

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Tom de Kleer		Opgesteld door: Jan Willem van der Linde	
Besluitvormende vergadering: 28 september 2023	Registratienummer collegebesluit: 279176		Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kindcentrum De Poel			
Samenvatting: Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een IKC in de kern Langeraar op de locatie van de huidige basisschool Aersteijn. Door een meer compact en meerlaags IKC mogelijk te maken, ontstaat er ruimte voor een appartementengebouw met maximaal 20 woningen. Het appartementengebouw is ook in dit bestemmingsplan meegenomen. 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 het voorstel tot de ambtshalve 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 14 maart 2023 met code IMRO.0569.bpTARikclangeraar-on01).			
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kindcentrum De Poel'; 2. Met inachtneming van het besluitpunt onder 1 en op grond van artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan Kindcentrum De Poel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 14 maart 2023 met code IMRO.0569.bpTARikclangeraar-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 basisschool en kinderopvang in Langeraar zijn gehuisvest in een gebouw dat niet meer voldoet aan de kwaliteitseisen die nu gesteld worden aan huisvesting voor deze functies. Daarnaast is de wijze van het geven van onderwijs en opvang sterk veranderd. Het huidige gebouw sluit hier niet meer op aan.

Nadat de keuze was gemaakt om het nieuwe IKC te realiseren op dezelfde plek als het huidige gebouw is er een stedenbouwkundige studie verricht voor deze locatie.

Het geldende bestemmingsplan op de locatie van basisschool Aeresteijn voldoet niet om de bouw van een nieuw IKC in Langeraar mogelijk te maken.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een juridisch planologisch kader te creëren waarmee de ontwikkeling van IKC De Poel en maximaal 20 (middenhuur) appartementen kan worden gerealiseerd. Met deze ontwikkeling kan worden voorzien in een moderne en duurzame huisvesting van kinderopvang en basisonderwijs in Langeraar. Daarnaast wordt er huisvesting gerealiseerd in de middenhuur. Een categorie waar geen aanbod van is binnen Langeraar en een aanvulling vormt binnen het woonaanbod in Langeraar.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

1. Raadsbesluit Actualisatie Strategisch Plan Onderwijs en Huisvesting gemeente Nieuwkoop 2020, G20.0667 (9 juli 2020).
2. Raadsbesluit locatiekeuze IKC Langeraar en Papenveer, G21.0223 (18 maart 2021).
3. Raadsbesluit stedenbouwkundig kader IKC Langeraar en Papenveer, 2022-018 (24 februari 2022)
4. Raadsbesluit budget tijdelijke huisvesting, 2022-125 (15 december 2022)

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 in het kader van het stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig kader is tot stand gekomen in nauw overleg met de projectgroep van IKC Langeraar en Papenveer (nu Kindcentrum De Poel, Langeraar), met vertegenwoordigers vanuit onderwijs, kinderopvang en gemeente. De inwoners van Langeraar en Papenveer hebben op meerdere momenten in het proces input kunnen leveren op het plan via het participatieplatform Denk Mee Nieuwkoop. Voor direct omwonenden en medewerkers van het IKC zijn aparte digitale bijeenkomsten over het stedenbouwkundig kader georganiseerd.

Het stedenbouwkundig kader vormt de basis voor het ontwerp bestemmingsplan Kindcentrum De Poel. Dit kader is in de raadsvergadering van 24 februari 2022 (2022018) vastgesteld.

Bestemmingsplan

Als eerste stap bij het opstellen van het bestemmingsplan is er een overleg georganiseerd met de overlegpartners van de gemeente. Het ontwerpbestemmingsplan is (wettelijk voorgeschreven) naar diverse instanties gestuurd, waaronder andere overheden. Deze reacties zijn opgenomen in hoofdstuk

3 van de Nota van zienswijzen. In hoofdstuk 7, paragraaf 2 van de toelichting zal hier naar verwezen worden.

Als volgende stap heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 23 maart 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan is gepresenteerd aan direct omwonenden tijdens een inloopavond op 4 april 2023.

In deze periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om middels een zienswijze te reageren. Aan 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 twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn inmiddels ingetrokken naar aanleiding van een reactie vanuit het college. Wel zijn deze zienswijzen aanleiding geweest tot het voorstellen van een aantal ambtshalve aanpassingen in de toelichting van het plan. Daarnaast is het advies van de Omgevingsdienst met betrekking tot de bodem aanleiding voor een ambtshalve wijziging van paragraaf 4.2.1 van de toelichting. Dit betreft het opnemen van de resultaten van het bodemonderzoek en de opmerking dat ter plaatse van boring 2 en 5 aanvullend onderzoek nodig is. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning.

