Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen**	**Opgesteld door:** **Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte en Economie**	
Besluitvormende vergadering: 24 februari 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 16727	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen'		
Samenvatting: Het initiatief voorziet in sanering van de bedrijfslocatie Oude Nieuwveenseweg 135 te Nieuwveen waarbij de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing wordt vervangen door woningbouw, specifiek 6 betaalbare koopappartementen voor starters en ouderen. Hiervoor moet het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' aangepast worden, waarbij de bestemming 'Bedrijf' omgezet wordt in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Aanpassing van het bestemmingsplan kan uitsluitend door middel van het doorlopen van een uitgebreide planologische procedure. Het bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen' heeft in de periode 4 november 2021 tot en met 16 december 2021 in ontwerp ter visie gelegen. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland, Liander, Oasen, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en Waterschap Amstel, Gooi & Vecht gereageerd. Ook is een zienswijze gegeven. De ingekomen vooroverlegreacties en de ingekomen zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden ambtshalve aanpassingen voorgesteld aan de toelichting, de planregels en aan de verbeelding.		

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met bijgaande nota van beantwoording van ingekomen vooroverlegreacties en zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen' (met IMRO-codering: NL.IMRO.0569.bpNieuwvensewg135-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De aanpassingen bestaan uit:
    - Een tekstuele aanpassing aan de toelichting, waarbij de paragraaf over het volkshuisvestelijk beleid is geactualiseerd ten aanzien van de woningbehoefte.
    - Een aanpassing van de planregels waarbij de bepaling 4.5.2. verwijzing is gemaakt naar het doelgroepenbeleid.
    - Een aanpassing van de verbeelding waarbij het bestaande bouwvlak is vergroot ten opzichte van het ontwerp. Het bouwvlak wordt één meter breder aan de oostzijde en één meter dieper aan de zuidzijde. Daarnaast wordt het bouwvlak 0,5 meter in zuidelijke richting verschoven.
3. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Op de locatie Oude Nieuwveenseweg 135 te Nieuwveen bevindt zich een verouderd bedrijfsgebouw waarin in het verleden een fouragehandel was gevestigd. Initiatiefnemer heeft in 2019 contact gezocht met de gemeente en gevraagd naar (ontwikkel)mogelijkheden die bestaan ten aanzien van voornoemde locatie aan de hand van een aantal opties. De vraag van initiatiefnemer is hierbij behandeld als ambtelijk principeverzoek. Ten aanzien van de voorgedragen mogelijkheden is een principestandpunt ingenomen.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het bestemmingsplan ‘Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen’ voorziet in een planologisch/juridisch kader voor het omzetten van de huidige bestemming ‘Bedrijf’ in ‘Wonen’. Hiermee wordt ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd. Verouderde bedrijfsbebouwing in de kern maakt hierbij plaats voor woningbouw. Met de realisatie van zes koopappartementen met een omvang van 60m² en een vrij-op-naam-prijs van circa € 187.000,- wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar betaalbare woningen voor starters en ouderen op de woningmarkt. Het initiatief draagt tevens bij aan de vitaliteit van de kern Nieuwveen doordat nieuwe (overwegend relatief jonge) mensen zich in Nieuwveen zullen vestigen en ouderen door kunnen stromen, waarbij in de achter te laten (grote) woningen jonge gezinnen zich kunnen vestigen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

<u>Besluit tot vrijgave van het (ontwerp)bestemmingsplan</u>
Op 12 oktober 2021 heeft het college besloten het bestemmingsplan ‘Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen’ in ontwerp vrij te geven.

<u>Voorgeschiedenis initiatief</u>
In 2019 heeft initiatiefnemer een principeverzoek gedaan in de vorm van een ontwikkelvoorstel voor de locatie Oude Nieuwveenseweg 135 in Nieuwveen. Op deze locatie, kadastraal bekend gemeente Nieuwveen, sectie A, nummer 2321, staat een bedrijfsgebouw waarin in het verleden een fouragehandel was gevestigd. Tegenwoordig wordt dit pand gebruikt voor opslagdoeleinden, onder meer voor het stallen van caravans.

Op 17 oktober 2019 is met initiatiefnemer ambtelijk gesproken over ontwikkelmogelijkheden. Naar aanleiding hiervan heeft op 17 december 2019 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de verantwoordelijk portefeuillehouder. Hierin is afgesproken dat initiatiefnemer een terugkoppeling zou krijgen op zijn verzoek. Deze schriftelijke terugkoppeling is gegeven op 29 januari 2020 in de vorm van een ambtelijk principestandpunt. Met deze schriftelijke terugkoppeling is gereageerd op de voorgedragen opties.

Optie 1: handhaven/vervangen bedrijfsbebouwing
Aangegeven is dat het handhaven van de bestaande loods dan wel het vervangen van de loods mogelijk is op grond van de bestaande planologische mogelijkheden. Ten aanzien van het realiseren van een bedrijfswoning – in geval wordt gekozen voor de optie om de bestaande loods te vervangen en om daarbij een bedrijfswoning te realiseren – is meegegeven dat aantoonbaar gemaakt moeten worden dat een bedrijfswoning noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsvoering.

