

STRATEGISCHE KOERS 2024 - 2040

GEBIEDSONTWIKKELING WONINGBOUW



Vrouwenakker West



De Grendel, Nieuwkoop



Ter Aar Vernieuwd Verbonden, Ter Aar



De Drie Linden, Nieuwkoop



Teylerspark II, Nieuwveen



Ter Aar Vernieuwd Verbonden, Ter Aar

Versie: 23 april 2024
Gemeente Nieuwkoop
Zaaknummer: 366762

VOORWOORD

Voor u ligt de “Strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw”. Deze notitie is geschreven om komende jaren verder te bouwen aan Vitale en Sterke dorpen.

De gemeente Nieuwkoop heeft te maken met veel grote opgaven denk aan gezondheid, betaalbaar wonen, duurzame mobiliteit, bereikbaarheid van dorpen, natuur, klimaatadaptatie en energietransitie. Dit vraagt om grote afwegingen en keuzes, bijvoorbeeld welke ruimte reserveren we voor woningen of zonnenvelden, hoe sluiten we woonwijken aan en verbeteren we waar nodig de bereikbaarheid, en hoe richten we onze omgeving in om daarmee het bewegen te stimuleren en de gezondheid te verbeteren.

In deze notitie zoomen we in op de gebiedsontwikkeling woningbouw. We hebben lokaal, net als landelijk, te maken met een groot tekort aan woningen. Om dit tekort snel te verkleinen is het nodig om naast de nu lopende woningbouwprojecten ook nieuwe projecten op te starten. De doorlooptijd van een woningbouwproject duurt gemiddeld zeven jaar (van idee tot en met het opleveren van de woningen en inrichten van de omgeving). Daarom moeten we vooruitkijken om nu en in de toekomst voldoende betaalbare en passende woningen te kunnen realiseren.

We bouwen voor verschillende doelgroepen, denk aan starters, jongeren, ouderen en mensen met een zorgbehoefte. Om te zorgen voor een passend woningaanbod zetten we de lijn vanuit het Integraal woningbouwprogramma 2020 ook komende jaren door: bouwen voor doelgroepen en betaalbare woningen realiseren. We vullen deze lijn aan met het type woningen die nodig zijn voor ouderen en andere aandachtsgroepen.

Dit betekent dat we doorgaan met toekomstbestendig bouwen en werken aan:

-  Een gevarieerd betaalbaar woningaanbod
-  Combinaties van wonen en ontmoeten om eenzaamheid te voorkomen en zelfredzaamheid te bevorderen
-  Klimaatadaptief, natuurinclusief en energieneutraal bouwen
-  Het inrichten van de omgeving zoveel mogelijk klimaatbestendig, biodivers, water robuust en toegankelijk

Een mooie en tegelijkertijd grote opgave waar verschillende afdelingen en teams binnen de gemeentelijke organisatie samen aan werken en de verbinding zoeken met verschillende stakeholders zoals inwoners, ondernemers, medeoverheden, woningcorporaties en zorgaanbieders.

Samen werken we aan Vitale en Sterke dorpen!

Het College van burgemeester en wethouders
Gemeente Nieuwkoop

23 april 2024



MANAGEMENTSAMENVATTING: STRATEGISCHE KOERS 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw				
 Kans Gewenste gebeurtenissen om doel en ambitie te behalen:  Rijk krijgt meer middelen om uitsluitel te geven als provincie en gemeente er niet uitkomen of een gebied bebouwd mag worden  Op aanwijzing van het rijk valt de maximaal 130% plancapaciteit van de provincie weg  Door wijzigingen in landelijk of provinciaal beleid hoeven we geen locaties (binnen 3hectare) in te leveren Lokale kansen door deze strategie en verbetering brede welvaart door:  Verminderen van het aantal woningaanpassingen om langer zelfstandig te wonen  Ontsluitingsproblematiek integraal oppakken met woningbouw kan financieel voordeel opleveren  Kortere wachttijsten lokale woningzoekenden  Maatschappelijke voorzieningen blijven ten minste behouden	 Context  Landelijke opgave is het bouwen van 981.000 woningen tot en met 2030, waarvan 250.000 woningen (inclusief omgeving) geschikt voor ouderen  Provinciale opgave is om meer dan een kwart van de 981.000 woningen binnen de provincie Zuid-Holland te realiseren. Dit betekent voor de regio Holland Rijnland, waar Nieuwkoop onderdeel van is, om tot 2042 (indicatief) 36.160 woningen te realiseren  Binnen de regio Holland Rijnland zijn voor de realisatie van deze 36.160 woningen afspraken gemaakt via de woondeal (Regionale Realisatie Agenda) en de Regionale Woonagenda 2023. In de woonagenda is opgenomen dat er netto 30.500 woningen toegevoegd worden tussen 2021 tot en met 2030. De woningbehoefte binnen subregio oost is tussen de 9.500 en 11.000 (op basis van de provinciale woningbehoefteraming 2021). Voor het huren van een sociale huurwoning moet de woningzoekende ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland, de gemiddelde inschrijfduur is 90 maanden.  Gemeente Nieuwkoop:  In de periode 2019 t/m 2023 zijn 550 nieuwe woningen gerealiseerd.  Nieuwkoop heeft in totaal 11.824 woningen in 2023, daarvan is 21% in eigendom van de woningcorporaties (sociaal en middenhuur), 6% in eigendom van particuliere verhuurders en 73% zijn koopwoningen.  13% van de woningen zijn meergezinswoning (bijv. flat, boven – benedenwoning) en 82% eengezinswoning (bijv. rijtjeswoning, twee-2 onder 1 kap, boerderij).  Prognose: het aantal 75-plussers stijgt van 9,9% naar 16,7% in de periode 2023 t/m 2050 en het aantal jongeren (0 – 14 jaar) stijgt in dezelfde periode van 15,7% naar 16,5%. De andere leeftijdsgroepen kennen een lichte daling.  Ingezette interventie: creëren van een flexibele schil van tijdelijke sociale huurwoningen (flexwonen), naast de bouw van permanente woningen.	 Ambitie VITALE & STERKE DORPEN, GELUKKIGE INWONERS EN EEN GROENE TOEKOMST Hieronder verstaan we het volgende:  Voldoende woningen  Groene omgeving die bewegen stimuleert  Actief verenigingsleven  Goed voorzieningenniveau  Goede bereikbaarheid van en naar de dorpen	 1 Aanleiding  In de periode 2019 – 2040 zijn minimaal 2.300 woningen nodig om in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien.  De huidige gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning is 90 maanden.  In de periode 2023 – 2050 stijgt het aantal 75-plussers en jongeren. Er is een tekort aan betaalbare en passende woningen.  De projecten opgenomen in het integrale woningbouwprogramma Nieuwkoop 2020 zijn in uitvoering en leveren gezamenlijk, met projecten van woningcorporaties en particuliere initiatieven, tot en met 2040 nog niet voldoende woningen op.  De doorlooptijd van een woningbouwproject is gemiddeld zeven jaar. (Zie bijlage 2)  Motie monitoring woningbouw De volgende vraag staat centraal: <i>“Welke projecten gaan we op korte, middellange en lange termijn oppakken en monitoren om te voorzien in toekomstbestendige, betaalbare en passende woningen, met een goede ontsluiting van de wijk?”</i>	 Ongewenste effecten Door de bouw van nieuwe woningen (en daarmee de groei van het aantal inwoners) kan/kunnen:  De maatschappelijke voorzieningen, waaronder kinderopvang, zorg (huisarts, fysiotherapie, tandarts) de toename niet voldoende opvangen  De bereikbaarheid van de dorpen onder druk komen te staan  Ruimte voor bijv. creëren van extra natuur wordt beperkter  Nieuwe woningen veranderen het uitzicht en de leefomgeving en kunnen huidige bewoners in de wijk als minder prettig ervaren dit kan als minder prettig worden ervaren door huidige bewoners  Grote nieuwe woonwijken kunnen leiden tot isolement, doordat de dorpse samenhang (ons-kent-ons) wegvalt.
 Bedreiging Het bouwen van toekomstbestendige woningen kan moeilijk zijn door:  Onvoldoende grondbezit om tot en met 2040 woningen te bouwen  Het niet verkrijgen van toestemming van de provincie om op plekken te bouwen buiten bestaand stedelijk of dorpsgebied, of buiten de 3 hectare kaart  Andere gemeentelijke opgaven bijv. energietransitie of opvang asielzoekers doen ook een claim op de beschikbare gronden  De invloed van landelijke problematiek zoals Schiphol, stikstof, bodemdaling, klimaatverandering, netaansluitingen voor elektriciteit (netcongestie)  Veranderingen en ontwikkelingen in landelijk, provinciaal of regionaal beleid of wetgeving  Weerstand van omwonenden en procedures bij de Raad van State die tijd kosten  Verandering in lokaal beleid	 Strategie Onze strategie is om  Bij het bouwen van woningen de lijn van het integraal woningbouwprogramma 2020 te blijven volgen namelijk: bouwen voor doelgroepen en zorgen voor betaalbare en passende woningen  De te realiseren woningen voor ouderen, mensen met een zorgbehoefte en andere aandachtsgroepen, zoals geformuleerd in de Woonzorgvisie Nieuwkoop, mee te nemen in de woningbouwopgave  Toekomstbestendig te bouwen  Een samenhangende aanpak in elk type gebied te hanteren, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021, om te komen tot vitale & sterke dorpen, gelukkige mensen en een groene toekomst  Bij het openen van nieuwe grondexploitaties over de gehele lijn positief resultaat te behalen, waarbij het ene project het verlies van het andere project kan compenseren  Onze belangen in regionale en provinciale werkgroepen in te blijven brengen <i>Dit betekent dus het bouwen van de juiste woningen, voor de juiste doelgroep op de juiste plek!</i>	 Doelen (gewenste situatie) We beogen met de uitvoering van deze strategische koers het volgende:  Een groter gevarieerd woningaanbod  Meer balans tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt  Meer betaalbare woningen die aansluiten bij de verschillende doelgroepen  Meer toekomstbestendige woningen inclusief de inrichting van de omgeving  Minder eenzaamheid en meer zelfredzaamheid door een gevarieerd woningaanbod	 Belanghebbenden Er zijn verschillende belanghebbenden waar we oog voor moeten hebben:  Woningzoekenden: <i>lange wachttijsten tot een passende woning</i>  Omwonenden van projecten: <i>veranderingen in hun leefomgeving,</i>  Woningcorporaties: <i>bouwen van woningen binnen de sociale huur, waarbij gelet wordt op onderhoud, beheer van de woningen en financiële draagkracht</i>  Medeoverheden (waterschap, provincie): <i>verstrekken subsidies of stellen van eisen met gevolgen voor de projecten</i>  Ondernemers: <i>bereikbaarheid van hun onderneming, beperkingen of vergroting van bedrijfsvoering door nieuwe woningen in de directe omgeving van de onderneming</i>  Zorginstellingen en zorgkantoor: <i>passende woningen en zorginstellingen binnen de daarvoor geldende wet- en regelgeving</i>  Grondeigenaren: <i>zelf woningen ontwikkelen</i>	 Afbakening Buiten de uitvoering van deze strategische koers vallen de volgende onderdelen:  Maken en evalueren beleid, zoals de Omgevingsvisie, woonvisie, en warmtevisie  Maken van beleidsregels en/of verordeningen, bijv. doelgroepenverordening, zelfbewoningsplicht  Beoordelen van particuliere initiatieven, deze doorlopen de reguliere procedure  In tegenstelling tot het integrale woonprogramma maken we in deze koers geen concretiseringsslag per project (doelgroep, woontype). Dit volgt bij het opstarten van de projecten door middel van een startnotitie naar de gemeenteraad  Ontwikkeling van Integraal Kind Centra, bedrijventerreinen, zwembaden, vastgoed, en sportvelden  Het realiseren van toekomstbestendige bestaande woongebieden, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie (de focus van deze strategie ligt op de nieuw te ontwikkelen woonwijken/gebieden)
 Randvoorwaarden Bij de uitvoering van deze strategische koers moet gewerkt worden binnen het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, de gestelde regels in verordeningen en wet- en regelgeving. De meest recente randvoorwaarden staan in paragraaf 6.1.	 2 Middelen Het benodigd budget voor de uit te voeren activiteiten en projecten vallen onder reguliere exploitatiebudgetten dan wel een specifiek voor een project aangevraagd voorbereidingskrediet en later een te openen grondexploitatie. Monitoring gebeurt via de planning en controlcyclus en jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd.  Organisatie Het procesmanagement valt onder team Woningbouw. Betrokken afdelingen: Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken, Maatschappelijke ontwikkeling, Bedrijfsvoering, Publiekszaken en Beheer openbare ruimte. Besluitvorming: College en gemeenteraad			

