Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen**		**Opgesteld door:** Stefan Veenenberg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 4 februari 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 20.63425	**Raadsnummer:** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zuideinde 36k, Nieuwkoop		
Samenvatting: Het voorliggende bestemmingsplan 'Zuideinde 36k, Nieuwkoop' voorziet in het toevoegen van een bouwblok aan de woonbestemming op het perceel Zuideinde 36h te Nieuwkoop. Door het toevoegen van een bouwblok ontstaat de planologische mogelijkheid om een nieuwe reguliere woning te realiseren. Ter compensatie vindt afdracht aan het woonfonds plaats. Nadat het college heeft besloten om het bestemmingsplan vrij te geven, is in de periode 4 juni 2020 tot 16 juli 2020 zes weken aan eenieder gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. Op het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.		

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

1. Het bestemmingsplan 'Zuideinde 36k, Nieuwkoop' [NL.IMRO.0569.bkNKPzuideinde36k-va01] gewijzigd vast te stellen. En daarmee:
    a. De aangepaste verbeelding, behorende tot het bestemmingsplan 'Zuideinde 36k, Nieuwkoop' vast te stellen, waarbij de positionering van de woning ten opzichte van de bestaande woning Zuideinde 36h is gewijzigd.
    b. De planregels vast te stellen, behorende tot het bestemmingsplan 'Zuideinde 36k, Nieuwkoop' vast te stellen.
    c. De toelichting, behorende tot het bestemmingsplan 'Zuideinde 36k, Nieuwkoop' vast te stellen, waarbij in de toelichting is opgenomen dat de positionering van de woning Zuideinde 36k ten opzichte van de bestaande woning Zuideinde 36h is gewijzigd.
2. In te stemmen met de zienswijzennota;
3. Het college te machtigen voor het afhandelen van de bestemmingsplanprocedure.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Slooters
secretaris

Robbert-Jan van Duijn
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Naast de woning Zuideinde 36h te Nieuwkoop zal een nieuwe woning, Zuideinde 36k, gerealiseerd worden. Het perceel valt onder het bestemmingsplan ‘Kern Nieuwkoop’ (vaststelling: 30 mei 2013) en herziening (vaststelling: 9 maart 2017) en heeft een woonbestemming. Om de nieuwe woning Zuideinde 36k te realiseren, dient aan de ter plaatse aanwezige woonbestemming een bouwblok toegevoegd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd om een juridisch/planologisch kader te creëren voor het toevoegen van een bouwblok binnen de woonbestemming op het perceel Zuideinde 36h, zodat naast de bestaande woning de nieuwe woning Zuideinde 36k gerealiseerd kan worden.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
In 2018 zijn diverse gesprekken gevoerd met de gemeente over het voornemen om naast de woning Zuideinde 36h enkele woningen toe te voegen. De insteek was om zes nieuwe woningen toe te voegen. Kenbaar gemaakt is dat geen medewerking wordt verleend aan het voornemen om zes nieuwe woningen te realiseren, waarbij de tuinbestemming naast de woningen Zuideinde 36a t/m h deels omgezet wordt in een reguliere woonbestemming. De motivatie hiervoor was dat vanuit landschappelijke overwegingen waarde wordt gehecht aan het handhaven van de tuinbestemming. Met name het aanzicht vanaf de Nieuwkoopse Plassen speelt hierbij een rol. Wel is kenbaar gemaakt dat er een mogelijkheid bestaat om op de kop van de kavel binnen de woonbestemming, direct naast de woning op het adres Zuideinde 36h, voor het toevoegen van een nieuwe woning. Vervolgens is in opdracht van initiatiefnemer een bestemmingsplan opgesteld voor het toevoegen van een bouwblok aan de bestaande woonbestemming. Op 12 mei 2020 heeft het college besloten om het bestemmingsplan ‘Zuideinde 36k, Nieuwkoop’ in ontwerp vrij te geven.

