Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen**		**Opgesteld door:** **Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte en Economie**
Besluitvormende vergadering: 24 februari 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 23519	**Raadsnummer** 2022-020
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Korteraarseweg 126, Korteraar'		

Samenvatting:
De voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan ziet toe op verplaatsing van een bestaand bouwblok. Het bouwblok op het perceel kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, 3917, wordt evenwijdig verplaatst naar het perceel kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, 4480. De aanwezige carport en kapberg op dit perceel worden gesloopt, zodat hier de woning Korteraarseweg 126 gerealiseerd kan worden. Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, 3917 wordt de bestemming omgezet in ‘Tuin’.

Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 126, Korteraar’ heeft in de periode 11 november 2021 tot en met 23 december 2021 in ontwerp ter visie gelegen. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben de gemeente Alphen aan den Rijn, de gemeente De Ronde Venen, het hoogheemraadschap van Rijnland, Liander en de Veiligheidsregio Hollands Midden gereageerd. Ook is een zienswijze ingekomen van een omwonende. Deze zienswijze heeft geleid tot een tekstuele aanpassing aan de toelichting en een aanpassing aan de verbeelding.

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

1. Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 126, Korteraar’ (met IMRO-codering NL.IMRO.0569.bpTARkortarswg126-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De aanpassingen bestaan uit:
   - Een tekstuele aanpassing aan de toelichting, waarbij de zinsnede wordt geschrapt dat een omwonende akkoord is met het plan.
   - Een aanpassing aan de verbeelding, waarbij een klein deel van perceel 3917 een woonbestemming heeft gekregen (zonder bouwmogelijkheden) om parkeren hier mogelijk te maken.
2. In te stemmen met bijgaande nota van beantwoording van ingekomen vooroverlegreacties en zienswijzen;
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 3 december 2020 is verzocht om het bestemmingsplan ‘Korteraar’ aan te passen voor de percelen, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, 3917 en 4480. Doel van deze planologische aanpassing is het verplaatsen van een bouwblok voor de bouw van één woning. Er komt geen nieuwe bouwmogelijkheid voor een woning bij. Het gaat enkel om het verplaatsen van een bestaande bouwmogelijkheid.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 126, Ter Aar’ wordt beoogd een juridisch/planologisch kader te creëren voor het verplaatsen van een bouwblok voor de bouw van één woning.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Principestandpunt
Op 15 november 2019 heeft initiatiefnemer een ambtelijk principeverzoek gedaan, strekkende tot het verplaatsen van een bestaand bouwblok voor de bouw van één woning. Op 28 november 2019 is op het verzoek een positief principestandpunt ingenomen, op voorwaarde dat parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein en dat de direct omwonenden zich kunnen vinden in het initiatief. Verder is aandacht gevraagd voor het milieuaspect ‘geur’. Tot slot is medegedeeld dat uitsluitend met een partiële herziening van het bestemmingsplan gevolg gegeven kan worden aan het verzoek. Dit heeft tot gevolg dat de raad uiteindelijk een besluit zal moeten nemen op de gewenste aanpassing van het bestemmingsplan.

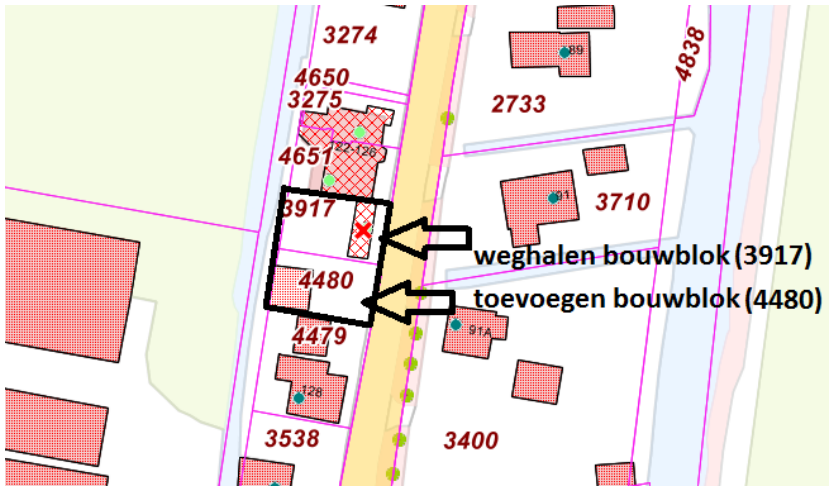
Naar aanleiding van het principestandpunt is een partiële herziening van het bestemmingsplan uitgewerkt en gedeeld met de gemeente. Hierbij is verzocht de partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Besluit tot vrijgave van het (ontwerp)bestemmingsplan
Op 12 oktober 2021 heeft het college besloten tot vrijgave van het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 126, Korteraar’ in ontwerp.