¹ Plaatje vergrootglas met vraagteken is ontworpen door Freepik: www.freepik.com

² Plaatje hand met diverse attributen is ontworpen door Flaticon: www.Flaticon.com

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	2
1. Waartoe	6
1.1  Aanleiding	6
1.2  Context.....	7
1.3  Ambitie	11
2. Hoe	12
2.1  Doelen (gewenste situatie)	12
2.2  Strategie.....	13
2.3  Belanghebbenden.....	14
3. Wat.....	15
3.1  Baten.....	15
3.2  Inspanningen.....	16
3.3  Resultaten	18
4. Wat niet.....	21
4.1  Ongewenste effecten.....	21
4.2  Afbakening	21
5. Wie en waarmee	22
5.1  Organisatie	22
5.2  Middelen.....	24
6. Waarbinnen	25
6.1  Randvoorwaarden.....	25



6.2	 Kansen	26
6.3	 Bedreigingen	27
Bijlage 1: totaal overzicht aantal nieuwe woningen 2019 t/m 2040		28
Bijlage 2: de zeven processtappen van een woningbouwproject		30
Bijlage 3: Definities woonvormen ouderen (woonzorgvisie)		31

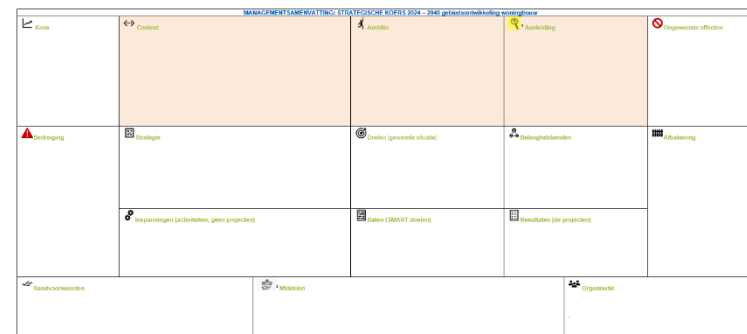


1. WAARTOE

In hoofdstuk 1 gaan we in op de reden van dit strategisch document. Dat doen we aan de hand van de aanleiding, context en ambitie. We bespreken hier de huidige situatie, de ontwikkelingen op landelijk, provinciaal en regionaal niveau en beschrijven de gemeentelijke ambities met betrekking tot de woningbouwopgave in de periode 2024 tot en met 2040.

1.1 ? Aanleiding

In de Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021 is opgenomen dat de woningbehoefte tot en met 2040 minimaal 2.300 nieuwe woningen bedraagt, gerekend vanaf 2019. Met de huidige lopende woningbouwprojecten (zie bijlage 1), particuliere initiatieven en woningbouwprojecten van woningcorporaties halen we de 2.300 woningen niet. Ondanks de versnelling van de gemeentelijke woningbouwprojecten en het uitvoeren (en deels afronden) van het huidige integrale woningbouwprogramma Nieuwkoop 2020.



We zien tegelijkertijd verschillende prognoses en cijfers die reden tot zorg geven. Zo is de gemiddelde zoektijd voor sociale huurwoningen gemiddeld 36 maanden ofwel veel mensen wachten op een voor hen passende woning. De prognose van de bevolking naar leeftijdsklassen in de periode 2023 tot en met 2050 laat zien dat de groei zit in de leeftijdsklasse 75-plussers (stijging van 9,9% naar 16,2%) en kinderen tot 14 jaar (stijging van 15,7% naar 16,5% (Bron: ABF) Dit vraagt om meer woningen die geschikt zijn voor ouderen. Verder zien we op dit moment 2.689 jongvolwassenen met een leeftijd tussen de 18 en 35 jaar die in-/thuiswonend zijn (Bron: BRP Nieuwkoop). Deze totale groep is potentieel woningzoekend binnen het betaalbare segment.

Naar verwachting wordt op 25 april 2024 de woonzorgvisie Nieuwkoop door de gemeenteraad behandeld en vindt besluitvorming plaats. In deze visie is het verzorgen van passende woningen voor ouderen en andere doelgroepen (zie bijlage 3) opgenomen, waarbij de opgave is om de volgende woningen tot en met 2030 te realiseren:

- 50% levensloopbestendige woningen waarbij in ieder geval:
 - 195 nultradewoningen
 - 125 geclusterde woningen met eventueel een ontmoetingsruimte
 - 125 zorggeschikte woningen

Deze aantallen vallen binnen het totaal te realiseren woningen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

Om tijdig op deze stijgingen en het huidige tekort aan woningen in te spelen, is het nodig om nu de strategische koers te bepalen voor een langere periode. Immers een woningbouwproject doorloopt verschillende processtappen en duurt gemiddeld 7 jaar (zie bijlage 2). In 2024 nieuwe projecten opstarten betekent in de meest ideale situatie dat er op z'n vroegst in 2031 nieuwe woningen zijn gerealiseerd. We zien echter dat bij het doorlopen van een proces verschillende vertragende factoren kunnen optreden. Zo kan het participatietraject meer tijd in beslag nemen dan in eerste instantie geraamd en is in sommige gevallen extra overleg nodig met medeoverheden vanwege problematiek als flora en fauna, watercompensatie, wel of niet op de 3 hectare kaart of afwijken van het beleid van medeoverheden. Verder is het instellen van beroep tegen een omgevingsplan of omgevingsvergunning een grote vertragende factor die kan oplopen tot een vertraging van twee jaar, denk aan de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) Buytewech Noord.

Maar ook veranderingen in wet- en regelgeving kan de woningmarkt veranderen en gevolgen hebben voor de snelheid waarmee ontwikkelaars woningen bouwen. Denk aan hogere bouwkosten, tekort aan personeel om de woningen te bouwen en geen belangstellenden voor de exploitatie van middenhuurwoningen. Daarnaast kan een tegenstrijdige aanpak, bijvoorbeeld ruimte aanbieden om te bouwen door het ministerie van Binnenlandse Zaken en een stringent beleid van de provincie, leiden tot vertraging van de uitvoering van gemeentelijke projecten.

Om adequaat op de veranderingen in te spelen is het ook belangrijk om de hier beschreven koers goed te monitoren. Bij het inrichten van deze monitoring betrekken we de op 9 november 2023 door de gemeenteraad unaniem aangenomen motie “monitoring woningbouw”. Het is daarbij belangrijk na te gaan wat er al aan Dashboards is waar deze informatie uit te halen is. De monitoring moet op een efficiënte manier in te richten zijn, zodat het niet teveel tijd kost om rapportages uit het systeem te halen. Immers de tijd die aan de monitoring besteed wordt, kan niet aan het uitvoeren van de projecten zelf besteed worden.

Daarom is nu actie vereist en is in deze strategische koersdocument de volgende vraag centraal gesteld:

“Welke projecten gaan we op korte, middellange en lange termijn oppakken en monitoren om te voorzien in toekomstbestendige, betaalbare en passende woningen, met een goede ontsluiting van de wijk?”

1.2 <=> Context

In deze paragraaf gaan we in op de landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen. We sluiten de paragraaf af met een kort overzicht van de gerealiseerde aantal woningen tussen 2019 en 2023 en de lopende projecten.

Landelijke woningbouwopgave

Het ministerie van Binnenlandse zaken (BZK) heeft voor het versnellen van de grote woningbouwopgave en het realiseren van passende woningen voor verschillende doelgroepen in 2022 zes programma's opgesteld (zie paragraaf 6.1 randvoorwaarden). De gestelde ambitie is om 900.000 woningen te realiseren tot en met 2030 verdeeld over alle provincies. Van dit aantal moeten 250.000 woningen (inclusief omgeving) geschikt zijn voor ouderen. Gezien de druk op de woningmarkt heeft BZK de opdracht gegeven om tweederde van de woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens te realiseren.



In de afbeelding aan de linkerkant is op basis van de vorig jaar door ABF Research uitgevoerde Primos-prognose, in opdracht van BZK, te zien dat de ambitie verhoogd moet worden en het aantal te realiseren woningen moet stijgen naar 981.000 woningen tot en met 2030. Redenen voor het verhogen van de ambitie is het inlopen van het huidige woningtekort tot 2%³, de toename in woningbehoefte vanwege een sterkere bevolkingsgroei door migratie, huishoudvershraling (kleinere huishoudens) en meer ouderen die langer thuiswonen (Bron: [Woningbouwopgave stijgt naar 981.000 tot en met 2030 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)).

De landelijke ambitie is doorvertaald in provinciale en regionale afspraken, ook bekend als ‘woondeals’ tussen het ministerie, de provincie, gemeenten, woningbouwcorporaties en ontwikkelaar(s).

Op de website van BZK (zie [Datawonen](#)) zijn de afspraken terug te lezen en is een dashboard ingericht waarop het aantal gerealiseerde woningen sinds 1 januari 2022 staan vermeld. Tevens is daar terug te lezen dat de toename van het aantal woningen tot en met 2030 nog aanpassingen vraagt van onder andere het percentage betaalbaarheid. We blijven deze ontwikkelingen volgen.

³ Inlopen van het huidige woningtekort tot een statistisch tekort van 2%, leidt tot een normale spanning op de woningmarkt. Het statistisch tekort in 2023 is 4,8%. Het woningtekort helemaal inlopen (0%) zou tot een zeer ontspannen woningmarkt leiden. Dit kan echter negatieve gevolgen hebben, zoals leegstand, waardedaling woningen en problemen in verkoopbaar- of verhuurbaarheid.

Provinciale woningbouwopgave

Vanuit de landelijke woningbouwopgave heeft Provincie Zuid-Holland de opdracht om meer dan een kwart van de 981.000 woningen binnen de provincie te realiseren. Hiervoor zijn met alle regio's binnen de provincie afspraken gemaakt. Gemeente Nieuwkoop valt binnen de regio Holland Rijnland. Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van 13 gemeenten. Op de website [Gewenste woningvoorraadtoename - Staat van Zuid-Holland](#) is de indicatieve gewenste woningvoorraadtoename tot en met 2042 voor Holland Rijnland opgenomen, deze bedraagt 36.160 woningen. Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten een besluit genomen over de maximale programmaruimte tot en met 2032. Voor de regio Holland Rijnland gaat het om 37.520 woningen.

De landelijke ambitie om tweederde van de woningen betaalbaar te maken is als volgt doorvertaald naar afspraken tussen de provincie en regio's: 30% sociale huur, 35% middenhuur en/of sociale koopwoningen tot de NHG-Grens (betaalbaar) en de rest is vrij invulbaar.

Regionale woningbouwopgave (regio Holland Rijnland)

De afspraken tussen provincie, regio en gemeenten zijn vastgelegd in de Regionale realisatieagenda Holland Rijnland en de Regionale woonagenda 2023. In het kort komen de afspraken op het volgende neer:

Regionale Realisatieagenda (RRA)

Op 14 maart 2023 is de Regionale realisatieagenda Holland Rijnland (RRA) ondertekend door provincie, gemeenten, BZK, woningcorporaties en Holland Rijnland Wonen. Dit wordt ook wel de regionale woondeal genoemd. In de RRA wordt een doorvertaling naar de regio gemaakt van de ambities in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' tussen Rijk en provincie Zuid-Holland. In de RRA zijn openbare bouwlocaties opgenomen. Partijen zijn naar aanleiding van de ondertekende RRA continu met elkaar in gesprek over de voortgang van deze locaties via de daarvoor ingerichte woontafels en versnellingsstafels.