Participatie / betrokken partijen / personen
Het bestemmingsplan heeft in de periode 4 juni 2020 tot 16 juli 2020 ter visie gelegen. Op het plan is één zienswijze ingediend door de bewoners van de woning op het perceel Zuideinde 36h, direct aangrenzend aan de beoogde bouwlocatie. De inhoud van de zienswijze en de beantwoording hiervan is opgenomen in bijgevoegde zienswijzennota.

De ingekomen zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Een projectering van de nieuwe woning Zuideinde 36k ten opzichte van de bestaande woning Zuideinde 36h is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Verder is een advies van Watersnip Advies als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen
In geval ingestemd wordt met het initiatief, dan zal initiatiefnemer de planologische mogelijkheid verkrijgen om naast de bestaande woning aan het Zuideinde 36h een nieuwe woning toe te kunnen voegen. De beoogde ontwikkeling van een nieuwe woning draagt bij aan het hoogwaardig woon- en leefklimaat. Het plangebied bevindt zich in een aantrekkelijk woonmilieu waarbij enerzijds voldoende voorzieningen in de nabijheid zijn en anderzijds sprake is van een groen en waterrijk natuurgebied. Tevens wordt met het toevoegen van een extra woning tegemoet gekomen aan de

woningbehoefte. Er wordt rekening gehouden met landschappelijke inpasbaarheid. Het aanzicht vanaf de Nieuwkoopse Plassen wijzigt na het toevoegen van de woning niet.

In geval niet ingesteld wordt met het initiatief, dan zal initiatiefnemer geen planologische mogelijkheid verkrijgen voor het realiseren van een nieuwe woning. De huidige situatie zal daarmee in stand blijven. Verder zijn, door het voeren van gesprekken in 2018, verwachtingen gewekt dat medewerking zou worden verleend aan het realiseren van een nieuwe grondgebonden woning. Initiatiefnemer heeft op basis van de gevoerde gesprekken een bestemmingsplan op laten stellen.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan ‘Zuideinde 36k, Nieuwkoop’ [NL.IMRO.0569.bkNKPzuideinde36k-va01] gewijzigd vast te stellen. En daarmee:
    a. De aangepaste verbeelding, behorende tot het bestemmingsplan ‘Zuideinde 36k, Nieuwkoop’ vast te stellen, waarbij de positionering van de woning ten opzichte van de bestaande woning Zuideinde 36h is gewijzigd.
    b. De planregels vast te stellen, behorende tot het bestemmingsplan ‘Zuideinde 36k, Nieuwkoop’ vast te stellen.
    c. De toelichting, behorende tot het bestemmingsplan ‘Zuideinde 36k, Nieuwkoop’ vast te stellen, waarbij in de toelichting is opgenomen dat de positionering van de woning Zuideinde 36k ten opzichte van de bestaande woning Zuideinde 36h is gewijzigd.
2. In te stemmen met de zienswijzennota;
3. Het college te machtigen voor het afhandelen van de bestemmingsplanprocedure.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Financiële en juridische gevolgen
Initiatiefnemer heeft een planschade- en exploitatieovereenkomst ondertekend. Initiatiefnemer heeft ermee ingestemd dat eventuele planschadeclaims voor zijn rekening/risico komen. Daarnaast heeft initiatiefnemer, om één nieuwe woning te kunnen realiseren, ingestemd met afdracht aan het woonfonds.

Bijlagen
Bijlagen 1 t/m 10 vormen het bestemmingsplan ‘Zuideinde 36k, Nieuwkoop’, vast te stellen door uw raad.

1. **Zienswijzennota**
2. **Toelichting**
3. **Planregels**
4. **Verbeelding**
5. **Advies Bureau Watersnip**
6. **Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling**
7. **Verkennend en aanvullend bodemonderzoek**
8. **Aerius-berekeningen**
9. **Staat van bedrijfsactiviteiten**
10. **Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop**
11. **Raadsbesluit;**
12. **Planschade- en exploitatieovereenkomst**

Advies meningsvormende raad