

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Tom de Kleer & Ines de Ridder		Opgesteld door: Dick Stapel, ROG Woningbouw
Besluitvormende vergadering: 19 september 2024	Registratienummer collegebesluit: 401575	Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Rapportage haalbaarheidsstudie combinatievariant, als oplossing voor de Kerkwegproblematiek		
Samenvatting: Naar aanleiding van het raadsbesluit over de voorkeursvariant (22 juni 2023) heeft ons college een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren naar het zuidelijke tracé van de rondweg Ter Aar in combinatie met woningbouw in Ter Aar-Zuidoost. Deze zogenaamde verkenningsfase is samen met Bolton Bouw uit Woerden doorlopen. Redenen om de verkenningsfase samen met Bolton uit te voeren is dat deze partij kan beschikken over de grond in Ter Aar-Zuidoost. Uit de rapportage 'Haalbaarheidsstudie combinatievariant, als oplossing voor de Kerkwegproblematiek' blijkt dat er sprake is van een haalbaar project mits de gemeente bereid is tot een financiële bijdrage.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. op basis van de rapportage 'Haalbaarheidsstudie combinatievariant, als oplossing voor de Kerkwegproblematiek' te concluderen dat een combinatie van alternatieve ontsluiting in de vorm van een verbindingslaan tussen de Kerkweg en de Oostkanaalweg en woningbouw ter plaatse van Ter Aar-Zuidoost haalbaar is, mits de bereidheid bestaat tot het doen van een financiële bijdrage. 2. het college de opdracht te geven dit project verder uit te werken. Burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

In uw vergadering op 22 juni 2023 heeft u ingestemd met het verder onderzoeken van variant 3 uit het verkeersonderzoek naar de Kerkweg door IV-Infra (de combinatie van een zuidelijke en een noordelijke omleiding langs Ter Aar) als oplossing voor het verminderen van de verkeersoverlast en het vergroten van de verkeersveiligheid voor de inwoners op de Kerkweg en op de Pieter de Vogelrotonde. Naast het verminderen van die overlast is deze combinatievariant ook noodzakelijk om tot ontwikkeling van de woningbouw in Ter Aar-Noordoost te komen.

Naar aanleiding van dit besluit is een haalbaarheidsonderzoek voor het zuidelijke tracé van de rondweg Ter Aar in combinatie met woningbouw in Ter Aar-Zuidoost uitgevoerd. Wij hebben besloten deze verkenningsfase samen met Bolton Bouw uit Woerden (hierna: Bolton) te doorlopen. Reden hiervoor is dat deze partij kan beschikken over de grond in Ter Aar-Zuidoost. Daarnaast kan een combinatie van de aanleg van een weg en woningbouw leiden tot een exploitatie- en ruimtelijk voordeel. Wij hebben u bij brief van 7 december 2023 (nummer 314755) hierover geïnformeerd. Inmiddels heeft de hiertoe ingestelde projectgroep 'Haalbaarheidsfase' een rapportage over dit onderzoek opgeleverd. Deze treft u als bijlage bij dit voorstel aan.

Ons college onderschrijft de conclusie van de projectgroep dat er sprake is van een haalbaar project, onder voorwaarde van een aanvaardbare gemeentelijke financiële bijdrage in het project.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Onze inzet voor deze verkenningsfase is gericht geweest op het verbeteren van de leefbaarheid van de Kerkweg en in bredere zin in het gebied Ter Aar-Oost. Door de hoge verkeersdruk, onder andere veroorzaakt door de grote aantrekkingskracht van het winkelcluster langs de Kerkweg, staat de leefbaarheid onder zware druk. Geconstateerd moet worden dat de Kerkweg niet het karakter heeft van een woonstraat met ook een doorgaande functie, maar dat de verkeersfunctie nadrukkelijk de overhand heeft gekregen. Dit effect strekt zich ook verder uit, naar b.v. de Pieter de Vogelrotonde. Hier komt het lokale verkeer en het verkeer van buiten op een gevaarlijke wijze bij elkaar, waar met name ook fietsers/schoolgaande kinderen moeite hebben om naar de andere zijde van het Aarkanaal te komen.

