Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen**		**Opgesteld door:** Stefan Veenenberg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 18 maart 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 20.69478	**Raadsnummer:** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan ‘Geerweg naast 20 en Schilkerweg nabij 5a en 6b, Ter Aar; Lange Meentweg 9, Woerdense Verlaat, gemeente Nieuwkoop’		
Samenvatting: Het initiatief beoogt het realiseren van een compensatiewoning in het kader van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ op een perceel naast de woning Geerweg 20 te Langeraar. Om deze woning te kunnen realiseren, dient de ter plaatse geldende bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ en ‘Tuin – Onbebouwd’ omgezet worden in de bestemming ‘Wonen’. Voor het realiseren van de woning worden glasrechten ingebracht van de percelen Geerweg 20, Lange Meentweg 9, Schilkerweg 5a en Schilkerweg 6b. Om de glasrechten van de percelen Schilkerweg 5a en Schilkerweg 6b in te kunnen zetten, dient de glastuinbouwbestemming omgezet te worden in ‘Agrarisch – Onbebouwd’, respectievelijk ‘Wonen – Onbebouwd’. Het bestemmingsplan ‘Geerweg naast 20 en Schilkerweg nabij 5a en 6b, Ter Aar; Lange Meentweg 9, Woerdense Verlaat, gemeente Nieuwkoop’ heeft in de periode 12 november 2020 tot en met 24 december 2020 in ontwerp ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen gegeven op het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het plan zoals dat ter visie heeft gelegen.		

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

1. Het bestemmingsplan ‘Geerweg naast 20 en Schilkerweg nabij 5a en 6b, Ter Aar; Lange Meentweg 9, Woerdense Verlaat, gemeente Nieuwkoop’ ongewijzigd vast te stellen.
2. Het college te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na besluitvorming.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Slooters
secretaris

Robbert-Jan van Duijn
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Op 30 april 2020 is het verzoek gedaan om een partieel bestemmingsplan vast te stellen, zodat het realiseren van een compensatiewoning in het kader van het ‘Ruimte voor Ruimte’-principe op het perceel naast de woning Geerweg 20 te Ter Aar planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het bestemmingsplan ‘Geerweg 20, Langeraar’ wordt de juridisch/planologische mogelijkheid gecreëerd om op het perceel naast de locatie Geerweg 20 te Langeraar een compensatiewoning in het kader van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ te realiseren. Dit wordt ingegeven vanuit ruimtelijke kwaliteitswinst op basis van het saneren en wegbestemmen van verouderde glasopstanden. De glasopstanden op het perceel naast Geerweg 20 en de glasopstanden op de percelen Schilkerweg 5a, Schilkerweg 6b en Lange Meentweg 9 zijn reeds gesloopt. Wel dienen met de voorliggende planologische procedure de planologische mogelijkheden voor glastuinbouw wegbestemd te worden.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Voorgeschiedenis
Initiatiefnemer heeft vanaf 2017 enkele bestuurlijke gesprekken gevoerd over het realiseren van een compensatiewoning op een perceel naast de woning Geerweg 20 te Ter Aar. In een bestuurlijk overleg van 21 juni 2017 zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor het realiseren van een compensatiewoning in het kader van het ‘Ruimte voor Ruimte’-principe besproken. Geconstateerd is dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan aangepast dient te worden en dat, vanwege de aanwezigheid van de LIB4-contour, een mogelijk verklaring van geen bezwaar is vereist. In het overleg van 21 juni 2017 is afgesproken dat de gemeente een verklaring van geen bezwaar zou aanvragen. Op 2 mei 2018 heeft de Inspectie Leefomgeving & Transport per brief laten weten dat een verklaring van geen bezwaar niet is benodigd. Vervolgens is het initiatief onderdeel geworden van de procedure in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan ‘Paradijsweg Natte Kant’ en is initiatiefnemer op zoek gegaan naar de benodigde 5.000 glasrechten voor het realiseren van de beoogde woning. Begin 2019 is ervoor gekozen om het initiatief los te koppelen van het bestemmingsplan ‘Paradijsweg Natte Kant’, waarna ervoor gekozen is om voor het initiatief een aparte planologische procedure te doorlopen. In het voorjaar van 2019 is er contact geweest tussen initiatiefnemer en de gemeente over het inzetten van glasrechten. Initiatiefnemer heeft destijds aangegeven een optie te hebben op glasrechten die afkomstig zijn van de percelen Schilkerweg 5a en Schilkerweg 6b. Deze percelen bevinden zich in binnen het maatwerkgebied, waardoor de glastuinbouwbestemming niet zonder meer kan worden omgezet in een alternatieve bestemming. De gemeente heeft vervolgens Glastuinbouw Nederland en de LTO gevraagd een standpunt in te nemen ten aanzien van het wegbestemmen van glas uit maatwerkgebied. Op 27 augustus 2019 hebben Glastuinbouw Nederland en de LTO in een schriftelijke aangegeven dat, vooruitlopend op de visie die wordt opgesteld over het maatwerkgebied, geen bezwaren bestaan ten aanzien van het wegbestemmen van de glastuinbouwbestemming op deze specifieke percelen. Hierna heeft initiatiefnemer het voorliggende bestemmingsplan laten opstellen.

