Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Guus Elkhuizen**		**Opgesteld door:** **Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte en Economie**
Besluitvormende vergadering: 23 juni 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 56106	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan ‘Blokland 41/41a, Nieuwveen’		

Samenvatting:
Verzocht is het bestemmingsplan aan te passen voor de locatie Blokland 41/41a te Nieuwveen, waarbij de bestaande bedrijfsbestemming wordt omgezet in respectievelijk de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Natuur’.

Het voornemen is om binnen de woonbestemming een bed & breakfast te exploiteren. In de bedrijfswoning, om te zetten in een burgerwoning, worden vier kamers geschikt gemaakt ten behoeve van bed & breakfast. De achter de woning gelegen schuur wordt in de bestaande omvang herbouwd en geschikt gemaakt voor bed & breakfast. Drie andere voormalige bedrijfsopstallen zullen, ondersteunend aan de functie van bed & breakfast, dienen als respectievelijk theehuis, ontbijtruimte en opslagruimte. Tot slot wordt een nog resterend voormalig bedrijfsgebouw gesloopt.

Het bestemmingsplan ‘Blokland 41/41a, Nieuwveen’ heeft in de periode donderdag 3 februari 2022 tot en met donderdag 17 maart 2022 in ontwerp ter visie gelegen. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht gereageerd.

Op het bestemmingsplan zijn 0 zienswijzen ontvangen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, waarbij een ambtshalve aanpassing wordt voorgesteld van de planregels.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Het bestemmingsplan ‘Blokland 41/41a, Nieuwveen’ (NL.IMRO.0569.bpNWVBlokland41-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De aanpassing van het bestemmingsplan voorziet in een ambtshalve aanpassing van de planregels. Het gaat om de volgende aanpassingen aan de planregels:
    - Onder de bestemming ‘Natuur’ worden voorschriften opgenomen voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, zoals opgenomen in het moederplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’.
    - Onder de algemene aanduidingsregels wordt nader ingegaan op de bescherming van landschapstypen, zoals opgenomen in het moederplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’.
2. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Initiatiefnemer heeft verzocht tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Blokland 41/41a te Nieuwveen. Deze aanpassing ziet toe op het omzetten van de bestaande bedrijfsbestemming in respectievelijk de bestemming ‘Wonen’ en ‘Natuur’. Het voornemen is om binnen de bestemming ‘Wonen’ een bed & breakfast te exploiteren. In de bestaande woning, met voorliggende procedure om te zetten in een burgerwoning, worden vier kamers geschikt gemaakt ten behoeve van bed & breakfast. Verder wordt de achter de woning gelegen schuur in de bestaande omvang herbouwd, waarbij het nieuwe bouwwerk eveneens de functie van bed & breakfast krijgt. Drie andere voormalige bedrijfsopstallen zullen, ondersteunend aan de functie van bed & breakfast, dienen als respectievelijk theehuis, ontbijtruimte en opslagruimte. Tot slot wordt een nog resterend bedrijfsopstal gesloopt.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het initiatief beoogt omzetting van de huidige bedrijfsbestemming in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Natuur’. Omzetting van de bestemming moet potentieel ongewenste (bedrijfsmatige) functies op het perceel tegengaan. Daarnaast voorziet het toekennen van de functie van bed & breakfast in het toevoegen van extra bedden in het kader van recreatie en toerisme, hetgeen bijdraagt aan versterking van het toeristisch/recreatieve profiel van de gemeente Nieuwkoop.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

<u>Besluit tot vrijgave van het (ontwerp)bestemmingsplan</u>
Op 19 januari 2022 heeft het college het besluit genomen de procedure voor het bestemmingsplan ‘Blokland 41/41, Nieuwveen’ te starten en om het bestemmingsplan in ontwerp ter visie te leggen.

