

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: G. Elkhuisen		Opgesteld door: Dick Stapel, ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed	
Besluitvormende vergadering: 18 november 2021	Registratienummer collegebesluit: 367	Raadsnummer 2021-106	
Titel / onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buytewech-Noord			
Samenvatting: Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan “Buytewech-Noord” is een aantal zienswijzen ingediend. Daarnaast is een aantal reacties op het plan gegeven, die niet als zienswijzen te kwalificeren zijn. Dit voorstel ziet op de beantwoording van deze zienswijzen en reacties, alsmede het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.			
Voorgesteld besluit: Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten: 1. dat, op grond van artikel 7.19 eerste lid Wet milieubeheer, voor dit plan geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage; 2. om In te stemmen met de ‘Nota van beantwoording van zienswijzen” bij het ontwerp-bestemmingsplan Buytewech-Noord, incl. reactienota en ambtelijke wijzigingen, (no. 21.21404), en de daarin voorgestelde aanpassingen van het plan vast te stellen; 3. met inachtneming van de besluitpunten onder 1 en 2 het bestemmingsplan Buytewech-Noord gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 30 juni 2021 en code NL.IMRO.0569.bpNKPbuytewechNrd-on01); 4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.			
burgemeester en wethouders van Nieuwkoop			

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Het bestemmingsplan Buytewech-Noord heeft als ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 5 augustus tot en met 16 september 2021. Voor deze datum was het plan al enkele weken voor een ieder raadpleegbaar via de gemeentelijke website. Hiervan is o.a. melding gemaakt bij alle geregistreerde belangstellenden in het woongebied Buytewech-Noord. Tegen het plan zijn 7 zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het op 6 februari 2020 vastgestelde “Stedenbouwkundig plan gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord” Het Stedenbouwkundig plan is daarbij gekozen als vertrekpunt voor voorliggend bestemmingsplan.

Opzet bestemmingsplan op hoofdlijnen

In het plan is het toekomstig woongebied Buytewech-Noord opgedeeld in kleine eilandjes. Hierdoor ontstaan en blijven er duidelijke zichtlijnen vanuit de bestaande wijken naar het open polderlandschap. Het bestaande park Buytewech wordt ten opzichte van het huidige park substantieel groter, zodat een rijke natuurlijke uitstraling met veel ruimte voor natuur en biodiversiteit gecreëerd wordt. Het centrale park biedt ruimte voor een kleinschalige wijkvoorziening met horeca en terras voor ontmoeting.

Aandacht voor maatschappelijke opgaven: de ‘5 principes’ van Buytewech-Noord

Actuele thema's binnen de gebiedsontwikkeling doen hun intrede waar de komende jaren veel aandacht aan gegeven moet worden.

Het thema ‘duurzaam wonen’ staat centraal in het plan, waarbij door integratie van de doelgroepenverordening en regels voor sociale huur, middenhuur en goedkope koop beter wordt ingespeeld op een breed en sociaal woonprogramma voor starters, senioren en gezinnen. Ook maatschappelijke thema's als biodiversiteit, mobiliteit, energietransitie en het omgaan met een veranderend klimaat spelen een belangrijke rol in het nieuwe woongebied.

Het werken met deelauto's, duurzame verlichting en zonnepanelen, maar ook oriëntatie van woningen en mogelijkheden om te kiezen voor collectieve systemen dragen bij aan een zelfvoorzienend plan.

Kortom, naast ruimte om te wonen wordt de invulling van het landschap erom heen de komende jaren bepalender dan ooit. Onze woon- en leefomgeving is aan het veranderen en gebiedsontwikkeling verandert hierin mee. Het stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord speelt in op deze veranderingen en daarmee nu ook het bestemmingsplan Buytewech-Noord.

Om dit vorm te geven is het plan opgebouwd rond 5 ‘principes’:

1. een gemengde wijk met een woning voor iedere levensfase en situatie
2. leven in een duurzame omgeving
3. goed bestand tegen klimaatverandering
4. goed en veilig bereikbaar
5. zelfvoorzienend.

