Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**	**Opgesteld door:** **Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte en Economie**	
Besluitvormende vergadering: 23 februari 2023	**Registratienummer collegebesluit:** 206955	**Raadsnummer** 2023-010
Titel / onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan ‘Ringdijk naast 2b en Kerkweg 81, Ter Aar’		

Samenvatting:
Initiatiefnemer is voornemens om een (compensatie)woning in het kader van ‘Ruimte voor Ruimte’ te realiseren op de locatie Ringdijk naast 2b in Ter Aar. Hiervoor worden 5.000 bouwrechten gebruikt van de locatie Kerkweg 81 te Ter Aar.

Op de locatie Ringdijk naast 2b is een onbebouwd agrarisch bouwvlak aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het omzetten van dit onbebouwde agrarisch bouwvlak in de bestemming ‘Wonen’ met een bouwmogelijkheid voor één woning.

Naast het toevoegen van een bouwmogelijkheid voor een (compensatie)woning op de locatie Ringdijk naast 2b, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in het omzetten van de glastuinbouwbestemming op de locatie Kerkweg 81. Een deel van de glastuinbouwbestemming wordt bij de reeds bestaande woonbestemming getrokken en krijgt daarbij de aanduiding ‘Specifieke vorm van wonen – Voormalig agrarisch bedrijf’, aangezien de bebouwing ter plaatse gehandhaafd blijft. Er worden geen nieuwe zelfstandige bouwmogelijkheden gecreëerd.

Het bestemmingsplan ‘Ringdijk naast 2b en Kerkweg 81, Ter Aar’ heeft in de periode 3 november 2022 tot en met 15 december 2022 in ontwerp ter visie gelegen. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden gereageerd. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

De ingekomen vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

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

1. Het bestemmingsplan ‘Ringdijk naast 2b en Kerkweg 81, Ter Aar’ (NL.IMRO.0569.bpTARringdnaast2b-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Naar aanleiding van een positief (bestuurlijk) principestandpunt heeft initiatiefnemer een partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’ opgesteld ten aanzien van de locaties Ringdijk naast 2b en Kerkweg 81 te Ter Aar. Hiermee wordt toepassing gegeven aan het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’. Met het saneren en omzetten van de glastuinbouwfunctie op de locatie Kerkweg 81 wordt ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt. Deze ruimtelijke kwaliteitswinst rechtvaardigt het toevoegen van een (compensatie)woning op de locatie Ringdijk naast 2b te Ter Aar.

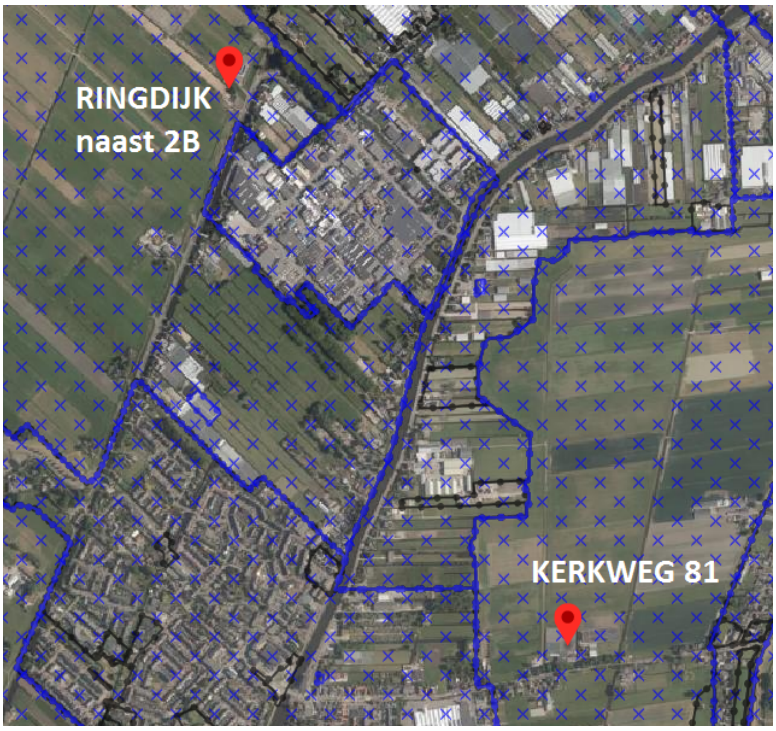
Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het aanpassen van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’ wordt beoogd om de planologische mogelijkheid voor glastuinbouw op de locatie Kerkweg 81 om te zetten. Door omzetting van de glastuinbouwfunctie ter plaatse wordt ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt. In totaal 5.533m² aan glasopstanden zal worden gesaneerd. De ruimtelijke kwaliteitswinst is voldoende om een (compensatie)woning te rechtvaardigen. Hiertoe zullen 5.000 bouwrechten ingezet worden, hetgeen gelijk staat aan 5.000m² aan te slopen glas. De resterende 533 bouwrechten zijn vrij verhandelaar en kunnen door derden gebruikt worden bij ‘Ruimte voor Ruimte’-ontwikkelingen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

