Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen**	**Opgesteld door:** **Mario Hijman**, **ROG Ruimte en Economie**	
Besluitvormende vergadering: 24 februari 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 13655	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Koetshuisplantsoen		
Samenvatting: Met ingang van 3 november 2021 heeft het bestemmingsplan Koetshuisplantsoen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen ten aanzien van het plan naar voren brengen. Daarnaast zijn de wettelijke overlegpartners geraadpleegd. Tegen het plan zien 4 zienswijzen ingediend, waarvan 2 namens meerdere personen. In de Nota van Zienswijzen wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Één van de zienswijzen (namens meerdere personen) is aanleiding om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingplan.		

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Koetshuisplantsoen (NL.IMRO.0569.bpNKPkoetshuis-on01) ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen, zodat het aangepaste stedenbouwkundig plan gerealiseerd kan worden.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Met ingang van 3 november 2021 heeft het bestemmingsplan Koetshuisplantsoen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen ten aanzien van het plan naar voren brengen. Daarnaast zijn de wettelijke overlegpartners geraadpleegd.

Tegen het plan zien 4 zienswijzen ingediend, waarvan 2 namens meerdere personen. In de Nota van Zienswijzen wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Één van de zienswijzen (namens meerdere personen) is aanleiding om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingplan.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met de vaststelling van het bestemmingplan wordt een juridisch kader gevormd om de bouw van 31 sociale huurwoningen mogelijk te maken op het perceel Dorpsstraat 33 in Nieuwkoop.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
In het jaar 2000 heeft WSN het perceel Dorpsstraat 33 in Nieuwkoop aangekocht met daarop het verzorgingshuis ’t Koetshuis met het doel om het perceel te herontwikkelen voor sociale woningbouw. Tot 2016 is het verzorgingshuis nog geëxploiteerd door Wijdezorg, die hiervoor het pand huurden van WSN. Op dit moment ligt er een plan voor de realisatie van maximaal 31 sociale huurwoningen, bestemd voor starters en senioren.

In 2020 heeft het college ingestemd met een bestuurlijk principeverzoek voor een dergelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan dat nu voorligt is daar een juridische uitwerking van.

Participatie / betrokken partijen / personen
Naast de WSN als initiatiefnemer zijn omwonenden bij het plan betrokken door hen de gelegenheid te geven een zienswijze in te dienen. Omwonenden rond het projectgebied zijn hiervoor actief aangeschreven en daarbij is gewezen op deze mogelijkheid. Daarnaast heeft de WSN als ontwikkelaar ook actief contact gezocht met omwonenden, hetgeen geleid heeft tot een voorstel voor een aangepast stedenbouwkundig plan.

Verder zijn de wettelijke vooroverlegpartners geraadpleegd. Dit geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingplan. Wel zijn door de Veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap enkele handreikingen gedaan op het gebied van klimaatadaptief bouwen en veiligheid. De ontwikkelaar heeft aangegeven deze handreikingen ter harte te zullen nemen.

Duurzaamheidsaspecten
Als het bestemmingsplan tot stand komt maakt dit de bouw van 31 nieuwe woningen mogelijk, die uiteraard zullen voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid.

Gezondheid
Niet van toepassing.

Varianten met argumenten voor en tegen
Gedurende de zienswijzenperiode heeft WSN een aangepast stedenbouwkundig plan opgesteld, waarmee de omvang van de bouwmassa aan de zijde van de Dorpsstraat teruggebracht wordt naar twee bouwlagen en een kap. Aan de zijde van de Ringsloot wordt een extra appartementengebouw toegevoegd van vergelijkbare hoogte. Dit plan kan op meer draagvlak uit de omgeving rekenen dan

het oorspronkelijke plan, waarbij met name de drie volwaardige bouwlagen aan de zijde van de Dorpsstraat als te massaal werden ervaren.

Hoewel het draagvlak groter is dan voor het oorspronkelijke plan, is dit niet unaniem. Enkele indieners van zienswijzen zijn van mening dat ook dit plan te veel woningen bevat en bepleiten een (ander) plan met een beperkter aantal woningen.

Het feit dat dit plan op een breder draagvlak kan rekenen terwijl ook nog steeds voldaan kan worden aan de doelstelling op het gebied van de volkshuisvesting, maakt dat voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen.

De wijzigingen bestaan uit een aanpassing van de verbeelding en met name de aanduidingen met betrekking tot de hoogte. Deze aanduidingen worden aangepast zodat de bouw van de vier blokken met twee bouwlagen en een kap mogelijk is, maar de bouw van drie volwaardige bouwlagen niet langer mogelijk is.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:
1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Koetshuisplantsoen (NL.IMRO.0569.bpNKPkoetshuis-on01) ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen, zodat het aangepaste stedenbouwkundig plan gerealiseerd kan worden.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Het plan wordt ontwikkeld voor rekening en risico van de WSN. Door middel van een anterieure overeenkomst zal WSN niet alleen het planschaderisico dragen, maar ook de openbare ruimte aan de gemeente overdragen. Hiermee is sprake van een beperkte uitbreiding van het beheersareaal voor de gemeente.

Financiële en Juridische gevolgen
Financieel:
Het bestemmingsplan is opgesteld voor rekening van de opdrachtgever (WSN).. Voor de behandeling van het verzoek tot vaststellen van het bestemmingplan worden leges in rekening gebracht.

Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan kan mogelijk planschade ontstaan. Door middel van een anterieure overeenkomst is het planschaderisico verlegd naar de ontwikkelende partij (WSN).

Juridisch:
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat tegenwoordig open voor een ieder. Het indienen van een zienswijze of de omstandigheid dat alleen tegen gewijzigde onderdelen van het plan beroep ingesteld kan worden zijn niet langer randvoorwaarden.

Bijlagen
Ontwerp bestemmingsplan, bestaaande uit toelichting, planregels en verbeelding
Nota van Zienswijzen (inclusief geanonimiseerde zienswijzen)
Stedenbouwkundig plan (origineel en aangepast)

Advies meningsvormende raad