

## Raadsvoorstel

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                    |                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>Ines de Ridder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    | <b>Opgesteld door:</b><br>Stefan Veenenberg, ROG, Ruimte      |  |
| <b>Besluitvormende vergadering:</b><br>29 februari 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Registratienummer collegebesluit:</b><br>325772 | <b>Raadsnummer</b><br>(niet invullen, dit vult de griffie in) |  |
| <b>Titel / onderwerp:</b><br>Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                               |  |
| <p><b>Samenvatting:</b><br/>                     Voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan ziet toe op de locatie Oude Nieuwveenseweg 127 in Nieuwveen. Hiermee wordt de planologische mogelijkheid geboden om binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw (maximaal 150m<sup>2</sup> op basis van de bouwregels uit het moederplan; het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde') een extra woning toe te voegen. Hierbij zal uitgegaan worden van een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter, respectievelijk 6 meter. Tot slot wordt de oriëntatie van de woning ten opzichte van openbare weg aangepast met een vormverandering van het bouwvlak.</p> <p>Het bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen' heeft in ontwerp ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn enkele vooroverlegreacties ontvangen. Deze reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.</p> |                                                    |                                                               |  |

### Voorgesteld besluit:

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Het bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen' (NL.IMRO.0569.bpNVWoudnwwweg127-va01) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

## TOELICHTING

### **Inleiding / aanleiding**

Op 4 april 2023 is verzocht tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' voor de locatie Oude Nieuwveenseweg 127 in Nieuwveen. Aanleiding is het voornemen om de bestaande woning op de locatie Oude Nieuwveenseweg 127 te herbouwen als dubbel woonhuis. Dit is op basis van de bestaande planologische situatie niet mogelijk.

### **Beoogd (maatschappelijk) effect**

Het beoogd effect van de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan is dat de planologische mogelijkheid geboden wordt om de bestaande woning aan de Oude Nieuwveenseweg 127 te Nieuwveen te herbouwen als dubbel woonhuis (waarbij uitgegaan wordt van een maximaal toegestane bouwmassa van 150m<sup>2</sup>). Verder wordt voorzien in een aanpassing van de bouw- en goothoogte en een vormverandering van het bestaande bouwvlak. Met een aanpassing van de bouw- en goothoogte wordt aangesloten bij de uniforme maatvoering die in nagenoeg alle Nieuwkoopse bestemmingsplannen is opgenomen. Tot slot wordt de kaprichting gedraaid in lijn met de omliggende woningen. Visueel levert dat een harmonieuzer beeld op.

### **Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**

#### Voorgeschiedenis

Op 31 oktober 2022 is een (ambtelijk) principeverzoek gedaan. Gevraagd is of bereidheid bestaat om medewerking te verlenen aan herbouw van de woning Oude Nieuwveenseweg 127 in Nieuwveen als dubbel woonhuis. Feitelijk komt er hierdoor een extra woning bij. Verder is verzocht om uit te gaan van een bouw- en goothoogte van 10 meter, respectievelijk 6 meter in plaats van de huidige bouw- en goothoogte van 8 meter, respectievelijk 4 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de uniforme maatvoering zoals is opgenomen in veel Nieuwkoopse bestemmingsplannen. Tot slot is verzocht of medewerking verleend kan worden aan een wijziging van de oriëntatie van de woning. De dakvorm en dakhelling blijven hetzelfde, maar de dakvorm en dakhelling worden een kwartslag gedraaid.

Op 3 januari 2023 is schriftelijk gereageerd op het (ambtelijk) principeverzoek. Aangegeven is dat een positief (ambtelijk) principestandpunt wordt ingenomen voor herbouw van de woning als dubbel woonhuis, op voorwaarde dat de gezamenlijke bouwmassa niet groter wordt dan maximaal 150m<sup>2</sup>. Een bouwmassa van 150m<sup>2</sup> is de maximaal toegestane bouwmassa voor één woning op basis van bestaande planologische mogelijkheden. Daarmee blijft de ruimtelijke impact in relatie tot de huidige maximaal toegestane oppervlaktemaat voor hoofdgebouwen beperkt tot de ruimtelijke impact bij het volledig benutten van bestaande de oppervlaktemaat.

Verder is aangegeven dat qua hoogtematen aangesloten kan worden bij de uniforme maatvoering, uitgaande van een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter, respectievelijk 6 meter. Tot slot is aangegeven dat medewerking verleend wordt aan een wijziging van de oriëntatie van de woning ten opzichte van de openbare weg. Hiermee wordt qua bebouwingsstructuur aangesloten bij omliggende panden aan de Oude Nieuwveenseweg. De bestaande woning heeft, in tegenstelling tot omliggende woningen, een kaprichting die haaks op de weg staat.

