Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Guus Elkhuizen**		**Opgesteld door:** **Eveline Tessensohn en Thom Rijs, ROG Team Woningbouw**
Besluitvormende vergadering: 23 juni 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 21701	**Raadsnummer** 2022-062
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde		

Samenvatting:
De gemeente Nieuwkoop staat de komende jaren voor een grote woningbouwopgave. Veel jongeren en starters kunnen lastig aan een woning komen. Daartegenover bestaat de behoefte van ouderen in gezinswoningen om kleiner te gaan wonen. Het voornemen is daarom om met het bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde 42 sociale huur- en koopwoningen in de kern Noordeinde te ontwikkelen voor deze doelgroepen. 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. Een deel van deze zienswijzen leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast leidt nader onderzoek eveneens 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 31 januari 2022 met code NL.IMRO.0569.bpNETochtpad-on01).

Voorgesteld besluit:

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met de ‘Nota van beantwoording bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde’;
2. Op grond van artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht jo artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het stedenbouwkundig plan 5 mei 2022 vast te stellen;
3. Met inachtneming van de besluitpunten onder 1 en 2 het bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde, op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 31 januari 2022 met code NL.IMRO.0569.bpNETochtpad-on01);
4. Op grond van artikel 7.19, eerste lid, van de Wet milieubeheer voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage op te stellen;
5. Op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding/aanleiding
Op 28 mei 2020 heeft de raad de startnotitie vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie aan het Tochtpad te Noordeinde wat betreft de schoollocatie De Diamant en de strook grond langs De Dobbe. Bij het vaststellen van deze startnotitie op 28 mei 2020 is tevens een motie aangenomen om in gesprek te treden met de inwoners van De Dobbe en De Schinkel. In de periode tussen mei 2020 en april 2021 hebben verschillende gesprekken met de inwoners plaatsgevonden. Dit heeft op 22 april 2021 geleid tot een geamendeerd raadsbesluit met als doel het realiseren van een gelijk speelveld voor de inwoners van Noordeinde. In het amendement ‘participatie varianten woningbouw Noordeinde’ d.d. 22 april 2021 is aangegeven dat er een aantal stedenbouwkundige varianten moesten worden ontworpen waaruit, door middel van participatie met omwonenden en inwoners van Nieuwkoop, een variant wordt gekozen. Op basis van dit besluit heeft er een intensief participatietraject plaatsgevonden. In de periode van mei tot en met oktober 2021 zijn twee participatierondes via Denk Mee doorlopen. Ook heeft op 5 oktober 2021 een fysieke bijeenkomst plaatsgevonden voor diegenen die niet in de gelegenheid waren geweest om via Denk Mee te reageren. Tevens hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met inwoners uit Noordeinde/Zevenhoven en hebben we handtekeningen in ontvangst genomen voor behoud van het huidig trapveld. Op deze manier is gevolg gegeven aan het eerder genoemde amendement. De in het participatietraject opgehaalde feedback is waar mogelijk verwerkt. Dit heeft geresulteerd in het stedenbouwkundig plan dat als bijlage bij dit advies is gevoegd en waarin de resultaten van het participatietraject zijn beschreven. Hiermee wordt voldaan aan de besluitpunten van het geamendeerd besluit (voor het amendement zie bijlage 4). Op de schoollocatie De Diamant zijn 18 appartementen voor starters en 8 levensloopbestendige woningen geprojecteerd. Voor de invulling van de locatie De Dobbe wordt uitgegaan van 16 rug-aan-rugwoningen. Punt 4 van het amendement ‘Varianten woningbouw Noordeinde’ d.d. 22 april 2021 luidt als volgt: “Op basis van de participatieresultaten een variant te kiezen en dit te verwerken in een concept bestemmingsplan voor inspraak en de raad hierover te informeren.” Hieraan is invulling gegeven, doordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen met daarin het uitgewerkte maar (nog) niet vastgestelde stedenbouwkundig plan. De raad is hier conform zijn eigen wens over geïnformeerd (om daarmee de snelheid in de planontwikkeling te kunnen behouden). Met dit voorstel is het moment aangebroken om in de raad een besluit te nemen over het bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde en daarbij behorende stedenbouwkundig plan.

