Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Tom de Kleer**		**Opgesteld door:** **Jan Willem van der Linde, ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed**
Besluitvormende vergadering: 29 februari 2024	**Registratienummer collegebesluit:** 324599	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststellen Stedenbouwkundig Kader IKC Nieuwveen.		
Samenvatting: Een van de eerste stappen om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw IKC in Nieuwveen is het opstellen van de ruimtelijke kaders. Dit wordt een stedenbouwkundig kader genoemd. Het geeft aan waar het gebouw kan komen en wat de maximale bouwmassa kan zijn. Dit kader is in nauwe samenspraak met de gebruikers van IKC Nieuwveen (school en kinderopvang), de dorpsraad, direct omwonenden en overige inwoners opgesteld. Het plan kan, na enkele doorgevoerde aanpassingen voortkomend uit het inspraaktraject, op veel draagvlak rekenen vanuit de kern Nieuwveen.		

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

1. Het stedenbouwkundig kader IKC Nieuwveen vast te stellen zoals omschreven en weergegeven in het boekwerk Nieuwveen, Ruimtelijk Kader IKC van 24 augustus 2023, dat in opdracht van de gemeente Nieuwkoop is opgesteld en als bijlage bij het raadsvoorstel is bijgevoegd;
2. Het onder 1 genoemde stedenbouwkundig kader als basis te laten dienen voor het op te stellen Omgevingsplan IKC Nieuwveen en het ontwerp van het IKC.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Een stap voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig kader was de locatiekeuze. Door middel van een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) zijn de verschillende mogelijke locaties tegen elkaar afgewogen. Uiteindelijk lagen de verschillende locaties dicht bij elkaar. Het was wel duidelijk dat een meerderheid van de inwoners van Nieuwveen de voorkeur gaf aan een nieuw IKC aan de Hazeweg. Op 13 oktober 2022 heeft de Raad besloten (raadsbesluit 2022-097) als locatie voor het nieuwe Integraal Kind Centrum (hierna IKC) te kiezen voor de huidige locatie van De Ringkant en het voormalige gebouw van De Wegwijzer.

Nu de locatie bekend is, is het van belang voor de ontwikkeling van een nieuw IKC in Nieuwveen de ruimtelijke kaders vast te stellen. Dit wordt een stedenbouwkundig kader genoemd. Het geeft aan waar het gebouw kan komen en wat de maximale bouwmassa kan zijn. Dit kader is in nauwe samenspraak met de gebruikers van IKC Nieuwveen (school, kinderopvang), de dorpsraad, direct omwonenden en overige inwoners opgesteld. Meerdere inloopavonden zijn georganiseerd. De input uit deze avonden en die door middel van reactieformulieren zijn binnen gekomen, hebben ook geleid tot een verbetering van het plan. De wensen van vooral de direct omwonenden komen terug. Mede dit maakt dat het plan op veel draagvlak kan rekenen vanuit de kern Nieuwveen.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het stedenbouwkundig kader vormt de basis voor de ontwikkeling van een duurzaam IKC dat past in de omgeving en voorziet in de huisvesting van school, kinderopvang, sportverenigingen en overige maatschappelijke functies.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
- Raadsbesluit Actualisatie Strategisch Plan Onderwijs en Huisvesting gemeente Nieuwkoop 2020, G20.0667.
- Raadsbesluit locatiekeuze en functies IKC Nieuwveen, 2023-097

Participatie / betrokken partijen / personen
Het stedenbouwkundig kader is tot stand gekomen in nauw overleg met de projectgroep van IKC Nieuwveen, met vertegenwoordigers vanuit onderwijs en kinderopvang. Voor direct omwonenden zijn aparte bijeenkomsten over het stedenbouwkundig kader georganiseerd. Tenslotte is het stedenbouwkundig kader gepubliceerd op de website van het project. Op bovenstaande wijze heeft iedereen die direct of indirect betrokken is bij deze ontwikkeling input kunnen geven. Vooral de input van direct omwonenden is waardvol gebleken en heeft tot goede verbeteringen van het plan geleid.

Duurzaamheidsaspecten
Het stedenbouwkundig kader sluit aan op de duurzaamheidsambities die de gemeente heeft bij de realisatie van IKC (zie voor een uitgebreide beschrijving hiervan het geactualiseerde strategisch plan onderwijs en huisvesting). Een buitenruimte met veel groen levert een positieve bijdrage aan waterregulering, biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.
Er wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd of deze ontwikkeling kan bijdragen aan het gasloos maken van een groot deel van de aangrenzende wijk. Hierbij wordt gedacht aan het realiseren van een warmte en koude bron met een grotere capaciteit dan strikt noodzakelijk voor de nieuwbouw. De overcapaciteit kan dan worden ingezet om een warmtenet te realiseren in de bestaande wijk.

Gezondheid

De grote groene en openbare buitenruimte biedt kinderen in Nieuwveen een mooie plek om buiten te spelen en te bewegen, zowel onder schooltijd als buiten schooltijd. De nieuwe sportzaal biedt een verbeterde faciliteit voor sporten en bewegen voor jong en oud. Bij de ontwikkeling is aandacht voor het zoveel mogelijk stimuleren van te voet en met de fiets naar het IKC komen.