Regionale Woonagenda (RWA)

De regionale woonagenda is op 1 mei 2023 vernieuwd. Hierin zijn de volgende afspraken regionaal gemaakt m.b.t. woningbouwproductie t/m 2030:

1. Toevoegen van netto 30.500 woningen in de periode 2021 tot en met 2030. Dit betekent ongeveer 3.000 woningen per jaar.
2. Sturen op 130% harde plannen en verhogen van de programmeerruimte naar ongeveer 4.000 woningen per jaar, dit is een verhoging van 1.000 woningen per jaar ten opzichte van de vorige regionale woonagenda.
3. Ter voorkoming van minder bouwen dan er behoefte is vindt er overleg plaats met de provincie om de harde plancapaciteit te verhogen naar boven de 130%. Het overleg vindt plaats als uit onderzoek, monitoring of de realiteitscheck van de plancapaciteit blijkt, dat de uitval van plannen hoger is als gevolg van geluid, stikstofproblemen of vanwege de bouwkosten en daardoor de opgave in gevaar komt.

In de RWA is een verdeling van woningbehoefte gemaakt voor de verschillende subregio's binnen Holland Rijnland. Gemeente Nieuwkoop valt samen met de gemeenten Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem onder subregio oost. De woningbehoefte is beschreven in tabel 1.

Tabel 1: Woningbehoefteraming naar subregio

Subregio	Bandbreedte
Noord	6.500 – 7.500
Oost	9.500 – 11.000
West	12.000 – 15.500
Totaal Holland Rijnland*	ca 30.500

* Dit betreft een netto uitbreiding van de woningvoorraad (som van nieuwbouw minus sloop en onttrekkingen)

Let op: Verdeling is conform de provinciale woningbehoefteraming 2021, bewerking Companen

Omdat we in deze strategische koers uitgaan van een periode tot en met 2040, hebben we hieronder uit de RWA ook de doorkijk van de afspraken na 2030 opgenomen:

Regionaal zorgen de dertien gemeenten binnen Holland Rijnland ook tot 2040 voor voldoende plannen voor woningbouw (plancapaciteit). Voor 2025 wordt de lijst aangevuld met het toevoegen van ongeveer 20.000 woningen na 2030. De regio brengt samen met de provincie de verwachte behoefte na 2030 scherper in beeld zodat deze opgave gezamenlijk verder verkend kan worden. Regionaal gaan de dertien gemeenten binnen Holland Rijnland samen met de provincie met de stofkam door de lijst met reserveplannen voor na 2030 en beoordelen deze op potentie en haalbaarheid.

Bij het toevoegen van nieuwe plannen op de lijst houden we regionaal rekening met de volgende uitgangspunten:

- o Woonwijken realiseren in een compacte setting met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving.
- o Daar waar het binnenstedelijk of binnen de kern niet meer past, benutten we de kansen die er liggen om de kwaliteit van de stads- en kernranden te versterken via landschappelijke verstedelijking.
- o Werken aan veelkleurige en vitale kernen ook buiten de verstedelijkingsas. Met het oog op leefbaarheid is het toevoegen van woningen buiten de as primair gericht op de behoefte van de lokale bewoners en de vitaliteit van de kern. Gemeenten geven hier via lokaal beleid invulling aan met oog voor de Ladder duurzame verstedelijking.
- o Het belang van de energietransitie, klimaatadaptief bouwen, circulariteit, bereikbaarheid en netcapaciteit wordt betrokken bij verdere keuzes en planontwikkeling.

Inschrijfduur sociale huurwoningen

In het jaarverslag 2022 van Holland Rijnland lezen we terug dat er binnen de regio Holland Rijnland 36.176 reagerende woningzoekenden zijn op huren in Holland Rijnland. De slaagkans voor een sociale huurwoning is binnen gemeente Nieuwkoop 10,1%, dit is hoger dan de regionale slaagkans van 8%. De gemiddelde inschrijfduur en reageertijd zijn niet op gemeenteniveau bekend, wel op regionaal niveau. Regionaal geldt voor mensen zonder bemiddeling⁴ een gemiddelde inschrijfduur van 90 maanden en gemiddelde zoektijd van 36 maanden. We hebben geen inzicht in het aantal woningzoekenden voor een koopwoning of een particuliere huurwoning.

Inschrijfduur en zoektijd van geslaagde woningzoekenden, 2019-2022

indicator	2019	2020	2021	2022
inschrijfduur alle geslaagde woningzoekenden	70	75	75	76
inschrijfduur exclusief bemiddeld	79	86	88	90
zoektijd alle geslaagde woningzoekenden	21	26	32	35
zoektijd exclusief bemiddeld	22	27	32	36

De conclusie op basis van bovenstaande gegevens is, dat het nodig is om betaalbare woningen te bouwen voor woningzoekenden, zowel in de koop als huursegment. Dit om de forse toename van de gemiddelde zoektijd (exclusief bemiddeling), zoals te zien is in de tabel, te kunnen verkleinen.

Gemeentelijke woningbouwopgave

Om te weten hoeveel woningen we tussen 2024 en 2040 nog moeten realiseren om het woningtekort drastisch te verminderen, beschrijven we hier eerst wat de huidige woningvoorraad is binnen de gemeente. Dit doen we aan de hand van cijfers vanaf het dashboard Nieuwkoop in cijfers⁵.

⁴ Bij een bemiddeling zoekt de woningzoekende niet zelf, maar biedt de corporatie de woningzoekende een woning aan, bijvoorbeeld in het geval van statushouders. Niet in alle gevallen is bij een bemiddeling sprake van voorrang. Soms kan ook het model bemiddeling gekozen zijn als toewijzingsmodel, terwijl er wel sprake is geweest van een advertentie. (Bron: Jaarverslag Huren in Holland Rijnland 2022)

⁵<https://nieuwkoop.incijfers.nl/dashboard/>

Gemeente Nieuwkoop heeft 11.824 woningen in 2023 de verdeling van de woonvoorraad in koop, huur (sociaal en middenhuur) corporaties en huur particuliere verhuurder, zoals te zien is in de grafiek aan de rechterkant.

Verder zien we in Nieuwkoop in Cijfers, dat in 2023 86,8% van het totale woningaanbod een eengezinswoning is (bijvoorbeeld rijtjeswoning, 2 onder 1 kap of boerderij) en 13,2% zijn meergezinswoningen (bijvoorbeeld een beneden of bovenwoning, appartementen). Het gemiddelde woonoppervlak van de woningen is 139m². Met de uitvoering van het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop 2020 verandert deze verdeling de komende jaren, omdat we nu inzetten op kleinere woningen, meer appartementen en minder eengezinswoningen.

De grote woningbouwopgave sinds 2019 en zeker tot en met 2040 heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad in 2021 een besluit heeft genomen om binnen de gemeentelijke organisatie een team woningbouw in te richten. Dit team heeft de opdracht gekregen om de woningbouw te versnellen en de focus gericht op het bouwen van woningen binnen de gemeente Nieuwkoop.

Sinds de oprichting van team woningbouw in oktober 2021 is dit team verantwoordelijk voor verschillende woningbouwprojecten. Op dit moment gaat het om acht gemeentelijke woningbouwprojecten en het project flexwonen, waarmee een flexibele schil van tijdelijke sociale huurwoningen wordt gecreëerd. Verder zijn er nog twee IKC-projecten (Langeraar en Woerdense Verlaat) waar ook kleinschalig woningbouw wordt gerealiseerd. Deze twee projecten vallen onder team Projecten, Vastgoed en Grondzaken.

Binnen de gemeente lopen naast de gemeentelijke projecten nog twee woningbouwprojecten door een woningcorporatie en kunnen door eventuele particuliere initiatieven nieuwe woningen gerealiseerd worden.

De woningbouwopgave van de gemeente Nieuwkoop in de periode 2019 tot en met 2040 is als volgt.

	Aantal woningen
Door nieuwbouw aan de woningvoorraad toegevoegd 2019 t/m 2023 (Bron: Nieuwkoop in cijfers)	550
Bandbreedte nieuwbouw vanuit de lopende gemeentelijke woningbouwprojecten 2024 t/m 2030 (bijlage 1)	750 – 768
Nieuwbouw vanuit twee lopende projecten door woningbouwcorporaties t/m 2025	79
Indicatie nieuwbouw door particuliere initiatieven 2024 t/m 2040, bijvoorbeeld (gemiddeld 10 per jaar,)	170
Totaal aantal gerealiseerde nieuwe woningen (met een bandbreedte) in de periode 2019 t/m 2040	1.549 – 1.567

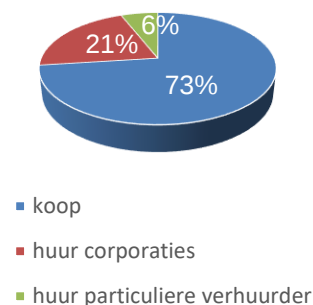
Op basis van de toegevoegde nieuwe woningen in 2019 t/m 2023, de lopende projecten met nieuwbouw in de periode 2019 t/m 2030 en de indicatie van nieuwbouw door particuliere initiatieven is de verwachting dat we tussen de 1.549 en 1.567 woningen tot en met 2040 realiseren.

We kunnen dan ook concluderen dat het op korte termijn starten van nieuwe projecten nodig is om tot meer nieuwbouw te komen om het aantal van 2.300 woningen te halen. Het gaat daarbij om ongeveer 733 - 751 te bouwen woningen. Daarbij merken we op dat komende jaren de prognoses rondom bevolkingsgroei en woningbehoeften in de gaten worden gehouden om zo tijdig in te kunnen spelen op veranderingen en de aantallen eventueel bij te stellen. Daarnaast kunnen binnen de lopende projecten nog aantallen te bouwen woningen veranderen zeker als zij nu in een fase zitten waar bijvoorbeeld nog geen stedenbouwkundig plan is opgesteld, zoals bij Land van Koppen fase 3 waar in de Stedenbouwkundige visie een aantal ontwikkellijnen (scenario's) zijn opgesteld met de mogelijkheid 66 tot 84 woningen te kunnen realiseren.

De aantallen bieden voor de strategische koers in ieder geval een handvat, maar zijn geen vast gegeven.

Voor wat betreft het flexwonen geldt dat deze aantallen niet meetellen in de realisatie van 2.300 woningen tot en met 2040. Deze komen dus boven op de vastgestelde woningbehoefte en betreffen sociale huur. Het college van B&W heeft op 4 juli 2023 vijf geschikte locaties aangemerkt gelegen in de kernen Nieuwkoop, Nieuwveen, Ter Aar en Langeraar. De basis voor dit project ligt in het onderzoeksrapport 'Mogelijkheden en randvoorwaarden voor

woningvoorraad 2023



■ koop
■ huur corporaties
■ huur particuliere verhuurder

flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop' (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 april 2023). Hierna zijn de locaties verder onderzocht. Op twee locaties in Nieuwkoop blijken er op dit moment geen mogelijkheden te zijn voor het plaatsen van flexwoningen. Voor twee locaties, Teylersplein en Ter Aar Noordoost is er een participatietraject opgezet om in gesprek te gaan met verschillende stakeholders (onder andere omwonenden en woningcorporaties) over de realisatie van flexwoningen. Voor de locatie Langeraar Noordwest lopen de onderzoeken nog.

1.3 Ambitie

Nu we inzicht hebben in de aanleiding van deze notitie en de context is het tijd om de gemeentelijke ambitie te beschrijven. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van onder andere het Collegeprogramma 2022 – 2026 en de Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021.

Binnen de gemeente Nieuwkoop werken we aan vitale en sterke dorpen, vinden we gelukkige inwoners belangrijk en gaan we voor een groene toekomst. Dit betekent dat we voldoende woningen moeten realiseren met een groene omgeving die uitnodigt tot bewegen. We vinden het belangrijk om het actieve verenigingsleven te behouden en te zorgen voor een goed voorzieningenniveau, denk daarbij aan moderne scholen en levendige dorpscentra. Bij het realiseren van woningen prioriteren we projecten op basis van kansrijkheid en volume en faciliteren we particuliere initiatieven. Dit laatste doen we zoveel mogelijk op een kostenneutrale wijze. Daarnaast is het belangrijk dat de bereikbaarheid bij de realisatie van nieuwe woningen goed blijft, dan wel verbetert.

