Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Antoinette Ingwersen**		**Opgesteld door:** **Eveline Tessensohn en Thom Rijs, ROG Team Woningbouw**
Besluitvormende vergadering: 23 juni 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 60093	**Raadsnummer** 2022-050
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Teylerspark fase 2		

Samenvatting:

De gemeente Nieuwkoop staat de komende jaren voor een grote woningbouwopgave. Daarnaast is de behoefte naar koopwoningen onder jongeren en starters groot. Het voornemen is om met het bestemmingsplan Teylerspark fase 2 61 koopwoningen te ontwikkelen voor deze doelgroep. 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 aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft nader onderzoek eveneens geleid 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 16 februari 2022 met code IMRO.0569.bpNWVTeylerspark2-on01).

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met de ‘Nota van beantwoording bestemmingsplan Teylerspark fase 2’;
2. Met inachtneming van het besluitpunt onder 1 en op grond van artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan Teylerspark fase 2 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 16 februari 2022 met code IMRO.0569.bpNWVTeylerspark2-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 gemeente Nieuwkoop staat de komende jaren voor een grote woningbouwopgave. Om nieuwbouw te kunnen realiseren moeten er ruimtelijke keuzes gemaakt worden. Daarnaast moet de beschikbare ruimte in de kernen zo goed mogelijk worden benut. De ontwikkeling Teylerspark Nieuwveen is in 2 fasen verdeeld. Fase 1 bestaat uit 20 sociale huurwoningen en is reeds gerealiseerd. Teylerspark fase 2 ligt ten westen van Teylerspark fase 1 en ten noorden van de Schilkerweg (N462). De planontwikkeling voor fase 2 is opgestart om huisvesting voor jongeren te realiseren en de krapte op de woningmarkt in dit segment te verlichten. De voorkeur voor betaalbare koopwoningen voor jongeren en/of starters sluit ook aan op het Integraal Woningbouwprogramma, vastgesteld op 9 juli 2020, waarin staat beschreven waar in de gemeente voor welke doelgroep woningen worden gebouwd (kenmerk 2020-064). Voor de start van de ontwikkeling Teylerspark fase 2 heeft de gemeenteraad op 9 juli 2020 ingestemd met een startnotitie (kenmerk 2020-058).

Om de belangen van omwonenden direct mee te wegen in de planvorming en tegelijkertijd draagvlak te creëren is ervoor gekozen om participatie te organiseren met betrekking tot het plan. De gemeente heeft als eerste stap een stedenbouwkundig plan laten opstellen waarbij inwoners konden meedenken over drie varianten voor dit plan. Op basis hiervan is een nieuwe variant gemaakt. In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herinrichting van het plangebied beschreven. De gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 ingestemd met dit plan (kenmerk 2021-073).

De ontwikkeling richt zich op 61 koopwoningen voor jongeren en starters in de vorm van appartementen, grondgebonden woningen en tiny houses. Gezien de ligging van het plangebied is ervoor gekozen om kleinschalige bebouwing aan de noordzijde te realiseren die aansluit bij de bestaande woningen. Aan de zuidzijde zijn appartementengebouwen voorzien bestaande uit maximaal drie bouwlagen. In het zuiden van het project is een park voorzien dat niet tot het plangebied behoort. Dit park kan reeds op grond van het huidige bestemmingsplan worden aangelegd. Daarentegen zijn volgens het geldende bestemmingsplan woningbouw en wegen niet toegestaan op de locatie voor fase 2. Om de woningen mogelijk te maken moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op een later moment worden inwoners uitgenodigd om mee te denken over de inrichting van het aan te leggen park tussen de woningen van Teylerspark fase 2 en de Schilkerweg.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het bestemmingsplan wordt beoogd een juridisch planologisch kader te creëren waarmee de ontwikkeling van Teylerspark fase 2 kan worden gerealiseerd. De ontwikkeling van Teylerspark fase 2 draagt bij aan de vraag naar betaalbare koopwoningen voor jongeren en starters. Met het bestemmingsplan wordt beoogd om een nieuwe duurzame woningbouwlocatie in exploitatie te kunnen brengen als stevige impuls voor de leefbaarheid in de kern Nieuwveen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
- Uitbreiden projecten portefeuille (raad 11 mei 2017, kenmerk 2017-033)
- Collegeprogramma 2018-2022: Verbinden, Vertrouwen, Vooruitgaan
- Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop (raad 9 juli 2020, kenmerk 2020-064)
- Startnotitie Teylerspark fase 2 Nieuwveen (raad 9 juli 2020, kenmerk 2020-058)
- Vaststelling stedenbouwkundig plan Teylerspark fase 2 (raad 8 juli 2021, kenmerk 2021-073)

