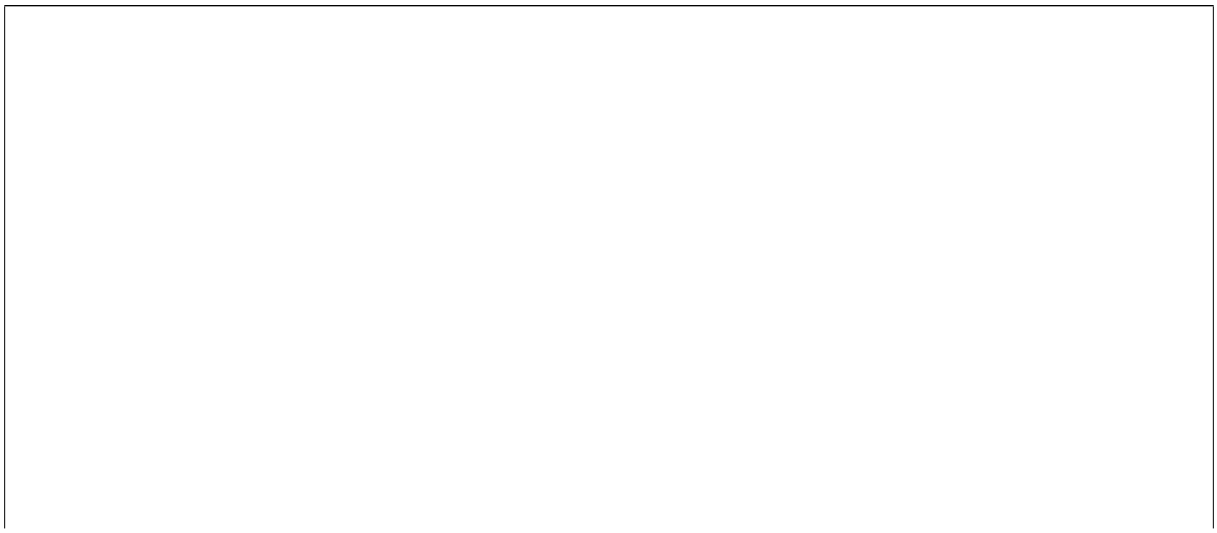
Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Tom de Kleer**	**Opgesteld door:** **Jan Willem van der Linde**, **ROG**	
Besluitvormende vergadering: 29 februari 2024	**Registratienummer collegebesluit:** 250297	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat		
Samenvatting: Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een IKC met dorpshuis (Beatrix) in de kern Woerdense Verlaat op de locatie van het huidige gebouw Beatrix. Op de huidige locatie van basisschool De Meent zijn 14 koopwoningen voorzien. Dit heeft geleid tot een ontwerpbestemmingsplan dat zes weken ter inzage heeft gelegen. In deze periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om middels een zienswijze te reageren. Gedurende de terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot het voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft nader onderzoek eveneens geleid tot het voorstel tot ambtshalve wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Dit raadsvoorstel ziet op de beantwoording van deze zienswijzen en het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (versie 24 augustus 2023 met code NL.IMRO.0569.bpWVikcwoerdensev-on01).		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. In te stemmen met de ‘Nota van zienswijzen bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat’; 2. Met inachtneming van het besluitpunt onder 1 en op grond van artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 24 augustus 2023 met code NL.IMRO.0569.bpWVikcwoerdensev-on01); 3. Op grond van artikel 7.19, eerste lid, van de Wet milieubeheer voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage op te stellen; 4. Op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen; 5. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		



TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
De basisschool en kinderopvang in Woerdense Verlaat zijn gehuisvest in een gebouw dat niet meer voldoet aan de kwaliteitseisen die nu gesteld worden aan huisvesting voor deze functies. Daarnaast is de wijze van het geven van onderwijs en opvang sterk veranderd. Het huidige gebouw sluit hier niet meer op aan.

Nadat de keuze was gemaakt om het nieuwe IKC te realiseren in Woerdense Verlaat is er een stedenbouwkundige studie verricht voor deze locatie. Op de locatie van Beatrix kan een nieuw IKC worden gerealiseerd met dorpshuisfunctie (Beatrix) en gymzaal. Dit nieuwe gebouw heeft een belangrijke maatschappelijke functie binnen het dorp Woerdense Verlaat.