Net als in de Omgevingsvisie verwoorden we onze ambitie hier als volgt: Vitale & Sterke dorpen, gelukkige inwoners en een groene toekomst.

2. HOE

Dit tweede hoofdstuk gaat in op het hoe. De strategie die we hanteren, de doelen die we willen bereiken en de belanghebbenden die bij het bereiken van onze ambitie en doelen een rol spelen.

2.1 Doelen (gewenste situatie)

Op basis van de in hoofdstuk 1 beschreven aanleiding, context en ambitie kunnen we nu de gewenste situatie (doelen) beschrijven.

Met de uitvoering van deze strategische koers leveren we een bijdrage aan de opgenomen doelen voor 2050 vanuit de Omgevingsvisie Nieuwkoop; zorgen voor energieneutrale, aardgasvrije, klimaatbestendige en water robuuste woonwijken. En wonen in harmonie met het landschap. De infographic uit de Omgevingsvisie visualiseert dit als volgt:

Kans	Context	Ambitie	Aandacht	Organisatie effecten
Verandering	Strategie	Doelen (gewenste situatie)	Belanghebbenden	Uitwerking
	Insparingen (activiteiten, geen projecten)	Maatregelen (SMART-doelen)	Resultaten (op projecten)	
Doelvoorwaarden	Maatregelen	Organisatie		

Uitvoering van de visie

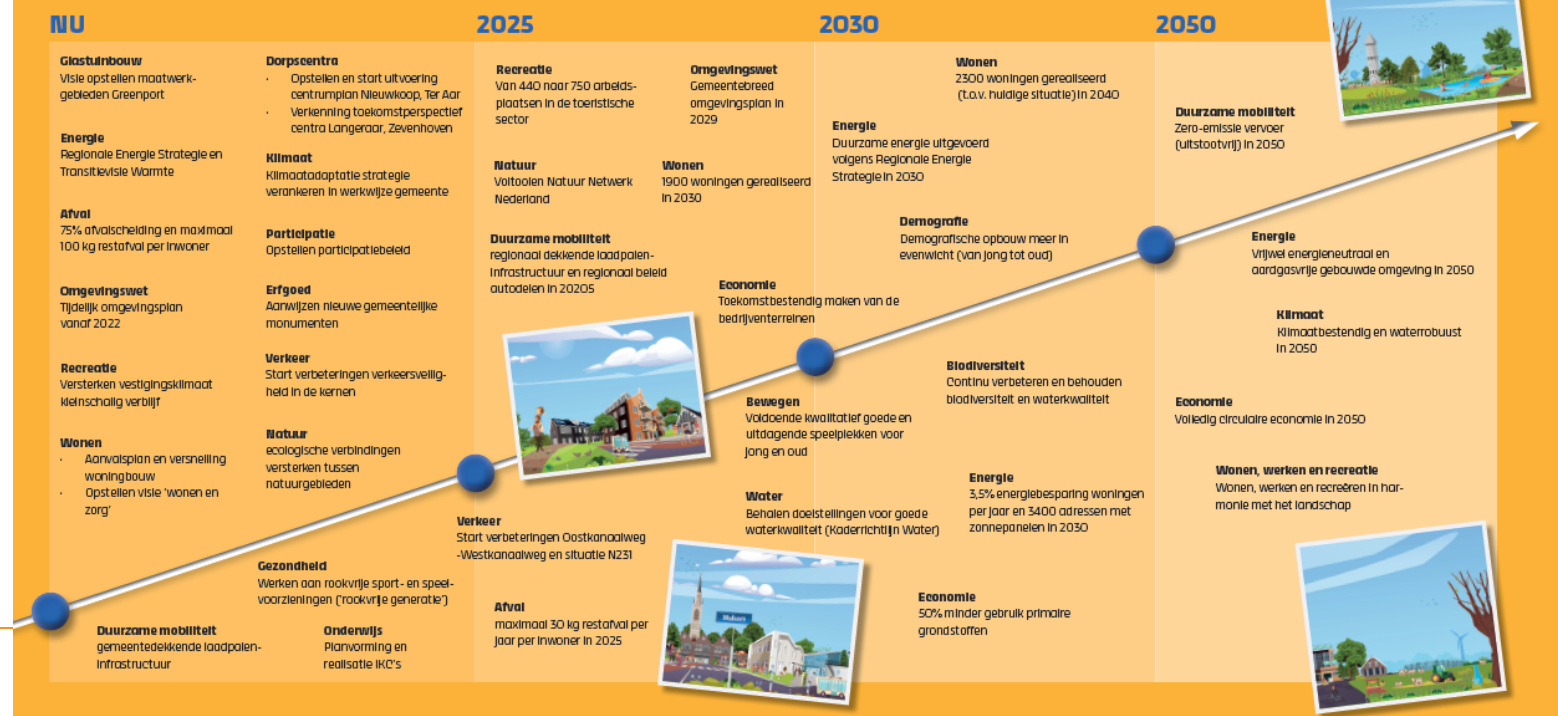
Tegelijk met het opstellen van de omgevingsvisie zijn enkele thematische beleidsstukken opgesteld. Door hierbij samen op te trekken en van elkaars kennis gebruik te maken, is één verhaal ontstaan.

Het gaat om de volgende actuele gemeentelijke beleidsstukken (2020-2021):

Beleidskader Duurzaamheid, Beleidsvisie Detailhandel, Beleidsplan Recreatie en Toerisme, Visie sport en bewegen, Nota gezondheidsbeleid, Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, Strategisch kader, de Nota erfgoed en het Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop. Ook de komende jaren wordt er aan thematisch beleid en aan verschillende plannen en projecten gewerkt. Deze omgevingsvisie is daarvoor de kapstok.

De bestaande en te ontwikkelen beleidsstukken én de plannen en projecten die in de gemeente spelen, vormen samen de uitvoeringsagenda van de omgevingsvisie.

Een aantal belangrijke mijlpalen zijn in de tijdlijn hieronder opgeschreven.



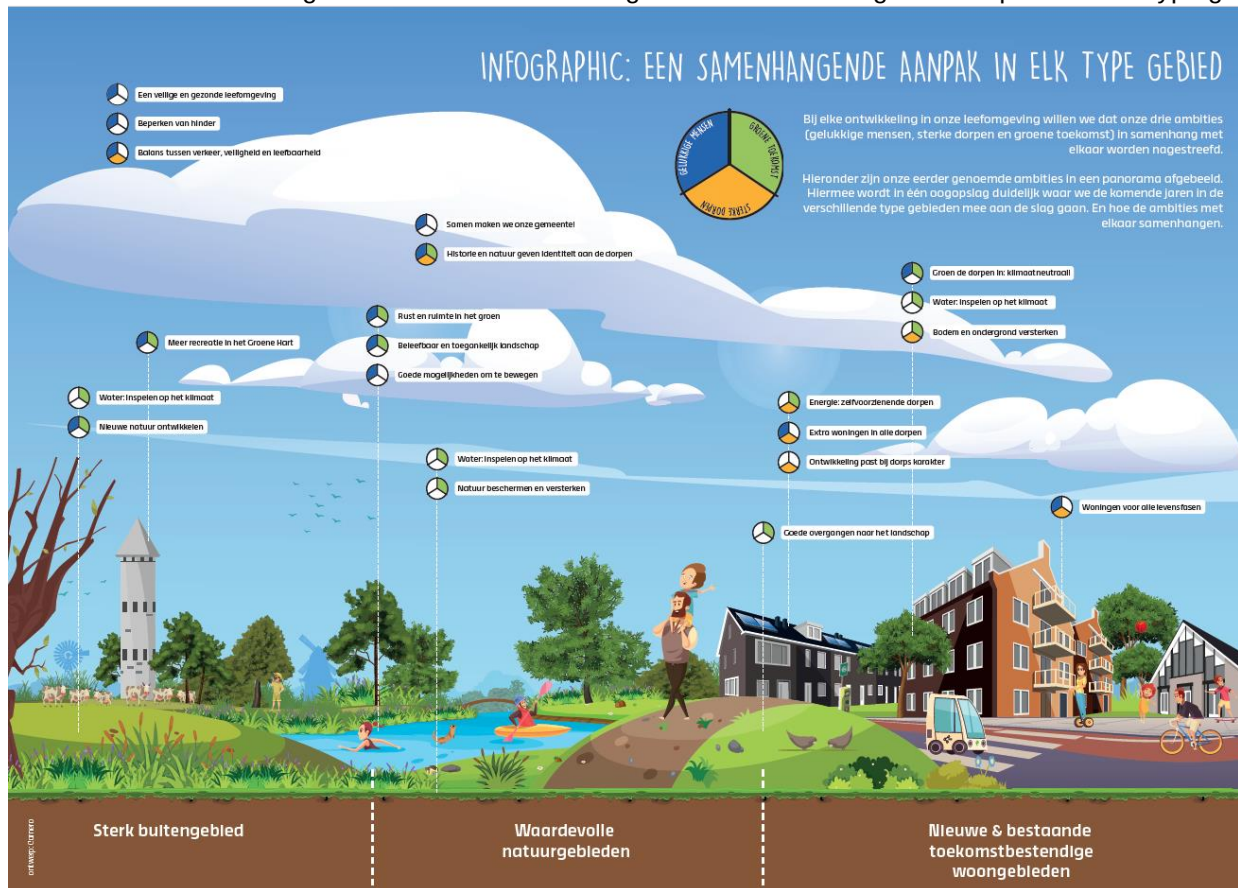
Tot en met 2040 doen we dit met de volgende gewenste situatie voor ogen:

- Een groter gevarieerd woningaanbod ten opzichte van 2019, waardoor er doorstroming is en minder woningzoekenden lang hoeven te wachten op een passende woning;
- Meer balans tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt;
- Meer betaalbare woningen die aansluiten bij de verschillende doelgroepen;
- Meer toekomstbestendige woningen inclusief de inrichting van de omgeving;
- Minder eenzaamheid en meer zelfredzaamheid door een gevarieerd woningaanbod.

Hoe we deze doelen en daarmee onze ambitie kunnen bereiken beschrijven we hierna.

2.2 Strategie

De strategie voor gebiedsontwikkeling woningbouw vormt voor de gemeente een kompas. Hoe gaan we komende jaren aan de slag om tot de gewenste situatie te komen. We gebruiken hiervoor in ieder geval een samenhangende aanpak voor elk type gebied. Dit betekent dat we bij elke ontwikkeling in onze



leefomgeving de drie ambities uit de omgevingsvisie in samenhang nastreven. Het gaat daarbij om de ambities gelukkige mensen, sterke dorpen en groene toekomst. De samenhang bij de verschillende opgaven is in de omgevingsvisie als volgt gevisualiseerd (zie de infographic aan de linkerkant).

Daarnaast blijven we komende jaren de lijn vanuit het Integraal woningbouwprogramma 2020 volgen als het gaat om het bouwen van woningen voor betaalbare en passende woningen voor starters, jongeren, jonge gezinnen en ouderen. We vullen deze doelgroepen aan met de in de woonzorgvisie opgenomen aandachtsgroepen, onder andere sociaal en/of medische urgenten, uitstromers intramurale voorzieningen en statushouders (taakstelling). De grondexploitaties die we openen zijn over de gehele lijn positief. Dat betekent dat we met het ene project het verlies van een ander project kunnen compenseren. Dit betekent dus het bouwen van de juiste woningen, voor de juiste doelgroep op de juiste plek!

We werken omgevingsgericht en bepalen per project wie we wanneer en hoe betrekken. Onze belangen blijven we inbrengen in regionale

samenwerkingsverbanden en provinciale overlegstructuren.

2.3 Belanghebbenden

Bij het realiseren van de gebiedsontwikkeling woningbouw hebben we te maken met verschillende belanghebbenden, elk met hun eigen belangen en mogelijke invloeden. Het is belangrijk om oog te houden voor hen en per project na te gaan wie we op welk moment binnen het project betrekken en op welke manier we dat doen. Dit om vroegtijdig de diverse belangen op te halen, verwachtingen te managen en gebruik te maken van kennis en kunde van buiten de gemeentelijke organisatie. Het gaat in ieder geval om:

Woningzoekenden

Mogelijk belang/issue: lange periode tot het vinden van een passende woning zoals wachtlijsten of niet genoeg mogelijkheden tot financiering van een hypotheek.