Buytewech-Noord geeft ruimte voor 290 woningen: 230 woningen op grondgebied in eigendom van de gemeente en 60 woningen op gronden in eigendom van een derde-grondeigenaar. Net zo belangrijk is echter de onbebouwde omgeving in de wijk. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, dat ook geborgd is in het bestemmingsplan. Ook via dit landschapsplan wordt verder invulling gegeven aan de hierboven genoemde 5 ‘principes’.

Het landschapsplan geeft op verbeeldende wijze inzicht in de entree, recreatieve plekken, biodiversiteit en hoe de natuur bijdraagt aan het voorkomen van hittestress en verbetering van de waterberging. Op deze manier wordt Buytewech-Noord straks een duurzame groene woonbeleving maar ook functioneel, educatief en klimaatadaptief.

Verbrede reikwijdte

Gekozen is voor de figuur van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Een dergelijk bestemmingsplan heeft al (vooruitlopend op de omgevingsplannen die onder de Omgevingswet ontwikkeld gaan worden) meer het karakter van een toekomstig omgevingsplan. Op deze manier kan een groter aantal thema's in het plan opgenomen worden dan in het traditionele bestemmingsplan, om zodoende de stedenbouwkundige ambities en opgaven nog beter publiekrechtelijk en toekomstbestendig te kunnen borgen. In dit plan betreffen het onderwerpen die raakvlakken hebben met de minder ruimtelijke principes uit het Stedenbouwkundig Plan voor Buytewech-Noord, zoals de thema's duurzaamheid, gezondheid en doelgroepen. Voor het plan heeft het plan de pilotstatus o.g.v. de Crisis- en Herstelwet toegekend gekregen om een dergelijk planfiguur te kunnen gebruiken.

Zoals aangegeven is een deel van het plangebied niet in handen van de gemeente. Een gebied, bedoeld voor de bouw van 60 woningen en voor een deel van de centrale groenvoorziening, is in handen van een derde-grondeigenaar. In het plan is verankerd dat deze partij, alvorens bouwactiviteiten te kunnen ontwikkelen, eerst tot overeenstemming moet komen met de gemeente via een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. Ook is verankerd dat deze partij komt tot de via het landschapsplan voorgeschreven groenontwikkeling.

In het plan Buytewech-Noord zijn ook de regels opgenomen uit het op 9 juli 2020 vastgestelde bestemmingsplan "Nieuwveenseweg 29a, Nieuwkoop". Dit laatste plan regelt, vooruitlopend op het totale plan, de ontsluiting van het plangebied. Het ligt op dit moment te wachten op de afhandeling van een aantal beroepen bij de Raad van State. Daarmee wordt bereikt dat alle regels rond Buytewech-Noord in één plan te vinden zijn.

Landschapsplan Buytewech-Noord

In het bestemmingsplan is het Landschapsplan Buytewech Noord opgenomen. In dit Landschapsplan zijn de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan voor de inrichting en beheer van het "groter park Buytewech" vertaald en verbeeld. Het Landschapsplan is een uitwerking en verfijning van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast geeft het op een enthousiasmerende wijze inzicht in de recreatieve, biodiverse en klimaatadaptieve woonomgeving van Buytewech-Noord. Het Landschapsplan is integraal onderdeel van het bestemmingsplan en biedt een inspiratie- en toetsingskader voor de uiteindelijke inrichtingsplannen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

De gemeente Nieuwkoop staat voor een grote maatschappelijke opgave. Deze opgave beperkt zich niet alleen tot een woningbouwopgave in aantallen, maar betreft met name ook het bouwen van de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen. Van belang is daarbij om doorstroming van starters, jonge gezinnen en ouderen te bevorderen en rekening te houden met de demografische ontwikkelingen. Dit heeft een vertaling in de in het plan opgenomen woningbouwcategorieën (25% sociale huur, 10% middeldure huur, 10% goedkope koop).