<u>Besluit tot vrijgave van het (ontwerp)bestemmingsplan</u>
Op 11 oktober 2022 heeft het college besloten het bestemmingsplan ‘Ringdijk naast 2b en Kerkweg 81, Ter Aar’ in ontwerp vrij te geven.

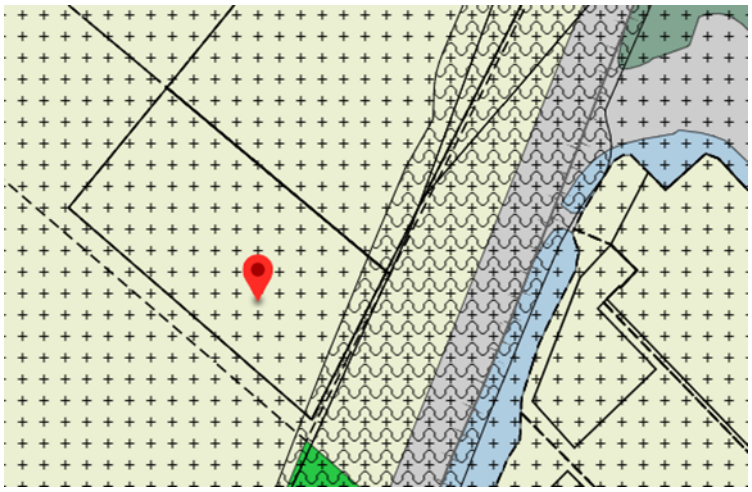
<u>Voorgeschiedenis initiatief</u>
Op 26 maart 2021 is een bestuurlijk principeverzoek gedaan. Het college is hiermee gevraagd of bereidheid bestaat om medewerking te verlenen aan het toepassen van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ op de locaties Ringdijk naast 2b en Kerkweg 81 te Ter Aar in de gemeente Nieuwkoop. Concreet gaat het hierbij om het slopen van kassen en het omzetten van de glastuinbouwfunctie op de locatie Kerkweg 81 te Ter Aar, waarna op het perceel naast Ringdijk 2b te Ter Aar een (compensatie)woning wordt gerealiseerd. Op 14 september 2021 heeft het college een bestuurlijk principestandpunt ingenomen. De motivering van dit standpunt is dat sprake is van ruimtelijke

kwaliteitswinst. Verouderd glas wordt gesloopt en de planologische mogelijkheden voor glastuinbouw verdwijnen. De hoeveelheid te slopen en weg te bestemmen glas rechtvaardigt het toevoegen van een bouwmogelijkheid voor een (compensatie)woning. De ruilvoet die wordt gehanteerd in het kader van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' is dat 5.000m² aan gesloopt en wegbestemd glas recht geeft op een compensatiewoning. Aangezien 5.533m² aan glas wordt gesloopt en wegbestemd wordt aan deze ruilvoet voldaan. Een ander argument is dat de locatie Ringdijk naast 2b in ruimtelijke zin geschikt is voor het toevoegen van een woning, aangezien binnen de agrarische bestemming op dit perceel sprake is van bouwmogelijkheden (die echter niet benut zijn). Daarbij zal de nieuwe woning in lijn met de omliggende bebouwing gerealiseerd worden.