Varianten met argumenten voor en tegen
De stedenbouwkundige invulling zoals deze in het stedenbouwkundig kader is weergegeven is een logische ruimtelijke invulling. Het programma van het IKC is dusdanig van omvang dat dit alleen kan worden gerealiseerd op de wijze zoals dit in het kader is voorgesteld.
Het gebouw komt op vrijwel dezelfde plek als de huidige bebouwing. Nu zijn dit nog wel twee losse gebouwen. In de nieuwe situatie wordt het een gebouw. De huidige fiets/wandel verbinding tussen de gebouwen door komt te vervallen. In een eerste versie van het stedenbouwkundig kader was deze fiets/wandelverbinding teruggebracht. Deze sloot aan op de Ambrosiolaan. Mede door input van de omwonenden is besloten deze verbinding uiteindelijk te laten vervallen. De Hazeweg vormt de verbinding voor zowel fietsers als auto's naar de locatie. Op locatie worden er goede voorzieningen gerealiseerd voor auto- en fietsparkeren. De meerwaarde ontbrak en de Ambrsiolaan is ongeschikt om de verkeersstromen goed te verwerken. Het kader biedt de mogelijkheid om een tweelaags gebouw te realiseren. Zoals het programma (m2 vloeroppervlak) van het gebouw nu is, is het niet nodig een volledig tweelaags gebouw te maken. In afstemming met de omwonenden is bepaald dat de 2^{e} bouwlaag zich zoveel mogelijk concentreert richting de Hazeweg. De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de Hazeweg.

Dit kader biedt voldoende mogelijkheden voor de architect (KAW architecten Rotterdam) om een gebouw te ontwerpen dat past binnen de omgeving en voldoet aan de wensen van de gebruikers.

Alternatief is dit ruimtelijk kader niet vast te stellen. Dit betekent dat er meer vrijheid komt te liggen bij de architect. Gezien de planning van het project is dit niet wenselijk. Er moet op tijd een omgevingsplan worden opgesteld (om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen) om tijdig te kunnen starten met de bouw. De kaders in dit omgevingsplan moeten dan veel ruimer worden opgesteld om er zeker van te zijn dat het ontwerp binnen deze ruimtelijke kaders past. Dit geeft veel onzekerheid naar de omgeving. Een andere richting is pas een omgevingsplan op te stellen nadat het ontwerp van het IKC duidelijk is. Dit is geen gewenste oplossing want dit leidt tot vertraging in het ontwikkelproces. Nu kunnen beide processen (omgevingsplan en ontwerpproces IKC) deels gelijktijdig lopen. En zijn ze niet op elkaar volgend.
Juist door dit stedenbouwkundig kader op te stellen in samenspraak met de omgeving wordt de gewenste duidelijkheid geboden, zonder dat dit het ontwerpproces van het gebouw onnodig hindert en het totale proces vertraagt.

Voorgesteld besluit
1. Het stedenbouwkundig kader IKC Nieuwveen vast te stellen zoals omschreven en weergegeven in het boekwerk Nieuwveen, Ruimtelijk Kader IKC van 24 augustus 2023, dat in opdracht van de gemeente Nieuwkoop is opgesteld en als bijlage bij het raadsvoorstel is bijgevoegd;
2. Het onder 1 genoemde stedenbouwkundig kader als basis te laten dienen voor het op te stellen Omgevingsplan IKC Nieuwveen en het ontwerp van het IKC.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Bij het opstellen van een Omgevingsplan moeten ook de nodige onderzoeken worden uitgevoerd. Een onderzoek naar de stikstofdepositie maakt hier onderdeel van uit. De locatie ligt dicht bij een natura 2000 en stikstofgevoelig gebied, de Nieuwkoopse Plassen. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek moet worden bekeken hoe hier binnen het bestemmingsplan mee wordt omgegaan.

Flora en Fauna (o.a. vleermuizen) vormt ook een risico bij de ontwikkeling van een nieuw IKC. Er is dan ook vroegtijdig gestart met het doen van onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde

diersoorten en planten op de locatie. Dit om tijdig te kunnen anticiperen. Dit speelt vooral een rol bij de sloop van de bestaande gebouwen.

Een ander risico bij de ontwikkeling van de IKC in het algemeen betreft de kostenontwikkeling in de bouwmarkt. Dit blijft een onzekere factor voor de komende jaren, die wij vanzelfsprekend nauwlettend zullen volgen gedurende het ontwerpproces en indien nodig en haalbaar het ontwerp van het IKC hierop aanpassen.

Het is in deze fase nog niet mogelijk exact uit te rekenen wat de aanlegkosten van de openbare ruimte zijn. Het budget dat onderdeel is van het bouwkrediet is over het algemeen niet heel ruim. Het is meer gericht op het gebruik voor de school en kinderopvang en niet voor een ruimer gebruik als openbaar gebied. 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 Nieuwveen minder aan de orde. De verwachting is dat de buitenruimte binnen het beschikbare budget gerealiseerd kan worden.

Financiële en Juridische gevolgen
Het stedenbouwkundig kader vormt de basis voor het op te stellen Omgevingsplan IKC Nieuwveen. De kaart met bouwvlak en bouwhoogten vormt de plankaart in het Omgevingsplan. De insteek is dit bestemmingsplan voor de zomer 2024 ter inzage te leggen. Het Omgevingsplan wordt dan in oktober/november 2024 ter vaststelling aangeboden.

Bijlagen
Boekwerk Nieuwveen, Ruimtelijk Kader IKC van 24 augustus 2023

Advies meningsvormende raad