Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen**		**Opgesteld door:** Stefan Veenenberg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 18 november 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 21.21072	**Raadsnummer:** 2021-102
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Uitweg 10, Woerdense Verlaat'		

Samenvatting:
Initiatiefnemer wil toepassing geven aan het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ op de locatie Uitweg 10 te Woerdense Verlaat. Op dit perceel is binnen de woonbestemming 1.400m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Het gaat hier om voormalige vleeskalverenstallen die gebruikt worden voor opslag van caravans. Initiatiefnemer is voornemens om deze bouwwerken te slopen en om ter compensatie een woning te realiseren. Om een bouwmogelijkheid in het kader van ‘Ruimte voor Ruimte’ te creëren binnen de reeds aanwezige woonbestemming is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het is aan uw raad om hier een besluit over te nemen.

Het bestemmingsplan ‘Uitweg 10, Woerdense Verlaat’ heeft in ontwerp ter visie gelegen in de periode 5 augustus 2021 tot en met 16 september 2021. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel hebben de gemeente Alphen aan den Rijn, Liander, de Veiligheidsregio Hollands Midden en waterschap Amstel, Gooi en Vecht gereageerd in het kader van het wettelijk vooroverleg.
De ingekomen vooroverlegreactie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht leidt tot een aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt voorgesteld twee ambtshalve wijzigingen door te voeren in de toelichting van het bestemmingsplan. Het betreft het van toepassing verklaren van de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 en de Omgevingsvisie Nieuwkoop.

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

1. Het bestemmingsplan 'Uitweg 10, Woerdense Verlaat' (NL.IMRO.0569.bpNKPLanduitweg10-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, waarbij de aanpassingen bestaan uit:
   - Een aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.
   - Een ambtshalve aanpassing aan de toelichting, betreffende het van toepassing verklaren van het Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 (vastgesteld: 8 juli 2021) en het van toepassing verklaren op de Omgevingsvisie Nieuwkoop (vastgesteld: 8 juli 2021) op het bestemmingsplan.
2. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Slooters	Robbert-Jan van Duijn
secretaris	burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Initiatiefnemer heeft verzocht tot een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Nieuwkoop' voor wat betreft de locatie Uitweg 10 te Woerdense Verlaat, kadastraal bekend gemeente Nieuwkoop, sectie H, nummer 1167. Aanleiding hiervoor is toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. De aanwezige voormalige vleeskalverenstallen met een omvang van 1.400m² – op dit moment in gebruik als opslag voor caravans, worden gesloopt. Ter compensatie wenst initiatiefnemer met toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' een nieuwe woning te realiseren.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het beoogd effect is ruimtelijke kwaliteitswinst. Verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarna met toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' ter compensatie een nieuwe woning wordt toegevoegd.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

<u>Voorgeschiedenis initiatief</u>
Initiatiefnemer heeft in het voortraject een ruimtelijke onderbouwing gedeeld met de gemeente. Deze ruimtelijke onderbouwing is behandeld als vooroverleg. Op 28 oktober 2020 is een schriftelijke reactie van het college uitgegaan richting initiatiefnemer. Deze reactie geeft blijk van een positieve grondhouding waarbij wel een aantal voorwaarden zijn gegeven. Deze voorwaarden zijn als volgt:
- Alle voormalige bedrijfsbebouwing moet gesaneerd worden;

- Alle bedrijfsmatige activiteiten op het perceel moeten gestaakt worden;
- De maximale maten voor de woning en de bijbehorende bouwwerken moeten voldoen aan de maten zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Nieuwkoop’;
- De woning dient zo veel mogelijk in het bestaande bebouwingslint geplaatst te worden;
- Resterende bouwrechten kunnen binnen de gemeente Nieuwkoop verhandeld worden ten behoeve van het ‘Ruimte voor Ruimte’-principe. Een voorwaarde voor het inzetten van bouwrechten is dat de bebouwing gesloopt én wegbestemd moet zijn

Naar aanleiding van de schriftelijke reactie van het college heeft initiatiefnemer een partieel bestemmingsplan opgesteld.

Toetsing aan de gestelde voorwaarden

Sloop voormalige bedrijfsbebouwing
Om de realisatie van een compensatiewoning in het kader van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ mogelijk te maken, wordt alle aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. In totaal gaat het om 1.400m² aan stallen. De ruilvoet in het kader van het ‘Ruimte voor Ruimte’-principe is dat 1.000m² aan te slopen bedrijfsopstallen recht geeft op een compensatiewoning. Aan deze ruilvoet wordt voldaan.

Beëindiging bedrijfsmatige activiteiten
Met de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing verdwijnt de mogelijkheid om deze bebouwing bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen.