Een onmisbaar onderdeel van de zgn. combinatievariant is de zuidelijke omleiding. Door een zuidelijke omleiding, via de inmiddels zogenoemde verbindingslaan van Kerkweg naar de Oostkanaalweg, kan een deel van het gebiedsvreemde verkeer van de Kerkweg worden afgeleid. Bijkomend effect is de ontwikkeling van een woningbouwlocatie (Ter Aar-Zuidoost) voorziet in een groter aanbod aan (betaalbare) woningen. Daarnaast is het realiseren van een dergelijke omleiding een voorwaarde om ook in Ter Aar-Noordoost te kunnen bouwen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Coalitieakkoord 2022-2026 "Aan de slag met Nieuwkoop";

- Verkeersstudie ontlasting Kerkweg gecombineerd met woningbouw in Ter Aar Noord Oost (raad 22 juni 2023, kenmerk 2023-051).

Participatie / betrokken partijen / personen

Het onderwerp (uitvoeren haalbaarheidsonderzoek) leent zich niet voor uitgebreide participatie waarin mensen wordt gevraagd om mee te denken. Wel is er op verschillende momenten geïnformeerd over de stappen die gezet zijn, o.a. via Nieuwkoop Nieuws, DenkMee, (op verzoek) aan omwonenden en middels een informatie/participatieavond in IKC De Vaart. Er is ook overleg gevoerd met de betrokken grondeigenaren. Dit betreft zowel de grondeigenaren in het plangebied Ter Aar-Zuidoost (de tuinders) als de aangrenzende grondeigenaren van het winkelcluster, over wiens terrein de verbinding van de zuidelijke weg door het plangebied met de Kerkweg ook gerealiseerd moet worden.

Het contact met de grondeigenaren in het plangebied verloopt via Bolton. Bolton heeft contractuele afspraken met hen, waardoor Bolton over de grond kan beschikken.

De gesprekken met de twee andere eigenaren zijn door de gemeente en Bolton gezamenlijk gevoerd. Beide partijen hebben aangegeven te willen meedenken in de ontwikkelingen. Zij onderkennen de noodzaak de hoge verkeersintensiteit op de Kerkweg/Pieter de Vogelrotonde aan te pakken. Met hen is een intentieverklaring opgesteld.

Visie 3ha locaties Provincie Zuid-Holland

De provincie acht de locatie Ter Aar-Zuidoost ruimtelijk aanvaardbaar voor de combinatie van verbindingslaan en woningbouw, maar het op dit moment geldend provinciaal standpunt is dat er (provincie-breed) geen nieuwe 3-hectare locaties worden toegevoegd. De provincie stelt zich op het standpunt dat Ter Aar Zuidoost alleen de 3 hectare status kan krijgen als de gemeente daartoe een bestaande 3 hectare locatie inlevert. De gemeente beschikt over twee nog niet in ontwikkeling genomen 3-hectare locaties: Langeraar-Noordwest en Ter Aar-Noordoost. Voor het uitruilen van Ter Aar Zuidoost voor een deze twee locaties adviseert de provincie gebruik te maken van de herziening van het provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor in 2025 een tweetal mogelijkheden worden geboden.

De door uw raad op 6 juni 2024 vastgestelde Strategische Koers gaat ervanuit dat voor de realisatie van 2300 woningen in 2040 Ter Aar-Zuidoost en Langeraar-Westzijde fase 1 (geen onderdeel Langeraar-Noordwest) worden ontwikkeld om het genoemd aantal woningen van 2300 te halen. Bij het opstellen van de Strategische Koers is ingezet op het spreiden van de woningbouwlocaties over onze dorpen. Dat is ook de reden waarom er voor is gekozen om in ieder-geval fase 1 van Langeraar Westzijde te ontwikkelen. Deze fase is ook niet afhankelijk van de 3-hectare discussie omdat deze geheel binnen bsd ligt.

Nadere uitwerking van de voorliggende haalbaarheidsstudie impliceert dus dat de raad een keuze moet maken ten aanzien van de 'in te leveren' 3 hectare locatie: Langeraar Noordwest of Ter Aar Noordoost. Deze keuze hoeft nu nog niet te worden gemaakt. De provincie heeft zoals aangegeven uit ruimtelijke overwegingen geen bedenkingen tegen de realisatie van de verbindingsweg en Ter Aar Zuidoost mits we maar een 3-hectare locatie inleveren. Ten aanzien van de te maken keuze is in de Strategische Koers onder 'Inspanningen' opgenomen: Afronden van het verkennend onderzoek en het in kaart brengen van het vervolgproces voor Ter Aar Noordoost en Langeraar Westzijde (fase 2 en 3) in 2024 en 2025.

