Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: G. van Duin	**Opgesteld door:** Mario Hijman, ROG Ruimte en Economie	
Besluitvormende vergadering: 24 februari 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 13835	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Weteringplein		

Samenvatting:
Met ingang van 3 november 2021 heeft het bestemmingsplan Weteringplein 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 zijn door twee personen zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. De zienswijzen vormen geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. Ambtshalve wordt voorgesteld om de toelichting van het plan gewijzigd vast te stellen.

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

1. Geen exploitatieplan op te stellen;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Weteringplien;
3. Het bestemmingsplan Weteringplein (NL.IMRO.0569.bpNWVweteringplein-on01) ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen, waarbij de resultaten van het nader bodemonderzoek verwerkt worden in paragraaf 4.2 van de toelichting van het plan.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Met ingang van 3 november 2021 heeft het bestemmingsplan Weteringplein 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 zijn door twee personen zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. De zienswijzen vormen geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. Ambtshalve wordt voorgesteld om de toelichting van het plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een juridisch kader gevormd om de bouw van 50 sociale huurwoningen mogelijk te maken op het perceel gelegen tussen de Viergang, de A.H. Kooistrastraat en de Muggenlaan in Nieuwveen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Het perceel is eigendom van de Woningstichting Nieuwkoop (WSN). Voor deze locatie is eerder in 2012 vergunning aangevraagd, deze vergunningen zijn echter in hoger beroep niet in stand gebleven. In samenwerking met de gemeente heeft de WSN daarop een nieuw plan ontwikkeld door middel van een uitgebreid participatietraject met de inwoners van Nieuwveen en andere belangstellenden / belanghebbenden. De uitkomst van dat traject is het plan zoals het hier nu voorligt en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan Weteringplein.

Participatie / betrokken partijen / personen
In een samenwerking tussen de gemeente en WSN heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden met een groot aantal inwoners van Nieuwveen. Dit traject heeft geleid tot een aantal fundamentele keuzes in de planontwikkeling zoals de wens om een dorpse kap te realiseren (en geen plat dak) en de wens om een echt dorpsplein toe te voegen in het plan. Vanwege het te realiseren programma (aantal woningen, minimale omvang per woning) heeft dit consequenties voor onder meer de benodigde bouwhoogte.

De resultaten van de participatiesessies zijn op 26 januari 2021 aan de gemeenteraad gepresenteerd en op 23 februari 2021 gedeeld met de inwoners van Nieuwveen. Hierbij werd het plan in beide gevallen positief ontvangen.

Duurzaamheidsaspecten
Als het bestemmingsplan tot stand komt maakt dit de bouw van 50 appartementen 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
De behoefte aan woningbouw in het algemeen (en sociale huurwoningen in het bijzonder) in de gemeente is groot. De locatie aan de A.H. Kooistrastraat / Muggenlaan biedt hier een uitgelezen kans om in die behoefte te voorzien. De locatie is gelegen in het hart van het dorp, in de nabijheid van voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. De ontwikkeling past ook binnen het provinciaal beleid dat nadrukkelijk stuurt op verdichting van de woningbouw in de bestaande kernen.

Daarbij wordt overwogen dat de locatie in het verleden ook al in gebruik is geweest voor bewoning, waardoor invulling van de locatie met woningbouw een logische keuze is.

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

1. Geen exploitatieplan op te stellen;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen Weteringplein;
3. Het bestemmingsplan Weteringplein (NL.IMRO.0569.bpNWVweteringplein-on01) ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen, waarbij de resultaten van het nader bodemonderzoek verwerkt worden in paragraaf 4.2 van de toelichting van het plan.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Het project Weteringplein is een gezamenlijke ontwikkeling van WSN en gemeente Nieuwkoop. De rolverdeling, afspraken over de kosten en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in een anterieure ontwikkelingsovereenkomst (kenmerk 21.13688). Hierin is onder meer bepaald dat de openbare ruimte aan de gemeente overgedragen zal worden. Hierdoor zal er sprake zijn van een toename van het beheersareaal voor de gemeente.

Financiële en Juridische gevolgen
Financieel
In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat beide partijen elk hun eigen kosten dragen. Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan wordt dan ook geen leges in rekening gebracht. Wel is in deze overeenkomst vastgelegd dat indien er sprake is van planschade, deze voor rekening komt van de WSN.

Omdat er al sprake is van een anterieure overeenkomst is het opstellen van een exploitatieplan (ten behoeve van kostenverhaal) niet noodzakelijk.

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
Ontwerpbestemmingsplan Weteringplein (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
Nota van Zienswijzen

Advies meningsvormende raad