

Nr.: 1702299/1702301

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 18 november 2025

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Noordse Weide, Stolwijk

Portefeuillehouder: R. Boere

Datum: 9 september 2025

Korte samenvatting

Met dit voorstel wordt de raad voorgesteld om de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de woningbouwontwikkeling Noordse Weide, Stolwijk vast te stellen (bijlage 1). Wanneer de raad de NvU vaststelt, kan begonnen worden met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan voor Noordse Weide en de wijziging van het omgevingsplan voorbereid worden. Ook wordt voorgesteld om het Verkeersonderzoek Stolwijk door Bonotraffics (bijlage 2) te onderschrijven en de voorgestelde maatregelen verder te onderzoeken. Wanneer de raad instemt met dit voorstel, stelt de raad budget beschikbaar om de verkeersmaatregelen verder te onderzoeken.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. De Nota van Uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling Noordse Weide Stolwijk d.d. 27 augustus 2025 vast te stellen.
2. Op basis van het Verkeersonderzoek Stolwijk door Bonotraffics d.d. 4 september 2025 de intentie uitspreken om verkeerskundige maatregelen te nemen, danwel in te spannen dat de verantwoordelijke overheid verkeerskundige maatregelen neemt en het college te verzoeken de voorgestelde maatregelen uit scenario 2 en scenario 3 nader te onderzoeken op aspecten zoals effectiviteit, haalbaarheid en kosten.
3. Voor het onderzoeken van de verkeerskundige maatregelen, zoals bedoeld in beslispunt 2, een bedrag van €55.000,- beschikbaar stellen uit de Algemene Reserve.

Inleiding

De Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 zet in op het versterken van onze vitale kernen en benoemt de ambitie voor het realiseren van 4000 woningen tot 2040. Als uitwerking hiervan worden binnen en aan de randen van de kernen locaties gezocht. De locatie Noordse Weide te Stolwijk is door ontwikkelaar Stolwijds Ontwikkeling aangedragen als mogelijke ontwikkellocatie. In januari 2024 is in een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar afgesproken om deze locatie te onderzoeken op haalbaarheid voor woningbouw. Uw raad is daarover geïnformeerd middels raadsinformatiebrieven d.d. 2/7/2024, 1/10/2024 en 18/2/2025. Sinds het sluiten van de intentieovereenkomst is er gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek. Het voorliggende voorstel om een Nota van Uitgangspunten vast te stellen is het resultaat van dit onderzoek.

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek kwam het aspect verkeer naar voren als een bijzonder aandachtspunt. De bijzonderheid zit 'm in het gegeven dat verkeer zich autonoom ontwikkelt, dus zonder de ontwikkeling van nieuwe woningbouw. Hierdoor bleek het niet mogelijk en niet afdoende om alleen voor de verkeerseffecten van de woningbouwontwikkeling een maatregel voor te stellen. Gedurende het haalbaarheidsonderzoek (waarvoor de ontwikkelaar initiatiefnemer is) is door de gemeente een verkeersonderzoek gestart naar de verkeerssituatie in de gehele kern Stolwijk, voor zowel de autonome ontwikkeling als voor de autonome ontwikkeling plus de ontwikkeling van Noordse Weide. De resultaten van dit verkeersonderzoek worden met dit raadsvoorstel ook aan uw raad voorgelegd.



Beoogd resultaat

Met dit voorstel worden twee resultaten beoogd. Enerzijds een uitspraak of uw raad woningbouw op de locatie Noordse Weide wenselijk en haalbaar acht. Wanneer dat wordt besloten kan met de uitwerking van Noordse Weide gestart worden en kan de ruimtelijke procedure (wijziging van het omgevingsplan) voorbereid worden. Anderzijds een uitspraak van uw raad over de verkeerssituatie in Stolwijk en of het gewenst is dat verder onderzoek plaatsvindt naar maatregelen voor de doorstroming en verkeersveiligheid van auto- en langzaam verkeer in Stolwijk.

Argumenten

1.1 Het haalbaarheidsonderzoek Noordse Weide heeft als uitkomst een stedenbouwkundige schets die haalbaar lijkt met ca 93 woningen op 2,1ha.

