Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen**		**Opgesteld door:** Stefan Veenenberg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 18 november 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 21.21071	**Raadsnummer:** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Westkanaalweg 31-32, Papenveer'		

Samenvatting:
Het voorliggende bestemmingsplan ‘Westkanaalweg 31-32, Papenveer’ voorziet in het vergroten van een bestaand bouwvlak binnen de reeds aanwezige woonbestemming op de locatie Westkanaalweg 31-32 te Papenveer, waarbij binnen het bouwvlak een bouwmogelijkheid voor een tweede woning is opgenomen. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie wordt de bestemming 'Tuin' voor de voorgevelrooilijn van de woningen tot de Westkanaalweg volledig doorgetrokken.

Het bestemmingsplan ‘Westkanaalweg 31-32, Papenveer’ heeft in de periode 10 juni 2021 tot en met 22 juli 2021 in ontwerp ter visie gelegen. Daarnaast het voornoemde bestemmingsplan aangeboden aan de wettelijk vooroverlegpartners. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de gemeente Alphen aan den Rijn, de gemeente Kaag en Braassem, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Liander en de Veiligheidsregio Hollands-Midden gereageerd. Daarnaast is één zienswijze ontvangen. De ingekomen reacties en de reacties hierop zijn opgenomen in bijgevoegde nota van ingekomen reacties.

De ingekomen reacties hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De noordelijke watergang in het plangebied wordt verbreed, waardoor de verbeelding aangepast wordt. Verder wordt de toelichting aangepast, waarbij een tekstuele wijziging wordt doorgevoerd voor wat betreft het onderdeel watercompensatie.

Naast de aanpassingen als gevolg van de ingekomen reacties, wordt een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Deze wijziging ziet toe op het van toepassing verklaren van Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 (vastgesteld door uw raad op 8 juli 2021). Ten tijde van de ter visie legging van het bestemmingsplan was het parkeerbeleid uit 2015 nog van toepassing.

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Het bestemmingsplan ‘Westkanaalweg 31-32, Papenveer’ (NL.IMRO.0569.bpTARwestkaw31U32-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, waarbij de aanpassingen bestaan uit:
    - Een ambtshalve aanpassing aan de toelichting, betreffende het van toepassing verklaren van het Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 (vastgesteld: 8 juli 2021) en het van toepassing verklaren op de Omgevingsvisie Nieuwkoop (vastgesteld: 8 juli 2021) op het bestemmingsplan.
    - Een aanpassing van de verbeelding als gevolg van een ingekomen zienswijze, waarbij de noordelijke watergang wordt verbreed om voldoende water als gevolg van de demping van de middensloot en de zuidelijke sloot te kunnen compenseren.
    - Een tekstuele aanpassing aan de verbeelding als gevolg van een ingekomen zienswijze, waarbij een wijziging wordt doorgevoerd in de toelichting voor wat betreft de waterparagraaf. Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar de aangepaste verbeelding. Daarnaast wordt in de tekst aangegeven dat een watergang met een oppervlakte van 89,2 m² wordt gedempt en dat het te dempen oppervlaktewater voor 100% wordt gecompenseerd door middel van verbreding van de noordelijk gelegen sloot met 2,7 m (33,17 m lengtesloot x 2,7 m verbreding = 89,5 m².
2. In te stemmen met bijgaande nota van beantwoording van ingekomen vooroverlegreacties en zienswijzen
3. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Slooters	Robbert-Jan van Duijn
secretaris	burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Op 24 december 2019 is door initiatiefnemer verzocht om een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan ‘Langeraar en Papenveer’ (en de eerste herziening) voor wat betreft de locatie Westkanaalweg 31-32 te Papenveer. Aanleiding voor het verzoek is om op deze locatie twee nieuwe woningen te realiseren.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met de aanpassing van het bestemmingsplan wordt beoogd om het bestaande bouwblok te vergroten en hierin een bouwmogelijkheid voor een tweede woning op te nemen, zodat initiatiefnemer de planologische mogelijkheid wordt geboden om twee grondgebonden woningen te realiseren. Dit leidt ter plaatse tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een vervallen woning zal worden vervangen en op het braakliggende perceel naast deze woning zal een nieuwe woning gerealiseerd worden.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Voorgeschiedenis
Op het perceel, bekend *Ter Aar, sectie A, nr. 5469*, stond tot en met 2004 een voormalig café. Het café was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Papenveer 1993’ inbestemd als ‘Woondoeleinden met horeca’. Dit pand, met als adres Westkanaalweg 32, is destijds na jaren leegstand afgebrand en uiteindelijk gesloopt. Het bouwblok is vervolgens bij een herziening van het bestemmingsplan wegbestemd. Op het naastgelegen perceel met als adres Westkanaalweg 31, bekend *Ter Aar, sectie A, nr. 5468*, staat op dit moment een vervallen woning.