Het geldende bestemmingsplan op de locatie van Beatrix voldoet niet om de bouw van een nieuw IKC in Woerdense Verlaat mogelijk te maken.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het bestemmingsplan wordt beoogd een juridisch planologisch kader te creëren waarmee de ontwikkeling van IKC Woerdense Verlaat en maximaal 14 koopwoningen (huidige schoollocatie) kan worden gerealiseerd. Met deze ontwikkeling kan worden voorzien in een moderne en duurzame huisvesting van kinderopvang, basisonderwijs en Beatrix in Woerdense Verlaat. Daarnaast worden er 14 (betaalbare) koopwoningen gerealiseerd. Woningen waar grote behoefte aan is in de kern en ie een aanvulling vormen binnen het woonaanbod in Woerdense Verlaat.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
1. Raadsbesluit Actualisatie Strategisch Plan Onderwijs en Huisvesting gemeente Nieuwkoop 2020, G20.0667 (9 juli 2020).
2. Raadsbesluit stedenbouwkundig kader IKC Woerdense Verlaat, 2022-121 (15 december 2022)

Participatie / betrokken partijen / personen

Stedenbouwkundig kader
Om de belangen van de omgeving mee te wegen in de planvorming en tegelijkertijd draagvlak te creëren is er een participatietraject doorlopen in het kader van het stedenbouwkundig kader.

Het stedenbouwkundig kader is tot stand gekomen in nauw overleg met de projectgroep van IKC Woerdense Verlaat, met vertegenwoordigers vanuit onderwijs, kinderopvang, Beatrix, dorpsraad en gemeente. Voor direct omwonenden zijn aparte bijeenkomsten over het stedenbouwkundig kader georganiseerd. Inwoners van Woerdense Verlaat hebben op meerdere momenten in het proces input kunnen leveren op het plan.

Het stedenbouwkundig kader vormt de basis voor het ontwerp bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat. Dit kader is in de raadsvergadering van 15 december 2022 (2022-121) vastgesteld.

Bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan is (wettelijk voorgeschreven) naar diverse instanties gestuurd, waaronder andere overheden. Deze reacties zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen. In hoofdstuk 7, paragraaf 2 van de toelichting zal hiernaar verwezen worden.

Als volgende stap heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 7 september 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

In deze periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om middels een zienswijze te reageren. Aan de start van de zienswijzentermijn is op de voorgeschreven wijze kennisgegeven in het elektronisch Gemeenteblad en daarnaast via Nieuwkoop Nieuws. Daarnaast is er een bewonersbrief verspreid in een brede straal om het plangebied, waardoor omwonenden direct zijn geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn aanleiding geweest tot het voorstellen van een aantal ambtshalve aanpassingen in de toelichting van het plan.

Naast de reactie op de zienswijzen worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld om de verdeling van de woningtypen te verduidelijken en vast te leggen (waarborgen dat minimaal 35% van de woningen in de prijsklasse ‘goedkope koop’ en ‘betaalbare koop’ gerealiseerd worden).

De inhoud van de zienswijzen en de reacties daarop zijn weergegeven in hoofdstuk 2 van de Nota van zienswijzen. In hoofdstuk 7, paragraaf 3 van de toelichting zal hiernaar verwezen worden. De voorstellen voor ambtshalve aanpassing zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de Nota van zienswijzen.

Duurzaamheidsaspecten
Bij alle nieuwbouwprojecten wordt zo veel mogelijk ingezet op duurzame ontwikkelingen en duurzaam bouwen. Wat betreft de voorliggende locatie wordt gestreefd naar een energieneutraal plan. Indien er besloten wordt een warmtenet te realiseren in de kern Woerdense Verlaat sluiten de woningen en het IKC hierop aan. Wanneer er geen warmtenet wordt gerealiseerd zullen het IKC en de nieuwe woningen van warmte en koude worden voorzien met individuele bodemlussen of lucht-water warmtepompen.

Gezondheid
Een gezonde omgeving heeft onder andere betrekking op een groene omgeving, geschikte woningen en een uitnodigende buitenruimte voor spelen en bewegen. Met de ontwikkeling van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat valt, wordt voorzien in een plan met woningen en een IKC in een omgeving dat door de gebruikers van IKC Woerdense Verlaat kan worden gebruikt, maar openbaar is, dus ook door alle inwoners van Woerdense Verlaat. Naast sport, spelen en bewegen is dit ook een plek om elkaar te ontmoeten. Aan de voorzijde van het gebouw wordt een dorpsplein gecreëerd. De functie van Beatrix grenst aan dit plein. Het nieuwe gebouw vormt echt het hart van de kern Woerdense Verlaat.