Omwonenden van projecten

Veranderingen in hun leefomgeving die doorgaans minder positief worden ervaren.

Woningcorporaties

Mogelijk belang/issue: bouwen van woningen binnen de sociale huur met voldoende gebruiksoppervlakte, waarbij beheer, onderhoud en financiële draagkracht belangrijke onderdelen zijn om op te letten.

Medeoverheden (provincie en waterschap)

Mogelijk belang/issue: leveren van subsidies en/of kennis en kunde om de woningbouw te versnellen of eisen die zij stellen met eventueel nadelige gevolgen voor de doorlooptijd of haalbaarheid van de gemeentelijke projecten.

Ondernemers

Mogelijk belang/issue: bereikbaarheid van hun onderneming, beperkingen of vergroting van bedrijfsvoering door nieuwe woningen in de directe omgeving van de onderneming, meer rendement kunnen halen uit het vergroten van het aantal bezoekers aan de onderneming vanwege een toename van het inwoneraantal.

Zorginstellingen en zorgkantoor

Mogelijk belang/issue: meer passende woningen en geclusterde manier van zorg leveren, vanwege geldende wet- en regelgeving niet de aantallen kunnen bouwen die nodig zijn voor Nieuwkoop of om binnen een instelling een evenwicht in kosten en baten te hebben.

Grondeigenaren

Mogelijk belang/issue: eigenaren van stukken grond binnen de gemeente Nieuwkoop kunnen zelf plannen ontwikkelen voor het bouwen van woningen.

Door de verschillende belangen, zoals hierboven geschetst, is het belangrijk om bij communicatie-uitingen en participatietrajecten stil te staan bij het waarom. De volgende boodschap staat centraal:

Er speelt veel in de gemeente: er is bijvoorbeeld veel vraag naar betaalbare en levensloopbestendig woningen, de bereikbaarheid van de dorpen kan beter, we willen blijven genieten van 'onze' natuur en onze energieopwekking moet duurzamer. Dit brengt dilemma's met zich mee, zoals wat is een goede plek voor woningen, hoe behouden we onze natuur en verbeteren we ook de bereikbaarheid. Samen met u willen we stap voor stap werken aan een fijne leefomgeving dicht bij vrienden en familie.

Deze hoofdboodschap komt bij elk project terug. Elk project kent daarnaast nog zijn project-specifieke boodschap, afgestemd op de doelgroep, te behalen resultaat en doel van de communicatie van de processtap waarin het project zich bevindt.

3. WAT

Nu gaan we in op de vraag wat er nodig is om de gestelde ambitie door middel van de beschreven strategie (paragraaf 2.2) te behalen. We doen dit aan de hand van concreet benoemde doelen in paragraaf 3.1 Baten (SMART – doelen), de uit te voeren projecten in paragraaf 3.2 Inspanningen en de uit te voeren activiteiten (welke (nog) geen projecten) in paragraaf 3.3 Resultaten.

3.1 Baten

De gewenste situatie (doelen) is in paragraaf 2.1 beschreven. Voor de monitoring van de strategische koers is het echter belangrijk om de gewenste situatie concreter op te schrijven. Dit doen we in deze paragraaf, door de baten ofwel de SMART-doelen uit te schrijven. Op basis van de huidige wet- en regelgeving en regionale afspraken gaat het tot en met 2040 om de volgende baten:

-  1.900 woningen gerealiseerd in de periode 2019 tot en met 2030
-  400 woningen gerealiseerd in de periode 2030 tot en met 2040
-  Bij de realisatie van de woningen houden we in ieder geval rekening met de volgende doelgroepen:
 - Jongeren, jonge gezinnen en ouderen
 - Mensen met een zorg of ondersteuningsvraag, waaronder:
 - Sociaal en/of medisch urgenten
 - Uitstromers intramurale voorzieningen
 - Starters op de koopmarkt (de persoon die voor het eerst een woning koopt)
 - Starters op de huurmarkt (een ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning van een van de deelnemende partijen als bedoeld in artikel 26 van de huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 achterlaat)
 - (Dreigend) dak- en thuisloze mensen
 - Arbeidsmigranten
 - Statushouders (taakstelling)
-  De woningvoorraad bevat betaalbare woningen en is verdeeld in 30% sociale huur, 35% middenhuur en/of betaalbare koop met een V.O.N prijs tot de tot de NHG-grens (prijsspeil 2023, wordt jaarlijks geïndexeerd) en 35% is vrij invulbaar
 - Van het aandeel sociale huur is minimaal 20% geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers
-  De 2.300 woningen zijn toekomstbestendig gebouwd, dit betekent:
 - 50% levensloopbestendig, waarvan in ieder geval
 - 195 nultredewoningen in de periode tot en met 2030
 - 125 geclusterde woningen (eventueel met een ontmoetingsruimte) in de periode tot en met 2030
 - 125 zorggeschikt in de periode tot en met 2030 (uitleg over de woonvormen vindt u in bijlage 3)
 - Variatie in meergezins- en eengezinswoningen⁷ (waarbij we meer meergezinswoningen⁸ realiseren):
 - 2 kamers (woon- en slaapkamer) voor starters en jongeren
 - 3 kamers (woon- en twee slaapkamers) voor jonge gezinnen en ouderen

MANAGEMENT SAMENVATTING: STRATEGISCHE KOERS 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling wijk Alphen				
Kans	Context	Ambitie	Activiteit	Organisatie effecten
Verwachting	Strategie	Doelen (gewenste situatie)	Activiteitsplan	Afsluiting
Inspanningen (initiatieven, geen projecten)		Baten (SMART-doelen)	Resultaten (de projecten)	
Toekomstverwachtingen		Middelen	Organisatie	

⁶ Sociale huurwoningen en standplaatsen in de sociale huursector binnen de regio Holland Rijnland die in bezit zijn van wooncorporaties, particuliere verhuurders die eigenaar zijn van woningen die na 1 januari 2024 worden opgeleverd, de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHJW). Het is niet van toepassing op standplaatsen in de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn.

⁷ Bron: CBS (geraadpleegd op 19 februari 2024) – eengezinswoningen "Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee-onder-één-kap-woningen, boerderijen met woningen en alle rijtjeshuizen."

⁸ Bron: CBS (geraadpleegd op 19 februari 2024) – meergezinswoningen "Elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur"

- De nieuwe woningen zijn bovendien:
 - Klimaatadaptief en natuurinclusief
 - Energieneutraal
- De inrichting van de omgeving is klimaatbestendig, biodivers en water robuust.

3.2 Inspanningen

Het is belangrijk dat we komende jaren in blijven spelen op de landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen om tijdig voor de belangen van onze inwoners op kunnen komen. Daarnaast moeten we de strategische koers waar nodig kunnen bijstellen om nieuwe ontwikkelingen mee te kunnen nemen en op deze manier de gebiedsontwikkeling woningbouw passend te houden aan de behoeften die er op dat moment zijn of om te kunnen voldoen aan veranderende wet- en regelgeving. Het blijft ook belangrijk om te weten wat er in onze samenleving speelt.

Het betreft de volgende inspanningen:

-  Afronden van het verkennend onderzoek en het in kaart brengen van het vervolgproces voor Ter Aar Noordoost en Langeraar westzijde (fase 2 en 3) – 2024 – 2025
-  Het benutten van mogelijkheden van flexibele woonvormen – 2024 – 2025
-  Deelnemen aan regionale overleggen (bijvoorbeeld: versnellingstafel en ambtelijke werkgroep wonen) – doorlopend
-  Voeren van gesprekken met de provincie over vraagstukken rondom gebiedsontwikkeling woningbouw – periodiek
-  Voeren van periodiek overleg met woningcorporaties over de prestaties en ontwikkelingen - periodiek
-  Volgen van de woningmarkt om tijdig in te kunnen spelen op veranderingen – doorlopend
-  Vergroten van onze kennis en vaardigheden om de woningbouw te kunnen blijven versnellen – doorlopend
-  Optimaliseren van de samenwerking binnen en buiten de gemeentelijke organisatie – doorlopend
-  Binnen de projecten gebruiken we het omgevingsgericht werken om de communicatie en participatie per projectfase te bepalen en uit te voeren – per projectfase en per project
-  Weten wat er speelt in de samenleving door bijvoorbeeld relevante informatie uit participatietrajecten te delen en mee te nemen in andere projecten of beleidsvorming, omgevingsgericht te werken en te evalueren – doorlopend
-  Monitoren op basis van doelstelling/doelgerichtheid, planning, kwaliteit, haalbaarheid, tempo, efficiëntie, flexibiliteit en van de gebruikte middelen. Dit doen we één keer per jaar via een informerende brief en via de gebruikelijke planning & controlcyclus.

Waar nodig vullen we komende jaren de inspanningen aan. Alles om een zo goed mogelijk beeld te behouden van de stappen die nodig zijn om de benodigde gebiedsontwikkeling woningbouw te kunnen realiseren.

Om alvast een klein inzicht te geven over de als eerste genoemde verkennende onderzoeken (Ter Aar Noordoost en Langeraar Westzijde fase 2 en 3), zetten we hieronder kort de belangrijkste gegevens op een rij.

Ter Aar Noordoost	 Grootte van het te ontwikkelen gebied: 11,7 hectare  Ruimte voor ongeveer 300 woningen  Groot aantal grondeigenaren (ontwikkelaars en particulieren)  Zeer beperkt grondbezit gemeente, met uitzondering van: ○ Volkstuinen ○ Vrachtwagenparkeerplaats  Voorkeursrecht op gronden van een aantal particulieren  Ontwikkelaars willen huidig eigendom op een aantal percelen behouden  Opgenomen op de provinciale 3 hectare kaart, sinds het provinciaal omgevingsbeleid 2020
--------------------------	---

	- Provincie heeft ingestemd met het betrekken van de clusterlocatie Ruimte voor Ruimte bij de ontwikkeling - Sociale woningbouw die niet in het Dorpshart wordt gerealiseerd, nemen we in dit project mee - Aanleg zuidelijke en noordelijke rondweg noodzakelijk, voordat woningbouw kan starten - Medewerking van een aantal grond- en vastgoedeigenaren noodzakelijk - Gemeentelijke en provinciale wens om provinciale wegen over te nemen is een kans
--	--

Langeraar-Westzijde	- Werknaam voor samenvoeging van de locaties: - Langeraar Noordwest (3 hectare locatie) - Langeraar West (gelegen tussen Langeraar-Noordwest en de waterzuivering, buiten bestaand stedelijk en dorpsgebied) - Waterzuivering, Altior(noodschool)locatie en De Schakel. Deze locaties liggen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en worden daarom in deze strategische koers niet betrokken bij Langeraar West maar gezien als separaat te ontwikkelen (kleine) locaties - Grootte van het totaal te ontwikkelen gebied: ongeveer 20 hectare - Ruimte voor ongeveer 685 woningen (dit is inclusief ongeveer 80 flexwoningen) - Dichtheid van ongeveer 30 woningen per hectare - Langeraar West heeft geen (planologische) status: - Niet in gemeentelijk beleid - Niet op de provinciale planlijst: verzoeken om Langeraar West toe te voegen aan de 3 hectare locatie Langeraar Noordwest is door de provincie herhaaldelijk geweigerd. - Gronden Langeraar West niet in eigendom gemeente, wel is hier een voorkeursrecht vanuit de Wet voorkeursrecht op gelegd. - Gefaseerde ontwikkeling; 3 fase over de korte- middel- en lange termijn te bezien. - Ontsluiting: Langeraar-Noordwest en Langeraar-West kunnen niet ontwikkeld worden zonder nieuwe infrastructuur waarover het verkeer afkomstig van ongeveer 685 te bouwen woningen zonder overlast kan worden afgevoerd. De bestaande infrastructuur (Langeraarseweg) biedt ruimte voor nog maximaal 100 nieuwe woningen.
----------------------------	---

Ontsluiting Langeraar 	De ontwikkeling van Langeraar West kent uitdagingen op het gebied van ontsluiting. De Langeraarseweg is volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan 2020 (GVVP 2020) een erftoegangsweg type A binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/uur maar heeft een uitstraling van een 30 km/uur-weg (erftoegangsweg)⁹. De weg is tussen de 5.00 en 5.50 meter breed en van oudsher een weg door een lintbebouwing met veel erfaansluitingen. De Langeraarseweg heeft tussen de Grote brug en de Landerij geen vrij liggend fietspad zodat fietsers op dezelfde rijbaan rijden als het gemotoriseerde verkeer. Dit heeft invloed op de doorstroming. De bottleneck bij de Grote brug, de vijf aangebrachte wegversmallingen tussen de Woudsedijk en de bebouwde kom en geparkeerde voertuigen langs de rijbaan hebben ook een negatieve invloed op de doorstroming van de weg.
--	--

⁹ In de Tweede Kamer is in oktober 2021 een motie aangenomen om 30 km/uur binnen de bebouwde kom als uitgangspunt te nemen waarbij gemotiveerd kan worden afgeweken. De Langeraarseweg zou hiervoor aangewezen kunnen worden als gebiedsontsluitingsweg 30 km/uur. De capaciteit van een 30 km/uur weg ligt doorgaans lager dan een 50 km/uur weg.