Op 21 december 2009 is aan initiatiefnemer een eerste fase bouwvergunning (tegenwoordig: omgevingsvergunning) verleend voor het bouwen van 2 twee-onder-een-kapwoningen. Een eerst fase vergunning betreft alleen de planologische toestemming. Om onbekende redenen is de technische uitwerking (tweede fase vergunning) nooit aangevraagd. Hierdoor is de eerste fase vergunning in 2012 van rechtswege komen te vervallen.

Op 28 maart 2013 is het bestemmingsplan ‘Langeraar en Papenveer’ vastgesteld. Op dat moment lag er dus geen (onbenutte) vergunning meer, was de bebouwing reeds gesloopt en heeft de initiatief-nemer ook geen zienswijze ingediend. Hierdoor is in het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid meer opgenomen op het perceel van het voormalige café.

Op 14 februari 2018 en op 7 november 2018 zijn bestuurlijke gesprekken gevoerd over het verkrijgen van een bouwmogelijkheid voor een tweede woning. In het laatste gesprek is aangegeven dat het toevoegen van een bouwmogelijkheid voor een tweede woning, gelet op de eerder van rechtswege vervallen eerste fase omgevingsvergunning, kansen biedt en dat hiervoor een bestemmingsplan kan worden opgesteld. Op 5 december 2018 is vervolgens een schriftelijk verzoek om bestuurlijk vooroverleg gedaan. Naar aanleiding van dit verzoek zijn de ruimtelijke aspecten, die deel uitmaken van het bestemmingsplan, beoordeeld. Aandachtspunten voor het opstellen van een bestemmingsplan zijn vervolgens schriftelijk gedeeld met initiatiefnemer.

Eerdere besluitvorming
Op 18 mei 2021 heeft het college besloten het bestemmingsplan ‘Westkanaalweg 31-32, Papenveer’ in ontwerp vrij te geven.

Planologisch kader
De locatie Westkanaalweg 31/32 valt onder het geldende bestemmingsplan ‘Langeraar en Papenveer’ (vaststelling 28 maart 2013) en eerste herziening (vaststelling 9 maart 2017). De enkelbestemming is ‘Wonen’. De dubbelbestemming is ‘Waarde – Archeologie 1’. Binnen de woonbestemming is een bouwblok aanwezig met een bouwmogelijkheid voor één woning. Daarnaast is de gebiedsaanduiding ‘Luchtvaartverkeerszone’ aanwezig.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het vergroten van het bestaande bouwblok waarbij binnen dit bouwblok een bouwmogelijkheid wordt opgenomen voor een tweede woning. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie wordt de bestemming 'Tuin' voor de voorgevelrooilijn van de woningen tot de Westkanaalweg volledig doorgetrokken.

Toets aan ruimtelijk beleid
Voldaan wordt aan het nationaal ruimtelijk beleid, het provinciaal ruimtelijk beleid en het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Parkeren is voorzien op eigen terrein. Hier worden per woning drie parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen worden ontsloten via de Bloemenstraat, zodat geen nieuwe uitritten op de provinciale weg gerealiseerd hoeven te worden. De doorstroming van het wegverkeer wordt hierdoor niet belemmerd. Verder vormt de 20Ke-Schipholcontour geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de op het perceel aanwezige beschermenswaardige houtopstand is een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen benodigd wanneer deze niet kan worden gehandhaafd. Hierbij geldt een herplantplicht die als voorwaarde wordt opgenomen in de vergunning.

Toets aan milieuaspecten
De milieuaspecten *water, milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie* en *flora en fauna* zijn nader uitgewerkt. De uitwerking van genoemde aspecten is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland en is akkoord bevonden. Voor wat betreft het onderdeel geluid wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden. Om dit te ondervangen, is een besluit tot vaststelling van een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder genomen. Dit besluit, genomen door de Omgevingsdienst West-Holland, is samen met het (ontwerp)bestemmingsplan ter visie gelegd.

Voor wat betreft *bodem* zal, na het doorlopen van de planologische procedure en voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning, een aanvullend bodemonderzoek worden verricht.

Participatie / betrokken partijen / personen
Het bestemmingsplan ‘Westkanaalweg 31-32, Papenveer’ heeft in de periode 10 juni 2021 tot en met 22 juli 2021 in ontwerp ter visie gelegen. De direct omwonenden zijn van het moment van ter visie legging schriftelijk op de hoogte gesteld. Met het ter visie gaan van het bestemmingsplan, is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het initiatief. Daarnaast is het bestemmingsplan gedeeld in het kader van het wettelijk vooroverleg.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de gemeente Alphen aan den Rijn, de gemeente Kaag en Braassem, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Liander en de Veiligheidsregio Hollands-Midden gereageerd. De ingekomen vooroverlegreacties zijn uiteengezet in bijgaande nota van ingekomen reacties. Hierin is tevens de beantwoording van deze reacties opgenomen. De ingekomen vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg, is tegen het bestemmingsplan één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is opgenomen in bijgaande nota van ingekomen reacties. Ook de beantwoording van deze zienswijze is hierin opgenomen. De ingekomen zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De noordelijke watergang in het plangebied wordt verbreed, waardoor de verbeelding aangepast wordt. Verder wordt de toelichting aangepast, waarbij een tekstuele wijziging wordt doorgevoerd voor wat betreft het onderdeel watercompensatie.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Gezondheid
Het initiatief draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Papenveer.