Op basis van deze inspanning zal de gemeenteraad een besluit worden voorgelegd ten aanzien van de in te leveren 3-hectare locatie. Het moment waarop de raad zal worden gevraagd dit besluit te nemen zal worden gekoppeld aan het tweede provinciaal herzieningsmoment van het ruimtelijk beleid in 2025. De provinciale planning hiervan staat nog niet vast.

Duurzaamheidsaspecten

Zie gezondheid.

Gezondheid

Gesteld kan worden dat in deze haalbaarheidsstudie de duurzaamheidsaspecten en gezondheidsaspecten in grote mate samen oplopen. Immers, een duurzame leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Voor het huidige gebied Ter Aar-Oost zal de aanpak van de verkeersproblematiek op de Kerkweg bijdragen aan de gezondheid van de bewoners. Geconstateerd kan worden dat de Kerkweg en de ontsluiting van het huidige Ter Aar-Oost geen duurzame situatie betreft. Naast de gevoelens van onveiligheid is ook sprake van objectieve onveiligheid op zowel de Kerkweg als de Pieter de Vogelrotonde. Ook de verkeerssituatie op de Oostkanaalweg is verre van optimaal. Om een duurzame en veiligere verkeerssituatie te realiseren is in het uitgevoerde verkeersonderzoek geconstateerd dat aanvullende verkeersverbindingen nodig zijn. Uw raad heeft met de conclusies uit dat onderzoek ingestemd.

Hiernaast zijn uiteraard duurzaamheidsaspecten aan de orde bij de eventuele ontwikkeling van een nieuwe woonwijk Ter Aar-Zuidoost. Alhoewel er nog geen sprake is van een stedenbouwkundig ontwerp voor een nieuwe wijk is er wel een stedenbouwkundig rekenmodel opgesteld, teneinde ook aan de haalbaarheid te kunnen rekenen. Hierin zijn de toe te passen randvoorwaarden (aantallen woningen per hectare, woningdifferentiatie, eisen aan de verbindingslaan, nieuwe rotonde Oostkanaalweg/verbindingslaan) opgenomen en is rekening gehouden met de geldende voorschriften/richtlijnen op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid, landschap en water- en bodemgestuurd ontwikkelen.

Varianten met argumenten voor en tegen

Argumenten voor

Verbeteren van de leefbaarheid van de Kerkweg c.a.

Door de uitvoering van de combinatie van de aanleg van een verbindingslaan en woningbouw kan de leefbaarheid van de Kerkweg en daarmee het hele gebied Ter Aar-Oost aanzienlijk verbeterd worden. Door de spreiding van verkeer en hierdoor vermindering van verkeersbewegingen op de Kerkweg kan daar weer het karakter van een woonstraat ervaren worden. Enerzijds doordat verkeer uit het zuiden naar het winkelcluster Kerkweg al vóór de kern Ter Aar afgeleid wordt naar de parkeergelegenheid, anderzijds door aanvullende maatregelen na het eventueel overnemen van de Oostkanaalweg van de provincie. De bij de rapportage gevoegde bijlage 2 (Verkeersstudie Ter Aar Oost versus maatregelenpakket GVVP) gaat hier dieper op in.

Woningbouw in Ter Aar wordt mogelijk.

Uit de uitgevoerde verkeersstudies door IV-Infra blijkt dat het wegennet in Ter Aar geen verdere permanente uitbreiding van woningbouw kan verwerken. Zonder aanvullende weginfrastructuur is ook permanente bebouwing in Ter Aar-Noordoost geen optie. Door de aanleg van een verbindingslaan van de Oostkanaalweg (zuid) over het terrein van de winkelcluster naar de Kerkweg en de bouw van een substantieel aantal woningen, kan ook bijgedragen worden aan de invulling van de woningbouwopgaaf van onze gemeente. Ook wordt het mogelijk op termijn het gebied Ter Aar-Noordoost te ontwikkelen. Voor de ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost is de zuidelijke verbindingslaan randvoorwaardelijk

De combinatie van woningbouw en wegaanleg werkt.