<u>Voorgeschiedenis initiatief</u>
Op 16 december 2018 is een handhavingsverzoek gedaan betreffende het strijdig gebruik van een omgebouwde varkensschuur op het perceel Blokland 41/41a en het in gebruik hebben van een in-/uitrit zonder vergunning. Op 11 juli 2019 is naar aanleiding van het handhavingsverzoek een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer. Vervolgens hebben diverse gesprekken met initiatiefnemer plaatsgevonden. Hierna is een verzoek

gedaan om de in-/uitrit te legaliseren en om de niet-legale woonfunctie van de omgebouwde varkensschuur te legaliseren. Dit verzoek heeft geresulteerd in een bestuurlijk gesprek op 31 oktober 2019, waarbij het voornemen is besproken om de aanwezige bedrijfsbestemming om te zetten in 'Wonen' en 'Natuur' en om binnen de woonbestemming een bed & breakfast te exploiteren. Dit heeft vervolgens geleid tot het indienen van een bestuurlijk principeverzoek, waarbij de uitkomst van het principeverzoek leidend zou zijn voor de uitspraak in de handhavingskwestie.

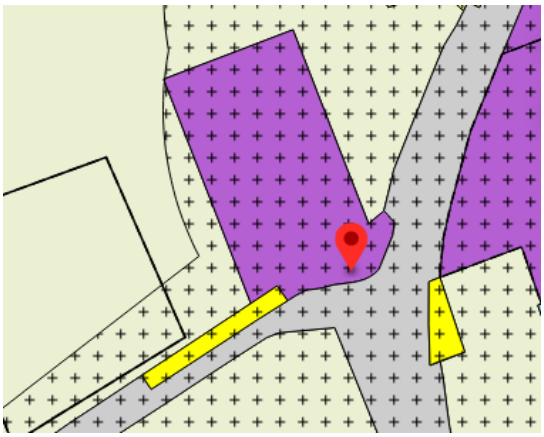
Op 12 mei 2020 (besluitnummer 20.02873) heeft het college een positieve grondhouding uitgesproken ten aanzien van het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' dient, vanwege de aanwezigheid van een grotere omvang aan bijbehorende bouwwerken dan op basis van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Nieuwkoop' is toegelaten bij een woonbestemming, de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' toegevoegd te worden. Verder heeft het college ingestemd met het toestaan van de functie van bed & breakfast ter plaatse van de bestemming 'Wonen'.

Het opnemen van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' biedt de planologische mogelijkheid om een grotere hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken bij een woonbestemming toe te staan dan dat feitelijk is toegestaan bij een reguliere woonbestemming (80m² aan vergunbare bijbehorende bouwwerken met een uitloop tot 150m² aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken). Door de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' te koppelen aan sloop/bosnusregeling, kan het aantal vierkante meters bij herbouw van bijbehorende bouwwerken worden teruggedrongen. De verhouding bij sloop/herbouw is twee op één. Dit maakt dat voor elke m² die wordt gesloopt een halve m² mag worden teruggebouwd. Doelstelling van de sloop/bonusregeling is om bij herbouw de totale hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken zoveel als mogelijk terug te brengen tot de omvang die in normale gevallen is toegelaten bij een woonbestemming.

Naar aanleiding van de principeuitspraak van het college van 12 mei 2020 heeft initiatiefnemer een partieel bestemmingsplan op laten stellen voor de locatie Blokland 41/41a. Initiatiefnemer heeft, naar aanleiding van de uitspraak van het college, kenbaar gemaakt dat in plaats van het realiseren van twee hooiberghutten ten behoeve van bed & breakfast ter plaatse van de schuur achter de woning het gewenst is om de bestaande schuur in de bestaande omvang te herbouwen ten behoeve van bed & breakfast. Naar aanleiding hiervan is namens het college op 22 september 2020 schriftelijk medegedeeld dat herbouw van de schuur achter de woning is uitgezonderd van de sloop-/bonusregeling, waarmee herbouw van de schuur in de bestaande omvang ten behoeve van bed & breakfast mogelijk is.

<u>Planologisch kader</u>
Het perceel Blokland 41/41a valt onder het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Nieuwkoop' (vaststelling: 3 november 2016). De enkelbestemming van het perceel is 'Bedrijf' waarmee bedrijvigheid is toegelaten tot en met milieucategorie 3,1. De planologische mogelijkheid voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3,1 is in het verleden op het perceel gekomen voor het exploiteren van een hondenkennel. Deze hondenkennel is niet meer aanwezig. Verder is de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone – 20Ke' van toepassing, alsmede de gebiedsaanduiding 'Overige Zone – Landschapstype droogmakerij'.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bestaande bedrijfsbestemming in de bestemming 'Wonen' en 'Natuur'. Binnen deze bestemming is de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Tevens is ter plaatse van het te realiseren theehuis de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Theehuis' opgenomen en is er plaatse van de bed & breakfast-gedeelten de functieaanduiding 'Bed & breakfast' opgenomen.

