# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder:**<br>**Ines de Ridder** | **Opgesteld door:**<br>**Stefan Veenenberg**, **ROG** | |
| **Besluitvormende vergadering:**<br>25 april 2024 | **Registratienummer collegebesluit:**<br>343295 | **Raadsnummer**<br>(niet invullen, dit vult de griffie in) |
| **Titel / onderwerp:**<br>Vaststelling bestemmingsplan ‘Geerweg 61-63, Ter Aar’ | | |
| **Samenvatting:**<br>Verzocht is om het bestemmingsplan aan te passen voor de locatie Geerweg 61-63 in Ter Aar. Met het aanpassen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om de bestaande bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. Daarnaast wordt het mogelijk om de woning op een andere plek te herbouwen. De nieuwe woning zal voldoen aan de huidige normen op het gebied van duurzaamheid. Naast het omzetten en het herbouwen van de bestaande bedrijfswoning wordt bedrijfsbebouwing gesloopt. Ook wordt de bestaande ontsluiting van de caravanstalling verplaatst.<br><br>Het bestemmingsplan ‘Geerweg 61-63, Ter Aar’ heeft in ontwerp ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn reacties ontvangen van vooroverlegpartners. Een van deze reacties leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het gaat om een aanpassing van de klimaatparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. | | |

**Voorgesteld besluit:**
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Het bestemmingsplan ‘Geerweg 61-63, Ter Aar’ (NL.IMRO.0569.bpTARgeerweg6163-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

## TOELICHTING

**Inleiding / aanleiding**
Op 16 mei 2023 is verzocht tot herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Geerweg 61-63 te Ter Aar in de gemeente Nieuwkoop. Aanleiding is het verzoek om de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en om deze woning op een andere plek binnen het plangebied te herbouwen. De nieuwe woning zal aan de meest actuele (duurzaamheids)eisen voldoen. Verder wordt een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt. Tot slot wordt de ontsluiting van de caravanstalling verplaatst.

**Beoogd (maatschappelijk) effect**
Het beoogd effect is ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing (ca. 395m²) wordt gesloopt, waardoor de hoeveelheid aan bouwmassa afneemt. In de bestaande situatie is in totaal ca. 1.715m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, waardoor na sloop aan bouwmassa ca. 1.320m² aan bedrijfsbebouwing blijft staan. Daarnaast wordt de verkeersveiligheid vergroot als gevolg van het verleggen van de bestaande ontsluiting, aangezien de ontsluiting op de Geerweg vrij onoverzichtelijk is. De bestaande ontsluiting via het Reigersbos, waar gebruik van zal worden gemaakt, is overzichtelijker dan de huidige ontsluiting. Tot slot wordt de planologische mogelijkheid geboden om de aanwezige (agrarische) bedrijfswoning elders binnen het plangebied te herbouwen als nieuwe duurzame burgerwoning. De bestaande bedrijfswoning wordt wegbestemd.

**Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**

Voorgeschiedenis
Op 16 augustus 2021 is een (ambtelijk) principeverzoek gedaan voor herontwikkeling van de locatie Geerweg 61-63 te Ter Aar in de gemeente Nieuwkoop. In reactie op dit principeverzoek d.d. 22 november 2022 is aangegeven dat medewerking kan worden verleend aan het in procedure brengen van de voorgestane herontwikkeling. Het beoogd effect, zoals eerder beschreven in dit voorstel, wordt aangemerkt als dermate zwaarwegend belang dat dit de voorgestane herontwikkeling rechtvaardigt.

Eerdere besluitvorming
Op 5 december 2023 heeft het college besloten tot vrijgave van het bestemmingsplan ‘Geerweg 61-63, Ter Aar’ in ontwerp.

**Participatie / betrokken partijen / personen**

Participatie
Op 16 maart 2023 heeft initiatiefnemer met omwonenden gesproken over het voorgenomen initiatief. Een verslag van participatie is opgenomen als bijlage op de toelichting van het bestemmingsplan.

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:

- Provincie Zuid-Holland (30 november 2023)
  *Aangegeven is dat in de toelichting van het bestemmingsplan (te) summier is beschreven in hoeverre, en zo ja, welke maatregelen benodigd zijn om rekening te houden met de risico’s van klimaatverandering. Verzocht is om de gegeven motivering in de toelichting aan te vullen met argumenten/maatregelen waaruit blijkt dat daadwerkelijk rekening wordt gehouden met de risico’s van klimaatverandering.*
- Liander (18 december 2023)

*Aangegeven is dat er geen planologische opmerkingen zijn ten aanzien van het bestemmingsplan.*

