

## Raadsvoorstel

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |                                                                        |                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>Ines de Ridder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                    | <b>Opgesteld door:</b><br>Thessa Hoogenraad, Puza Fysieke leefomgeving |                                                               |
| <b>Besluitvormende vergadering:</b><br>03 april 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Registratienummer collegebesluit:</b><br>327167 |                                                                        | <b>Raadsnummer</b><br>(niet invullen, dit vult de griffie in) |
| <b>Titel / onderwerp:</b><br>Verlenen verklaring van geen bedenkingen voor afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 10 woningen (eerste fase) op het perceel achter Vrouwenakker 13-17 in Vrouwenakker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                    |                                                                        |                                                               |
| <b>Samenvatting:</b><br>Burgemeester en wethouders zijn voornemens het ontwerp van een omgevingsvergunning te ter inzage te leggen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 10 woningen (eerste fase) op het perceel achter Vrouwenakker 13 – 17 in Vrouwenakker. Voor terinzagelegging dient de gemeenteraad te hebben verklaard geen bedenkingen te hebben tegen deze ontwikkeling. Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met een ontwerp van de benodigde verklaring.                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                        |                                                               |
| <b>Voorgesteld besluit:</b><br>De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) aan het college te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 10 woningen (eerste fase) op het perceel achter Vrouwenakker 13 – 17 te Vrouwenakker.</li> <li>2. Bij het uitblijven van zienswijzen op het ontwerp van de omgevingsvergunning en bij positief advies van de OmgevingsDienst West Holland (ODWH) op de ruimtelijke onderbouwing in te stemmen met het omzetten van de ontwerp VVGB naar een definitieve VVGB zonder nieuwe raadsbehandeling.</li> </ol> <p>burgemeester en wethouders van Nieuwkoop</p> |                                                    |                                                                        |                                                               |

## TOELICHTING

### Inleiding / aanleiding

Op 27 december 2023 is een aanvraag ingediend voor het bouwen van 10 woningen (eerste fase) op het perceel achter Vrouwenakker 13 – 17 in Vrouwenakker.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan om zo de realisatie van 10 woningen mogelijk te maken. Via deze omgevingsvergunning wordt alleen een vergunning verleend voor het afwijken van de planregels (eerste fase), maar nog niet voor het bouwen van de woningen.

In het huidige bestemmingsplan “Glastuinbouw (2016)” + 1<sup>e</sup> herziening zijn binnen het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

- Bestemming ‘Agrarisch’
- Dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie – 3’
- Gebiedsaanduiding ‘Wro zone – wijzigingsgebied 4’
- Gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – 20ke’
- Gebiedsaanduiding ‘zone – transformatiegebied’.

Op grond van de geldende bestemmingen is woningbouw niet mogelijk. De afwijkingsregels van het vigerende bestemmingsplan geven geen mogelijkheid tot een “binnenplanse afwijking” voor de beoogde ontwikkeling. Daarom is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor het strijdige gebruik van de gronden, onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° (Wabo).

In 2023 heeft de gemeenteraad met inachtneming van een aantal criteria voor een aantal situaties op voorhand een VVGB aan het college verleend. Het afwijken van het bestemmingsplan om zo de realisatie van 10 woningen mogelijk te maken valt buiten de op voorhand door de gemeenteraad aangewezen categorieën. Om de noodzakelijke omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet de gemeenteraad voor het project alsnog verklaren of zij tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen heeft.

Onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing. Op deze ruimtelijke onderbouwing wordt advies gegeven door de Omgevingsdienst West Holland (ODWH). Pas bij positief advies van de ODWH kan de gevraagde omgevingsvergunning verleend worden.

Op de bij de aanvraag aangeleverde ruimtelijke onderbouwing heeft de ODWH op 3 juni 2024 advies gegeven. Uit dit advies is gebleken dat de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing op diverse punten nog aangevuld en aangepast dient te worden. Denk hierbij aan het aanpassen van het akoestische onderzoek, de AERIUS berekening, het aspect bodem en het uitvoeren van een nader onderzoek naar vleermuizen, rugstreeppad, roofvogels en uilen.