Optie 2: realisatie van appartementen
Aangegeven is dat – in geval de voorkeur uitgaat naar realisatie van appartementen – een positieve grondhouding bestaat voor realisatie van maximaal zes betaalbare appartementen voor starters en ouderen. De omvang dient hierbij beperkt te zijn tot 60m² en uitgegaan moet worden van een vrij-op-naam-prijs van circa € 187.000,-. Als voorwaarde is meegegeven dat parkeren volledig ingevuld moet worden op eigen terrein. Daarnaast is aangegeven dat afdracht aan het woonfonds niet aan de orde is.

Optie 3: realisatie van een grondgebonden woning
Aangegeven is dat – indien de voorkeur uitgaat naar het realiseren van een grondgebonden woning – aanvullende vierkante meters aan te slopen bebouwing dan wel vrijgekomen bouwrechten moeten worden gezocht om te kunnen voldoen aan de ruilvoet. Deze ruilvoet is als volgt: 1.000m² aan te slopen bedrijfsbebouwing geeft recht op één compensatiewoning. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de ruilvoet zoals die wordt toegepast in het kader van 'Ruimte voor Ruimte'.

Naar aanleiding van het ambtelijk principestandpunt heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om een plan uit te werken voor realisatie van zes koopappartementen.



Figuur 1: luchtfoto van de bestaande situatie



Figuur 2: oblieksfoto plangebied (bestaande situatie)

Planologisch kader

De locatie Oude Nieuwveenseweg 135 te Nieuwveen valt onder het geldende bestemmingsplan ‘Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde’. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld op 15 december 2016. De enkelbestemming is ‘Bedrijf’. Verder zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waterstaat – Waterkering’ van toepassing. Daarnaast is de functieaanduiding ‘Bedrijfswoning’ van toepassing, waarbij opgemerkt moet worden dat in de feitelijke situatie geen bedrijfswoning aanwezig is. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding ‘Luchtvaartverkeerszone – 20Ke’.

Voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan ‘Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen’ voorziet in de omzetting van de huidige bestemming ‘Bedrijf’ in ‘Wonen’ (met bouwvlak) en ‘Tuin’, zodat de voorgenomen ontwikkeling in planologische zin mogelijk gemaakt kan worden.

Aanpassingen ten opzichte van het (ontwerp)bestemmingsplan
Er wordt een ambtshalve aanpassing van de volkshuisvestelijke paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan voorgesteld, zodat de actuele woningbehoefte onderdeel uitmaakt van de toelichting. Verder wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld ten aanzien van de planregels, waarbij artikel 4.5.2. wordt aangepast. Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar het doelgroepenbeleid. Verder wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld voor het vergroten van het bouwvlak. Aanleiding hiervoor is dat, door het verwerven van grond aan de zuidzijde van het perceel, de te realiseren bebouwing wat opschuift binnen het plangebied. Het bouwvlak wordt één meter dieper en één meter breder.

Toets aan ruimtelijk beleid
Het initiatief is getoetst aan het nationale-, provinciale-, regionale- en lokale omgevingsbeleid. Het initiatief is hiermee in overeenstemming. Er is sprake van inpassing van 6 koopappartementen binnen een binnenstedelijk bebouwingslint. Daarnaast voldoet het initiatief aan het parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop.

Toets aan milieuaspecten
De volgende milieuaspecten zijn nader in het bestemmingsplan uitgewerkt: bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, water. Verder is onderzoek gedaan naar archeologie, cultuurhistorie en de aanwezigheid van kabels en leidingen. Om voornoemde aspecten te kunnen verantwoorden in het bestemmingsplan, zijn een akoestisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek en een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Ten aanzien van geluid kan worden voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB, mits een hogere waardeprocedure doorlopen wordt. De procedure tot vaststelling van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is gestart. Gedurende de periode van ter visie legging van het (ontwerp)bestemmingsplan heeft een (ontwerp)beschikking tot vaststelling van hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) ter visie gelegen.

Ten aanzien van stikstofdepositie geldt dat het plangebied zich op circa 5,5 km afstand van het Natura2000-gebied ‘Nieuwkoopse Plassen & De Haeck’ bevindt. Op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland is er bij de
bouw tot tien woningen geen effect op Natura2000-gebieden op meer dan 5,2 km in geval dat het tussenliggende gebied uit grasland bestaat. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

Participatie / betrokken partijen / personen
Het bestemmingsplan ‘Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen’ heeft in de periode 4 november 2021 tot en met 16 december 2021 in ontwerp ter visie gelegen in ontwerp ter visie gelegen. Voorafgaand aan de ter visie legging zijn de vooroverlegpartners op de hoogte gesteld van de start van de ter visie legging. Daarnaast zijn de direct omwonenden proactief geïnformeerd. Met de ter visie legging van het ontwerp heeft eenieder de gelegenheid gehad een reactie te geven.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland, Liander, Oasen, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en Waterschap Amstel, Gooi & Vecht gereageerd. Ook is een zienswijze gegeven. De ingekomen reacties zijn opgenomen in de nota van beantwoording van zienswijzen.