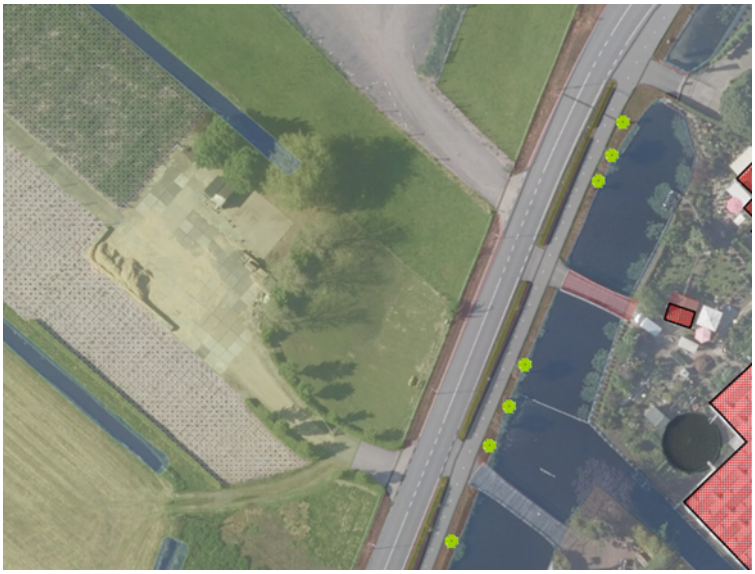


Figuur 1 – Overzichtskaartje

<u>Planologische situatie locatie Ringdijk naast 2b</u>
Het perceel, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie A, nummer 6953 is onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Nieuwkoop' (vaststelling: 3 november 2016) en herziening (datum ontwerp: 23 november 2021). Dit perceel is gelegen aan de Ringdijk naast 2b in Ter Aar. De ter plaatse geldende enkelbestemming is 'Agrarisch'. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. De ter plaatse geldende dubbelbestemming is 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast gelden de functieaanduidingen 'Bedrijfswoning uitgesloten' en 'Sierteelt', alsmede de gebiedsaanduiding 'Overige zone – landschapstype droogmakerij'.



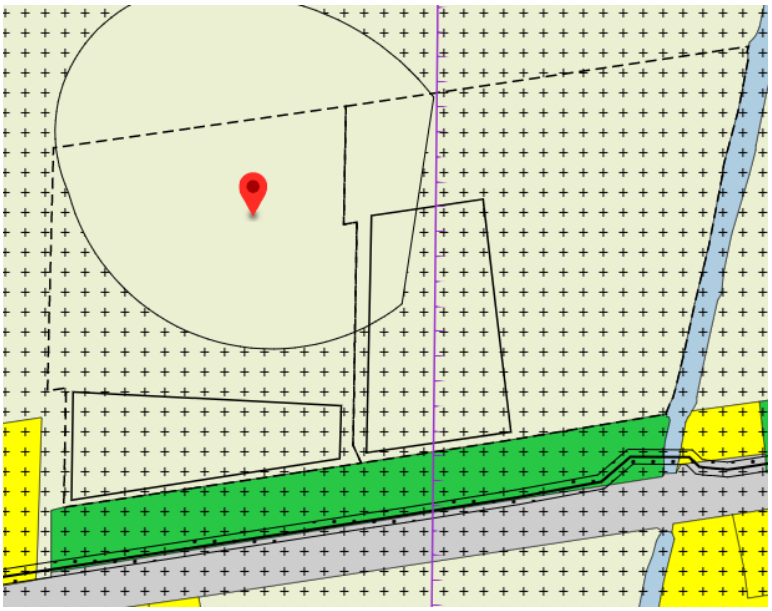
Figuur 2 – Uitsnede verbeelding



Figuur 3 – Luchtfoto van het plangebied

<u>Planologische situatie locatie Kerkweg 81</u>

Het percelen, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie B, nummer 5027 en 5028 zijn eveneens onderdeel van het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’ (vaststelling: 3 november 2016) en herziening (datum ontwerp: 23 november 2021). Deze percelen zijn gelegen aan de Kerkweg 81 te Ter Aar. Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’. De op een deel van het plangebied van toepassing zijnde dubbelbestemming is de bestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Op het bestemmingsvlak is de functieaanduiding ‘Glastuinbouw’ van toepassing. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding ‘Overige zone – landschapstype droogmakerij’.