Planologisch kader en planologisch gewenste situatie
Het plangebied valt onder het bestemmingsplan ‘Korteraar’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 november 2008. Op de percelen, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b 3275, 3917 en 4651 geldt de bestemming ‘Wonen’ met een bouwblok waarbinnen drie woningen zijn toegestaan. Twee woningen zijn reeds aanwezig. Initiatiefnemer heeft het voornemen om een nieuwe, derde woning, niet aangrenzend aan de bestaande woningen te realiseren, maar op het hieraangrenzende perceel. Dit betekent dat de woonbestemming met bouwblok voor drie woningen ter plaatse van de percelen verkleind moet worden. De bestemming van het perceel, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, nummer 3917, wordt hierbij van ‘Wonen’ omgezet in ‘Tuin’. De bestemming van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, nummer 4480, wordt gedeeltelijk omgezet in de bestemming ‘Wonen’ met een bouwmogelijkheid voor één woning. De bestaande carport en kapberg op dit perceel worden verwijderd om de realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken.

Figuur 1: de bestaande carport met kapberg op het perceel, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, nummer 4480. Deze bebouwing wordt verwijderd. Het voorste deel van het perceel verkrijgt een woonbestemming met de bouwmogelijkheid voor één woning. Het achterste deel van het perceel blijft bestemd als 'Tuin' en zal als tuin bij de te realiseren woning gaan behoren.

Figuur 2: het perceel, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie b, nummer 3917. Dit perceel heeft de bestemming 'Wonen' met een bouwmogelijkheid voor één woning. De aanpassing van het bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de huidige bestemming in de bestemming 'Tuin'.



Figuur 3: situatieschets

Participatie / betrokken partijen / personen
Het bestemmingsplan 'Korteraarseweg 126, Korteraar' heeft in de periode 11 november 2021 tot en met 23 december 2021 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 de gemeente Alphen aan den Rijn, de gemeente De Ronde Venen, het hoogheemraadschap van Rijnland, Liander en de Veiligheidsregio Hollands Midden gereageerd. Ook is een zienswijze ingekomen van een omwonende.

Voor de inhoud en de beantwoording van de vooroverlegreacties en de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Korteraarseweg 126, Korteraar'.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Gezondheid
De Omgevingsdienst West-Holland heeft een geurberekening uitgevoerd waaruit volgt dat de geurbelasting bij de nieuwe woning net voldoet aan de geurnorm voor het buitengebied, maar niet voldoet aan de norm voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom. Desondanks is sprake van een goed woon- en leefklimaat, aangezien:

- sprake is van verschuiving van een bouwblok. Er komt geen extra woning bij. Het aantal geurgehinderden neemt niet toe.
- de feitelijke situatie veel weg heeft van een woning in het buitengebied, aan welke norm wel voldaan wordt.
- de eigenaar van het perceel Korteraarseweg 132 aan de initiatiefnemer heeft aangegeven binnen afzienbare tijd (circa 2 jaar) het ter plaatse aanwezige bedrijf te willen beëindigen.

Varianten met argumenten voor en tegen
Vanuit ruimtelijk perspectief bestaan er geen belemmeringen die zich tegen het verplaatsen van het bouwblok verzetten. De bestaande lintbebouwing langs de Korteraarseweg bestaat overwegend uit vrijstaande woningen. Na verschuiving van het bouwblok kan een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd, hetgeen past binnen de bebouwingsstructuur van het aanwezige lint.

Verder staan de milieuaspecten de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De Omgevingsdienst West-Holland heeft geoordeeld dat de milieuaspecten in voldoende mate zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft initiatiefnemer de voorgestelde planologische aanpassing voorgelegd aan de direct omwonenden. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de direct omwonenden geen bezwaren hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Voorgesteld besluit

1. **Het bestemmingsplan 'Korteraarseweg 126, Korteraar' (met IMRO-codering NL.IMRO.0569.bpTARkortarswg126-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De aanpassingen bestaan uit:**
    - **Een tekstuele aanpassing aan de toelichting, waarbij de zinsnede wordt geschrapt dat een omwonende akkoord is met het plan.**
    - **Een aanpassing aan de verbeelding, waarbij een klein deel van perceel 3917 een woonbestemming heeft gekregen (zonder bouwmogelijkheden) om parkeren hier mogelijk te maken.**

2. **<u>In te stemmen met bijgaande nota van beantwoording van ingekomen vooroverlegreacties en zienswijzen;</u>**
3. **<u>Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.</u>**

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Niet van toepassing

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.

Juridische gevolgen

<u>Afspraken over planschadeclaims</u>
Initiatiefnemer heeft een planschadeovereenkomst ondertekend. Het maken van afspraken over het doorleggen van planschadeclaims is vast beleid bij planologische wijzigingen dan wel aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het ondertekend zijn van een planschadeovereenkomst is een voorwaarde voor vaststelling van een bestemmingsplan.

<u>Mogelijkheid tot het instellen van beroep</u>
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 'Korteraarseweg 126, Korteraar';
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Korteraarseweg 126, Korteraar';
3. Raadsbesluit;
4. Ondertekende planschadeovereenkomst.

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

Advies meningsvormende raad I 10 februari 2022
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.