

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: G. Elkhuisen		Opgesteld door: Eveline Tessensohn, ROG, Woningbouw	
Besluitvormende vergadering: 3 februari 2022	Registratienummer collegebesluit: 13468 Registratienummer raadsvoorstel: 18806		Raadsnummer 2022-009
Titel / onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop			
Samenvatting: <p>Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop is een zienswijze ingediend. Daarnaast is een aantal reacties op het plan gegeven, die niet als zienswijzen te kwalificeren zijn maar als reactie naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg. Ook worden er, vanwege nader onderzoek, ambtshalve wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. Dit voorstel ziet op de beantwoording van deze zienswijze en reacties alsmede het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</p>			
Voorgesteld besluit: <p>Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Op grond van artikel 7.19, eerste lid, van de Wet milieubeheer voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage op te stellen. 2. De “Nota van beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop” inclusief reactienota en ambtelijke wijzigingen (no. 13468), met daarin de voorgestelde wijzigingen, vast te stellen. 3. Met inachtneming van de besluitpunten onder 1 en 2 het bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 15 oktober 2021 met identificatienummer NL.IM- RO.0569.bpNKPLindelaan-on01). 4. Het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het verwerken van de wijzigingen (besluitpunt 2) in het te wijzigen (ontwerp) bestemmingsplan (besluitpunt 3) alsmede voor verdere afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling. 			

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

In eerder beleid is besloten om rondom de Achterweg zorg en wonen centraal te stellen en daarbij scholen op kortere of langere termijn te verhuizen naar andere locaties. Inmiddels heeft het Ashram College een nieuw onderkomen gevonden en kan aan de Lindelaan in Nieuwkoop (ter plaatse van het voormalig schoolgebouw met bijbehorende gymzaal) de herontwikkeling plaatsvinden. Op het terrein kunnen maximaal 65 appartementen worden gerealiseerd voor de woningcategorieën goedkope koopwoningen, betaalbare koopwoningen, middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen voor starters en ouderen. Om de bouw van woningen mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden betrokken als klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen.

In dit kader is in de periode van 24 mei tot 27 juni 2021 een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd met daarin de stedenbouwkundige regels, uitgangspunten en aandachtspunten voor de locatie. In het plan is veel aandacht voor mens, natuur en toekomst. Er komen betaalbare en prettige appartementen voor voornamelijk starters en senioren. De betrokken partijen werd de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. In de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan staat een nota van beantwoording met daarin een overzicht van de ontvangen inspraakreacties en de reactie van de gemeenteraad hierop. In enkele gevallen hebben de reacties tot nader onderzoek geleid. Met de terinzagelegging van het voorontwerp is tevens gehoor gegeven aan de wettelijke verplichting tot vooroverleg met de betrokken gemeenten, waterschappen, de provincie Zuid-Holland en het Rijk (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). De uitkomsten van het gevoerde overleg zijn opgenomen in de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan. De reacties en de uitkomsten van het nadere onderzoek zijn vervolgens verwerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop heeft als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 4 november tot en met 16 december 2021. Hiermee is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Ook zijn tijdens deze periode nog een aantal reacties van overleginstanties ontvangen en heeft nader onderzoek geleid tot (kleine) ambtshalve wijzigingen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

De gemeente Nieuwkoop staat voor een grote maatschappelijke opgave. Deze opgave beperkt zich niet alleen tot een woningbouwopgave in aantallen, maar betreft met name ook het bouwen van de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen. Van belang is daarbij om doorstroming van starters, jonge gezinnen en ouderen te bevorderen en rekening te houden met de demografische ontwikkelingen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Startnotitie herontwikkeling Lindelaan (NK), gemeente Nieuwkoop (voormalige locatie Ashram college) (februari 2020, kenmerk G20.0081)
- Collegebesluit: ontwikkeling locatie Lindelaan en inspraak (maart 2021, kenmerk 21.04805)

Participatie / betrokken partijen / personen

Voorontwerp bestemmingsplan

Gedurende een periode van vijf weken heeft het voorontwerp bestemmingsplan inclusief stedenbouwkundige visie en regels ter inzage gelegen. Inwoners, organisaties (denk aan Adviesraad sociaal domein, Stichting gehandicapten en senioren Nieuwkoop en Woningstichting Nieuwkoop) en

onze ketenpartners (denk aan de Veiligheidsregio Hollands Midden, de provincie, het waterschap, de Omgevingsdienst West-Holland) hebben een reactie kunnen geven op de plannen.

De terinzagelegging is op verschillende manieren gecommuniceerd:

- direct omwonenden hebben een eerste nieuwsbrief ontvangen;
- publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad;
- publicatie in het Nieuwkoop Nieuws;
- publicatie via de gemeentelijke website; en
- publicatie via sociale media.

Het voorontwerp bestemmingsplan inclusief de stedenbouwkundige visie en regels was tevens via ruimtelijkeplannen.nl digitaal in te zien en ook fysiek via het gemeentelijke klant contact centrum.

Ontwerpbestemmingsplan

De ontvangen reacties uit de inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop heeft als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 4 november tot en met 16 december 2021. Hiermee is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven. De bekendmaking van de terinzagelegging is op de vereiste wijze bekendgemaakt (via het Gemeenteblad). Daarnaast is er een tweede Nieuwsbrief uitgegeven, is de projectenpagina op de gemeentelijke website aangevuld met de terinzagelegging en heeft er een melding in Nieuwkoop Nieuws plaatsgevonden. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze indiener is op 9 december 2021 ambtelijk gehoord. Kort na de terinzagelegging is er door de gemeenteraad een hoorzitting belegd waarin de indiener van de zienswijze de mogelijkheid is geboden haar reeds ingediende zienswijze nader toe te lichten. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Ook zijn tijdens deze periode nog een aantal reacties van overleginstanties ontvangen en heeft nader onderzoek geleid tot ambtshalve wijzigingen. De zienswijze, de reacties van overleginstanties en de ambtshalve wijzigingen zijn behandeld in de Nota van beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop.