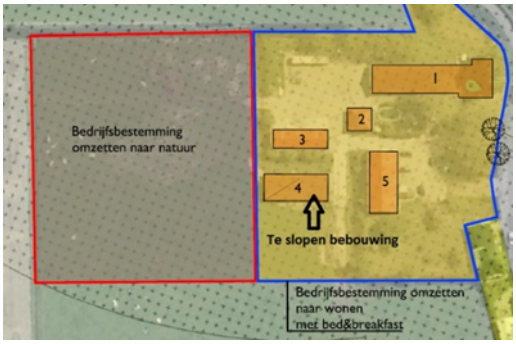


Figuur 1 – Bestaande planologische situatie



Figuur 2 – Oblieksfoto plangebied

<u>Gewenste situatie</u>
Op onderstaande afbeelding is de beoogde situatie inzichtelijk:



- Object 1: dit betreft de om te zetten bedrijfswoning met daarachter de te herbouwen schuur.
- Object 2: dit betreft een kapberg die verbouwd wordt tot theehuis.
- Object 3: dit betreft een voormalige varkensschuur waar eerder zonder toestemming een woonfunctie was gecreëerd. Het bouwwerk zal fungeren als ontbijtruimte.
- Object 4: dit object wordt gesloopt.
- Object 5: dit betreft een schuur die gebruikt zal worden als opslagruimte.

<u>Voorgestelde wijziging ten opzichte van het (ontwerp)bestemmingsplan</u>
Voorgesteld wordt een ambtshalve aanpassing van de planregels. Deze aanpassing ziet toe op het opnemen van voorschriften die worden verbonden voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter plaatse van de bestemming ‘Natuur’. Daarnaast ziet de ambtshalve aanpassing toe op het opnemen van een bescherming van landschapstypen. Hierbij wordt aangesloten bij de planregels van het moederplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’.

Participatie / betrokken partijen / personen

Ter visie legging bestemmingsplan
Het bestemmingsplan ‘Blokland 41/41a, Nieuwveen’ heeft in de periode 3 februari 2022 tot en met donderdag 17 maart 2022 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.

Vooroverlegreacties
In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht gereageerd.

Vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland is op 1 februari 2022 aangegeven dat het plangebied onderdeel is van het beheergebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Vanuit Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is op 15 maart 2022 aangegeven dat de waterparagraaf geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen.

De Veiligheidsregio Hollands-Midden heeft op 9 februari 2022 in haar advies aangegeven dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied met ongeveer twee minuten wordt overschreden. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.
Verder is aangegeven dat het handelingsperspectief van de aanwezige personen bij een gebouwbrand vanuit ruimtelijke ordeningsoogpunt goed is. De ontvluchting vanuit het plangebied naar de openbare weg is voldoende mogelijk. Voor de B&B-kamers is het van belang, vanwege de onbekendheid van de aanwezigen met de vluchtroutes, dat deze voldoende duidelijk zijn. Dit kan door middel van het plaatsen van een ontruimingsplattegrond in de kamers.
Daarnaast is aangegeven dat het plangebied is gelegen onder de aanvliegroute van luchthaven Schiphol. In 2019 is door de Veiligheidsregio Hollands-Midden een regionale analyse gemaakt voor luchtvaartongevallen. Uit deze regionale analyse is gebleken dat het treffen van aanvullende maatregelen niet in verhouding staat tot het aanwezige risico. Voor deze adviesaanvraag wordt ook deze conclusie getrokken.
Tot slot is aangegeven dat voor alarmering van de bevolking, bij calamiteiten buiten het bouwwerk, gebruik gemaakt wordt van de waarschuwingsalarmeringssirene. De meest nabijgelegen WAS-paal ligt op circa 2 kilometer. Regulier wordt voor de sirene een dekkingscirkel van 800 meter aangehouden. Gezien de ontwikkelingen van het NL-alertsysteem en daarmee op termijn de afschaffing van de WAS-palen wordt niet geadviseerd alsnog een WAS-paal voor dit gebied te voorzien.

Zienswijzen
Genoemde reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn geen officiële zienswijzen.

