Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen**	**Opgesteld door:** **Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte**	
Besluitvormende vergadering: 25 september 2025	**Registratienummer collegebesluit:** 339261	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar’		

Samenvatting:
Voor invoering van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) is een procedure gestart tot aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106 in Korteraar. Door aanpassing van het bestemmingsplan wordt een bouwtitel opgenomen voor het toevoegen van één woning op basis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering bestaat uit een vermindering van bouwmassa door sloop van een schuur en zomerhuis, waarmee door sloop van het zomerhuis tevens de kans wordt uitgesloten dat in de toekomst het zomerhuis mogelijk illegaal wordt gebruikt voor zelfstandige bewoning. Tot slot worden planologische mogelijkheden voor detailhandel weggenomen.

Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106’ heeft in de periode 30 november 2023 en 10 januari 2024 in ontwerp ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om het voorstel te doen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:
1. In te stemmen met de reactienota en deze vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan *‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar’* (NL.IMRO.0569.bpTARkortersweg104-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, door de voorgestelde aanpassingen in de reactienota te verwerken in het vastgestelde bestemmingsplan;
3. Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Op 17 april 2023 is verzocht tot aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106 te Korteraar. Aanleiding is het voornemen om een schuur en zomerhuis te slopen (met een gezamenlijke omvang van 505m²), waarna op de plek van de te slopen schuur een bouwtitel voor een nieuwe woning wordt opgenomen.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Dit bouwinitiatief verbetert de ruimtelijke kwaliteit door sloop van 505 m² bebouwing, voorkomt illegale bewoning van het zomerhuis en sluit detailhandel uit op een locatie buiten het aangewezen concentratiegebied. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid voor verdere versterking/concentratie van detailhandel.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Voorgeschiedenis
- Op 10 juni 2022 is een ambtelijk principeverzoek ingediend. Hiermee is gevraagd of medewerking verleend kan worden aan het toevoegen van een woning aan de Korteraarseweg, achter het bestaande dubbele woonhuis Korteraarseweg 104-106.

- Het provinciale omgevingsbeleid biedt de mogelijkheid om (in beperkte mate) nieuwe woningen toe te voegen in linten, mits de ruimtelijke kwaliteit niet verslechtert én op voorwaarde dat sprake is van zorgvuldige ruimtelijke inpassing in het bestaande landschap/de bestaande bebouwingsstructuur. Daarbij moet rekening gehouden worden met de ritmiek van bestaande bebouwing en de bestaande verkavelingsstructuur. Daarnaast mogen bestaande landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten niet worden aangetast door het toestaan van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

- Op 28 juni 2022 is een positief standpunt ingenomen over het principeverzoek. Motivatie is dat het bouwinitiatief leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit:
    - Een vermindering van bouwmassa. Er wordt 505m² aan bebouwing gesloopt. Het gaat hierbij om een schuur en een zomerhuis. De toe te voegen bouwmassa - een woning (met een omvang van 150m²) met mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken - heeft een kleinere omvang dan de te slopen bebouwing. Daarnaast wordt door sloop van het zomerhuis de kans uitgesloten dat dit bouwwerk mogelijk in de toekomst illegaal wordt gebruikt voor zelfstandige bewoning. Tenslotte heeft hier eerder illegale bewoning plaatsgevonden;
    - Het wegnemen van planologische mogelijkheden voor detailhandel. Dit draagt bij aan de doelstelling van de *Beleidsvisie Detailhandel 2020-2024*. Deze doelstelling is versterking van detailhandel door concentratie. Concentratie van detailhandel wordt bereikt door planologische mogelijkheden voor detailhandel buiten de aangewezen concentratiegebieden weg te nemen. De bouwlocatie is onderdeel van lintbebouwing in een woonkern en ligt daarmee buiten concentratiegebied. Ontwikkeling van detailhandel is daarom niet wenselijk op deze locatie.