Gezien het voorgaande wordt de maximale acceptabele capaciteit van de Langeraarseweg ingeschat op 4.500 motorvoertuigen per etmaal (werkdag) waarbij fietsverkeer nog veilig gemengd kan worden met gemotoriseerd verkeer. Daarnaast is deze maat ook acceptabel voor wat betreft de leefbaarheid van de woningen gelegen aan de weg. Op basis van een uitgevoerde verkeerstelling kan worden afgeleid dat het verkeer als gevolg van maximaal 100 woningen veilig kan worden verwerkt. De conclusie is daarom dat we de nieuw te bouwen woningen in de deelgebieden Langeraar Noordwest en -West niet kunnen ontsluiten via de Langeraarseweg maar dat hiervoor een geheel nieuwe ontsluitingsstructuur moet worden aangelegd.

3.3 Resultaten

Naast de uit te voeren inspanningen voeren we ook projecten uit om zo snel mogelijk woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en op deze manier het woningtekort te verminderen. De komende jaren zetten we in op de volgende resultaten:

-  Het afronden van de lopende projecten tot en met 2030 (zie ook bijlage 1): Buytewech Noord, Noordeinde, Lindelaan, Teylerspark II, Dorpsart Ter Aar, Woerdense Verlaat ter hoogte van de school, Vrouwenakker West, Land van Koppen fase 3 en IKC Langeraar. Dit levert ongeveer 735 – 753 woningen op (deze aantallen zijn in de totalen binnen paragraaf 1.2 al meegenomen)
-  Opstarten van nieuwe kleine projecten in de periode 2024 – 2030: De Kleine Verwondering (5 percelen grond binnen de kern Nieuwveen), Langeraar Westzijde fase 1 (Altior-locatie inclusief de Schakel), Achterweg, rondom IKC Nieuwveen en de Wel. Een eerste schatting is dat deze projecten bij elkaar tussen de 253 en 292 nieuwe woningen opleveren;
-  Na afronding van de verkennende fase het project Ter Aar Zuidoost (particulier initiatief) vanaf 2024 in samenhang met de verkeers- en ontsluitingsproblematiek rondom de Kerkweg in Ter Aar verder uitwerken. We schatten voorzichtig in, dat dit project ongeveer 450 woningen kan opleveren;
-  Flexwonen: afronden fase 1 Ter Aar Noordoost plaatsen van 18 flexwoningen – 2025.

In paragraaf 1.2 is aangegeven dat er nog ongeveer 733 - 751 woningen gerealiseerd moeten worden door het opstarten van nieuwe projecten. Met het opstarten van de hierboven genoemde kleine nieuwe projecten en het afronden van de verkennende fase en verder uitwerken van project Ter Aar Zuidoost kunnen we ongeveer 703 - 742 woningen realiseren. Daarmee redden we net wel (2.309 woningen) of net niet (2252 woningen) de benodigde 2.300 woningen. Het is daarom belangrijk op langere termijn ook beslissingen te nemen over de locaties Ter Aar Noordoost (raming: ongeveer 300 woningen) en Langeraar westzijde fase 2 en 3 (met een eerste voorzichtige raming van ongeveer 505 woningen). Daarom staat in paragraaf 3.2 inspanningen dat verdere verkenning van deze twee locaties nodig is. Tegelijkertijd moeten we de ontwikkelingen op Rijksniveau blijven volgen, zodat we kunnen bijsturen als dit nodig is.

De belangrijkste gegevens van Ter Aar Zuidoost, ontsluitingsproblematiek Kerkweg en De Kleine Verwondering vindt u hieronder. Meer informatie over de andere nieuwe kleine projecten volgt op het moment dat het specifieke project start.

Ter Aar Zuidoost

-  Geen grondbezit gemeente
-  Het betreft een initiatief van derden, grondeigenaren met Bolton ontwikkeling
-  Ruimte voor ongeveer 450 woningen
-  Dichtheid van 30 woningen per hectare
-  Geen planologische status:
 - niet gemeentelijk (geen beleid),
 - niet op de provinciale planlijst
 - nog niet bekend als 3 hectare locatie

	- Na ambtelijk overleg met de provincie kwam naar voren dat zij niet tegen bebouwing zijn van dit gebied mits er een bestaande 3 hectare locatie wordt ingeleverd. - Aanleg zuidelijke rondweg is noodzakelijke. - Medewerking van een aantal vastgoedeigenaren noodzakelijk - Gemeentelijke en provinciale wens om provinciale wegen over te nemen door de gemeente als kans meenemen
--	---

Ontsluiting Kerkweg



Gecombineerde ontsluiting (IV infra 18.11.22)

Zowel de bestaande verkeersproblemen op de Kerkweg als de woningbouwopgave in Ter Aar vragen om een onderzoek naar alternatieve verkeersontsluitingen om Ter Aar leefbaar, verkeersveilig en bereikbaar te houden. Ten aanzien van de Kerkwegproblematiek heeft IV-Infra de diverse opties in beeld gebracht waarmee we én de Kerkweg kunnen ontlasten én woningbouw kunnen ontwikkelen op Ter Aar Noordoost. Ten tijde van het onderzoek was woningbouw ter plaatse van Ter Aar Zuidoost nog niet in beeld. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft de gemeenteraad op 22 juni 2023 de voorkeur uitgesproken voor variant 3 (een gecombineerde ontsluiting aan zowel de zuidkant als noordkant van de Kerkweg) en daarmee in te zetten op het realiseren van een aanvullende weginfrastructuur in Ter Aar oost. De raad heeft het college gevraagd de complete variant op haalbaarheid te onderzoeken, met extra aandacht voor de eigendomssituatie en de provincie voor wat betreft de zuidkant. In dit kader is het van belang nog het navolgende op te merken:

- Ontwikkeling van Ter Aar Noordoost in combinatie met het ontlasten van de Kerkweg kan alleen als zowel de zuidelijke als de noordelijke rondweg wordt aangelegd. In het raadsvoorstel "Verkeersstudie ontlasting Kerkweg gecombineerd met woningbouw in Ter Aar Noordoost" zijn de kosten voor beide rondwegen geraamd op € 8,3 miljoen
- Bij ontwikkeling van Ter Aar Zuidoost volstaat de aanleg van alleen de zuidelijke rondweg om deze nieuwe woonwijk te ontsluiten en gelijktijdig de Kerkweg te ontlasten. In het raadsvoorstel is hiervoor een bedrag van € 4,8 miljoen geraamd.

**De genoemde bedragen zijn een eerste raming en dienen nog aangevuld worden met kosten voor bijvoorbeeld het voorbelasten van de weg.*

De Kleine Verwondering

- Grondbezit gemeente
- 5 percelen verkend waarvan drie met een maatschappelijke functieaanduiding en twee met de functieaanduiding groen
- Een verkenningsstudie is uitgevoerd en is parallel aan deze strategische koers aan de gemeenteraad aangeboden (raadscyclus van 6 juni 2024)
 - Meerdere scenario's zijn mogelijk met een eerste schatting van 16 tot 54 woningen
 - Mix tussen huur en koopsegment en aandacht voor maatschappelijke voorzieningen



Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de volgende documenten:

-  **Verkenningstudie: Nieuwveen, De Kleine Verwondering**
-  **De Kleine Verwondering: Uitgangspunten en resultaat verkenningstudie mogelijkheden woningbouwprogramma**

4. WAT NIET

Nu we weten wat de strategische koers is, beschrijven we in dit hoofdstuk wat buiten de strategie valt en wat eventuele ongewenste effecten kunnen zijn.

4.1 Ongewenste effecten

Door het toevoegen van woningen in de verschillende kernen groeit ook het aantal inwoners. Dit kan leiden tot de volgende ongewenste effecten:

-  De huidige maatschappelijke voorzieningen waaronder kinderopvang, ontmoetingsplekken en zorg (denk aan huisarts, fysiotherapeut en tandarts) kunnen de toename van inwoners binnen de gemeente Nieuwkoop niet opvangen
-  De bereikbaarheid van de dorpen komt onder druk te staan door toename aan verkeersbewegingen
-  Ruimte voor bijvoorbeeld creëren van extra natuur is niet meer mogelijk op de locaties van nieuwbouw of is tenminste beperkt
-  Door het toevoegen van nieuwe woningen (een- of meergezinswoningen) aan bestaande wijken kan het uitzicht en de leefomgeving vanuit bestaande woningen veranderen en door bewoners als minder prettig worden ervaren
-  Het aantal parkeerplaatsen voor de deur van de huidige woningen verandert met de toevoeging van nieuwe woningen. Dit kan positief zijn en leiden tot makkelijker een parkeerplaats vinden, maar ook als minder prettig worden ervaren als het leidt tot verder weg parkeren
-  Grote nieuwe woonwijken kunnen leiden tot isolement doordat de dorpsamenhang (ons-kent-ons) wegvalt. Aandacht voor de sociale cohesie is nodig.

4.2 Afbakening

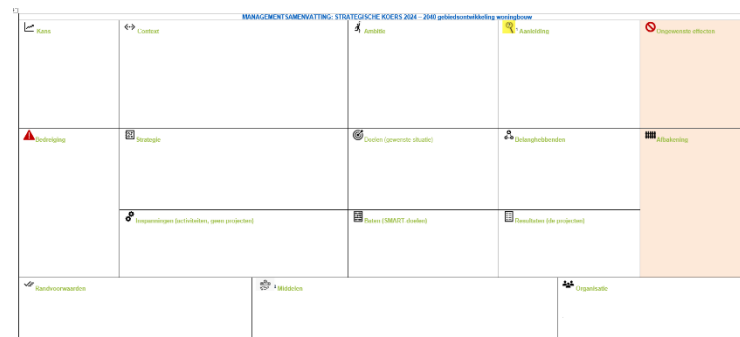
In deze paragraaf verduidelijken we wat niet binnen deze strategische koers valt. Dit om misverstanden nu en in de toekomst te voorkomen. Daarbij merken we op dat gedurende de jaren dat we de strategische koers uitvoeren de afbakening nog kan veranderen. Mocht dit zich voordoen dan komen we hierop terug bij het bevoegd orgaan dat hierover een beslissing mag nemen.

Buiten de uitvoering van deze strategische koers vallen de volgende onderdelen:

-  Het maken en evalueren van beleid, zoals de Omgevingsvisie 2021, Woonzorgvisie 2024, Woonvisie 2016 – 2025, Warmtevisie 2021, richtlijnen en afwegingskaders;
-  Het maken van beleidsregels en/of verordeningen, denk daarbij aan de doelgroepenverordening of zelfbewoningsplicht;
-  Het beoordelen van particuliere initiatieven. Deze doorlopen hiervoor de reguliere procedure*;
-  In tegenstelling tot het integrale woonprogramma Nieuwkoop 2020 maken we in deze koers geen concretiseringsslag per project (doelgroep, woontype). Dit volgt in de projecten zelf en komen met een startnotitie naar de gemeenteraad. Hierdoor kunnen we komende jaren inspelen op recente landelijke, provinciale of regionale ontwikkelingen of ontwikkelingen op de woningmarkt;
-  Ontwikkeling van Integraal Kind Centra (IKC's), bedrijventerreinen, zwembaden, vastgoed of sportvelden;
-  Het verbeteren van de toekomstbestendigheid van bestaande woongebieden.