Figuur 4 – Uitsnede van de verbeelding



Figuur 5 – Oblieksfoto van het te saneren en weg te bestemmen kassencomplex

<u>Toepassing van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’</u>
De ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling biedt de mogelijkheid om (compensatie)woningen toe te voegen in ruil voor het slopen en wegbestemmen van agrarische bedrijfsbebouwing en verouderd glas. In het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’ zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van een agrarisch bouwvlak (al dan niet met waarden) naar de bestemming ‘Wonen’, zo nodig in combinatie met 'Tuin - Onbebouwd', 'Agrarisch' (zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak) en 'Water'. Om van deze wijzigingsbevoegdheden gebruik te kunnen maken dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. Een van de voorwaarden waar aan voldaan moet worden is dat compensatie bij ‘Ruimte voor Ruimte’, specifiek het realiseren van een woning, enkel plaats kan vinden op de locatie waar een glastuinbouwbedrijf wordt beëindigd. Dat betekent dat het toepassen van de ‘Ruimte voor Ruimte’-wijzigingsbevoegdheid op twee locaties niet mogelijk is.

Het voorliggende initiatief voorziet in compensatie op een andere locatie dan de locatie waar glas wordt opgeruimd. Om toch deze vorm van compensatie mogelijk te maken, dient een buitenplans

traject doorlopen te worden. Naast dat minimaal 5.000m² aan glas wordt gesaneerd en wegbestemd, wordt er aan de volgende voorwaarden voldaan.

1) De eerste voorwaarde is dat het voortzetten van duurzame agrarische bedrijfsvoering niet reëel wordt geacht.

   De glastuinbouwlocatie aan de Kerkweg 81 is verouderd en ligt buiten het glastuinbouwconcentratiegebied. Dit maakt dat het voortzetten van duurzame agrarische bedrijfsvoering niet reëel wordt geacht.

2) De tweede voorwaarde is dat bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd mogen worden in hun bedrijfsvoering.

   Aan weerszijden van de Ringdijk zijn glastuinbouwfuncties aanwezig. Als minimale richtafstand geldt een richtafstand van 30 meter. De Omgevingsdienst West-Holland heeft geconcludeerd dat omliggende glastuinbouwfuncties op voldoende afstand liggen van de te realiseren woning.

   Tussen de beoogde woonbestemming en de sierteeltgronden aan de noordwestzijde is een strook van ca. 10m. breed voorzien die niet gebruikt wordt ten behoeve van sierteelt. Aan de noordwestzijde van de tuinbestemming wordt een haag aangeplant die als afscherming fungeert. Deze haag zal ervoor zorgen dat eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen tegengehouden zal worden, waardoor agrarische bedrijvigheid niet belemmerd wordt en in de compensatiewoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. In de planregels is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat er een bladhoudende haag aangeplant en in stand gehouden moet worden. De Omgevingsdienst West-Holland gaat hiermee akkoord.

3) Een derde voorwaarde is dat in de compensatiewoning een goed woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

   Zie de uitleg onder 2.

4) Een vierde voorwaarde is dat het slopen van 1.000m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dan wel 5.000m² verouderd glas recht geeft op het realiseren van een compensatiewoning.

   Aan deze ruilvoet wordt voldaan, aangezien op de locatie Kerkweg 81 5.533m² aan glas wordt gesloopt. Van dit aantal sloopmeters wordt 5.000m² ingezet voor het realiseren van een compensatiewoning. De resterende sloopmeters zijn na aanpassing van het bestemmingsplan vrij verhandelbaar voor ‘Ruimte voor Ruimte’-ontwikkelingen elders in de gemeente.

5) Een vijfde voorwaarde is dat nieuwe woonpercelen landschappelijk ingepast dienen te worden.

   De compensatiewoning zal landschappelijk worden ingepast. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor een windhaag. Deze is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de woning.