Voor het grootste deel betreft de aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing wat tekstuele aanpassingen en aanvullingen. Voor het aanvullen van het flora en fauna onderzoek geldt dat, hoewel de aanvullende onderzoeken enkele seizoenen in beslag kunnen nemen, het niet aannemelijk is dat de uitkomsten van deze aanvullende onderzoeken de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de weg staan. Hooguit kunnen deze leiden tot enkele voorschriften die aan de vergunning verbonden moeten worden.

Aanvrager heeft te kennen gegeven dat het, mede vanwege de benodigde aanpassing van het flora en fauna onderzoek, nog geruime tijd gaat duren voordat er een aangepaste ruimtelijke onderbouwing aangeleverd kan worden.

Om de tijd in het proces te bekorten die na het aanleveren van de aangepaste ruimtelijke onderbouwing nog nodig is, wordt de raad gevraagd alvast een voorwaardelijke VVGB af te geven, met als voorwaarde dat de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB pas ter inzage gelegd worden als de ODWH positief advies heeft gegeven.

### **Beoogd (maatschappelijk) effect**

Deze planontwikkeling draagt bij aan het versterken van een bebouwingslint, waarbij een in het verleden verplaatst bedrijf plaats maakt voor 10 grondgebonden woningen.

Er is hier sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van een bedrijfsverplaatsing, zodat deze ontwikkeling op grond van artikel 7.1 kan worden vrijgesteld van afdracht aan het woonfonds.

### **Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**

In het verleden is ter plaatse van het plangebied achter Vrouwenakker 13 – 17 te Vrouwenakker een vestiging van het asfaltverwerkingsbedrijf Spelt gevestigd geweest. Nadat Spelt in 2022 haar verschillende bedrijfsonderdelen heeft geconcentreerd op haar huidige locatie aan Blokland 18 te Nieuwveen is het plangebied tot nu in gebruik als grasland. Als onderdeel van de bedrijfsbeëindiging in Vrouwenakker is in overleg tussen Spelt, de provincie en de gemeente Nieuwkoop overeengekomen dat ter compensatie ter plaatse van het plangebied te Vrouwenakker in totaal 10 woningen mogen worden gerealiseerd.

#### *Afspraken over compensatie bij bedrijfsverplaatsing*

In 2006 zijn tussen de toenmalige gemeente Liemeer (vanaf 2007 onderdeel van de huidige gemeente Nieuwkoop) en de firma Spelt B.V. afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst ziet toe op het verlenen van planologische medewerking aan het realiseren van (compensatie)woningen in Vrouwenakker.

#### *Wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan*

Afspraken uit de gesloten intentieovereenkomst zijn geborgd in een wijzigingsbevoegdheid in het op 28 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Glastuinbouw'. Vervolgens is gebleken dat de wijzigingsbevoegdheid niet uitvoerbaar is, omdat sprake is van een bouwverbod vanwege ligging van het plangebied onder de beschermingscontour van luchthaven Schiphol.

#### *Inspanningen om invulling te geven aan afspraken*

De gemeente Nieuwkoop heeft een langdurig en zorgvuldig proces doorlopen om medewerking te vragen van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en de provincie Zuid-Holland om alsnog planologische invulling te kunnen geven aan de gemaakte afspraken uit de intentieovereenkomst.

#### *Resultaat van inspanningen*

De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), onderdeel van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 6 februari 2023 schriftelijk bevestigd dat de beoogde woningbouwlocatie in Vrouwenakker deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is er van de ILT geen verklaring van geen bezwaar (vvgb) nodig.

De provincie Zuid-Holland heeft vervolgens op 16 maart 2023 schriftelijk bevestigd dat medewerking wordt verleend aan lokaal maatwerk. Hierna is mondeling aan initiatiefnemer toegelicht dat een partiële herziening van het bestemmingsplan kon worden uitgewerkt.

Omdat op 1 januari 2024 de omgevingswet in werking zou treden moest er voor deze datum een ontwerp wijzigingsplan ter inzage liggen. Het is initiatiefnemer echter niet gelukt om tijdig een ontwerp wijzigingsplan aan de gemeente aan te bieden. Om deze reden heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om de beoogde ontwikkeling door middel van een omgevingsvergunning te realiseren.

Art. 2.12 van de Wabo geeft aan op basis van welke criteria door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan worden verleend. De afwijkingsregels van het vigerende bestemmingsplan geven geen mogelijkheid tot een “binnenplanse afwijking” voor de beoogde ontwikkeling. Daarom is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor het strijdige gebruik van de gronden, onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° (Wabo).