Het plangebied Noordse Weide is 2,1 ha. Er is een stedenbouwkundige schets ontwikkelt voor ca. 93 woningen, waarvan 30% in de categorie sociale huur en in totaal 75% in de categorie betaalbaar. Vanuit alle milieu-aspecten, stedenbouw, landschap, water lijkt de ontwikkeling haalbaar. Zie ook de Nota van Uitgangspunten (bijlage 1). Zoals benoemd is het aspect verkeersafwikkeling een aandachtspunt.

1.2 Het plan Noordse Weide grotendeels passend binnen regels Omgevingsverordening ZH

De stedenbouwkundige schets Noordse Weide is voor het overgrote deel passend binnen de regels van de Omgevingsverordening ZH. Het enige punt lijkt het percentage sociale huur te zijn, dat volgens de Omgevingsverordening ZH 33,3% moet zijn. We onderzoeken in de volgende fase, samen met de ontwikkelaar en provincie of 33.3% sociale huur haalbaar is of dat de provincie, met de juiste onderbouwing, wil afwijken van de Omgevingsverordening.

Daarnaast is de provincie ZH haar Omgevingsbeleid en Omgevingsverordening aan het herzien. De herziening zou in juli/augustus 2026 in werking moeten treden. De provincie is voornemens om buiten BSD (bestaand stads- en dorpsgebied) nieuwe stedelijke ontwikkelingen te verbieden, behoudens een enkel 'straatje erbij' bij dorpskernen. Wanneer na vaststelling van de NvU aansluitend de ruimtelijke procedure wordt voorbereid en opgestart, zou deze afgerond zijn voordat de herziening van het Omgevingsbeleid ZH in werking treedt.

2.1 Verkeersonderzoek Stolwijk geeft aan dat autonome groei aanleiding geeft voor verkeerskundige maatregelen, woningbouwplannen versterken dit.

In opdracht van de gemeente heeft bureau Bonotraffics een Verkeersonderzoek Stolwijk uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de groei van het aantal (auto)verkeersbewegingen tussen 2021 en 2040 vanwege autonome ontwikkeling en vastgestelde plannen met ca. 15% toeneemt op de Provincialeweg N207 en met gemiddeld 24% op de invalswegen van Stolwijk. Dit is de referentie-situatie. Deze groei kan verklaard worden door enerzijds de landelijke vuistregel van ca 1% autonome groei van het verkeer per jaar. Daarnaast zijn in de omgeving van Krimpenerwaard forse woningbouwplannen.

Wanneer ook rekening gehouden wordt met nog uit te werken plannen zoals Noordse Weide, wordt een extra groei van het aantal verkeersbewegingen verwacht, wat in verhouding een beperkte extra groei is. Dit is berekend in de de plan-situatie.

Geconstateerd wordt dat in de referentie-situatie doorstromingsproblematiek ontstaat op de rotonde N207-Populierenlaan. Gevolgen hiervan kunnen zijn dat verkeersveiligheid onder druk komt te staan en dat verkeer andere routes door Stolwijk gaat zoeken.

Onderzocht is welke maatregelen nodig zijn in een minimaal scenario (1), een optimaal scenario zonder nieuwe infra (2) en een optimaal scenario met nieuwe infra (3). In alle gevallen doet Bonotraffics de aanbeveling om vanwege de autonome groei maatregelen te nemen. De belangrijkste maatregel die wordt aanbevolen is het opwaarderen van de rotonde N207-Populierenlaan. Het minimale scenario bestaat uit het uitsluitend opwaarderen van de rotonde N207-Populierenlaan. Hoewel dit scenario niet in strijd is met normen of wetgeving, wordt het vanuit het aspect verkeersveiligheid en leefbaarheid te minimaal geacht. Scenario 2 benoemt aanvullende maatregelen aan de weginrichting van de Populierenlaan, Goudseweg, Tentweg en Bilwijkerweg,