Duurzaamheidsaspecten

In het bestemmingsplan zijn de regels en randvoorwaarden vanuit de stedenbouwkundige visie & regels meegenomen, zoals klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen. Daarbij is gasloos bouwen ook een voorwaarde. Verder is het belangrijk dat er zoveel mogelijk emissiearm wordt gebouwd. Deze regels en randvoorwaarden sluiten aan op het geldende beleidskader duurzaamheid 2020-2023.

Gezondheid

In het te ontwikkelen plan is veel aandacht voor mens, natuur en toekomst. Er zal aandacht zijn voor klimaatadaptief en natuur inclusief bouwen. Met het plan wordt ingespeeld op het veranderende klimaat en de gevolgen hiervan: hittestress, wateroverlast en watertekort (klimaatadaptatie).

Regenwater krijgt de ruimte en er zal voldoende schaduw zijn van bomen. Hiermee krijgt het gebied een hogere belevingswaarde.

Varianten met argumenten voor en tegen

Op 26 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De inzage periode is voorbij en de reacties zijn verwerkt in het (ontwerp) bestemmingsplan. Dit voorstel is de vervolgstap om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt uiteindelijk de herontwikkeling van de locatie Lindelaan (oud Ashram college) mogelijk.

Voorgesteld besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten.

De gemeenteraad besluit het volgende.

1. Op grond van artikel 7.19, eerste lid, van de Wet milieubeheer voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage op te stellen.

- De activiteit leidt niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.
- Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage en er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 65 appartementen mogelijk. Gelet op de omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarden (minder dan 2.000 woningen en minder dan 100 hectare) en de ligging van het plangebied worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling vormt onderdeel van de toelichting bij het bestemmingsplan.

2. De “Nota van beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop” inclusief reactienota en ambtelijke wijzigingen (no. 13468), met daarin de voorgestelde wijzigingen, vast te stellen.

- De nota van beantwoording vormt een belangrijk onderdeel van de motivering van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop.

3. Met inachtneming van de besluitpunten onder 1 en 2 het bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 15 oktober 2021 met identificatienummer NL.IM- RO.0569.bpNKPLindelaan-on01).

- Het bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop voorziet in een grote maatschappelijke woningbehoefte. Daarnaast is aandacht besteed aan belangrijke thema's zoals klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen.

4. Het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het verwerken van de wijzigingen (besluitpunt 2) in het te wijzigen (ontwerp) bestemmingsplan (besluitpunt 3) alsmede voor verdere afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

- Met het mandaat kan het college van burgemeester en wethouders zorgdragen voor een verdere zorgvuldige afhandeling van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

- Het bouwinitiatief is op dit moment nog niet volledig concreet. De nadere concrete uitwerking van het bouwplan (waaronder de warmtevoorziening en de parkeervoorziening) valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en bij hem ligt ook de verantwoordelijkheid voor de eventueel benodigde toestemmingen.
- Met het oog op het wegverkeerslawaaï is het aantal decibel hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Dit betekent dat in het kader van dit bestemmingsplan maatregelen zijn onderzocht, zodat hogere waarden aangevraagd kunnen worden. Een akoestisch onderzoek is hiervoor uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek heeft de Omgevingsdienst West-Holland, in mandaat, een ontwerpbesluit hogere waarde opgesteld op grond van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit “Wet geluidhinder - hogere waarde Lindelaan Nieuwkoop” is samen met het ontwerp bestemmingsplan “Lindelaan Nieuwkoop” gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen het hogere grenswaardenbesluit ingediend. Het college van burgemeester & wethouders zal, in mandaat, het besluit vaststellen waarna het gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en vatbaar is voor beroep.

- Nu het voorliggende bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, gelden van rechtswege de procedure regels van de Crisis- en herstelwet (artikel 1.1, eerste lid, onder a in samenhang met bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet). Dit ziet op procedurele voorzieningen en zogenaamde procesversnellers. Dit betekent onder meer dat de beroepsgronden binnen de beroepstermijn moeten zijn ingediend (geen pro forma beroep) en dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen zes maanden uitspraak doet. In de kennisgeving over het vastgestelde bestemmingsplan moet worden gemeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is en er gelden ten aanzien van deze publicatieplicht extra eisen. De kennisgeving zal conform deze eisen worden opgesteld.

Financiële en Juridische gevolgen

Voor het plangebied is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie wordt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd (in de volgorde van agendering eerst de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan).

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan opnieuw ter visie worden gelegd. Gedurende deze tervisielegging kan beroep tegen het plan worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop inclusief reactienota en ambtshalve wijzigingen (no. 13468).
2. Ontwerpbestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop d.d. 15 oktober 2021 met identificatienummer NL.IM- RO.0569.bpNKPLindelaan-on01 (inhoudende verbeelding, toelichting, planregels en bijlagen).

Advies meningsvormende raad II 20 januari 2022

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van D66 gesteund door o.a. SGP-CU om in een motie aandacht voor doelgroep meest kwetsbare groep jongeren te vragen.