- Hoogheemraadschap van Rijnland (19 december 2023)
  *Aangegeven is dat er geen bezwaren zijn tegen het bestemmingsplan. Waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding.*
- Veiligheidsregio Hollands-Midden (18 december 2023)
  *Aangeven is dat voldaan kan worden aan de vastgestelde opkomsttijd in geval van een calamiteit. Verder is geconstateerd dat een bluswatervoorziening aanwezig is in de vorm van open water. Daarnaast is aangegeven dat de nieuwe inrit in het belang van de bereikbaarheid moet voldoen de volgende eisen:*
  - *een rijstrookbreedte van minstens 3,25 meter (verhard) met een vrije ruimte van 3,5 meter breedte,*
  - *een doorgangshoogte van 4,20 meter,*
  - *rekening gehouden moet worden met de draaicirkel van hulpverleningvoertuigen,*
  - *rekening gehouden moet worden met een totaal gewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton.*

  *Tot slot is aangegeven dat geen aanvullende maatregelen benodigd zijn ten aanzien van externe veiligheid.*
- Hoogheemraadschap van Rijnland (3 januari 2024)
  *Aangegeven is dat het plangebied niet is gelegen binnen het beheersgebied.*
- Oasen (19 januari 2024)
  *Aangegeven is dat er geen planologische opmerkingen zijn ten aanzien van het bestemmingsplan. Wel wordt aandacht gevraagd voor de kwetsbare AC-leiding die aan de voorzijde van het plangebied ligt. Verzocht is om in de bouwfase maatregelen te treffen ter bescherming van deze leiding.*

De ingekomen vooroverlegreacties van de provincie Zuid-Holland, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en Oasen zijn gedeeld met initiatiefnemer. De ingekomen reactie van de provincie Zuid-Holland leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter visie heeft gelegen. Concreet gaat het hierbij om een aanpassing van de toelichting van het bestemmingplan over (mogelijke) maatregelen en de risico's van klimaatverandering. Bijgaand het tekstvoorstel zoals dat wordt overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De provincie Zuid-Holland is akkoord met de aangepaste tekst.

<u>Vrijgave voor zienswijzen</u>
Op woensdag 13 december 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 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 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**
Niet van toepassing

**Gezondheid**
Niet van toepassing
**Varianten met argumenten voor en tegen**

Variant 1 – Besluiten om het bestemmingsplan vast te stellen

*Argumenten voor*
Vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan betekent dat ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt, zoals beschreven onder het kopje 'Beoogd (maatschappelijk) effect' in dit voorstel..

*Argumenten tegen*
De te bereiken ruimtelijke kwaliteitsverbetering blijft uit, aangezien de hoeveelheid aan bebouwing niet zal afnemen, noch de verkeersveiligheid wordt vergroot.

**Voorgesteld besluit**

1. **Het bestemmingsplan 'Geerweg 61-63, Ter Aar' (NL.IMRO.0569.bpTARgeerweg6163-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.**
2. **Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.**

**Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen**

Bestemmingsplanprocedure onder de Wro
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Geerweg 61-63, Ter Aar' is in procedure genomen onder de oude wetgeving (Wro). Voor invoering van de Omgevingswet is het bestemmingsplan in ontwerp ter visie gelegd. Hierdoor kan de procedure onder de oude wetgeving worden afgerond, waardoor nog sprake is van een aanpassing van het bestemmingsplan.

Beoordeling Aerius-berekeningen
Op 14 december 2023 heeft de Omgevingsdienst West-Holland in haar aanvullend advies laten weten dat de aangepaste Aerius-berekeningen voor de bouw- en gebruiksfase akkoord zijn.

Realisatie van trekkershutten
In de voorgestelde partiële herziening van het bestemmingsplan wordt verder nader ingegaan op het realiseren van een viertal trekkershutten. Dit is een door de initiatiefnemer beoogde/gewenste ontwikkeling, waarvan de haalbaarheid in dit bestemmingsplan wordt onderbouwd. Bestuurlijk is echter het standpunt ingenomen dat in het maatwerkgebied – waar deze locatie in valt – geen bestemmingsplannen in procedure gebracht worden die nieuwe ontwikkelingen bevatten, als hier in de *Visie maatwerkgebied* nog een inhoudelijk standpunt over moet worden ingenomen. De ontwikkeling van trekkershutten (recreatieve functie) is een dergelijke nieuwe ontwikkeling. De daadwerkelijke realisatie is dus afhankelijk van de uitkomst van de *Visie maatwerkgebied*. Daarom voorziet het voorliggende bestemmingsplan nu niet in een bouwtitel voor de trekkershutten. Deze ontwikkeling kan middels een omgevingsvergunningprocedure pas in gang gezet worden na vaststelling van voornoemde visie, onder voorbehoud dat de visie zich niet tegen de deze ontwikkeling verzet. In ieder geval wordt bij de uitwerking van milieuaspecten in dit bestemmingsplan rekening gehouden met mogelijke toekomstige realisatie van trekkershutten bij de woning.

**Financiële en Juridische gevolgen**

Afdracht aan het woonfonds
Het initiatief is getoetst aan de *Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022*. Herbouw van een bestaande (agrarische) bedrijfswoning als burgerwoning is vrijgesteld van afdracht aan het woonfonds.

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.

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 beleid/planologisch kader
- Voorgestelde aanpassing toelichting: klimaatverandering
- Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Geerweg 61-63, Ter Aar’

**Advies meningsvormende raad**