenhangende onderdelen van het gehele traject.
- Wanneer het projecten Zevenhoven niet worden uitgevoerd kunnen de gemaakte voorbereidingskosten niet worden terugverdiend.
- Locatie Achterweg blijft vooralsnog deel uitmaken van de strategische gronden en niet ingezet om de woningbouw opgave in te lossen.

Beheersmaatregelen:

- Opstellen van een integrale visie op basis van participatie waarbij we de woningbouwopgave combineren met maatschappelijke opgaves zoals vergrijzing of voorzieningen voor jongeren en/of andere gemeentelijke opgaves inclusief de andere locaties Vlijt en de Stationsweg.

Financiële en Juridische gevolgen

- Financiële gevolgen

Voor de voorbereiding van projecten Zevenhoven is een voorbereidingskrediet van € 315.000,00 noodzakelijk. Het krediet van t.z.t. ingebracht in de bog te openen grondexploitatie. Dekking van het voorbereidingskrediet vindt plaats uit toekomstige opbrengsten van de grondexploitatie. Het krediet wordt gebruikt voor o.a. alle voorbereidingen om te komen tot woningbouw op deze locatie.

Omdat voorbereidingskrediet niet leidt tot directe verhoging van de lasten van de begroting hoeft er door de gemeenteraad geen begrotingswijziging te worden vastgesteld en kan het voorbereidingskrediet administratief worden verwerkt.

Met het nemen van het besluit door de gemeenteraad kan het beschikbaar gestelde krediet Achterweg (€ 95.000 in 2025 en € 315.000 in 2026) vervallen en worden afgehaald.

De komende kadernota maakt duidelijk hoe, op welke wijze en de hoogte van eventueel bijbehorende kosten worden gedekt. Hierin worden ook de kosten voor het opstellen van de integrale visie in mee genomen.

Bijlage NVT

Advies meningsvormende raad