Met het herbouwen van de bestaande woning als dubbel woonhuis wordt qua bebouwingsstructuur, onder meer door een wijziging van de kaprichting, meer aansluiting gevonden bij de omliggende woningen aan de Oude Nieuwveenseweg. Hierdoor ontstaat een harmonieuzer beeld.

Een bijkomend argument voor herbouw van de bestaande woning als dubbel woonhuis is dat een extra woning wordt toegevoegd op een locatie die hiervoor in ruimtelijke zin geschikt is. Deze extra woning wordt zorgvuldig ingepast binnen het bestaande lint, waarbij tevens wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop. In totaal zullen vier parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

In de bijlage wordt nader ingegaan op de planologische situatie. Tevens is in de bijlage een toets aan het ruimtelijk beleid opgenomen.

#### Eerdere besluitvorming

Op 24 oktober 2023 heeft het college besloten tot vrijgave van het bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen' in ontwerp.

### **Participatie / betrokken partijen / personen**

#### Participatie

De initiatiefnemer heeft de direct-omwonenden in persoonlijke gesprekken op de hoogte gesteld van het voornemen om de bestaande woning te herbouwen als dubbel woonhuis. In deze gesprekken hebben de omwonenden aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het initiatief. Tevens hebben de omwonenden gevraagd om op de hoogte gehouden te worden over de vervolgstappen in het vergunning-/bouwproces, wat de initiatiefnemer zal doen.

#### Wettelijk vooroverleg

Voorafgaand aan de ter visie legging van het bestemmingsplan zijn de wettelijk vooroverlegpartners per e-mail aangeschreven. De volgende reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn ontvangen:

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (15 november 2023)  
*Vanuit het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is aangegeven dat het plangebied niet valt binnen het beheersgebied.*
- Liander (14 november 2023)  
*Vanuit Liander is aangegeven dat ingestemd kan worden met het bestemmingsplan.*
- Oasen (18 december 2023)  
*Vanuit Oasen is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn op het bestemmingsplan.*
- Veiligheidsregio Hollands Midden (9 november 2023)  
*Vanuit de Veiligheidsregio Hollands Midden is aangegeven dat er geen aanvullingen of zijn of bijzonderheden.*

De Veiligheidsregio Midden-Holland heeft geoordeeld dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van de bereikbaarheid van hulpdiensten en de bluswatervoorziening. Verder is geconstateerd dat wordt voldaan aan de opkomsttijd in geval van een calamiteit. Daarnaast zijn er geen opmerkingen ten aanzien van externe veiligheid. Wel is aandacht gevraagd voor het handmatig uitschakelen van de mechanische ventilatievoorziening in geval van een calamiteit. Dit is gedeeld met de initiatiefnemer. Voor wat betreft de mechanische ventilatievoorziening moet bij het bouwen van het dubbele woonhuis voldaan worden aan gevolgklasse 1 in het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is dit verder niet relevant.

#### Vrijgave voor zienswijzen

Op woensdag 8 november 2023 is de start van de zienswijzetermijn gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad. Voorafgaand aan de start van de zienswijzetermijn is de directe omgeving schriftelijk geïnformeerd. Hiermee is uitvoering gegeven aan de motie ('Actief informeren inwoners & belanghebbenden over bestemmingsplannen') waar uw raad op 5 februari 2021 mee ingestemd heeft om direct omwonenden actief en tijdig te informeren.

Het bestemmingsplan heeft in de periode 9 november 2023 tot en met 20 december 2023 in ontwerp ter visie gelegen. Hiermee is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de te visie legging van het bestemmingsplan.

### **Duurzaamheidsaspecten**

Het nieuwe dubbele woonhuis moet voldoen aan het niveau 'nieuwbouw' van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiermee wordt voldaan aan de hoogste wettelijke eisen die gelden op het gebied van duurzaamheid, energiezuinigheid en energieprestatie (BENG). Dit draagt bij aan verduurzaming van de woningvoorraad.

