# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder:**<br>**I. de Ridder** | **Opgesteld door:**<br>**Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte en Economie** | |
| **Besluitvormende vergadering:**<br>22 september 2022 | **Registratienummer collegebesluit:**<br>76831 | **Raadsnummer**<br>(niet invullen, dit vult de griffie in) |
| **Titel / onderwerp:**<br>Vaststelling bestemmingsplan ‘Hogedijk 10a/b, Zevenhoven’ | | |

**Samenvatting:**
Initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfswoning met dubbele woonfunctie bij de dierenbegraafplaats op de locatie Hogedijk 10a/b te Zevenhoven afsplitsen. Om dit in planologische zin goed te regelen, dient het bestemmingsplan aangepast te worden. De bestaande bedrijfswoning met dubbele woonfunctie wordt in bestemd als ‘Wonen’ waarbij binnen het bestemmingsvlak één woning is toegelaten. Voor het voortzetten van het gebruik als dubbel woonhuis kan bij omgevingsvergunning tijdelijk (evenwel hooguit voor maximaal 10 jaar) worden afgeweken van het bestemmingsplan, zodat de op leeftijd zijnde ouders van verzoeker ter plaatse kunnen blijven wonen. Verder wordt de bestemming ‘Maatschappelijk’ ter plaatse van de dierenbegraafplaats aangepast, waarbij op de verbeelding is opgenomen dat een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse is uitgesloten. Ook in de planregels is dit geborgd.

Het bestemmingsplan ‘Hogedijk 10a/b, Zevenhoven’ heeft in de periode 14 april 2022 tot en met 26 mei 2022 in ontwerp ter visie gelegen. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben Liander en de Veiligheidsregio Hollands-Midden gereageerd. Deze vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn op het bestemmingsplan geen zienswijzen ontvangen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ‘Hogedijk 10a/b, Zevenhoven’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

**Voorgesteld besluit:**
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:
1. Het bestemmingsplan ‘Hogedijk 10a/b, Zevenhoven’ (NL.IMRO.0569.bpNWVZNhogedijk10-va01) ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

## TOELICHTING

**Inleiding / aanleiding**
Naar aanleiding van een positief ambtelijk principestandpunt voor wat betreft omzetting en afsplitsing van de reeds bestaande bedrijfswoning met dubbele woonfunctie, is gevraagd het bestemmingsplan partieel te herzien voor wat betreft de locatie Hogedijk 10a/b te Zevenhoven in de gemeente Nieuwkoop. Initiatiefnemer heeft daartoe een bestemmingsplan opgesteld.

**Beoogd (maatschappelijk) effect**
Met het aanpassen van het bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande bedrijfswoning met dubbele woonfunctie om te zetten voor reguliere bewoning, waarna de bedrijfswoning wordt afgesplitst van de dierenbegraafplaats. Met het afsplitsen van de bestaande bedrijfswoning gaat het recht om een nieuwe bedrijfswoning bij de dierenbegraafplaats te realiseren verloren.

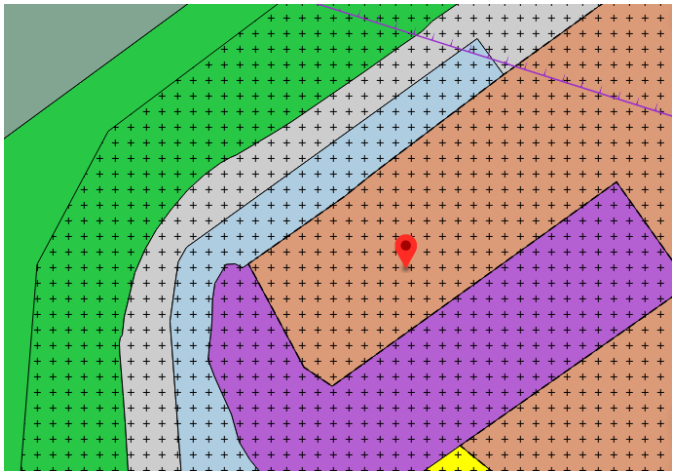
**Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**

<u>Besluit tot vrijgave van het (ontwerp)bestemmingsplan</u>
Op 15 februari 2022 heeft het college besloten het bestemmingsplan ‘Hogedijk 10a/b, Zevenhoven’ in ontwerp vrij te geven.

<u>Voorgeschiedenis initiatief</u>
Op 9 februari 2021 is een principeverzoek gedaan betreffende het omzetten en afsplitsen van de reeds bestaande bedrijfswoning met dubbele woonfunctie op de locatie Hogedijk 10a/b te Zevenhoven. Dit wordt ingegeven vanuit het feit dat de bedrijfswoning als zodanig niet meer is benodigd. Op 7 april 2021 is een positief ambtelijk principestandpunt ingenomen ten aanzien van het verzoek, waarbij is aangegeven dat het bestemmingsplan aangepast dient te worden. Bij aanpassing van het bestemmingsplan dient de geldende bestemming ‘Maatschappelijk’ omgezet te worden in de bestemming ‘Wonen’. De huidige woning met dubbele woonfunctie dient daarbij in bestemd te worden als één woning, waarbij vervolgens tijdelijk afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor bewoning door meer dan één huishouden (voor maximaal 10 jaar op basis van een omgevingsvergunning). Verder is aangegeven dat de bestemming ‘Maatschappelijk’ ter plaatse van de dierenbegraafplaats aangepast dient te worden, waarbij in de planregels en op de verbeelding opgenomen moet worden dat een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse is uitgesloten.