Beoogd (maatschappelijk) effect
De ontwikkeling van de locatie aan het Tochtpad te Noordeinde draagt bij aan de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren, starters en senioren. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd om een nieuwe duurzame woningbouwlocatie in exploitatie te brengen als stevige impuls voor de leefbaarheid in de kern Noordeinde.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
- Collegeprogramma Verbinden, Vertrouwen, Vooruitgaan 2018 - 2022
- Vastgestelde startnotitie herontwikkeling Tochtpad Noordeinde (voormalige schoollocatie De Diamant) en strook langs De Dobbe (raadsbesluit d.d. 28 mei 2020)
- Motie “gesprek bewoners de Dobbe de Schinkel-Noordeinde” d.d. 28 mei 2020
- Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop (raadsbesluit d.d. 9 juli 2020)
- Raadsvoorstel Uitvoering motie 'gesprek bewoners De Dobbe-De Schinkel Noordeinde' (geamendeerd raadsbesluit d.d. 22 april 2021)
- Amendement participatie varianten woningbouw Noordeinde (d.d. 22 april 2021)

Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen

Participatietraject stedenbouwkundig plan

- Eerste participatieronde (mei - juni 2021)

Vier stedenbouwkundige varianten zijn voorgelegd aan inwoners en organisaties. Via denkmee.nieuwkoop.nl hebben veel inwoners meegedaan aan de participatie rond het project. Maar liefst 105 deelnemers hebben feedback gegeven over de vier stedenbouwkundige varianten en/of de digitale enquête ingevuld. De deelnemers komen uit verschillende leeftijdsgroepen, zo was 13% van de respondenten 65+'er. Zowel inwoners uit de kern Noordeinde (41) als inwoners uit de kern Zevenhoven (51) hebben gereageerd. Daarnaast hebben inwoners gebeld, gemaild of een brief geschreven met hun reactie. Ook deze reacties zijn meegenomen bij de ontwikkeling. De feedback is in een aantal onderwerpen te verdelen: infrastructuur, trapveld, bebouwing, inschrijvingsprocedure woningen, sloot en groene entree. Op basis van de feedback is een voorkeursvariant gemaakt. Deze variant is in de tweede participatieronde wederom voorgelegd aan inwoners en organisaties. Daarnaast heeft een gesprek plaatsgevonden met een aantal inwoners over het participeren via Denk Mee. Op basis van dit gesprek is in de tweede participatieronde ook een fysieke bijeenkomst georganiseerd.

- Tweede participatieronde (september - oktober 2021)

Deze participatieronde bestond uit het digitaal invullen van een enquête en/of het invullen van deze enquête tijdens een fysieke bijeenkomst. Er zijn 63 enquêtes (54 digitaal en 9 fysiek) ingevuld. Daarna hebben nog een aantal gesprekken plaatsgevonden over onder andere het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen, de hoogte van de appartementen en de grootte van het trapveld. Daarbij hebben we een handtekeningenlijst ontvangen voor behoud van het trapveld en om geen drielaagse bouwblokken te plaatsen. Op basis van deze feedback heeft nogmaals een aanscherping van de voorkeursvariant plaatsgevonden. De aanscherpingen hadden betrekking op de volgende aspecten: de grootte van het trapveld, de S-locatie (die een (beweeg)ruimte vormt om elkaar te ontmoeten), de levensloopbestendige huurwoningen (vier van de acht worden koopwoningen), de beoogde appartementen krijgen in de derde laag een kap en de doodlopende weg met calamiteitenroute op locatie De Diamant. Deze versie is in het stedenbouwkundig plan opgenomen en vormt de basis voor het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Als eerste stap bij het opstellen van het bestemmingsplan is er een overleg georganiseerd met de overlegpartners van de gemeente. In december 2021 is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor (wettelijk voorgeschreven) overleg naar diverse instanties gestuurd, waaronder andere overheden. In bijlage 10 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de standpunten van de desbetreffende instanties weergegeven en de reactie hierop. De aandachtspunten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Als volgende stap is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van vrijdag 11 februari 2022 zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om middels een zienswijze te reageren. Van de start van de zienswijzentermijn is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven in het elektronisch Gemeenteblad en 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 zienswijzen ingediend. Een deel van deze zienswijzen leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast leidt nader ambtelijk onderzoek tot ambtelijke wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheidsaspecten

Het algemene kader voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in het Beleidskader Duurzaamheid gemeente Nieuwkoop (vastgesteld door de raad op 19 maart 2020). Het beleidskader is leidend voor projecten rondom duurzaamheid (naast de landelijke regelgeving). Dit

beleid kent een directe relatie met ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor een duurzame inrichting met het oog op klimaat en energiebesparing. Daarnaast is een uitgangspunt voor de woningen Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG). Bij alle nieuwbouwprojecten wordt zo veel mogelijk ingezet op duurzame ontwikkelingen en duurzaam bouwen.