Varianten met argumenten voor en tegen
Allereerst staan het ruimtelijk beleid en de uitwerking van de milieuaspecten in het bestemmingsplan de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zorgt een aaneenschakeling van feiten dat vanuit ruimtelijk perspectief een goede basis bestaat om in te stemmen met de beoogde ontwikkeling.

In het verleden waren op de locatie Westkanaalweg 31-32 twee woningen aanwezig. Deze waren op basis van het toenmalige bestemmingsplan ‘Papenveer 1993’ inbestemd als ‘Woondoeleinden’ dan wel ‘Woondoeleinden met horeca’. De woning met de bestemming ‘Woondoeleinden met horeca’ had een caféfunctie en brandde in 2004 af. Vervolgens is in 2009 door initiatiefnemer een omgevingsvergunning gevraagd om op de locatie Westkanaalweg 31-32 vier grondgebonden woningen te ontwikkelen. Voornoemde omgevingsvergunning voorzag in afwijken van planologisch strijdig gebruik om vier woningen (in plaats van de twee woningen die op grond van het bestemmingsplan waren toegelaten) te realiseren. Initiatiefnemer heeft vervolgens geen omgevingsvergunning gevraagd om de woningen daadwerkelijk te kunnen bouwen, waarna de eerder verleende omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan van rechtswege is vervallen. Hierna is bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan ‘Langeraar en Papenveer’ in 2013 de bouwmogelijkheid voor een woning ter plaatse van het voorheen aanwezige woonhuis met caféfunctie wegbestemd. Initiatiefnemer naar aanleiding van het wegbestemmen van voornoemde bouwmogelijkheid bij de actualisatie van het bestemmingsplan niet gereageerd. Sindsdien is enkel één woning toegelaten ter plaatse van de aanwezige vervallen (en dichtgetimmerde) woning.

Door medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief, wordt de voorheen geldende situatie waarbij ter plaatse van de locatie Westkanaalweg 31-32 twee woningen waren inbestemd weer in ere hersteld. Los hiervan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, aangezien de aanwezige vervallen (en dichtgetimmerde) woning wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. Daarnaast wordt invulling gegeven aan het braakliggende perceel waar voorheen het woonhuis met caféfunctie stond. In totaal maakt dit dat een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid van de kern Papenveer.

Voorgesteld besluit
1. **Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:**
2. **Het bestemmingsplan ‘Westkanaalweg 31-32, Papenveer’ (NL.IMRO.0569.bpTARwestkaw31U32-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, waarbij de aanpassingen bestaan uit:**
   - **Een ambtshalve aanpassing aan de toelichting, betreffende het van toepassing verklaren van het Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 (vastgesteld: 8 juli 2021) en het van toepassing verklaren op de Omgevingsvisie Nieuwkoop (vastgesteld: 8 juli 2021) op het bestemmingsplan.**
   - **Een aanpassing van de verbeelding als gevolg van een ingekomen zienswijze, waarbij de noordelijke watergang wordt verbreed om voldoende water als gevolg van de demping van de middensloot en de zuidelijke sloot te kunnen compenseren.**

- **Een tekstuele aanpassing aan de verbeelding als gevolg van een ingekomen zienswijze, waarbij een wijziging wordt doorgevoerd in de toelichting voor wat betreft de waterparagraaf. Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar de aangepaste verbeelding. Daarnaast wordt in de tekst aangegeven dat een watergang met een oppervlakte van 89,2 m² wordt gedempt en dat het te dempen oppervlaktewater voor 100% wordt gecompenseerd door middel van verbreding van de noordelijk gelegen sloot met 2,7 m (33,17 m lengtesloot x 2,7 m verbreding = 89,5 m².**

3. **In te stemmen met bijgaande nota van beantwoording van ingekomen vooroverlegreacties en zienswijzen**
4. **Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.**

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Afdracht Woonfonds

Op grond van de *Verordening woonfonds gemeente Nieuwkoop 2020* is afdracht aan het woonfonds verschuldigd. Hieromtrent zijn afspraken opgenomen in bijgaande overeenkomst die voor partijen is ondertekend.

Financiële en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het initiatief betreft het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Krachtens de legesverordening van de gemeente Nieuwkoop worden leges in rekening worden gebracht voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De leges voor de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan zijn door initiatiefnemer voldaan.

Juridische gevolgen

Initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst ondertekend waarin onder meer afspraken gemaakt zijn over mogelijke planschadeclaims. Het maken van afspraken over planschade is vast beleid bij afwijkingen van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlagen 1 + 2 zijn samen onderdeel van het bestemmingsplan.

1. Nota van ingekomen reacties
2. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Westkanaalweg 31-32, Papenveer’
3. Raadsbesluit
4. Ondertekende anterieure overeenkomst

Advies meningsvormende raad