Op het bestemmingsplan zijn 0 zienswijzen ontvangen.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Gezondheid

Met het initiatief worden planologische mogelijkheden voor bedrijvigheid tot aan milieucategorie 3,1 weggenomen, waardoor in theorie zich geen nieuwe bedrijvigheid op het perceel kan vestigen. Dit leidt tot een verbetering van de leefbaarheid van het buitengebied.

Varianten met argumenten voor en tegen

Argumenten voor
Het initiatief voldoet aan het ruimtelijk beleid. Daarnaast vormen milieuaspecten geen belemmering om het initiatief te realiseren. Verder houdt het initiatief rekening met omgevingsaspecten. De infrastructuur in de omgeving is toereikend om het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Tevens wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop. Bij het omzetten van de bestemming en het toestaan van de functie van bed & breakfast wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 9,3 parkeerplaats. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om het benodigde aantal parkeervoorzieningen te realiseren.

Naast de argumentatie dat wordt voldaan aan het ruimtelijk beleid en dat het initiatief rekening houdt met milieu- en omgevingsaspecten, wordt ruimtelijke winst bereikt doordat de planologische mogelijkheid dat nieuwe bedrijvigheid zich gaat vestigen op de locatie Blokland 41/41a weggenomen wordt. Potentiële vestiging van nieuwe bedrijfsmatige (en ongewenste) functies wordt voorkomen.

Een ander argument om in te stemmen met het initiatief, is dat het toevoegen van bedden in het kader van verblijfsrecreatie bijdraagt aan versterking van het toeristisch/recreatieve profiel van Nieuwkoop.

Argumenten tegen
Een argument om niet in te stemmen met het aanpassen van het bestemmingsplan, is dat het aantal bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming ‘Wonen’ de omvang van 80m² aan vergunningplichtige (en met een uitloop tot 150m² aan vergunningvrije) bouwwerken overschrijdt. Aan de bestemming ‘Wonen’ wordt echter de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’ toegevoegd. Het gevolg hiervan is dat bij toekomstige vervangende nieuwbouw een sloop-/bonusregeling van toepassing is. Bebouwing mag dan voor de helft van het aantal vierkante meters herbouwd worden, waardoor de omvang aan bijbehorende bouwwerken zal afnemen. Wel is de herbouw van de schuur achter de woning uitgezonderd van de sloop-/bonusregeling, aangezien richting verzoeker kenbaar is gemaakt dat de schuur in de bestaande omvang mag worden herbouwd.

Voorgesteld besluit

1. **Het bestemmingsplan ‘Blokland 41/41a, Nieuwveen’ (NL.IMRO.0569.bpNWVBlokland41-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De aanpassing van het bestemmingsplan voorziet in een ambtshalve aanpassing van de planregels. Het gaat om de volgende aanpassingen aan de planregels:**
    a. **Onder de bestemming ‘Natuur’ worden voorschriften opgenomen voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, zoals opgenomen in het moederplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’.**
    b. **Onder de algemene aanduidingsregels wordt nader ingegaan op de bescherming van landschapstypen, zoals opgenomen in het moederplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’.**
2. **Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.**

Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen

Sloop voormalig bedrijfsopstal
Zoals aangegeven in figuur 3, is het de bedoeling dat een voormalige bedrijfsschuur gesloopt wordt. Bij de besluitvorming op het principeverzoek is ervan uitgegaan dat dit bouwwerk daadwerkelijk

wordt gesloopt. Dat betekent dat door initiatiefnemer een sloopmelding gedaan moet worden en dat het bouwwerk gesloopt moet zijn voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Aanwijzing object Blokland 41 tot gemeentelijk monument
Op 1 februari 2022 heeft het college besloten de procedure te starten tot het aanwijzen van het woonhuis Blokland 41 tot gemeentelijk monument. Initiatiefnemer, tevens eigenaar van het pand, is hiervan in kennis gesteld.

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

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. Het maken van afspraken over planschadeclaims is vast beleid bij wijziging dan wel aanpassing van bestemmingsplannen. De ondertekende overeenkomst is bijgevoegd. Deze is geheim in verband met de vermelding van persoonsgegevens.

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. Collegebesluit op principeverzoek (12 mei 2020);
2. Brief d.d. 22 september 2020 over herbouw bestaande schuur;
3. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Blokland 41/41a, Nieuwveen’;
4. Raadsbesluit;
5. Ondertekende anterieure overeenkomst (geheim)

Advies meningsvormende raad