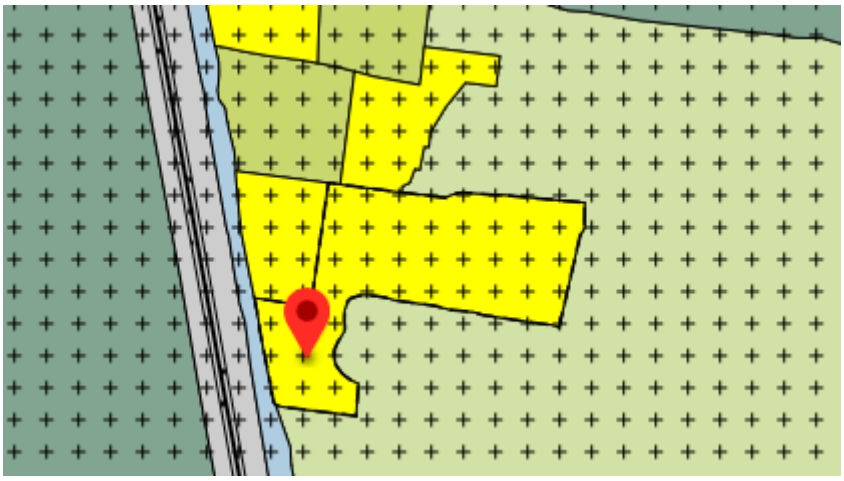
Maatvoering bouwwerken
Qua maatvoering wordt aangesloten bij de voorschriften die onderdeel zijn van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’. Dat betekent dat een woning is toegestaan met een maximale inhoud van 750m³ en met een bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Positionering woning ten opzichte van het bouwlint
Een grondpositie in het bestaande lint om een nieuwe woning te realiseren is niet aanwezig. Gevolg hiervan is dat de woning op de plek van de te slopen voormalige bedrijfsbebouwing is gepositioneerd. Op de verbeelding is de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - uitgesloten nieuw geluidgevoelig object’ opgenomen. Dit heeft te maken met het wegverkeerslawaai en de effecten hiervan op een goed woon- en leefklimaat. Dat betekent dat de woning niet dichter tegen het bouwlint aan kan komen dan de voorgestelde positionering, zodat in de woning een goed- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Verkoop resterende bouwrechten
Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning – het vervolg op de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan – wordt één bouwrecht (= omgerekend 1.000m² aan gesloopte bedrijfsbebouwing) ingeleverd voor verkrijgen van een vergunning voor de bouw van een compensatiewoning. De resterende 400m², omgerekend 0,4 bouwrecht, wordt binnen de gemeente verhandeld voor een ‘Ruimte voor Ruimte’-initiatief elders.

Aan de voorwaarden, zoals eerder meegegeven door het college, wordt voldaan.

Planologische situatie
Het plangebied valt onder het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’ (vaststelling: 3 november 2016). De enkelbestemming is ‘Wonen’. De dubbelbestemming is ‘Waarde – Archeologie 3’. De functieaanduiding is van toepassing is, is ‘Specifieke vorm van wonen – Voormalig agrarisch bedrijf’. Verder geldt de gebiedsaanduiding ‘Overige zone – landschapstype petgaten en legakker’.



Figuur 1 – Huidige planologische situatie



Figuur 2 – oblieksfoto met een weergave van de te slopen bebouwing

De gewenste partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet in het toekennen van een bouwmogelijkheid in het kader van ‘Ruimte voor Ruimte’ (naast de reeds aanwezige woning Uitweg 10).

Eerdere besluiten

Op 13 juli 2021 heeft het college besloten om het bestemmingsplan ‘Uitweg 10, Woerdense Verlaat’ in procedure te brengen en om het bestemmingsplan vervolgens in ontwerp ter visie te leggen.

Participatie / betrokken partijen / personen

Nadat de publicatiedatum van de ter visie legging van het (ontwerp)bestemmingsplan bekend was, zijn de omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld van de ter visie legging van het

bestemmingsplan en de mogelijkheid om te reageren. Daarnaast zijn de wettelijk vooroverlegpartners in kennis gesteld van de ter visie legging van het bestemmingsplan.