### **Gezondheid**

Niet van toepassing

### **Varianten met argumenten voor en tegen**

#### Variant 1 – Vaststelling van het bestemmingsplan

##### *Argumentatie voor*

Argumentatie voor instemmen met het voorliggende initiatief is dat nationale-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke omgevingsbelangen niet in het geding zijn. Daarnaast zijn milieuaspecten en het aspect parkeren geen belemmering voor het toestaan van een extra woning. De ruimtelijke impact als gevolg van het toevoegen van een extra woning blijft beperkt tot de ruimtelijke impact bij het benutten van de maximaal toegestane oppervlakte van de woning. Qua hoogtematen wordt verder aangesloten bij de uniforme maatvoering zoals is opgenomen in de Nieuwkoopse bestemmingsplannen. Tevens wordt met een wijziging van de kaprichting aansluiting gevonden bij de omliggende woningen, zodat een harmonieus beeld ontstaat.

Het initiatief voorziet in het toevoegen van een extra woning op een locatie die daarvoor in ruimtelijke zin geschikt is. Deze extra woning wordt zorgvuldig ingepast binnen het bestaande lint. De parkeerbehoefte wordt volledig ingevuld op eigen terrein, waardoor het parkeerbeleid het toevoegen van een extra woning niet in de weg staat.

##### *Argumentatie tegen*

Niet instemmen met het initiatief betekent dat de bestaande situatie in stand blijft. De bestaande (verouderde) woning heeft, in tegenstelling tot andere woningen aan de Oude Nieuwveenseweg, een kaprichting die haaks op de weg staat. Dit geeft een wat rommelig beeld. Kwaliteitsverbetering, bestaande uit herbouw van de woning met een aangepaste oriëntatie ten opzichte van de openbare weg, zal achterwege blijven. Daarnaast zal geen extra woning toegevoegd worden, terwijl er grote vraag is naar woonruimte..

### **Voorgesteld besluit**

1. **Het bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen' (NL.IMRO.0569.bpNVWoudnwwweg127-va01) ongewijzigd vast te stellen.**
2. **Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.**

### **Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen**

#### Bouwen ter plaatse van de waterkering

Voor het bouwen binnen de regionale waterkering dient een vergunning gevraagd te worden van het hoogheemraadschap. Op 5 september 2023 is door het hoogheemraadschap aangegeven dat een watervergunning door het hoogheemraadschap verleend kan worden. Deze watervergunning zal bij de aanvraag om een omgevingsvergunning verstrekt worden.

#### Procedure tot vaststelling hogere grenswaarde Wgh

Er kan niet worden voldaan aan de eis uit het hogere waardebeleid dat de hogere waarde in principe niet meer bedraagt dan 58 dB. Bij hoge uitzondering kan echter een hogere waarde tot 63 dB worden verleend.

Op 24 oktober 2023 heeft het college besloten tot de start van de procedure tot vaststelling van hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder. Het hogere waarde besluit is samen met het bestemmingsplan (ontwerp) ter visie gelegd. Het hogere waarde besluit is verleend 8 januari 2024 op voorwaarde dat verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de minder geluidbelastende zijde worden gesitueerd.

#### **Financiële en Juridische gevolgen**

##### Afdracht aan het woonfonds

Het initiatief is getoetst aan de *Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022*. De projectomvang betreft één woning. Bij een projectomvang van één woning is geen afdracht aan het woonfonds verschuldigd.

##### Anterieure overeenkomst

De initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangeboden. Hierin zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het doorleggen van het planschaderisico. Het maken van afspraken over het doorleggen van het planschaderisico is vast beleid bij aanpassingen aan het bestemmingsplan. De aangeboden anterieure overeenkomst is ondertekend. Het ondertekend zijn van de anterieure overeenkomst is een voorwaarde voor besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

##### Leges

Het verzoek tot planwijziging is ingediend op 4 april 2023. De initiatiefnemer betaalt, conform de legesverordening 2023, leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot herziening van een bestemmingsplan. Deze legeskosten zijn in rekening gebracht.

##### Juridische en personele gevolgen

Het vast te stellen bestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder beroep instellen bij de rechtbank. Tevens bestaat dan de mogelijkheid tot het aanvragen van een voorlopige voorziening. Met een voorlopige voorziening wordt voorkomen dat een nog niet definitief besluit onomkeerbare gevolgen met zich mee brengt. Tegen de uitspraak in beroep kan vervolgens hoger beroep ingesteld worden bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **Bijlagen**

- Raadsbesluit
- Toets aan het planologisch kader/ruimtelijk beleid
- Het vast te stellen bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen', bestaande uit:
  - o een ruimtelijke onderbouwing
  - o planregels
  - o een verbeelding
  - o een akoestisch onderzoek naar het wegverkeer
  - o een quickscan natuurwaardenonderzoek

#### **Advies meningsvormende raad**