<u>Behoud van schuur en mantelzorgwoning</u>
Een deel van de glastuinbouwbestemming op de locatie Kerkweg 81 wordt omgezet in de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’. De reden hiervoor is dat de aanwezige mantelzorgwoning en een schuur, die wordt gebruikt voor het stallen van snackwagens, zullen worden gehandhaafd. De aanduiding ‘Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’ is gekoppeld aan een sloop-/bonusregeling. Bij deze sloop-/bonusregeling zijn extra vierkante meters bijbehorende bouwwerken mogelijk in ruil voor de sloop van voormalige agrarische

bedrijfsgebouwen. De bestaande bebouwing, die de reguliere hoeveelheid bijbehorende bouwwerken van 80 m² overschrijdt, kan bij vervangende nieuwbouw voor maximaal 50% worden teruggebouwd.

Parkeren
Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig. Voldaan wordt aan het Nieuwkoopse parkeerbeleid.

Participatie / betrokken partijen / personen

Ter visie legging bestemmingsplan
Het bestemmingsplan 'Ringdijk naast 2b en Kerkweg 81, Ter Aar' heeft in de periode 3 november 2022 tot en met 15 december 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 is de directe omgeving over de start van de zienswijzeperiode proactief geïnformeerd. Met de ter visie legging van het bestemmingsplan is aan eenieder gelegenheid geboden om op het bestemminsplan te reageren.

Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg
In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden gereageerd. De ingekomen reacties zijn als volgt:

- Hoogheemraadschap van Rijnland:
  Aangegeven is dat de waterparagraaf niet volledig is. Aangegeven is dat voor alle toenamen van verharding boven de 500m² (niet boven de 1.000m²) watercompensatie is vereist. De 'Ruimte voor Ruimte'-regel is niet toepasbaar op het waterbeheer. De (compensatie)woning moet buiten het profiel van de regionale waterkering gebouwd worden. Initiatiefnemer dient dit aan te tonen met een dwarsprofiel van de woning ten opzichte van de kering.

- Veiligheidsregio Hollands Midden:
  Geoordeeld is dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van fysieke veiligheid en bestrijdbaarheid van calamiteiten.

De ingekomen vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijzen
Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het bestemmingsplan.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Gezondheid
Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen
Instemmen met het initiatief draagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, aangezien een verouderd glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd en wordt wegbestemd. Het aantal vrijkomende bouwrechten (5.533) is toereikend voor het toevoegen van een nieuwe compensatiewoning op de locatie Ringdijk naast 2b. De locatie Ringdijk naast 2b is in ruimtelijke zin geschikt voor het toevoegen van een woning. Het perceel aan de Ringdijk beschikt reeds over een agrarische bestemming met bouwmogelijkheden (die onbenut zijn). De nieuwe woning zal in lijn met de bestaande bebouwing aan de Ringdijk worden gerealiseerd. Aan de achterzijde zal de woning landschappelijk ingepast worden door middel van een windhaag. Deze windhaag moet tevens voorkomen dat functies belemmerd

worden. Het realiseren van de windhaag is geborgd in de planregels. Verder zal de oppervlakte van het bouwvlak ter plaatse van de locatie Ringdijk naast 2b wat worden verkleind. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 2.690m² en mag in de volledige omvang worden bebouwd. In de nieuwe situatie wordt binnen het bouwvlak ruimte geboden aan het realiseren van een woning met een omvang van 750 kuub, exclusief 80m² aan bijbehorende bouwwerken (met een uitloop tot maximaal 150m² aan vergunningvrije bebouwing).

Voorgesteld besluit

1. **Het bestemmingsplan 'Ringdijk naast 2b en Kerkweg 81, Ter Aar' (NL.IMRO.0569.bpTARringdnaast2b-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.**
2. **Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.**

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.

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

- Het bestemmingsplan 'Ringdijk naast 2b – Kerkweg 81, Ter Aar, bestaande uit:
    - Een ruimtelijke onderbouwing
    - Een set planregels
    - Een verbeelding
    - Een verkennend bodemonderzoek
    - Een ecologische quickscan
    - Een lijst van bedrijfstypen aan huis
    - De Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021

Advies meningsvormende raad I 9 februari 2023 (deel 2 op 13 februari 2023)

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.