Daarnaast zal het plangebied, door de inrichting en de aandacht voor landschap en natuur, een aanvulling betekenen voor de bestaande wijk Buytewech, Buytewech-Oost en voor de kern Nieuwkoop in zijn algemeenheid. Mogelijkheden voor recreatie, ontspanning en bewegen in en bij de natuur krijgen veel aandacht in het landschaps- en bestemmingsplan.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Startnotitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord (mei 2017, kenmerk G17.0355).
- Startnotitie Omgevingswet (oktober 2017, kenmerk G17.0847).
- Raadsbesluit vaststelling vlekkenplan en duurzaamheidsambitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord (12 juli 2018, no. 2018-076).
- Raadsbesluit vaststelling stedenbouwkundig plan gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord (6 februari 2020, no. 2020-007).
- Raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a (9 juli 2020, no. 2020.057).

Participatie / betrokken partijen / personen

Samen met een groot aantal inwoners en belangstellenden is vanaf 2017 een bijzonder participatieproces doorlopen. Tijdens diverse bijeenkomsten is geïnventariseerd en met elkaar besproken welke woonwensen er zijn, hoe de wijk opgebouwd wordt, wat men belangrijk vindt, waar de zorgen zitten, maar ook wat verduurzaming en een veranderend klimaat nu concreet kan betekenen voor de openbare ruimte in Buytewech-Noord.

Al deze input is vertaald in het stedenbouwkundig plan en meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 5 augustus 2021. Voor deze datum was het plan al enkele weken voor een ieder raadpleegbaar via de gemeentelijke website. Hiervan is o.a. melding gemaakt bij alle geregistreerde belangstellenden voor het woongebied Buytewech-Noord.

De ter inzage legging is op de vereiste wijze bekend gemaakt via het elektronisch Gemeenteblad. Daarnaast is ook in Nieuwkoop Nieuws melding gemaakt van de ter inzage legging. De bewoners(groepen) waar in het kader van het bestemmingsplan regelmatig contact mee is geweest zijn actief in kennis gesteld van de ter inzage legging. Daarnaast is er een nieuwsbrief opgesteld.

Ook is het plan toegezonden aan een aantal overleginstanties, zoals b.v. de Veiligheidsregio, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap. Van een aantal van hen zijn reacties binnen gekomen n.a.v. het plan. Deze reacties zijn ook behandeld in de Nota van beantwoording Zienswijzen Buytewech-Noord.

Tot slot is in de Nota van beantwoording Zienswijzen Buytewech-Noord. een aantal ambtshalve opmerkingen gemaakt. Aan de hand van deze opmerkingen wordt ook een aantal wijzigingen in het plan voorgesteld.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

De onderhandelingen met de derde-grondeigenaar lopen nog. In het plan is als beheersmaatregel geborgd dat er eerst tot overeenstemming met deze partij gekomen moet worden, alvorens deze bouwactiviteiten kan ontwikkelen en gebruik kan maken van de bestemming zoals is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De woongebieden dienen beide te voldoen aan de 25/10/10-regel qua woningverdeling voor de doelgroepen. Wel is in het plan nog een afwijkingsregel opgenomen (beheersmaatregel) voor het geval in één van de twee woongebieden daar niet aan kan worden voldoen. Het betreft de voorwaarde dat de woongebieden er samen aan moeten voldoen of dat het college voldoende motiveert dat er wordt aangesloten op het woningbouwbeleid.