Voor deze omgevingsvergunning geldt ook de ‘uniforme openbare voorbereidingsprocedure’ van de Awb. Het verschil met een wijzigingsplan is dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning de aanvraagdatum leidend is bij het in werking treden van de Omgevingswet. Deze vergunning valt dus nog onder de regels van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, omdat de omgevingsvergunning is aangevraagd voor het in werking treden van de omgevingswet op 1 januari 2024.

### **Participatie / betrokken partijen / personen**

Een ontwerp van de omgevingsvergunning inclusief de ontwerp VVGB van de raad en alle plangegevens worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt bekend gemaakt via publicatie op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) (app: over uw buurt) en in het analoge gemeenteblad Nieuwkoop Nieuws.

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp kan eenieder zienswijzen indienen.

#### **Betrokken partijen**

Naast de aanvrager, diens gemachtigde en omwonenden zijn diverse in- en externe adviespartners betrokken, evenals een aantal ketenpartners/bevoegde gezagen.

Denk hierbij aan:

Omgevingsdienst West Holland (beoordeling ruimtelijke onderbouwing)

Inspectie Leefomgeving en Transport (ivm ligging LIB)

Provincie Zuid Holland (ivm ligging 20ke zone)

### **Duurzaamheidsaspecten**

De vestiging van het asfaltverwerkingsbedrijf Spelt welke gevestigd was achter Vrouwenakker 13-17 in Vrouwenakker is in 2022 verplaatst naar de centrale locatie aan het Blokland in Nieuwveen. Het bedrijf wordt vervangen door 10 woningen.

De 10 woningen zullen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving moeten voldoen en daarmee aan de wettelijke eisen die gelden op het gebied van duurzaamheid, energiezuinigheid en energieprestatie (BENG).

### **Gezondheid**

In plaats van een bedrijf van Spelt komen er nu woningen achter Vrouwenakker 13-17 in Vrouwenakker. De toekomstige woningen zullen moeten voldoen aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt aan de gezondheidsaspecten.

### **Varianten met argumenten voor en tegen**

Hoewel het al dan niet afwijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunningstraject een beslissing is die de gemeente naar eigen inzicht kan nemen, ligt het in deze situatie voor de hand dat meegewerkt wordt.

Deze ontwikkeling is immers onderdeel van de afspraken die in 2006 zijn gemaakt tussen de toenmalige gemeente Liemeer (vanaf 2007 onderdeel van de huidige gemeente Nieuwkoop) en de firma Spelt B.V..

Gezien de aard en achtergrond van de afwijking wordt de raad eveneens gevraagd, indien geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, in te stemmen met het omzetten naar een definitief VVGB zonder dat dit nogmaals een raadsbehandeling behoeft.

Zou de raad er onverhoopt voor kiezen om de VVGB niet te verlenen, dan moet het college van burgemeester en wethouders de gevraagde omgevingsvergunning weigeren.

#### **Voorgesteld besluit**

1. De gevraagde (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) aan het college te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 10 woningen (eerste fase) op het perceel achter Vrouwenakker 13 – 17 te Vrouwenakker.
2. Bij het uitblijven van zienswijzen op het ontwerp van de omgevingsvergunning en bij positief advies van de OmgevingsDienst West Holland (ODWH) op de ruimtelijke onderbouwing in te stemmen met het omzetten van de ontwerp VVGB naar een definitieve VVGB zonder nieuwe raadsbehandeling.

#### **Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen**

Tegen het ontwerpbesluit kunnen zoals gezegd zienswijzen worden ingediend. In het geval daar sprake van is, zal aanvullende raadsbehandeling nodig zijn en zal het college en de gemeenteraad zich een oordeel moeten vormen over de ingediende zienswijzen. Indien er zienswijzen worden ingediend zal dit leiden tot (verdere) vertraging in het afhandelingsproces.

#### **Financiële en Juridische gevolgen**

Het risico op planschade wordt afgedekt via een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer, dit is standaard bij planologische procedures.

Na de zienswijzenperiode en na definitieve besluitvorming kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de rechtbank gedurende een periode van 6 weken.

#### **Bijlagen**

Ontwerp VVGB

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief de bij het ontwerpbesluit bijbehorende bijlagen.

Overeenkomst tussen Spelt en gemeente Liemeer

#### **Advies meningsvormende raad**