Door het gelijktijdig ontwikkelen van de weg en de woningbouw wordt voor de betrokken partijen meerwaarde bereikt.

Voor de samenleving (en dus de gemeente) geldt als meerwaarde de ontlasting van de Kerkweg via de aanleg van de verbindingslaan. Deze wordt mogelijk omdat de grondeigenaren op deze wijze hun medewerking daaraan willen geven.

Voor Bolton ontstaan ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast heeft de ontwikkelaar de ambitie een mooie, toekomstbestendige woonwijk met meerwaarde voor Ter Aar te realiseren. Overigens betreft dit niet alleen meerwaarde voor de ontwikkelaar/grondeigenaren, maar tevens voor de samenleving/gemeente. Er moet uiteraard gebouwd worden conform het gemeentelijk woningbouwprogramma en primair voor onze eigen inwoners.

Ook werkt de combinatie op een andere manier: financieel wordt een deel van de weg uit de woningbouw gefinancierd. Of zonder dit de weg financieel (maar überhaupt gezien het eigendom) haalbaar zou zijn is zeer de vraag. De haalbaarheidsstudie geeft in elk geval zicht op een (onder voorwaarden) haalbaar project. Omdat de verbindingslaan vooruitlopend op woningbouw moet worden opgeleverd (om zo snel mogelijk de Kerkweg te kunnen ontlasten) is er wel sprake van een extra rentecomponent (eerst de kosten voor de verbindingslaan met aansluitingen, dan de opbrengsten van de woningbouw).

Argumenten tegen

De hele wegaanleg kan niet uit de woningbouw gefinancierd worden.

Na het doorrekenen van het stedenbouwkundig rekenmodel blijft het project steken met een tekort. Naar aanleiding daarvan is in een aantal overleggen gekomen tot bijgestelde ramingen, waarbij zowel gemeente als Bolton het gevoel hebben dat een reëel zicht op de haalbaarheid is ontstaan. Daarbij zal een gemeentelijke bijdrage in het project noodzakelijk zijn. Dit is verklaarbaar, aangezien de totale verbindingslaan in de ontwikkeling is opgenomen (dus niet alleen ter plaatse van Ter Aar-Zuidoost, maar ook over de winkelclusters) en omdat de verbindingslaan vooruitlopend op woningbouw moet worden opgeleverd (om zo snel mogelijk de Kerkweg te kunnen ontlasten).

Wij achten een gemeentelijke bijdrage aan het project acceptabel, vanuit het gezichtspunt dat de leefbaarheid in Ter Aar-Oost sterk verbetert.

De provincie stelt zich op het standpunt geen nieuwe grootschalige bouwlocaties toe te voegen.

De provincie acht de locatie Ter Aar-Zuidoost ruimtelijk aanvaardbaar voor de combinatie van verbindingslaan en woningbouw maar omdat het op dit moment geldende provinciaal beleid niet voorziet in toevoeging van nieuwe 3-hectare locaties stelt de provincie zich op het standpunt dat de gemeente een van de twee bestaande 3-hectare locaties zijnde Langeraar- Noordwest of Ter Aar-Noordoost inlevert.

Voorgesteld besluit

1. op basis van de rapportage 'Haalbaarheidsstudie combinatievariant, als oplossing voor de Kerkwegproblematiek' te concluderen dat een combinatie van alternatieve ontsluiting in de vorm van een verbindingslaan tussen de Kerkweg en de Oostkanaalweg en woningbouw ter plaatse van Ter Aar-Zuidoost haalbaar is, mits de bereidheid bestaat tot het doen van een financiële bijdrage.
2. het college de opdracht te geven dit project verder uit te werken.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Nog veel onzekerheden

Er is nog veel onderzoek nodig. Ook moet er nog een compleet projecttraject gelopen worden, alhoewel hier al wel voorbereidende werkzaamheden voor gedaan zijn. Belangrijke aspecten zijn het stedenbouwkundig plan dat ontwikkeld moet worden en daarna het omgevingsplan.