Gezondheid
Een gezonde omgeving heeft onder andere betrekking op een groene omgeving, geschikte woningen en een uitnodigende buitenruime voor spelen en bewegen. Met de voorliggende ontwikkeling wordt hierin voorzien. Zo zal het reeds aanwezige trapveldje gehandhaafd blijven, zij het een kwartslag gedraaid en met afwijkende maten (ca. 22,5 x 27,5 meter). Daarnaast wordt een beweeg- en ontmoetingsplek gerealiseerd: de S-locatie. Hierdoor blijft er een plek beschikbaar voor spel en beweging. Verder is er door de inpassing van de doodlopende weg enkel langzaam bestemmingsverkeer, wat de veiligheid en luchtkwaliteit bevordert. Daarnaast is tussen de woningen en parkeerplekken voldoende aandacht voor groenstroken en beplanting. Het bestaande groen blijft behouden en wordt aangevuld met bomen, struiken en andere beplanting. Hierdoor ontstaat een groener straatbeeld. Het uitnodigende groen draagt bij aan een gezonde omgeving.

Varianten met argumenten voor en tegen
Het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan betekent dat niet tegemoetgekomen kan worden aan het eerdere raadsbesluit om deze locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw (raadsbesluit d.d. 28 mei 2020). Het blijft dan onduidelijk wat er met de grond van locatie De Diamant zal gaan gebeuren. Daarnaast blijft er een strook grond binnen het BSD onbenut terwijl de bouwmogelijkheden schaars zijn. De herontwikkeling van de locatie van De Diamant en de ontwikkeling van de strook langs De Dobbe naar nieuwbouw biedt een kans om de woningbouwbehoefte van de gemeente Nieuwkoop in te vullen. Bij jongeren en senioren is de behoefte aan een (eigen) woning groot, er is te weinig woningaanbod voor deze groep.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de ‘Nota van beantwoording bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde’.

De Nota van beantwoording vormt een belangrijk onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan ‘Tochtpad Noordeinde’.

De ingediende zienswijzen zijn afkomstig van directe omwonenden. Voor de inhoudelijke reacties op de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording. Ambtshalve wordt ook voorgesteld om een aantal wijzigingen en correcties aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat dan onder andere om de correctie van omissies en aanpassing naar aanleiding van veranderde regelgeving.

De bestuurlijke overlegpartners hebben bericht over de terinzagelegging van het bestemmingsplan ontvangen. Door de overlegpartners is geen inhoudelijke zienswijze ingediend. Liander heeft wel een reactie gegeven, maar dit betrof een goedkeuring van de inhoud van het plan. Daarnaast is het bestemmingsplan in goed overleg met het waterschap tot stand gekomen.

De voorgestelde aanpassingen zijn gebundeld in de ‘Nota van beantwoording bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde’ die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

2. Op grond van artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht jo artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het stedenbouwkundig plan versie vast te stellen.

Het stedenbouwkundig plan vormt het richtinggevende kader bij de invulling van het bestemmingsplan. Het in dit stedenbouwkundig plan neergelegde ontwerp is een mogelijke invulling. Het is de bedoeling om zo dicht mogelijk bij dit ontwerp te blijven. Het kan echter zijn dat gedurende de uitvoeringsfase het uiteindelijke ontwerp op (kleine) onderdelen enigszins afwijkt. Om de uitvoeringspraktijk een hand te bieden is daarom gekozen voor een meer flexibel bestemmingsplan waarbij het stedenbouwkundig plan als beleidskader maatgevend is.

3. Met inachtneming van de besluitpunten onder 1 en 2 het bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde, op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 31 januari 2022 met code NL.IMRO.0569.bpNETochtpad-on01).

De gemeente Nieuwkoop staat de komende jaren voor een grote woningbouwopgave. Er is een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen voor jongeren, starters en senioren. Met dit woningbouwproject wordt voorzien in 42 woningen voor deze doelgroep in de vorm van studio's/rug-aan-rug woningen, appartementen en levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt de krapte op de woningmarkt in dit segment verlicht. Verder is aandacht besteed aan belangrijke thema's zoals groen en natuurinclusief bouwen. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan staan beschreven in de 'Nota van beantwoording bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde'.