  In de totale ruimtelijke afweging is het wegnemen van mogelijkheden voor detailhandel zwaar meegewogen, omdat hierdoor direct uitvoering gegeven wordt aan de detailhandelsvisie. Zo wordt voorkomen dat invulling wordt gegeven aan mogelijkheden voor detailhandel, terwijl een detailhandelsfunctie niet (langer) gewenst is op deze locatie. Doordat mogelijkheden voor detailhandel verdwijnen, de bebouwingsomvang wordt verminderd en de kans wordt uitgesloten

dat het bestaande zomerhuis op enig moment toch weer illegaal wordt bewoond, is het toevoegen van een nieuwe woning te rechtvaardigen.

Naast bovenstaande motivering dat het toevoegen van een nieuwe woning is te rechtvaardigen, is ook de locatie waar de woning is voorzien in ruimtelijke zin geschikt. De woning wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur en komt op een plek waar nu ook al bebouwing staat. Het ruimtelijk beeld van het bebouwingslint verbetert, aangezien de bestaande schuur met een omvang van 460m² wordt gesloopt. Daarnaast is de bouwlocatie groot genoeg voor het toevoegen van een woning. Bestaande landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten worden niet aangetast. Cultuurhistorisch gezien is het bestaande bebouwingslint, de plek waar bebouwing aanwezig is. De nieuwe woning wordt zorgvuldig in de ruimtelijke structuur van het bestaande bebouwingslint ingepast. Er wordt niet gebouwd in het open landschap, waardoor geen landschappelijke waarden verloren gaan.

- Na de positieve uitspraak over het principeverzoek (van 28 juni 2022), is vrijwel direct door initiatiefnemer een aanpassing van het bestemmingsplan uitgewerkt. Vervolgens is op 17 april 2023 verzocht tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Op 22 juni 2023 is de motie '*Herontwikkeling agrarische bedrijfslocaties'* aangenomen. Uw raad heeft opdracht gegeven om kaders en uitgangspunten uit te werken voor omzetting van agrarische opstallen in woonruimte. Dit was de aanzet tot een discussie over particuliere woningbouwinitiatieven. Deze discussie heeft uiteindelijk geleid tot de vaststelling van het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering* op 12 december 2024.

- Op 14 november 2023, voordat er zicht was op een (vastgesteld) afwegingskader, is voor de locatie Korteraarseweg 104-106 een bestemmingsplan vrijgegeven in ontwerp en in procedure genomen. Het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering* is daarom niet van toepassing op het voorliggende initiatief.

- Op 30 januari 2024 is het bouwinitiatief besproken op de hoorzitting bestemmingsplannen die heeft plaatsgevonden bij de hoorcommissie van de raad.

Participatie / betrokken partijen / personen

Participatie
De initiatiefnemer heeft de (directe) omgeving bij de planvorming betrokken.

Wettelijk vooroverleg
Voorafgaand aan de ter visie legging van het bestemmingsplan zijn de wettelijk vooroverlegpartners per e-mail aangeschreven. Voor een overzicht van de reacties in het wettelijk vooroverleg wordt verwezen naar bijgaande reactienota (bijlage 3).

De ingekomen vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vrijgave voor zienswijzen
Op woensdag 29 november 2023 is de start van de zienswijzetermijn gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad. Voorafgaand aan de start van de zienswijzetermijn is de directe omgeving schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee is uitvoering gegeven aan de motie ('Actief informeren inwoners & belanghebbenden over bestemmingsplannen') waar u op 5 februari 2021 mee ingestemd heeft, zodat de directe omgeving actief en tijdig wordt geïnformeerd over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan heeft in de periode 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 in ontwerp ter visie gelegen. Hiermee is de mogelijkheid geboden om op de voorgenomen ontwikkeling te reageren. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Voor de inhoud van deze zienswijzen en de daaropvolgende reactie, wordt verwezen naar bijgaande reactienota (bijlage 3).

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Gezondheid
Met de voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan, waarover de Omgevingsdienst West-Holland heeft geadviseerd, wordt in de toe te voegen woning een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en worden omliggende functies niet belemmerd.