Participatie / betrokken partijen / personen

Stedenbouwkundig plan
Om de belangen van de omgeving mee te wegen in de planvorming en tegelijkertijd draagvlak te creëren is er een participatietraject doorlopen met het oog op het stedenbouwkundig plan. In eerste instantie zijn er voor het plan drie varianten ontworpen die verschillen in woningtypen en parkeerlocaties, hier konden inwoners op reageren. Op basis van de opgehaalde wensen en ideeën is een definitieve variant gemaakt die nogmaals is voorgelegd aan, en besproken met, de direct omwonenden. Uiteindelijk heeft de raad op 8 juli 2021 ingestemd met dit stedenbouwkundig plan. Dit plan, waarin de inbreng van de omgeving is verwerkt, vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Zo is ervoor gekozen om zowel aan de oost- als westzijde parkeerplaatsen te realiseren en wordt de bebouwing vlakbij de Weegbree en Teylerspark fase 1 maximaal twee bouwlagen hoog. Ook heeft dit geleid tot de keuze voor tiny houses zodat vriendelijke zichtlijnen vanuit de Weegbree zijde worden gecreëerd.

Naast input op het stedenbouwkundig plan hebben inwoners ook hun zorgen geuit over de beschikbaarheid van deze woningen voor jongeren uit Nieuwveen. De gemeente kan geen groepen voorrang geven boven andere belangstellenden van buiten de gemeente. Wel kan de gemeente vooralsnog afspreken om de woningen als eerste onder de aandacht te brengen van inwoners van de gemeente, en als vanzelfsprekend zullen wij handelen in overeenstemming met de motie ‘voorrang eigen inwoners goedkope koop- en middeldure koop- en huurwoningen’. Voorts geeft het instrument van de starterslening een stimulans aan startende woningzoekenden om een woning te kopen. Immers de starterslening is bedoelt voor eigen inwoners.

Bestemmingsplan
Als eerste stap bij het opstellen van het bestemmingsplan is er een overleg georganiseerd met de overlegpartners van de gemeente. Op basis van het stedenbouwkundig plan is een concept ontwerpbestemmingsplan gemaakt. In december 2021 is dit concept voor (wettelijk voorgeschreven) overleg naar diverse instanties gestuurd, waaronder andere overheden. In bijlage 15 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 3 maart 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. Tevens is er op 8 maart 2022 een informatieavond georganiseerd waarbij een toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is gegeven en er gelegenheid was om vragen te stellen. Deze informatieavond is aangekondigd in de bewonersbrief en via Nieuwkoop Nieuws. Diverse geïnteresseerden (waaronder veel jongeren), in zowel het bestemmingsplan als de uiteindelijke woningen, zijn op deze avond langsgekomen. Gedurende de terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft nader ambtelijk onderzoek geleid tot 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.

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. Zoals bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan reeds beschreven kunnen de woningen van Teylerspark fase 2 mogelijk worden aangesloten op het warmtenet van Schoterhoek II. Verder biedt de groene omgeving van het plan ruimte voor klimaatadaptatie doordat groen en bomen verdamping en verkoeling bieden op warme dagen en ruimte geven voor infiltratie van (regen)water.

Gezondheid
Een gezonde omgeving heeft onder andere betrekking op een groene omgeving, geschikte woningen en een uitnodigende buitenruime voor spelen en bewegen. Met de ontwikkeling van Teylerspark fase 2 wordt voorzien in geschikte woningen voor starters. De unieke ligging van Teylerspark fase 2 in nabijheid van het park zorgt voor een groene omgeving. De appartementen zijn aan de buitenrand van het park gelegen waarmee het park als het ware het woongebied wordt ingetrokken. In het park wordt een uitnodigende buitenruimte gerealiseerd. Vorig jaar zomer is reeds een street workout faciliteit gerealiseerd in het toekomstige park aan de kant van het Teylersplein. Naast sport, spelen en bewegen is dit ook een plek om elkaar te ontmoeten. Verder wordt het grootste gedeelte van de parkeerplaatsen aan de buitenzijde van het plangebied gerealiseerd waardoor tussen de woningen meer ruimte is voor groen. Deze parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast met een groene wal. 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 (kenmerk 2020-058) ten behoeve van woningbouw. In dat geval blijft het huidige bestemmingsplan gelden. Dit bestemmingsplan maakt het bouwen van nieuwe woningen op de locatie niet mogelijk. Er kan dan niet worden voorzien in de nadrukkelijke behoefte aan een eigen woning bij de doelgroep jongeren en starters. Het voorzien in de woningbehoefte is ook van belang voor de levensvatbaarheid en het behoud van voorzieningen.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de ‘Nota van beantwoording bestemmingsplan Teylerspark fase 2’.