Planologisch kader
Het perceel Geerweg naast 20 valt onder het vigerende bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’ (vastgesteld op 28 maart 2013) en herziening (vastgesteld op 20 december 2016). Het perceel beschikt over de enkelbestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ en ‘Tuin’. Verder is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ van toepassing. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen ‘Luchtvaartverkeerszone – 20

Ke' en 'Luchtvaartverkeerszone'- LIB'. Om een compensatiewoning in het kader van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' te realiseren op het perceel Geerweg naast 20, dienen de reeds geldende bestemmingen te worden omgezet in een reguliere woonbestemming.

In het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in het kader van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' glastuinbouwbestemmingen om te zetten en om een nieuwe reguliere woonbestemming toe te voegen. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is het uitsluitend mogelijk om binnen het transformatiegebied glastuinbouwbestemmingen om te zetten. Aangezien glas wordt wegbestemd uit maatwerkgebied is voornoemde wijzigingsbevoegdheid niet toepasbaar. In dat kader is verzocht om een uitgebreide procedure te starten.

Participatie / betrokken partijen / personen
Nadat het college op 27 oktober 2020 heeft besloten om het (ontwerp)bestemmingsplan vrij te geven, zijn de wettelijk vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld om op het bestemmingsplan te reageren en is het bestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze te geven op het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen gegeven. Wel is in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd op het bestemmingsplan. Door de gemeente Alphen aan den Rijn, de gemeente Uithoorn, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Gasunie en Liander is aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het bestemmingsplan. Verder is van de Veiligheidsregio Hollands-Midden een advies ontvangen. In dit advies is aangegeven dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden met twee minuten. Geadviseerd is om deze overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige- en installatietechnische voorzieningen in de woning die moeten voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen
Vanuit ruimtelijk perspectief zijn er geen belemmeringen voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemer brengt 5.000 glasrechten in, zodat voldaan wordt aan de ruilvoet om in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' een compensatiewoning toe te kunnen voegen. Met het inbrengen van genoemde glasrechten kan worden aangetoond dat sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, waarbij verouderde glasopstanden en schuren zijn gesloopt en planologische mogelijkheden voor herbouw met voorliggende procedure worden wegbestemd. Naast ruimtelijke aspecten wordt voldaan aan milieuaspecten. Daarnaast zijn er geen zienswijzen ontvangen, waardoor wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit
1. Het bestemmingsplan 'Geerweg naast 20 en Schilkerweg nabij 5a en 6b, Ter Aar; Lange Meentweg 9, Woerdense Verlaat, gemeente Nieuwkoop' ongewijzigd vast te stellen.
2. Het college te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na besluitvorming.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Niet van toepassing

Financiële en juridische gevolgen
Initiatiefnemer heeft een planschade- en exploitatieovereenkomst ondertekend. Initiatiefnemer heeft ingestemd dat eventuele planschadeclaims voor zijn rekening/risico komen. Bijgevoegd de ondertekende planschade- en exploitatieovereenkomst.

Bijlagen
Bijlagen 1 t/m 7 vormen het vast te stellen bestemmingsplan
1. Ruimtelijke onderbouwing

2. Planregels
3. Verbeelding
4. Staat van bedrijfsactiviteiten
5. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
6. Onderzoek geluidbelasting wegverkeer
7. Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna;
8. Aerius-berekening
9. Reactie ILT (d.d. 2 mei 2018)
10. Reactie Glastuinbouw Nederland over het wegbestemmen van glas uit maatwerkgebied
11. Ondertekende planschade- en exploitatieovereenkomst