Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Tom de Kleer**	**Opgesteld door:** **Jan Willem van der Linde**, **RO&G**	
Besluitvormende vergadering: 15 december 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 199019	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Stedenbouwkundig kader IKC Woerdense Verlaat		
Samenvatting: Een van de eerste stappen om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw IKC in Woerdense Verlaat 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 Woerdense Verlaat (school, kinderopvang en Vereniging Beatrix) en de dorpsraad, direct omwonenden en overige inwoners opgesteld. Het plan kan op veel enthousiasme en draagvlak rekenen vanuit de kern Woerdense Verlaat.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. In te stemmen met het stedenbouwkundig kader IKC Woerdense Verlaat zoals omschreven en weergegeven in het boekwerk Ruimtelijk Kader IKC Woerdense Verlaat 13 september 2022, 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 wijziging van het geldende bestemmingsplan en het ontwerp van de gebouwen. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Een van de eerste stappen om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw IKC in Woerdense Verlaat 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 Woerdense Verlaat (school, kinderopvang en Vereniging Beatrix) en de dorpsraad, direct omwonenden en overige inwoners opgesteld. Het plan kan op veel enthousiasme en draagvlak rekenen vanuit de kern Woerdense Verlaat.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het stedenbouwkundig kader vormt de basis voor de ontwikkeling van een duurzaam IKC dat past in de omgeving en ontwikkeling van woningen die aansluiten bij de woonbehoefte van de inwoners van Woerdense Verlaat.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Raadsbesluit Actualisatie Strategisch Plan Onderwijs en Huisvesting gemeente Nieuwkoop 2020, G20.0667.
2021-118 - Raadsbesluit Startnotitie IKC Woerdense Verlaat

Participatie / betrokken partijen / personen
Het stedenbouwkundig kader is tot stand gekomen in nauw overleg met de projectgroep van IKC Woerdense Verlaat, met vertegenwoordigers vanuit onderwijs, kinderopvang, Vereniging Beatrix, dorpsraad en gemeente. Voor direct omwonenden zijn aparte bijeenkomsten over het stedenbouwkundig kader georganiseerd. Voor de overige inwoners van Woerdense Verlaat is er een aparte inloopavond georganiseerd. Op bovenstaande wijze heeft iedereen die direct of indirect betrokken is bij deze ontwikkeling input kunnen geven. De ontwikkeling had al veel draagvlak binnen Woerdense Verlaat, maar het proces zoals dit is doorlopen heeft dit versterkt en tot veel enthousiasme geleid binnen Woerdense Verlaat. De bouw van het nieuwe IKC begint nog meer te leven.

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 grote buitenruimte met veel groen levert een positieve bijdrage aan waterregulering, biodiversiteit en voorkomen van hittestress.
Er wordt ook in overleg met de dorpsraad onderzocht 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 Woerdense Verlaat een mooie plek om buiten te spelen en te bewegen, zowel onder schooltijd als buiten schooltijd. De nieuwe gymzaal 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 kavel van het huidige Beatrix gebouw. Door het gebouw hier te positioneren wordt ook voorkomen dat er tijdelijke huisvesting nodig is voor de school en kinderopvang. In de startnotitie IKC Woerdense Verlaat is ook al besloten het IKC op deze plek te positioneren.
Het gebouw komt op vrijwel dezelfde plek als de huidige bebouwing. Dit is wenselijk om voldoende buitenruimte te realiseren op de juiste plek (bezonning). Ook voor de direct omwonenden is dit de beste positie en een positie die overeenkomt met wat zij gewend zijn.
Binnen het kader is voldoende flexibiliteit ingebouwd om de keuze te kunnen maken tussen een gebouw dat volledig eenlaags, volledig tweelaags of een mix hiervan is. Dit is zo gedaan omdat de gebruikers nog niet voor ogen hebben hoe een meerlaags gebouw voor hen goed kan werken in het dagelijks gebruik. Echter zien zij ook de voordelen van een meerlaags gebouw (energetisch compacter gebouw en er resteert meer buitenruimte). Dit gaat in het vervolgtraject dan ook onderzocht worden.

Voor het onderdeel woningbouw is vanuit de kern heel duidelijk aangegeven dat er behoefte is aan kleine betaalbare eengezinswoningen en kleine betaalbare appartementen. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente Nieuwkoop. Het kader biedt ruimte voor maximaal 14 woningen in de vorm van appartementen en/of eengezinswoningen.

Voorgesteld besluit
1. In te stemmen met het stedenbouwkundig kader IKC Woerdense Verlaat zoals omschreven en weergegeven in het boekwerk Ruimtelijk Kader IKC Woerdense Verlaat 13 september 2022, 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 wijziging van het geldende bestemmingsplan en het ontwerp van de gebouwen.

Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen
Binnen het kader is ook de herontwikkeling van de huidige schoollocatie meegenomen. Er wordt ruimte geboden voor 14 woningen. Dit is een extra functie binnen het gebied. Hiervoor zijn de benodigde parkeerplaatsen opgenomen in het plan. Het kader vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten ook de nodige onderzoeken worden uitgevoerd. Een onderzoek naar de stikstofdepositie maakt hier onderdeel van uit. De locatie ligt zeer 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.

Een ander risico bij de ontwikkeling van de IKC in het algemeen betreft de kostenontwikkeling in de bouwmarkt. De prijzen in de bouwmarkt stijgen momenteel onder invloed van de oorlog in de Oekraïne, inflatie, personeelstekorten en -krapte en lange levertijden voor materialen. Dit blijft een onzekere factor voor de komende jaren, die wij vanzelfsprekend nauwlettend zullen volgen en indien nodig uw raad nader over zullen informeren.

Financiële en Juridische gevolgen
Het stedenbouwkundig kader vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan IKC Woerdense Verlaat. De kaart met bouwvlak en bouwhoogten vormt de plankaart in het bestemmingsplan. De insteek is dit bestemmingsplan eind 2022/begin 2023 ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan wordt dan in mei/juni 2023 ter vaststelling aangeboden.

Bijlagen
Boekwerk stedenbouwkundig kader IKC Woerdense Verlaat, 13 september 2022

Advies meningsvormende raad