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:** 20.66522	**Raadsnummer:** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Korteraarseweg 86, Korteraar'		
Samenvatting: Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 86, Korteraar’ voorziet in het omzetten van de bestemming op het perceel Korteraarseweg 86 van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’. Op voornoemd perceel is een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw aanwezig met op het achtererf opstallen en een paardenbak. De bestaande bedrijfswoning Korteraarseweg 86 wordt omgezet in een reguliere woning. Verder wordt de bedrijfsruimte Korteraarseweg 86a omgezet in een reguliere woonbestemming. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 86, Korteraar’ in het legaliseren van het reeds aanwezige bijbehorende bouwwerk en de reeds aanwezige paardenbak. Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 86, Korteraar’ heeft in de periode 8 oktober 2020 tot en met 12 november 2020 zes weken in ontwerp ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen zoals dat ter visie heeft gelegen.		

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:
1. Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 86, Ter Aar’ 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
In december 2018 heeft initiatiefnemer verzocht een partieel bestemmingsplan vast te stellen voor de locatie Korteraarseweg 86/86a te Korteraar in de gemeente Nieuwkoop. Dit bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bedrijfsbestemming in een reguliere woonbestemming. Doel van deze planologische wijziging is om de bestaande bedrijfswoning (Korteraarseweg 86) om te zetten in een reguliere woning en om de bedrijfsruimte (Korteraarseweg 86a) om te zetten in een reguliere woning. Het bestemmingsplan voorziet verder in het legaliseren van de aanwezigheid van opstallen en een paardenbak in het achtererf.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd een juridisch/planologisch te creëren voor het omzetten van de bedrijfswoning (Korteraarseweg 86) en de bedrijfsruimte (Korteraarseweg 86a) in de bestemming ‘Wonen’, zodat zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsruimte beschikbaar komen voor reguliere bewoning. Daarnaast wordt beoogd om de aanwezigheid van opstallen en een paardenbak op het achtererf te legaliseren.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Het perceel Korteraarseweg 86/86a, onderdeel van lintbebouwing, valt onder het bestemmingsplan ‘Korteraar’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 november 2008. De enkelbestemming op het perceel is ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch – Landschappelijke waarden’. Verder heeft het perceel de dubbelbestemming ‘Agrarisch waardevol gebied’ en ‘Waterstaatsdoeleinden’. Op de bedrijfsbestemming is een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Wonen’ van toepassing die is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Korteraar’. In 2018 heeft een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden om invulling te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven wat de maximale ruimtelijke mogelijkheden zijn voor de locatie Korteraarseweg 86/86a.

Het voornemen om twee reguliere wooneenheden te realiseren ter plaatse van de bedrijfsbestemming is toegestaan door middel van het vaststellen van een wijzigingsplan. De reden waarom initiatiefnemer heeft gekozen voor het vaststellen van een bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan is erin gelegen dat het legaliseren van de opstallen en de paardenbak op het achtererf op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan niet mogelijk is. Dit laatste omdat het niet mogelijk om op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Landschappelijke waarden’ om te zetten in ‘Tuin’.

Het legaliseren van de aanwezige opstallen en de paardenbak, zoals weergegeven op afbeelding 1, is echter wel wenselijk en tevens ruimtelijk aanvaardbaar. Dit laatste omdat de reguliere woningen anders niet zouden kunnen beschikken over een als tuin te gebruiken achtererfgebied. Verder is de bestaande bebouwing al minstens sinds 2004 (voor wat betreft het langgerekte bouwwerk), respectievelijk 2013 aanwezig (voor wat betreft het kleine vierkante bouwwerk). Daarnaast is het bestaande erf met agrarische bestemming al sinds minstens 2004, maar waarschijnlijk al veel langer, in gebruik als achtererf bij de bestaande bedrijfswoning.



Afbeelding 1: een luchtfoto van het plangebied met aan de achterzijde van de beoogde reguliere woningen de te legaliseren opstallen in het achtererfgebied en de te legaliseren paardenbak.

Het college heeft op 15 september 2020 besloten om het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 86, Korteraar’ in ontwerp vrij te geven.

Participatie / betrokken partijen / personen
Nadat het college op 15 september 2020 heeft besloten om het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 86, Korteraar’ in ontwerp 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.

<u>Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg</u>
In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben de Gasunie, Liander en het hoogheemraadschap van Rijnland gereageerd. Gasunie en Liander hebben ingestemd met het bestemmingsplan. Ook het hoogheemraadschap van Rijnland heeft ingestemd, waarbij wel is opgemerkt dat bij toekomstige aanpassing of uitbreiding van het pand een vergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland is vereist. De locatie van het pand ligt in de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Verder heeft de Veiligheidsregio Hollands-Midden geadviseerd. Geadviseerd is om de rookmelderdichtheid in de woning te vergroten. Hierbij geldt dat het vergroten van de rookmelderdichtheid niet afgedwongen kan worden. Uitgangspunt zijn de eisen die opgenomen zijn in het Bouwbesluit. Het advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden is ter kennisgeving gedeeld met initiatiefnemer.

<u>Zienswijzen</u>
Op het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen
Ruimtelijke- en milieuaspecten zijn, voordat het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 86, Korteraar’ in ontwerp ter visie ging, akkoord bevonden. Op basis hiervan bestaan er geen belemmeringen om geen medewerking te verlenen aan het initiatief. Met vaststelling van het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 86, Korteraar’ wordt de planologische mogelijkheid gecreëerd om de bestaande bedrijfswoning Korteraarseweg 86 en de bestaande bedrijfsruimte Korteraarseweg 86a voor reguliere bewoning te gebruiken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar reguliere woningen en wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van het woningtekort. Verder kan met het vaststellen van het bestemmingsplan de aanwezigheid van opstellen en een paardenbak op het achtererf gelegaliseerd worden.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 86, Ter Aar’ 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

Financiële en juridische gevolgen

Initiatiefnemer heeft een planschade- en exploitatieovereenkomst ondertekend. Deze is bijgevoegd bij de stukken. Initiatiefnemer heeft ermee ingestemd dat eventuele planschadeclaims voor zijn rekening/risico komen. Daarnaast heeft initiatiefnemer ingestemd met afdracht aan het woonfonds voor het omzetten van het pand Korteraarseweg 86a in een reguliere bestemming.

Bijlagen

Bijlagen 1 t/m 9 vormen het vast te stellen bestemmingsplan.

1. **Ruimtelijke onderbouwing;**
2. **Planregels;**
3. **Verbeelding;**
4. **Verkennend bodemonderzoek;**
5. **Quickscan WNB;**
6. **Verkennend asbestonderzoek en nader bodemonderzoek;**
7. **Archeologisch onderzoek;**
8. **Akoestisch onderzoek;**
9. **Aerius-berekening;**
10. **Planschade- en exploitatieovereenkomst.**

Advies meningsvormende raad