**Voor initiatieven van derden geldt dat de te bouwen woningen moeten voldoen aan het actuele volkshuisvestelijk beleid. Op het moment van schrijven van deze notitie zijn dat binnen de gemeente de volgende verordeningen:*

-  Verordening woonfonds Nieuwkoop 2022;
-  Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022
-  Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop houdende regels omtrent het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht
-  Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering



5. WIE EN WAARMEE

De uitvoering van de strategische koers ligt niet bij één team binnen de gemeentelijke organisatie. Om de doelen en daarmee de ambitie te bereiken is naast samenwerking met de eerdergenoemde belanghebbenden ook interne samenwerking nodig. Daarnaast lopen we voor gebiedsontwikkeling woningbouw zeven processtappen door. Na afronding van elke fase is een beslismoment bij management, college van burgemeester en wethouders of gemeenteraad. In paragraaf 5.1 organisatie gaan we hierop in. Ook zijn er middelen nodig om uitvoering aan projecten of inspanningen te kunnen geven. Hierover leest u meer in paragraaf 5.2 middelen.

5.1 Organisatie

Voor het uitvoeren van projecten werken we projectmatig. Dat betekent dat we zeven processtappen (bijlage 2) doorlopen waarbij aan elke fase een beslismoment is gekoppeld. In het kort gaat het om de navolgende fasen met de daarbij te nemen besluiten. Uiteraard is er oog voor maatwerk.

PROCESSTAPPEN

Stap 1: planverkenning



Stap 2: initiatieffase



Stap 3: definitiefase



BESLISMOMENTEN (besluit door)

-  Projectbrief/opdrachtbrief (afdelingsmanager)
-  Planverkenning (college van burgemeester en wethouders)

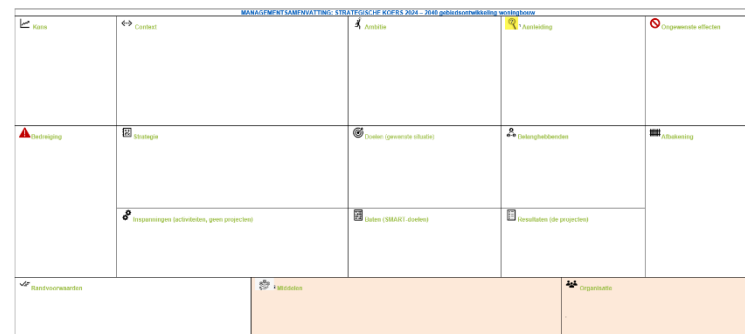
-  Startnotitie (gemeenteraad)

-  Stedenbouwkundig programma van eisen (afdelingsmanager)

Mits binnen de gestelde kaders uit de startnotitie, anders is besluitvorming bij het college dan wel gemeenteraad vereist

-  Uitvoeringsplan voor de participatie (college van burgemeester en wethouders)

Het betreft hier een uitvoeringsplan op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders opgenomen in de startnotitie.



PROCESSTAPPEN

Stap 4: ontwerpfase



Stap 5: voorbereidingsfase



Stap 6: realisatiefase



Stap 7: nazorgfase



BESLISMOMENTEN (besluit door)

- Stedenbouwkundig plan met omgevingsplan (gemeenteraad)
- Openen grondexploitatie (gemeenteraad)
- Tenderprocedure ontwikkelaar (college van burgemeester en wethouders)
- Omgevingsvergunning (college van burgemeester en wethouders, eventueel op basis van de mandaatregeling gemandateerd aan een afdelingsmanager/teamleider)
- Bouwen van de woningen in opdracht van de ontwikkelaar en/of woningbouwcorporatie
- Aanleggen van de openbare ruimte (stoepen, straten, parkeerplaatsen, planten, verlichting) in opdracht van de gemeente
- Oplevering woningen door de ontwikkelaar en/of woningcorporatie
- Opleveren openbare ruimte door de gemeente
- Evaluatie project

Het procesmanagement (en daarmee het doorlopen van de zeven stappen) is belegd bij het team Woningbouw van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf. Daardoor is er sprake van focus op de woningbouwopgave. Gedurende het doorlopen van de zeven stappen doet het team op de daartoe geëigende momenten in het proces een beroep op een of meerdere van onderstaande organisatieonderdelen.

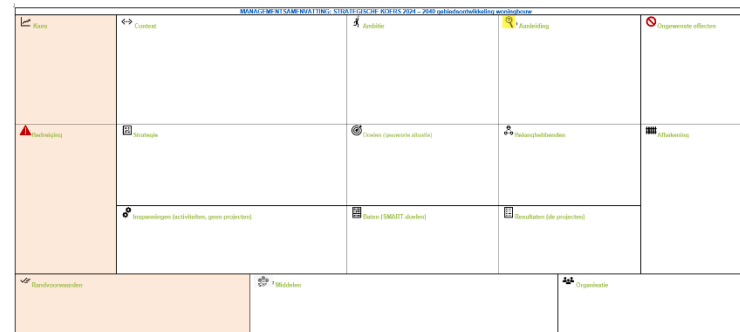
- Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf (RO&G)
 - Team Ruimte
 - Team Economie & Duurzaamheid
 - Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken
- Afdeling Beheer Openbare Ruimte
 - Team Beheer
 - Team Werkvoorbereiding en Uitvoering
- Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling
 - Team Beleid sociaal domein
- Afdeling Bedrijfsvoering
 - Team Informatisering en Automatisering (datagedreven werken)
 - Team Financiën (inclusief Inkoop)

5.2 Middelen

Voor het uitvoeren van de verschillende activiteiten en projecten, zoals benoemd in de paragrafen 3.2 en 3.3, is budget nodig; voor in- en externe uren en voor onderzoeken en externe advisering en ondersteuning. Per project vragen we hiervoor een voorbereidingskrediet aan dat op een later moment wordt ingebracht in een te openen grondexploitatie. Voorafgaand hieraan onderzoeken we de financiële haalbaarheid van het project. Binnen de planning en controlcyclus monitoren we of de middelen volstaan. Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd. Werkzaamheden die niet binnen een project vallen bijvoorbeeld deelname aan regionale overleggen vallen onder de reguliere exploitatiebudgetten.

6. WAARBINNEN

Het uitvoeren van deze strategische koers is gebonden aan wet- en regelgeving en beleid, in paragraaf 6.1 randvoorwaarden gaan we hierop in. Daarnaast zien we dat deze koers kansen biedt en tegelijkertijd ook bedreigingen kent. In de paragrafen 6.2 en 6.3 gaan we hier ook op in. Wat in deze paragrafen beschreven is, is niet statisch. Ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat kansen, bedreigingen en randvoorwaarden veranderen. Hier houden we rekening mee en nemen we in de uitvoering van de strategische koers mee. Als het vraagt om een aanvulling op of wijziging van de koers, dan bereiden we hiervoor een voorstel voor.



6.1 Randvoorwaarden

Bij het realiseren van het maatschappelijk resultaat moeten we voldoen aan landelijke wet- en regelgeving, beleid en regels van provincie en waterschap, regionaal en lokaal beleid. De meest recente randvoorwaarden zijn:

Naam document/Wet- en regelgeving	Datum
Gemeente	
(Tijdelijk) Omgevingsplan Nieuwkoop	1-1-2024
Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021	07-2021
Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021	07-2021
Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025	2016
- Woonzorgvisie (concept)	2024
- Addendum (concept)	2024
- Richtlijn levensloopbestendige woningen (concept)	2024
- Richtlijn zorggeschikte woningen (concept)	2024
- Afwegingskader woonzorginitiatieven (concept)	2024
Prestatieafspraken Nieuwkoop – WSN – WDA 2022-2025	14-12-2021
Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)	10-12-2020
Duurzaamheidsagenda	18-03-2021
Verordening geurhinder en veehouderij	12-12-2013
Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022	24-02-2022
Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022	24-02-2022
Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht	15-10-2021
Handboek openbare ruimte 2022	09-02-2022
Grondprijfsafspraken sociale huurwoningen gemeente Nieuwkoop 2022	28-06-2022
Participatiebeleid en participatiewijzer 2021, registratienummer 21.11277	08-02-2021
Verordening inspraak, participatie en uitdaagrecht en besluiten verplichte participatie onder de Omgevingswet, registratienummer 2023-006	23-02-2023
Regionaal	
Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland (woondeal)	2021
Regionale Woonagenda Holland Rijnland	2023

Naam document/Wet- en regelgeving	Datum
Provincie	
Woningbehoefteraming	2023
Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland	01-04-2023
Omgevingsprogramma provincie Zuid-Holland	01-04-2023
Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland	01-01-2024
Rijksoverheid	
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	2012
Nationale Omgevingsvisie (NOVI) hoofddocument	09-2020
Nationale prestatieafspraken	30-06-2022
Programmaplan NOVEX	07-2022
Programmaplan Mooi Nederland	07-2022
Programma woningbouw	03-2022
Programma betaalbaar wonen	05-2022
Programma een thuis voor iedereen	05-2022
Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving	06-2022
Programma wonen en zorg voor ouderen	11-2022
Omgevingswet	01-01-2024
Luchthavenindelingbesluit Schiphol	11-2002
Besluit kwaliteit leefomgeving	1-1-2024
Omgevingsregeling	1-1-2024
Waterschap	
Hoogheemraadschap van Rijnland - Waterschapsverordening	01-01-2024

6.2 Kansen

De kansen verdelen we in twee categorieën: gewenste gebeurtenissen om doel en ambitie te behalen en de kansen die door de uitvoering van deze strategische koers ontstaan. We gaan als eerste in op de gewenste gebeurtenissen.

-  *Het Rijk krijgt meer middelen om in te grijpen als er een patstelling ontstaat tussen gemeente en provincie.*
Het kan hier gaan om de vraag of de gemeente op een bepaalde locatie mag bouwen. Stringent beleid van de provincie kan zorgen voor vertraging in een woningbouwproject. Veel tijd kan gaan zitten in de vraag of een geschikte woningbouwlocatie ook op basis van de provinciaal beleid en regels toegestaan is, denk aan de 3 hectare kaart (discussie) of de mogelijkheden om buiten stedelijk en dorpsgebied te bouwen. De belangen van gemeente en provincie kunnen hierin uiteenlopen. Het kan helpen als het Rijk bij deze patstelling uitsluitsel kan geven en een beslissing neemt. We beseffen ons ook dat de beslissing van het Rijk zowel ten gunste van de gemeente dan wel de provincie kan vallen. Echter het biedt sneller zekerheid of iets wel of echt niet kan.
-  *Provincie en Rijk voeren dezelfde lijn voor wat betreft de minimale of maximale plancapaciteit.*
Met plancapaciteit bedoelen we de plannen die gemeenten hebben om woningen te bouwen. Sommigen kunnen al concreet starten (ook bekend als harde plannen) en andere plannen zijn nog in een vroeg stadium en vraagt nog om onderzoek naar haalbaarheid (bekend als zachte plannen). De provincie hanteert de beleidslijn dat de plancapaciteit maximaal 130% mag zijn, terwijl het Rijk de beleidslijn hanteert dat we zoveel mogelijk moeten bouwen en er minimaal 130% plancapaciteit moet zijn om überhaupt de landelijke doelstelling van 981.000 woningen in 2030 te kunnen realiseren. Eenduidigheid en eenzelfde aanpak helpt regionaal en gemeentelijk om woningbouw te versnellen. Er gaat dan minder tijd verloren met het

maken van lijstjes, discussies over welke projecten wel of niet op de zogeheten planlijst mogen staan (de lijst op basis waarvan gecontroleerd wordt of de plannen niet de 130% overschrijden). Zo blijft er meer tijd over om concrete woningbouwplannen uit te voeren.