De Nota van beantwoording vormt een belangrijk onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan ‘Teylerspark fase 2’.

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. Oasen en Liander hebben wel een reactie gegeven, maar dit betrof een goedkeuring van de inhoud van het plan.

De voorgestelde aanpassingen zijn gebundeld in de ‘Nota van beantwoording bestemmingsplan Teylerspark fase 2’, die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

2. Met inachtneming van het besluitpunt onder 1 en op grond van artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan Teylerspark fase 2 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 16 februari 2022 met code IMRO.0569.bpNWVTeylerspark2-on01);

Het bestemmingsplan Teylerspark fase 2 voorziet in een grote maatschappelijke woningbehoefte door het mogelijk maken van 61 koopwoningen. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan staan beschreven in de 'Nota van beantwoording bestemmingsplan Teylerspark fase 2'.

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 61 koopwoningen 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 4.

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 Teylerspark fase 2 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

- 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.
- Tijdens het onderzoek kwam naar voren dat het aantal decibel met het oog op het wegverkeerslawaai wordt overschreden. Het aantal decibel is 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 het college van burgemeester & wethouders, in mandaat, het ontwerpbesluit "Wet geluidhinder - hogere waarden Teylerspark fase 2" opgesteld op grond van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit is samen met het ontwerpbestemmingsplan Teylerspark fase 2 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze tegen het hogere waardenbesluit ingediend. Het college van burgemeester & wethouders behandelt deze zienswijze waarbij rekening wordt gehouden met het bestemmingsplan. Vervolgens zal het college van burgemeester & wethouders, in mandaat, het definitieve besluit "Wet geluidhinder - hogere waarden Teylerspark fase 2" vaststellen, waarna het gelijktijdig met het bestemmingsplan "Teylerspark fase 2" ter inzage wordt gelegd en open staat voor beroep.
- De recente ontwikkelingen op het gebied van stikstof (o.a. met betrekking tot de bouwvrijstelling) worden nadrukkelijk gevolgd en zo nodig op geanticipeerd voor dit bestemmingsplan.
- 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 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 Teylerspark fase 2 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).

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 70% goedkope koopwoningen gerealiseerd moeten worden (tot € 255.000, prijspeil 2022). Ook willen we afspraken maken over de instandhoudingstermijn van de betaalbare koopwoningen in het plan (tot € 355.000, prijspeil 2022). En er wordt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding afgesproken voor de woningen met een prijs tot aan de NHG-grens. Daarnaast is er een raadsvoorstel opgesteld om de starterslening die de gemeente aanbiedt te verhogen van maximaal € 37.500 naar € 50.000 (dit raadsvoorstel wordt in dezelfde raadsvergadering besproken als voorliggend voorstel). Tot slot zullen we nadrukkelijk in een volgende fase bij het selecteren van een ontwikkelaar vragen om creatieve oplossingen om koopconstructies in te zetten ten behoeve van de financiële bereikbaarheid, om zodoende ideeën op dit gebied vanuit de markt te stimuleren en op te halen.

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 september.

Bijlagen
1. Nota van beantwoording bestemmingsplan Teylerspark fase 2.
2. Ontwerpbestemmingsplan Teylerspark fase 2 van 16 februari 2022 met code IMRO.0569.bpNWVTeylerspark2-on01 (inhoudende verbeelding, toelichting, planregels en bijlagen).

Advies meningsvormende raad I 9 juni 2022
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een **hamerstuk** in de volgende besluitvormende raadsvergadering ondanks het verzoek voor discussie van Natuurlijk Nieuwkoop. Zij kunnen met een stemverklaring komen.