Voor de inhoud en de beantwoording van de vooroverlegreacties en de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen bestemmingsplan ‘Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen’.

Duurzaamheidsaspecten
De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd en bijna energieneutraal uitgevoerd. Overige

nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: plaatsing zonnepanelen, warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater.

Gezondheid
Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen
Nu voldaan wordt aan het ruimtelijk beleid en de milieuaspecten geen belemmering vormen, betekent dit dat wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ‘Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen’ vast te stellen. Hierbij gaat het om een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp naar aanleiding van voorgestelde ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan verkrijgt initiatiefnemer de mogelijkheid om ter plaatse van de Oude Nieuwveenseweg 135 zes koopappartementen te realiseren. Dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering, aangezien verouderde bedrijfsbebouwing in de kern plaats maakt voor woningbouw. Verder wordt een bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave dan wel het doelgroepenbeleid door middel van het toevoegen van zes koopappartementen voor starters en ouderen in de sociale sector. Er is een grote vraag naar betaalbare huisvesting. Het realiseren van nieuwe woningen voor starters levert tevens een bijdrage aan de vitaliteit van de kern Nieuwveen doordat nieuwe (overwegend relatief jonge) mensen zich in Nieuwveen zullen vestigen. Verder wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd doordat ouderen hun (grote) woning achterlaten, waardoor hier jonge gezinnen zich kunnen vestigen.

Voorgesteld besluit
1. **In te stemmen met bijgaande nota van beantwoording van ingekomen vooroverlegreacties en zienswijzen;**
2. **Het bestemmingsplan ‘Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen’ (met IMRO-codering: NL.IMRO.0569.bpNieuwvensewg135-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De aanpassingen bestaan uit:**
    - **Een tekstuele aanpassing aan de toelichting, waarbij de paragraaf over het volkshuisvestelijk beleid is geactualiseerd ten aanzien van de woningbehoefte.**
    - **Een aanpassing van de planregels waarbij de bepaling 4.5.2. verwijzing is gemaakt naar het doelgroepenbeleid.**
    - **Een aanpassing van de verbeelding waarbij het bestaande bouwvlak is vergroot ten opzichte van het ontwerp. Het bouwvlak wordt één meter breder aan de oostzijde en één meter dieper aan de zuidzijde. Daarnaast wordt het bouwvlak 0,5 meter in zuidelijke richting verschoven.**
3. **Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling,**

Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen

Afdracht aan het woonfonds
Het initiatief voorziet in meer dan 35% aan sociale woningbouw, waardoor op grond van de *Verordening woonfonds gemeente Nieuwkoop 2020* geen afdracht aan het woonfonds van toepassing is. Wel is het doelgroepenbeleid van toepassing, evenals de zelfbewoningsplicht en de anti-speculatieclausule. Afspraken hieromtrent zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Financiële en Juridische gevolgen

Financiële gevolgen
Initiatiefnemer heeft de legeskosten die verbonden zijn aan het in procedure brengen van de partiële herziening van het bestemmingsplan voldaan.

Verder heeft initiatiefnemer een verzoek gedaan om een bijdrage uit het woonfonds. Dit verzoek is in behandeling. Het gaat hierbij om een aparte procedure die geen onderdeel is van het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer kan mogelijk in aanmerking komen voor een bijdrage uit het woonfonds indien meer dan 35% aan sociale woningbouw wordt gerealiseerd en een tekort op de stichtingskosten aangetoond kan worden. De uitkomst, of door initiatiefnemer al dan niet aanspraak gemaakt kan worden op een bijdrage uit het woonfonds, staat nog niet vast omdat het verzoek nog in behandeling is. Daarnaast is de uitkomst ook niet relevant voor de planologische procedure.

Juridische gevolgen

Ondertekening anterieure overeenkomst
Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient een anterieure overeenkomst ondertekend te zijn. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen ten aanzien van het doorleggen van planschadeclaims, alsmede specifieke afspraken over het doelgroepenbeleid, zelfbewoning en anti-speculatie. Het maken van afspraken over planschadeclaims is vast beleid bij wijziging dan wel aanpassing van bestemmingsplannen.

Mogelijkheid tot het instellen van beroep
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening. De start van de beroepstermijn zal worden aangekondigd in het elektronisch gemeenteblad.

Bijlagen
1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan ‘Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen’;
2. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen’;
3. Besluit hogere waarden;
4. Raadsbesluit;
5. Ondertekende anterieure overeenkomst;

Bijlagen 1 t/m 3 vormen het vast te stellen bestemmingsplan.

Advies meningsvormende raad