In de periode 5 augustus 2021 tot en met 16 september 2021 heeft het bestemmingsplan ‘Uitweg 10, Woerdense Verlaat’ in ontwerp ter visie gelegen. Eenieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Gedurende de ter visie legging van het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is gereageerd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Hieronder in het kort een overzicht van de ontvangen vooroverlegreacties:

- Vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn en Liander is ingestemd met het bestemmingsplan.
- Vanuit de Veiligheidsregio Hollands Midden is aangegeven dat de opkomststijd van de brandweer naar het plangebied met 6 minuten wordt overschreden, waarbij wordt geadviseerd om de rookmelderdichtheid in de woning te vergroten. Daarnaast is geconstateerd dat in de nabijheid van het plangebied geen brandkraan aanwezig is, maar dat sprake is van voldoende open water in de omgeving om te kunnen dienen als bluswatervoorziening. Verder wordt aandacht gevraagd voor extra veiligheidsmaatregelen om de kans op brand te verkleinen bij de plaatsing van zonnepanelen op het dak.
- Vanuit het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is naar voren gebracht dat in het bestemmingsplan een passage wordt gemist over relevant waterbeleid waar aan is getoetst. Daarnaast is aangegeven dat de thema’s keringen, grondwater, beheer en onderhoud, dempingen, waterkwaliteit en ecologie niet zijn besproken. Verder is aangegeven dat op basis van het bestemmingsplan niet opgemaakt kan worden of naast een toename aan verharding voor andere initiatieven, die mogelijk effect hebben op de waterhuishouding, een vergunning noodzakelijk is. Tot slot wordt geadviseerd ten aanzien van verharding het oppervlak aan toekomstige verharding op te nemen in het plan, waarbij wordt geconcludeerd of al dan niet sprake is van een toename aan verharding.

De ontvangen vooroverlegreacties zijn gedeeld met initiatiefnemer. De reacties vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn, Liander en Veiligheidsregio Hollands Midden leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De te realiseren woning dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld in het bouwbesluit. Aanvullende voorzieningen, zoals het aanbrengen van extra rookmelders, zijn vanuit vergunningverlening niet afdwingbaar. Idem geldt voor het treffen van aanvullende (brand)veiligheidsmaatregelen bij plaatsing van zonnepanelen. Het ingekomen advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden is gedeeld met initiatiefnemer.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Gezondheid
De te bereiken verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt tot een toename van de leefbaarheid en vitaliteit, hetgeen goed is voor het welbevinden van inwoners van Woerdense Verlaat.

Varianten met argumenten voor en tegen
Voldaan wordt aan het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk omgevingsbeleid. Tevens zijn de milieuaspecten in voldoende mate uitgewerkt. Daarnaast wordt met het initiatief tegemoetgekomen aan de voorwaarden die het college heeft gesteld die samenhangen met de positieve grondhouding die in het kader van het vooroverleg door het college is uitgesproken.

Het initiatief voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doordat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en bedrijvigheid uit het buitengebied verdwijnt. Voldaan wordt aan de ruilvoet in het kader van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’, waardoor sprake is van voldoende compensatie om een woning te realiseren.

Het bovenstaande maakt dat er diverse argumenten zijn om in te stemmen met het in procedure brengen van het bestemmingsplan ‘Uitweg 10, Woerdense Verlaat’. Indien niet ingestemd wordt met het in procedure brengen van het voornoemde plan, dan betekent dit dat de voorgenomen ruimtelijke kwaliteitsverbetering niet gerealiseerd kan worden.

Voorgesteld besluit

1. **Het bestemmingsplan ‘Uitweg 10, Woerdense Verlaat’ (NL.IMRO.0569.bpNKPLanduitweg10-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, waarbij de aanpassingen bestaan uit:**
   - **Een aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.**
   - **Een ambtshalve aanpassing aan de toelichting, betreffende het van toepassing verklaren van het Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 (vastgesteld: 8 juli 2021) en het van toepassing verklaren op de Omgevingsvisie Nieuwkoop (vastgesteld: 8 juli 2021) op het bestemmingsplan.**
2. **Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.**

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Sloop van bedrijfsbebouwing

Initiatiefnemer dient de aanwezige bedrijfsbebouwing te slopen voor toepassing voor het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’. Voordat een vergunningaanvraag voor het realiseren van de woning wordt gedaan, dient sloop plaatsgevonden te hebben. Bij de vergunningaanvraag wordt gecontroleerd of de aanwezige bedrijfsbebouwing daadwerkelijk is gesloopt.

Financiële en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het initiatief betreft het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Krachtens de legesverordening van de gemeente Nieuwkoop worden leges in rekening worden gebracht voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De leges voor de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan zijn door initiatiefnemer voldaan.

Juridische gevolgen

Initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst ondertekend waarin onder meer afspraken gemaakt zijn over mogelijke planschadeclaims. Het maken van afspraken over planschade is vast beleid bij afwijkingen van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Uitweg 10, Woerdense Verlaat’
2. Raadsbesluit;
3. Ondertekende anterieure overeenkomst.

Advies meningsvormende raad I 4 november 2021

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.