Planologisch kader

Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Zevenhoven, sectie A. nummer 3172, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’. Het voornoemde bestemmingsplan is vastgesteld op 3 november 2016. Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Verder is sprake van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Ter plaatse van het bestemmingsvlak geldt de aanduiding Specifieke vorm van maatschappelijk – Dierenbegraafplaats’. Verder geldt de gebiedsaanduiding ‘Overige zone – Landschapstype droogmakerij’.



Figuur 1 – Uitsnede verbeelding




Figuur 2 - Overzichtsfoto van het plangebied met daarbij de om te zetten bedrijfswoning

Toetsing aan de gestelde voorwaarden

Het bestemmingsplan voorziet in het toekennen van een woonbestemming waarbij ter plaatse van het bestemmingsvlak één woning is toegelaten. In de planregels is geborgd dat ter plaatse van de bestemming ‘Wonen’ één woning is toegelaten. Ter plaatse van de bestemming ‘Maatschappelijk’ is op de verbeelding met een specifieke bouwaanduiding aangegeven dat een bedrijfswoning is uitgesloten. Dit is ook geborgd in de planregels, waardoor het in combinatie met een bouwaanduiding op de verbeelding het niet mogelijk is een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Aan de gestelde voorwaarden, zoals meegegeven als onderdeel van het principestandpunt, is voldaan.

Toets aan parkeerbeleid

Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om invulling te kunnen aan de parkeerbehoefte conform het actueel geldende parkeerbeleid.

**Participatie / betrokken partijen / personen**

Ter visie legging bestemmingsplan
Het bestemmingsplan ‘Hogedijk 10a/b, Zevenhoven’ heeft in de periode 14 april 2022 tot en met donderdag 26 mei 2022 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 Liander en de Veiligheidsregio Hollands-Midden gereageerd. Hieronder een samenvatting van de reacties:

- Op 13 april 2022 heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden gereageerd. Opgemerkt is dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswaterwinning. Geconstateerd is dat er een overschrijding is van de opkomsttijd van hulpdiensten. Deze overschrijding bedraagt bijna 16 minuten. Geadviseerd is om in de om te zetten woning extra rookmelders aan te brengen, zodat de bewoners hiermee meer gelegenheid krijgen om de woning veilig te verlaten in geval van brand. Geconstateerd is dat aan de zuidkant van het plangebied een hogedrukglasleiding aanwezig is. Er is geen aanvullend advies benodigd. Verder is geconstateerd dat aan de noordzijde van het plangebied een risicocontour van de aanvliegroute van Schiphol aanwezig is. Hierbij is aangegeven dat geen aanvullende voorzieningen nodig geacht zijn.

- Op 14 april 2022 heeft Liander kenbaar gemaakt dat er geen opmerkingen zijn op het bestemmingsplan.

De ingekomen vooroverlegreacties zijn gedeeld met initiatiefnemer. Geadviseerd wordt om extra rookmelders aan te brengen. Het aanbrengen van extra rookmelders kan echter niet afgedwongen worden door de gemeente. Er is geen grondslag om meer rookmelders aan te brengen dan hetgeen door de landelijke wetgever is geregeld ten aanzien van rookmelders.

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**
Aangetoond is dat ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

**Varianten met argumenten voor en tegen**
Het initiatief voldoet aan het nationale-, provinciale- en gemeentelijke omgevingsbeleid. Daarnaast zijn de milieuaspecten als onderdeel van de plantoelichting in voldoende mate uitgewerkt. De uitwerking van de milieuaspecten kan op instemming rekenen van de Omgevingsdienst West-Holland. Bovendien wordt voldaan aan de randvoorwaarden die aan initiatiefnemer zijn meegegeven bij het innemen van een principestandpunt. Tot slot zijn er geen zienswijzen ontvangen. Dit alles maakt dat wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Met het omzetten van de bestaande bedrijfswoning met dubbele woonfunctie wordt de mogelijkheid gecreëerd voornoemde woning af te splitsen en te gebruiken voor reguliere bewoning.

**Voorgesteld besluit**

1. **Het bestemmingsplan ‘Hogedijk 10a/b, Zevenhoven’ (NL.IMRO.0569.bpNWVZNhogedijk10-va01) ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.**
2. **Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.**

**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

*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. Betrokken partijen hebben de anterieure overeenkomst getekend.

*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. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Hogedijk 10a/b, Zevenhoven’, bestaande uit:
   - Een toelichting
   - Planregels
   - Een verbeelding
   - Een akoestisch rapport
   - Een staat van bedrijfstypen aan huis
2. Raadsbesluit

**Advies meningsvormende raad**