- Door wijzigingen in landelijk of provinciaal beleid (zie ook het eerste punt) hoeven we geen locaties voor woningbouw in te leveren. Dit betekent dat we meer woningen kunnen bouwen.

Door het uitvoeren van de strategie ontstaan de volgende lokale kansen en verbeteren we de brede welvaart nu en in de toekomst:

- Door toekomstgericht te bouwen met aandacht voor ouderen en andere aandachtsgroepen, zoals verwoord in de nog vast te stellen woonzorgvisie, vergroten we de kans dat er in de toekomst minder woningaanpassingen nodig zijn vanuit de Wet maatschappelijke ontwikkeling ofwel het sociaal domein.
- Door woningbouw en bestaande en/of toekomstige ontsluitingsproblematiek integraal op te pakken vergroten we de kans op financieel voordeel en tegelijkertijd behouden en vergroten we de bereikbaarheid naar onze dorpen.
- Door meer woningen te bouwen verkleinen we de wachtlijsten van woningzoekenden en vergroten we de kans dat onze inwoners binnen de gemeente kunnen blijven wonen als zij dit willen.
- Maatschappelijke voorzieningen blijven ten minste behouden en (nog) beter benut.

6.3 Bedreigingen

Onderstaande problemen kunnen het versnellen van lokale woningbouw en toekomstbestendig bouwen bemoeilijken. Het gaat om de volgende bedreigingen:

- Onvoldoende grond in bezit van de gemeente om de 2.300 woningen tot en met 2040 te bouwen
- Minder woningbouw door particulieren, waardoor onze raming van 10 per jaar niet uitkomt en de gemeente zelf meer woningen moet bouwen dan nu in de ramingen van deze koers zijn opgenomen
- Geen provinciale instemming krijgen om op grond in bezit van de gemeente nieuwe woningen te bouwen, omdat de beoogde woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk- of dorpsgebied ligt of niet op de drie hectare kaart is genoemd
- Landelijke problematiek, zoals Schiphol met bijbehorende beperkingen voor woningbouw, stikstof, bodemdaling, klimaatverandering en te weinig netaansluitingen voor elektriciteit (netcongestie¹⁰), dat woningbouw op sommige locaties binnen de gemeente niet mogelijk maakt
- Veranderingen en ontwikkelingen in landelijk, provinciaal of regionaal beleid en wet- of regelgeving kunnen nadelige gevolgen hebben voor de te bouwen woningen
- Het niet vinden van oplossingen van de verkeers- en ontsluitingsproblematiek naar nieuwe woonwijken, kunnen (in het meest gunstige geval) zorgen voor vertraging in het project
- Geen medewerking van grondeigenaren om:
 - Aanvullende infrastructuur te laten realiseren over grond van deze eigenaren
 - Grond aan de gemeente te verkopen voor bijvoorbeeld nieuwe woningbouwprojecten of ontsluitingen
- Andere grote gemeentelijke opgaven vragen ook om een ruimtelijke keuze of doen een claim op de schaarse ruimte, denk bijvoorbeeld aan de energietransitie (zonnevelden), het opvangen van asielzoekers of het creëren van voldoende natuurgebieden. Dit kan ten koste gaan van deze strategische koers om 2.300 woningen te bouwen tot en met 2040
- Verandering in lokaal beleid kan ervoor zorgen dat de lokale woningbouw vertraagt, door tegenstrijdigheden
- Weerstand van omwonenden kan leiden tot beroepsprocedures tegen bijvoorbeeld het omgevingsplan. Deze procedures bij de Raad van State kunnen veel tijd kosten en het proces met enkele jaren vertragen.
- Het omzetten van woonparken naar permanente bewoning, heeft negatieve impact op het aantal te bouwen sociale huurwoningen.

¹⁰ Netcongestie: een tekort aan transportcapaciteit voor levering en teruglevering van elektriciteit. (Bron: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/zonne-energie/netcapaciteit#oorzaak-en-gevolg-netcongestie>)

BIJLAGE 1: TOTAAL OVERZICHT AANTAL NIEUWE WONINGEN 2019 T/M 2040

In de periode 2019 t/m 2023 is aan de woningvoorraad toegevoegd: 550 woningen. Verder lopen tot en met 2030 de volgende gemeentelijke projecten

Projectnaam	Projectfase	Verwachte oplevering	Aantal woningen (raming!)	Type woningen
Lindelaan	Vorbereidingsfase	2025	65	Sociale huur, middenhuur, sociale koop (categorie 1 en 2) en deels vrij invulbaar
Teylerspark II	Vorbereidingsfase	2025	61	Sociale koop categorie 1 en deels vrij invulbaar
Woerdense Verlaat ter plaatse van de school	Ontwerpfase	2026	14	Sociale koop categorie 2
Noordeinde	Ontwerpfase	2027	42	Sociale huur en sociale koop (categorie 1 en 2)
Vrouwenakker West	Vorbereidingsfase	2027	82 woningen	Sociale huur, sociale koop (categorie 1 en 2), middenhuur, deels vrij invulbaar (dure koop) NB: binnen project komen nog 26 eenheden 24-uurszorg
Buytewech Noord	Ontwerpfase	2028	290	Sociale huur en koop
Land van Koppen fase 3	Definitiefase	2030	66 - 84	Sociale huur, sociale koop en/of middenhuur en deels vrij invulbaar
Dorpshart Ter Aar	Ontwerpfase	2030	Ongeveer 110	Deels middenhuur, verder nog te bepalen
IKC Langeraar	Vorbereidingsfase	2025	20	
Totale bandbreedte nieuwe woningen			750 - 768	

Binnen enkele projecten worden ook levensloopbestendige of zorggeschikte woningen gerealiseerd. In onderstaand overzicht zijn de aantallen te realiseren woonvormen binnen de woonzorgvisie opgenomen en daaronder hoeveel van deze vorm binnen de huidige projecten wordt gerealiseerd of in eerdere projecten zijn gerealiseerd. In de woonzorgvisie is de prognose tot en met 2030 opgenomen. Voor wat betreft het aantal levensloopbestendige woningen hebben we het percentage over de totaal te realiseren woningen tot en met 2040 berekend. Onder de levensloopbestendige woningen vallen ook de nultrede, geclusterde en zorggeschikte woningen (bijlage 3).

	Aantal levensloopbestendige woningen	Aantal nultrede woningen	Aantal geclusterde woningen	Aantal zorggeschikte woningen	24-uurs zorg
Prognose behoefte Nieuwkoop volgens woonzorgvisie	50% van de woningen (1.600 nieuwe woningen)	195	125	125	Valt vanaf 2023 onder zorggeschikte woning na vaststelling van de woonzorgvisie
Totaal in woningbouwplannen	* levensloopbestendig+ 336 (totaal nultrede, geclusterd en zorggeschikt)	224	33	79	

* Op dit moment is het aantal levensloopbestendige woningen in de woningbouwplannen nog onbekend. De woonzorgvisie biedt een richtlijn voor levensloopbestendige woningen. Nadat de woonzorgvisie is vastgesteld zullen de woningbouwplannen naast de richtlijn worden gelegd om het aantal levensloopbestendige woningen te berekenen.



Naast de lopende gemeentelijke projecten zijn er ook nog particuliere initiatieven en woningbouwprojecten van woningcorporaties, dit noemen we in onderstaand overzicht projecten derden. Vervolgens zetten we de nieuwe (kleine) gemeentelijke projecten op een rij met de eerste voorzichtige raming van aantallen woningen.

Projecten Derden	Raming aantal woningen
Weteringplein (woningcorporatie)	48
Koetshuisplantsoen (woningcorporatie)	31
Particuliere initiatieven 2024 t/m 2040 (gemiddeld 10 per jaar)	170
Totaal	249

Nieuwe (kleine) gemeentelijke projecten periode 2024 t/m 2040

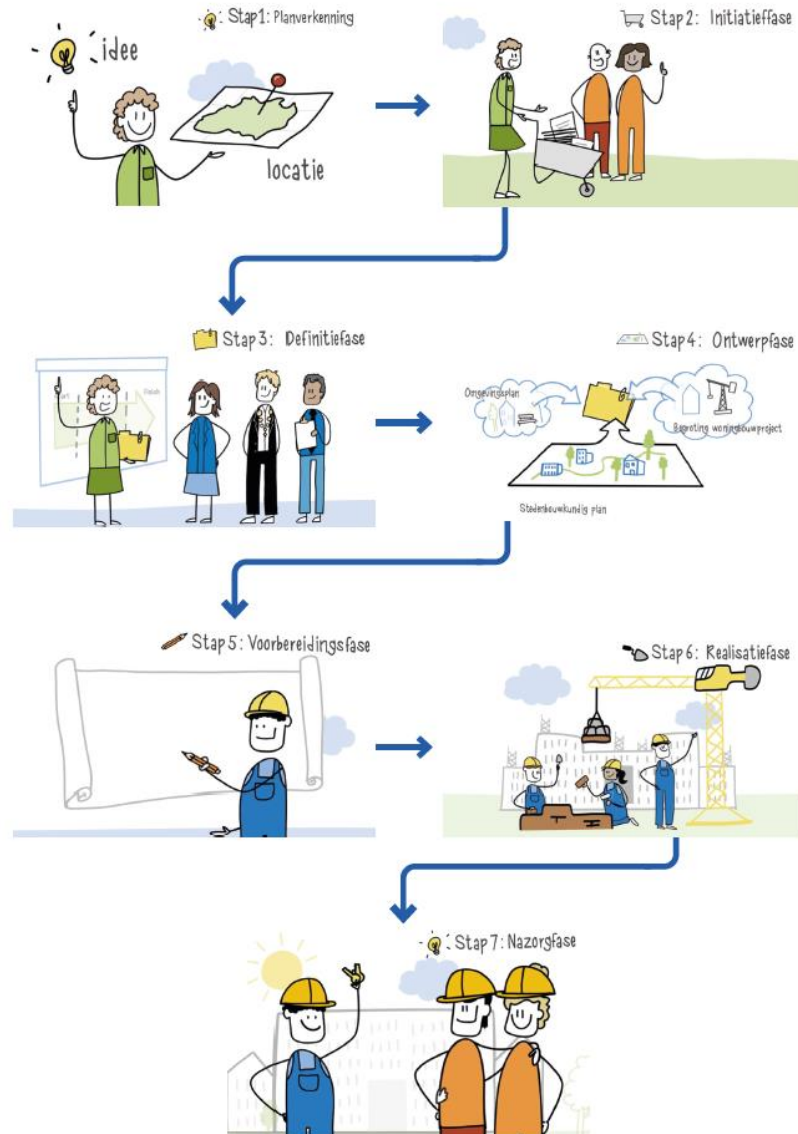
Projectnaam	Raming minimaal aantal woningen	Raming maximaal aantal woningen
Achterweg (Nieuwkoop)	100	
De Kleine Verwondering (Nieuwveen)	15	54
Langeraar West fase 1	65	
Rondom IKC Nieuwveen	45	
Ter Aar Zuidoost (afronden verkennende fase, daarna verder uitwerken)	450	
Zwembad de Wel	28	
Totaal	703	742

Samenvattend gaat het in de periode 2019 t/m 2040 om de volgende aantallen woningen

Projectnaam	Raming minimaal aantal woningen	Raming maximaal aantal woningen
Aantal woningen toegevoegd aan woningvoorraad periode 2019 t/m 2023	550	550
Lopende gemeentelijke projecten t/m 2030	750	768
Projecten woningcorporatie	79	79
Particuliere initiatieven 2024 t/m 2040	170	170
Nieuwe (kleine) projecten periode 2024 t/m 2040	703	742
Totaal	2.252	2.309



BIJLAGE 2: DE ZEVEN PROCESSTAPPEN VAN EEN WONINGBOUWPROJECT¹¹



¹¹ Bron: Nieuwkoop bouwt aan een sterk en vitaal Nieuwkoop – animatiefilmpje <https://youtu.be/8Nhl2JJozQo>

BIJLAGE 3: DEFINITIES WOONVORMEN OUDEREN (WOONZORGVISIE¹²)



¹² Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024 (Verwachte besluitvorming: raadsvergadering van 25 april 2024)