waarmee de verkeersveiligheid voor met name fietsers en voetgangers wordt verbeterd. In scenario 3 zijn als nieuwe infra een extra ontsluitingsweg in zuidelijke richting onderzocht en een extra rotonde aan de noordzijde van Stolwijk in de N207. Bonotraffics concludeert dat een extra zuidelijke ontsluitingsweg in verkeerskundige zin weinig effect heeft. Een extra rotonde op de N207 ter hoogte van de ontwikkeling Noordse Weide kan in combinatie met andere maatregelen, enig positief effect hebben. Dit is een grote en kostbare ingreep. Geadviseerd wordt de maatregelen uit scenario 2 en 3 nader te onderzoeken, behalve de extra ontsluitingsweg in zuidelijke richting. Hoewel een extra rotonde op de N207 een grote, lastige ingreep is en veel kosten met zich meebrengt, wordt het zinvol geacht deze maatregel verder te onderzoeken. De Provincialeweg N207 en Bilwijkerweg vallen onder verantwoordelijkheid van de provincie ZH en HHSK. Maatregelen aan deze wegen vanwege autonome groei van het verkeer zijn een verantwoordelijkheid van deze partijen. Daarom wordt aan uw raad voor deze wegen geadviseerd in te spannen dat de verantwoordelijke overheid verkeerskundige maatregelen neemt.

3.1 Budget nodig voor nader onderzoek verkeersmaatregelen

Voor het nadere onderzoek verkeersmaatregelen is naar verwachting een bedrag van €55.000,- nodig. Dit bedrag is niet beschikbaar binnen aanwezige verkeersbudgetten voor verkeer en wegen. Daarom wordt geadviseerd dit bedrag beschikbaar te stellen uit de Algemene Reserve.

Het bedrag is opgebouwd uit kosten voor het interne projectteam, extern adviesbureau, verkenning haalbaarheid en een klein deel onvoorzien. Onlangs is een subsidieverzoek bij het Rijk ingediend voor een zogenaamde WOKT-subsidie voor infrastructurele maatregelen in en om Stolwijk vanwege geplande woningbouw. Wanneer deze subsidie wordt toegewezen en (voor een deel) aangewend kan worden voor dit onderzoek, zal het budget niet (volledig) benut worden.

Kanttekeningen

1.1 75% betaalbaar, maar geen onderverdeling binnen de categorie betaalbaar

Het woningbouwprogramma dat is opgenomen in de stedenbouwkundige schets laat in totaal 75% in de categorie betaalbaar zien. De Woonvisie 2023-2028 benoemt een tweedeling binnen de categorie betaalbaar. Om een haalbare grondexploitatie te verkrijgen, geeft de ontwikkelaar aan geen woningen te kunnen realiseren in de categorie betaalbaar 1 (tot €268.000), als ook 30% sociale huur en in totaal 75% betaalbaar moet worden gerealiseerd. Ook als de aanvullende Update van de Woonvisie wordt vastgesteld door uw raad op 30-9-2025, wordt nog niet voldaan aan de onderverdeling binnen de categorie betaalbaar (tot €315.000). De gesprekken over de financiële haalbaarheid hiervan worden nog gevoerd.

1.2 Een alternatieve stedenbouwkundige schetsniet wenselijk vanuit (inwoners) participatie

De ontwikkelaar heeft een alternatieve stedenbouwkundige schets. In het alternatief zijn geen 15 hofwoningen opgenomen, maar 14 rug-aan-rugwoningen. Het alternatief met de rug-aan-rugwoningen kan zorgen voor een aantal iets betaalbaardere woningen, nog wel in de categorie betaalbaar 2. Het zorgt er daarmee niet voor dat volledig wordt voldaan aan de Woonvisie 2023-2028. Tijdens participatiesessies bleek dat inwoners en andere partijen voorstander zijn van een hofje met hofwoningen en rug-aan-rugwoningen niet wenselijk vinden op deze locatie.



2.1 Er is nog geen volledige duidelijkheid over kosten, haalbaarheid en planning

Het Verkeersonderzoek Stolwijk benoemt een inschatting van kosten per maatregel met daarbij een bandbreedte. Deze kosten zijn een inschatting waarbij geen rekening is gehouden met kosten voor ruimtelijke inpassing (bijv. grondverwerving) en vanwege specifieke omstandigheden (bijv. meer voorbelasting). Voor aanpassingen aan wegen van de provincie ZH en HHSK zal afstemming en instemming van deze partijen nodig zijn. Hoewel er verkennende gesprekken plaatsvinden is er nog geen zekerheid over instemming en verdeling van kosten. Het is evident wanneer er geen zekerheid is over kosten, kostenverdeling en haalbaarheid, er ook geen planning gegeven kan worden. De situatie kan zich daardoor voordoen dat besluitvorming over de woningbouwontwikkeling Noordse Weide eerder plaatsvindt dan dat besluitvorming over de verkeersmaatregelen. Omdat er vanuit juridisch oogpunt geen aanleiding is voor verkeersmaatregelen, is dit voor de ontwikkeling van Noordse Weide ook geen must. Vanuit de aspecten verkeer en leefbaarheid is het echter wenselijk dat er voldoende verkeersmaatregelen getroffen worden en dat de verkeersintensiteit niet verder toeneemt door woningbouwplannen zonder dat er verkeersmaatregelen getroffen worden.