Centraal in het project zal participatie moeten staan. Hiervoor zal een communicatie- en participatieplan door ons college worden vastgesteld, waarin met name in de stedenbouwkundige fase een uitgebreid participatieproject doorlopen zal worden. Het is van belang hier alle betrokkenen een rol in te geven. Zowel de direct omwonenden van de nieuwe wijk als de belanghebbenden in het gebied Kerkweg/Ter Aar-Oost zullen betrokken worden.

Het omgevingsplan kent zijn wettelijke vaststellingsprocedure, die uiteraard gevolgd zal worden.

In de projectplanning zal gezekerd moeten zijn dat de aanleg van de weg vooruit moet lopen op de woningbouw. Dat geldt dan voor het volledige tracé van de weg van Kerkweg tot Oostkanaalweg. Alleen de aanleg van de weg tot aan de winkelcluster, in de verwachting dat daarna het restant wel zal volgen, is onvoldoende.

Medewerking grondeigenaren

Qua eigendom heeft Bolton een overeenkomst met de betrokken grondeigenaren (tuinders) in het projectgebied. Dit is nog niet het geval met de eigenaren van het winkelcluster. Met hen zal tot overeenstemming gekomen moeten worden over de weg over hun huidige eigendommen en het voorzien in vervangende parkeergelegenheid. Beide betrokken partijen zijn bereid hierover mee te denken in de volgende fase.

Uitvoeren flankerende maatregelen uit GVVP

Zowel de verbindingslaan tussen de Oostkanaalweg en de Kerkweg als het GVVP beogen de leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid van Ter Aar te verbeteren door het verkeer te spreiden. Daarnaast moet zowel de aanleg van verbindingslaan als het doen van aanpassingen aan de West- en Oostkanaalweg ervoor zorgen dat gebiedsvreemd verkeer wordt geweerd. De realisatie van de verbindingslaan en het uitvoeren van het GVVP zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Financiële en Juridische gevolgen

Het project zal een financiële bijdrage van de gemeente vragen. Hierover hebben wij een, door ons college geheim verklaarde, financiële notitie opgesteld. Redenen van de geheimverklaring zijn de daarin opgenomen geheime bedrijfsgegevens en de financiële belangen van de gemeente. Voor dit onderdeel van het voorstel verwijzen wij u daarnaar.

Op 5 december 2023 heeft het college ingestemd met het uitvoeren van de verkenningsfase voor het zuidelijke tracé van de rondweg Ter Aar. De rondweg is vervolgens als prioritair P2 project (ontwikkelpject) opgenomen in de Regionale Investeringsagenda Holland Rijnland (RIA).

Een besluit om te kiezen voor de combi variant zou kunnen betekenen dat we vooralsnog niet in aanmerking komen voor een financiële impuls vanuit de RIA.

Juridisch zal er voor de projectfase een samenwerkingsovereenkomst met Bolton gesloten moeten worden. Ook gaat dit gelden voor de andere betrokken grondeigenaren van de winkelcluster. Op enig moment zal dit voor het project van start gaat, gevolgd moeten worden door een anterieure (ontwikkelings)overeenkomst. Hierin worden de formele posities van de diverse partijen vastgelegd. Ook het in de vorige paragraaf genoemde punt rond het tijdstip van de wegaanleg (voorafgaand aan de woningbouw) zal hierin opgenomen worden.

Op dit punt hechten wij eraan op te merken dat de samenwerking met Bolton in deze haalbaarheidsfase prettig, open en vanuit vertrouwen in elkaar is ervaren. Hierbij is een goede basis gelegd om ook de komende tijd samen verder te werken aan een goed, mooi en belangrijk plan.

Bijlagen

1. Financiële notitie bij raadsvoorstel "Rapportage haalbaarheidsstudie combinatievariant, als oplossing voor de Kerkwegproblematiek" **GEHEIM**
2. Rapportage "haalbaarheidsstudie combinatievariant"
3. Raadsvoorstel en -besluit d.d. 22 juni 2023
4. Eindrapportage IV-infra studie "Verkenning Kerkweg, alternatieve ontsluitingsmogelijkheden"
5. Raadsbrief d.d. 7 december 2023

Advies meningsvormende raad