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 42 woningen 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 als bijlage 2.

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 Tochtpad Noordeinde 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 voorliggende 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 en er gelden ten aanzien van deze publicatieplicht extra eisen. De kennisgeving zal conform deze eisen worden opgesteld.

- Naar aanleiding van recente ontwikkelingen op het gebied van stikstof wordt momenteel nader onderzoek gedaan. Kort gezegd, is onzeker of de bouwvrijstelling (waardoor stikstofdepositie tijdens de bouwfase niet hoeft te worden berekend) in stand wordt gelaten door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In juni 2022 wordt de uitspraak verwacht maar dit kan ook langer duren. Vooruitlopend op de uitspraak wordt thans de stikstofemissie gedurende de bouwfase in beeld gebracht zodat, indien nodig, tijdig maatregelen kunnen worden getroffen. De resultaten worden in mei 2022 verwacht.
- Het bestemmingsplan heeft een ruime opzet ten opzichte van het stedenbouwkundig plan. De bedoeling is echter om zo dicht mogelijk bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan te blijven. Dit kan worden geëffectueerd omdat het gemeentebestuur eigenaar is van de gronden en als opdrachtgever invloed heeft op de concrete uitwerking van het bouwplan nu het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt wordt meegegeven in de te doorlopen selectieprocedure.
- Het bouwinitiatief is op dit moment nog niet concreet. De nadere concrete uitwerking van het bouwplan valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en bij deze partij ligt ook de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van eventueel benodigde toestemmingen.
- De taluds blijven behouden zoals ze nu zijn. Deze taluds wijken af van het gemeentelijk beleid (Handboek openbare ruimte*)*. Ze zijn iets steiler dan normaal waardoor dit extra onderhoudskosten meebrengt.
- Uit coulance en de wens om zoveel mogelijk omwonenden te betrekken bij dit initiatief (hetgeen ook blijkt uit de uitgebreide participatieprocedure), hebben we een relatief korte zienswijze die net buiten de termijn binnen is gekomen in de procedure toegelaten.

Financiële en Juridische gevolgen

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

In de regels is bepaald dat het totale aantal sociale huurwoningen ten minste 47% bedraagt en het aantal goedkope koopwoningen ten minste 42% bedraagt. Een belangrijk aandachtspunt is de financiële bereikbaarheid van de woningen voor jongeren en starters. De afgelopen periode is onderzocht welke instrumenten een positieve invloed kunnen hebben op de betaalbaarheid van de woningen. Het doel is om de woningen betaalbaar en bereikbaar te houden, en tegelijkertijd goede kwaliteit te kunnen waarborgen. De recente aanpassingen aan de doelgroepenverordening (februari 2022) maken het mogelijk om, ondanks de prijsstijgingen, toch betaalbare woningen publiekrechtelijk te kunnen afdwingen en in stand te houden voor de doelgroep. In voorliggend bestemmingsplan wordt het door de verordening mogelijk om publiekrechtelijk te regelen dat in dit plan minimaal 42% goedkope koopwoningen gerealiseerd moeten worden (tot € 255.000, prijspeil 2022). En er wordt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding afgesproken voor de woningen met een prijs tot aan de NHG-grens.

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 inzage wordt gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingplan kan binnen zes weken (beroepsfase) beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na deze periode (dit is naar verwachting in september 2022) treedt het bestemmingsplan in werking. Als er beroep is aangetekend tegen het bestemmingsplan, treedt het plan in werking maar is het nog niet onherroepelijk. In het geval dat, naast beroep, ook om een voorlopige voorziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak

van de Raad van State wordt verzocht en deze wordt toegewezen, treedt het bestemmingsplan niet in werking.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde;
2. Stedenbouwkundig plan Tochtpad Noordeinde van 5 mei 2022;
3. Ontwerpbestemmingsplan Tochtpad Noordeinde van 31 januari 2022 met code IMRO.0569.bpNETochtpad-on01 (inhoudende verbeelding, toelichting, planregels en bijlagen);
4. Aangenomen amendement participatie varianten woningbouw Noordeinde (d.d. 22 april 2021)

Advies meningsvormende raad I 9 juni 2022

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een **discussiestuk** in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van meerdere partijen vanwege trapveld en optimalisatie van varianten.