Varianten met argumenten voor en tegen

Variant 1 – Het bestemmingsplan vaststellen

Argumenten voor
1. Het initiatief leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering door een vermindering van bouwmassa, het uitsluiten van de kans dat een bestaand zomerhuis mogelijk in de toekomst illegaal wordt gebruikt voor zelfstandige bewoning, alsmede met wegnemen van planologische mogelijkheden voor detailhandel;
2. De locatie waar de nieuwe woning is voorzien, is ruimtelijk geschikt. De nieuwe woning wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur en komt op een plek waar nu ook al bebouwing staat. Het ruimtelijk beeld van het bebouwingslint verbetert, door afname van bebouwing en zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing. Bestaande landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten worden niet aangetast;
3. Het bouwinitiatief leidt, met de voorgestelde aanpassingen (waar de Omgevingsdienst West-Holland over geadviseerd heeft), tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige functietoedeling aan locaties, waardoor de kwaliteit van een goede fysieke leefomgeving bewaakt wordt, is een voorwaarde voor het toestaan van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Argumenten tegen
1. Hierop zijn de argumenten bij variant 2 onder argumenten voor van toepassing.

Variant 2 – Het bestemmingsplan niet vaststellen

Argumenten voor
1. Niet vaststellen van het bestemmingsplan, betekent dat geen planologische medewerking wordt verleend aan het voorgestelde bouwinitiatief. Dit biedt de mogelijkheid om een eventueel nieuw bouwinitiatief te beoordelen/te wegen op basis van het nu geldende beleid en de nu geldende inzichten/omstandigheden.

Argumenten tegen
1. Door het bestemmingsplan niet vast te stellen, kan er geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden bereikt;
2. Er is een kans op verrommeling door functies die ruimtelijk niet (langer) wenselijk zijn. Dit draagt niet bij aan een goede fysieke leefomgeving;
3. Er is een kans op illegaal gebruik van bestaande bebouwing, zoals illegale bewoning van het zomerhuis waar in het verleden ook sprake van geweest is;
4. Van een betrouwbare overheid mag verwacht worden dat besluitvorming plaatsvindt. Op basis van een positief principestandpunt is vrijwel direct een bestemmingsplan uitgewerkt op basis

van de toen geldende kaders, waarna is besloten het bestemmingsplan in ontwerp vrij te geven en in procedure te nemen;
5. Het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering* is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Voorgesteld besluit
1. **In te stemmen met de reactienota en deze vast te stellen;**
2. **Het bestemmingsplan *'Korteraarseweg 104-106, Ter Aar'* (NL.IMRO.0569.bpTARkortersweg104-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, door de voorgestelde aanpassingen in de reactienota te verwerken in het vastgestelde bestemmingsplan;**
3. **Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.**

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Doorlooptijd bestemmingsplanprocedure
Voor inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) is het bestemmingsplan in ontwerp ter visie gelegd. Hierdoor wordt het bestemmingsplan (op basis van overgangsrecht) nog behandeld onder de Wro.

De ontvangen zienswijzen hebben tot een lange doorlooptijd geleid doordat onderzoeken, gesprekken en afstemming van een oplossingsrichting noodzakelijk waren voordat het besluitvormingstraject opgestart kon worden. Tenslotte is het van belang dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Financiële en Juridische gevolgen

Afdracht aan het woonfonds
Het bouwinitiatief is getoetst aan de *Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022*, aangezien van deze verordening uitgegaan moest worden op het moment van het opstellen van het bestemmingsplan en de ter visie legging van het ontwerp. De *Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022* is inmiddels vervangen door de *Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025.* Op basis van zowel de oude- als de nieuwe verordening is er geen afdracht aan het Woonfonds. Het toevoegen van één woning is vrijgesteld van afdracht.

Anterieure overeenkomst
Er is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Het maken van afspraken over het doorleggen van planschadeclaims is vast beleid bij een aanpassing van het bestemmingsplan. Een getekende overeenkomst is een voorwaarde voor besluitvorming over het bestemmingsplan.

Juridische gevolgen
Het vast te stellen bestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder beroep instellen bij de rechtbank. Tevens bestaat dan de mogelijkheid tot het aanvragen van een voorlopige voorziening. Met een voorlopige voorziening wordt voorkomen dat een nog niet definitief besluit onomkeerbare gevolgen met zich mee brengt. Tegen de uitspraak in beroep kan vervolgens hoger beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

Bijlagen
1. Raadsbesluit
2. Ruimtelijke beschouwing bouwinitiatief
3. Reactienota
4. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Korteraarseweg 104-106, Ter Aar'

Advies meningsvormende raad