Om de doelgroepen te bereiken en aansluiting te houden met de doelgroepenverordening is in het bestemmingsplan een beheersmaatregel opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat in de praktijk de inwoners na de instandhoudingstermijn hun huis vrij mogen verkopen volgens de verordening, maar dan wel nog een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig hebben. Om die tegenstrijdigheid te voorkomen (tussen bestemmingsplan resp. verordening), is een beheersmaatregel opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt in artikel 22.1 expliciet aangegeven dat de vastgelegde percentages voor de woningbouwcategorieën sociale huur, middeldure huur en goedkope koop gelden gedurende de instandhoudingstermijn zoals bepaald in de doelgroepenverordening. Hiermee ligt vast (beheersmaatregel) dat de maximale koop- of huurprijs, de bijbehorende doelgroepen en de overige bepalingen zoals deze in de doelgroepenverordening zijn vastgelegd, vanaf het moment van eerste ingebruikname van de woning tot het einde van de instandhoudingstermijn van toepassing zijn. Na afloop van de instandhoudingstermijn worden de maximumprijzen en bijbehorende bepalingen uit de doelgroepenverordening voor deze woningen losgelaten. Wanneer het college gedurende de instandhoudingstermijn wil afwijken van de vastgelegde woningcategorieën, dan kan de hardheidsclausule van de doelgroepen-verordening worden toegepast en hoeft niet te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Wanneer het college wil afwijken van de percentages zoals vastgelegd in artikel 22.1.1, dan kan gemotiveerd een beroep worden gedaan op artikel 22.1.2.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de 20 Ke-contour van Schiphol en dus opgenomen in het Lib. Binnen deze zone is woningbouw toegestaan, voor zover de betreffende bouwlocatie was opgenomen binnen de voormalige rode contour uit het provinciale Streekplan 2013. Dat is voor het betreffende gedeelte het geval. Wel dient in dat geval expliciet aandacht aan dit aspect gegeven te worden in het bestemmingsplan. Deze zgn. rekenschapsregel wordt ingevuld in paragraaf 3.3.4 van de plantoelichting, waarin de gemeentelijke beleidsregel “wonen en vliegen” aan de orde komt (beheersmaatregel).

Geen mer-procedure noodzakelijk

Omdat door de ontwikkeling van het plangebied de grenswaarden, die genoemd staan in onderdeel D van het Besluit m.e.r. niet worden overschreden en verder geen mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden, is een m.e.r procedure niet nodig. Eventuele gevolgen kunnen met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving. Er is dan ook geen noodzaak tot het opstellen van een Milieu Effect Rapportage. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage moet een expliciet m.e.r.-besluit genomen worden.

Naar aanleiding van de ter inzage legging is een aantal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in de “Nota van beantwoording zienswijzen” bij het ontwerp bestemmingsplan Buytewech-Noord (die hierbij tevens ter vaststelling wordt aangeboden). In de Nota worden alle zienswijzen van een reactie voorzien. Tevens wordt in de Nota voorgesteld het plan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

Daarnaast is in de Nota een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Het betreft punten die na de ter inzage legging nog aan het licht zijn gekomen. Ook hiervoor wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen.

Financiële en Juridische gevolgen

Voor het plangebied is een grondexploitatie vastgesteld. De kosten en baten worden daarin verantwoord. De realisatie van het bestemmingsplan kan, naar de huidige inzichten, binnen de in de grondexploitatie opgenomen budgetten gerealiseerd worden.

Na de vaststelling door uw raad zal het bestemmingsplan opnieuw ter visie worden gelegd. Gedurende deze ter visie legging hebben degenen die een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid beroep tegen het plan aan te tekenen bij de Raad van State, indien zij bedenkingen hebben tegen de wijze van afdoening van hun zienswijze. Dezelfde mogelijkheid bestaat ook voor hen die bedenkingen hebben tegen de vastgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan.

Voorgesteld advies

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

De gemeenteraad besluit:

1. dat, op grond van artikel 7.19 eerste lid Wet milieubeheer, voor dit plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage;
2. om In te stemmen met de 'Nota van beantwoording van zienswijzen' bij het ontwerp-bestemmingsplan Buytewech-Noord, incl. reactienota en ambtelijke wijzigingen, (no. 21.21404), en de daarin voorgestelde aanpassingen van het plan vast te stellen;
3. met inachtneming van de besluitpunten onder 1 en 2 het bestemmingsplan Buytewech-Noord gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (versie 30 juni 2021 en code NL.IMRO.0569.bpNKPbuytewechNrd-on01);
4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

Bijlagen

- . ontwerp-bestemmingsplan Buytewech-Noord d.d. 30 juni 2021 met als kenmerk NLIMRO.0569.bpNKPbuytewechNrd-on01, inhoudende een toelichting, planregels en verbeelding
- . Nota van beantwoording zienswijzen met no. 21.21404;
- . zienswijzen

Advies meningsvormende raad | 4 november 2021

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van meerdere fracties.