Varianten met argumenten voor en tegen
Het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan betekent dat het stedenbouwkundig kader met het beoogde programma (IKC en dorpshuis en 14 koopwoningen) niet gerealiseerd kan worden. In dat geval blijft het huidige bestemmingsplan gelden. Dit plan maakt de realisatie van een IKC met dorpshuis mogelijk, maar niet in de vorm zoals dit in het stedenbouwkundig kader is opgenomen en zoals dit nu ontworpen is (2 bouwlagen).

Voorgesteld besluit
1. In te stemmen met de ‘Nota van zienswijzen bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat’.

De Nota van zienswijzen vormt een belangrijk onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan ‘IKC Woerdense Verlaat’.

De ingediende zienswijzen zijn afkomstig van een partij die eigendom heeft grenzend of in de nabijheid van het plangebied en het Waterschap. Voor de inhoudelijke reacties op de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen worden

wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

2. Met inachtneming van het besluitpunt onder 1 en op grond van artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 24 augustus 2023 met code NL.IMRO.0569.bpWVikcwoerdensev-on01);

Het bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat voorziet in een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de kern Woerdense Verlaat in de vorm van IKC Woerdense Verlaat en de functie van dorpshuis Beatrix. Daarnaast biedt het ruimte aan de realisatie van maximaal 14 koopwoningen. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan staan beschreven in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat'.

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

De met het bestemmingsplan toegestane ontwikkeling 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 14 koopwoningen mogelijk en een Integraal Kind Centrum met dorpshuisfunctie. 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 onder hoofdstuk 4, paragraaf 1.

4. Op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Het exploitatieplan is een plan waarmee gemeenten de kosten van voorzieningen kunnen verhalen in het geval de gemeente niet zelf de eigenaar van de grond is. Bij de locatie IKC Woerdense Verlaat is de gemeente grondeigenaar waardoor er geen sprake is van kostenverhaal en een exploitatieplan niet nodig is.

5. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

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

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Nu het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, gelden van rechtswege de proceduregels van de Crisis- en herstelwet (artikel 1.1, eerste lid, onder a in samenhang met bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet). Dit betekent onder meer dat (bij een eventueel beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan) 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. Dit laatste lukt echter niet in alle gevallen. In de kennisgeving over het vastgestelde bestemmingsplan moet worden gemeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Op basis van een eerste schetsontwerp van de openbare ruimte (inclusief schoolplein) is uitgerekend wat de aanlegkosten zijn. Uiteraard wordt bij het opstellen van het ontwerp van de buitenruimte

gestuurd op een ontwerp dat past binnen het beschikbare budget. Bij projecten als IKC Langeraar en Ter Aar was deze buitenruimte veel omvangrijker dan waar de normen en het oorspronkelijke budget vanuit gingen. Dit is bij IKC Woerdense Verlaat minder aan de orde. Echter, zowel bij de bouw van het IKC als bij de aanleg van de openbare ruimte speelt het probleem dat het kleinschalig is. Dit maakt dat de m2 veel duurder zijn dan bij een grootschalig project. Hierdoor is er nu nog sprake van een tekort op het gehele krediet (bouw IKC plus inrichting IKC). De inzet en verwachting is dat het mogelijk moet zijn om met de nodige aanpassingen het geheel binnen het beschikbare krediet te kunnen realiseren.

Financiële en Juridische gevolgen

Voor het plangebied waar nu de huidige basisschool De Meent is gevestigd is een grondexploitatie opgesteld (De Meent genaamd). 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).
Deze grondexploitatie voorziet in de uitgifte van grond ten behoeve van de 14 koopwoningen en het bouw- (sloop De Meent en grondwerk) en woonrijp (inrichten openbaar gebied rondom de 14 koopwoningen) maken van het plangebied.
De inrichting van het openbaar gebeid rondom IKC Woerdense Verlaat wordt gerealiseerd vanuit het krediet ten behoeve van de bouw van het IKC.

Na het raadsbesluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen worden de wijzigingen als aangegeven in de Nota van beantwoording verwerkt, waarna het bestemmingsplan opnieuw ter visie wordt gelegd. Tegen het vastgestelde plan kan binnen zes weken (beroepsfase) beroep aangetekend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is naar verwachting in mei 2024. Conform de planning van de ontwikkeling van het IKC en de woningen wordt juni 2024 de omgevingsvergunning voor het bouwen van het IKC ingediend. De omgevingsvergunningen voor de woningen worden later ingediend. Dit deel van het plan kan pas gerealiseerd worden nadat de basisschool en kinderopvang verhuisd zijn naar het nieuwe gebouw.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat
2. Ontwerpbestemmingsplan van 24 augustus 2023 met code NL.IMRO.0569.bpWVikcwoerdensev-on01 (inhoudende verbeelding, toelichting, planregels en bijlagen).

Advies meningsvormende raad