Duurzaamheidsaspecten

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. Zowel het IKC als de appartementen kunnen aansluiten op een warmtenet dat mogelijk wordt gerealiseerd om een deel van de achterliggende woonwijk gasloos te maken. Vanuit het bouwbudget voor beide gebouwen kan ook worden bijgedragen aan de kosten voor het maken van de Warmte en Koude bron (WKO systeem) die voor dit warmtenet nodig zijn. De centrale technische ruimte voor dit warmtenet kan worden geïntegreerd in het te realiseren appartementengebouw. Door aan te sluiten op dit warmtenet worden twee duurzame, energiezuinige gebouwen gerealiseerd. Wanneer er geen warmtenet wordt gerealiseerd zullen beide gebouwen van warmte en koude worden voorzien met individuele bodemlussen. Voor zowel IKC Zevenhoven als Ter Aar (De Vaart) is een vergelijkbaar systeem gerealiseerd.

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 buitenruimte voor spelen en bewegen. Met de ontwikkeling van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan Kindcentrum De Poel valt, wordt voorzien in een plan met woningen en een IKC midden in een groene omgeving. Het Kindcentrum en de woningen liggen midden in een park. In het park wordt een uitnodigende buitenruimte gerealiseerd. Dat door de gebruikers van Kindcentrum De Poel kan worden gebruikt, maar openbaar is, dus ook door alle inwoners van Langeraar. Naast sport, spelen en bewegen is dit ook een plek om elkaar te ontmoeten. Parkeren wordt buiten het park gerealiseerd. Het uitnodigende groen draagt bij aan een gezonde omgeving.

Varianten met argumenten voor en tegen

Het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan betekent dat het stedenbouwkundig kader met het beoogde programma (Kindcentrum en 20 middenhuur appartementen) niet gerealiseerd kan worden. In dat geval blijft het huidige bestemmingsplan gelden. Dit plan maakt de realisatie van een Kindcentrum mogelijk, maar niet in de vorm zoals dit in het stedenbouwkundig kader is opgenomen en zoals dit nu ontworpen is (2 bouwlagen).

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kindcentrum De Poel'.

De Nota van zienswijzen vormt een belangrijk onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan 'Kindcentrum De Poel'.

De ingediende zienswijzen zijn afkomstig van partijen die eigendom hebben grenzend of in de nabijheid van het plangebied. Voor de inhoudelijke reacties op de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen. Naar aanleiding van deze reeds ingetrokken zienswijzen worden ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld.

2. Met inachtneming van het besluitpunt onder 1 en op grond van artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan Kindcentrum De Poel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 14 maart 2023 met code IMRO.0569.bpTARikclangeraar-on01);

Het bestemmingsplan Kindcentrum De Poel voorziet in een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de kernen Langeraar en Papenveer in de vorm van Kindcentrum De Poel. Daarnaast biedt het ruimte aan de realisatie van maximaal 20 middenhuur appartementen. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan staan beschreven in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kindcentrum De Poel'.

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 20 middenhuur appartementen mogelijk en een Integraal Kind Centrum. 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 onder hoofdstuk 4, paragraaf 1.

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 Kindcentrum De Poel 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 bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, gelden van rechtswege de procedure regels 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.

Financiële en Juridische gevolgen

Voor het plangebied Kindcentrum De Poel 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). Deze grondexploitatie voorziet in de uitgifte van grond ten behoeve van de middenhuur appartementen en het bouw- (sloop Aeresteijn en gymzaal en grondwerk) en woonrijp (inrichten openbaar gebied rondom het IKC en appartementen) maken van het plangebied.

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 oktober 2023. Conform de planning van de ontwikkeling van het IKC en de appartementen worden eind oktober de omgevingsvergunningen voor het bouwen van beide gebouwen ingediend.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording bestemmingsplan Kindcentrum De Poel;.
2. Ontwerpbestemmingsplan van 14 maart 2023 met code IMRO.0569.bpTARikclangeraar-on01 (inhoudende verbeelding, toelichting, planregels en bijlagen).

Advies meningsvormende raad