Alternatieven

Zie kanttekening 1.4.

Financiën

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling Noordse Weide is de gemeente faciliterend. Voor de afgelopen periode is in een intentieovereenkomst vastgelegd dat de ontwikkelaar een vergoeding voor de gemeentelijke kosten betaalt. Voor het woningbouwplan geldt vanuit de Omgevingswet de verplichting tot kostenverhaal, waaronder de plankosten vallen. Om hieraan uitvoering te geven, wordt voorafgaand aan de ruimtelijke procedure een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden alle noodzakelijke vormen van kostenverhaal, waaronder de plankosten, vastgelegd.

Voor de nadere verkenning van verkeersmaatregelen is met dit voorstel een budget gevraagd aan uw raad. Wanneer blijkt dat uit de WOKT-subsidie of een andere subsidie de verkeerskundige verkenning uitgevoerd kan worden, zal het budget niet of niet volledig aangewend worden.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

**Participatie en extern overleg**

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek heeft de ontwikkelaar meerdere participatiemomenten georganiseerd, op basis van het participatieplan dat door het college is goedgekeurd. In de Nota van Uitgangspunten is in de paragraaf Participatie beschreven hoe uitvoering is gegeven aan participatie.

Vervolgtraject en uitvoering

Wanneer de raad de NvU vaststelt, kan begonnen worden met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan voor Noordse Weide en de wijziging van het omgevingsplan voorbereid worden. De wijziging van het omgevingsplan wordt als ontwerp door het college ter inzage gelegd. Uw raad zal daarover geïnformeerd worden met een raadsinformatiebrief.

De nadere verkenning van verkeersmaatregelen zal een deskundig bureau betrokken worden. Inwonerparticipatie zal onderdeel uitmaken van de verkenning en ook betrokken partijen zoals de Provincie ZH en HHSK worden betrokken. De uitkomsten van de verkenning van verkeersmaatregelen worden voor besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Noordse Weide Stolwijk, 27 augustus 2025
2. Verkeersonderzoek Stolwijk, Bonotraffics, 4 september 2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 september 2025 inzake Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Noordse Weide, Stolwijk

gelet op

Besluit:

1. De Nota van Uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling Noordse Weide Stolwijk dd 27 augustus 2025 vast te stellen, waarbij de woonsegmentering in paragraaf 3.2 wordt vervangen door de volgende woonsegmentering (A25-075):

Type	Segment	Aantal	%
Appartementen	Sociale huur	28	30%
Appartementen	Betaalbaar 1	10	11%
Appartementen	Betaalbaar 2	12	13%
Hofwoningen tussen	Betaalbaar 2	3	3%
Rijwoning	Betaalbaar 2	10	11%
Appartementen	Vrije sector	2	2%
Hofwoningen kop	Vrije sector	6	6%
Hofwoningen tussen	Vrije sector	6	6%
Rijwoning kop	Vrije sector	4	4%
Twee kap	Vrije sector	10	11%
Vrijstaand	Vrije sector	3	3%
Totaal		94	100%

2. Op basis van het Verkeersonderzoek Stolwijk door Bonotraffics d.d. 4 september 2025 de wenselijkheid van verkeerskundige maatregelen uitspreken en het college te verzoeken de voorgestelde maatregelen uit scenario 2 en scenario 3 nader te onderzoeken op aspecten zoals effectiviteit, haalbaarheid en kosten en in te spannen dat de verantwoordelijke overheid verkeerskundige maatregelen neemt.
3. Voor het onderzoeken van de verkeerskundige maatregelen, zoals bedoeld in beslispunt 2, een bedrag van €54.920,- beschikbaar stellen uit de Algemene Reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 november 2025,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker