Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**	**Opgesteld door:** **Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte en Economie**	
Besluitvormende vergadering: 22 juni 2023	**Registratienummer collegebesluit:** 211265	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Meije 86, Nieuwkoop'		

Samenvatting:
Het voorliggende initiatief voorziet in de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Meije 86 te Nieuwkoop. Ter plaatse is reeds een agrarisch (melkvee)bedrijf beëindigd. De agrarische bedrijfsbebouwing is nog aanwezig.

Het voorliggende initiatief voorziet in het omzetten van de geldende bestemming ‘Agrarisch met waarden’ in de bestemming ‘Wonen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zullen bouwmogelijkheden opgenomen worden voor het realiseren van drie woningen op basis van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de bestaande (agrarische) bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning. Tot slot blijft de kapberg met een omvang van 78,59m² als gemeenschappelijk bijbehorend bouwwerk behouden en wordt een bestaande insteekhaven bestemd als ‘Water’. Voor de kapberg geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

Het saneren van de bestaande hoeveelheid aan voormalige agrarische bebouwing leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De planologische mogelijkheid om op de locatie Meije 86 een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen wordt weggenomen. Daarnaast wordt de in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing inclusief verharding opgeruimd waardoor de landschappelijke kwaliteit verbetert en verrommeling wordt tegengegaan. Tenslotte wordt de bouwmassa in de nieuwe situatie verkleind. Verder blijkt uit een nameting (die is uitgevoerd door initiatiefnemers) dat een grotere hoeveelheid aan verharding wordt opgeruimd. Dit betekent dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering groter is dan waar oorspronkelijk van uit werd gegaan.

Om het initiatief te realiseren dient het ter plaatse geldende bestemmingsplan aangepast te worden. Uw raad wordt hierbij voorgesteld hierover te besluiten. De bestemming van de achterliggende agrarische gronden, specifiek de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, blijft ongewijzigd.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op voorhand aangegeven dat ingestemd kan worden met het voornemen zoals voorligt. Op basis hiervan hebben de initiatiefnemers de aankoop doorgezet en zijn wij als gemeente met hen het noodzakelijke bestemmingsplantraject ingegaan.

Het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ heeft in de periode 24 november 2022 tot en met 5 januari 2023 in ontwerp ter visie gelegen. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingekomen. De ingekomen zienswijzen en reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn opgenomen in bijgaande reactienota. Op basis van de ingekomen reacties en de voorgestelde beantwoording daarvan wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de voorgestelde aanpassingen zijn uitgewerkt in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:
1. Het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ (IMRO: NL.IMRO.0569.bpNKPLandelmeije86-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. In te stemmen met de reactienota bij dit bestemmingsplan met daarin de beantwoording van ingekomen zienswijzen, inclusief bijlage met ambtshalve aanpassingen.
3. Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Op de locatie Meije 86 was een agrarisch (melkvee)bedrijf gevestigd. Deze locatie bestaat uit een bedrijfswoning, meerdere bedrijfsopstallen en een grote hoeveelheid erfverharding, gelegen binnen één groot bouwvlak. De bedrijfsvoering is reeds beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de voormalige bedrijfslocatie te herontwikkelen. Het gaat hierbij om het saneren van de aanwezige bedrijfsbebouwing en verharding in combinatie met het toevoegen van drie woningen op basis van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verder wordt logischerwijs de aanwezige (agrarische) bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning. Tot slot zal de bestaande insteekhaven planologisch vastgelegd worden. Om het voornemen te realiseren hebben initiatiefnemers verzocht om een partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’ ter plaatse van de locatie Meije 86.

Beoogd (maatschappelijk) effect
De bedrijfsbeëindiging heeft bijgedragen aan het terugdringen van de stikstofdepositie op het Natura2000-gebied. Het maatschappelijk belang van dit initiatief is verder gelegen in het passend herontwikkelen van het agrarisch bedrijfsperceel op de locatie Meije 86.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

<u>Besluit tot vrijgave van het (ontwerp)bestemmingsplan</u>
Op 22 november 2022 heeft het college besloten het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ in ontwerp vrij te geven.

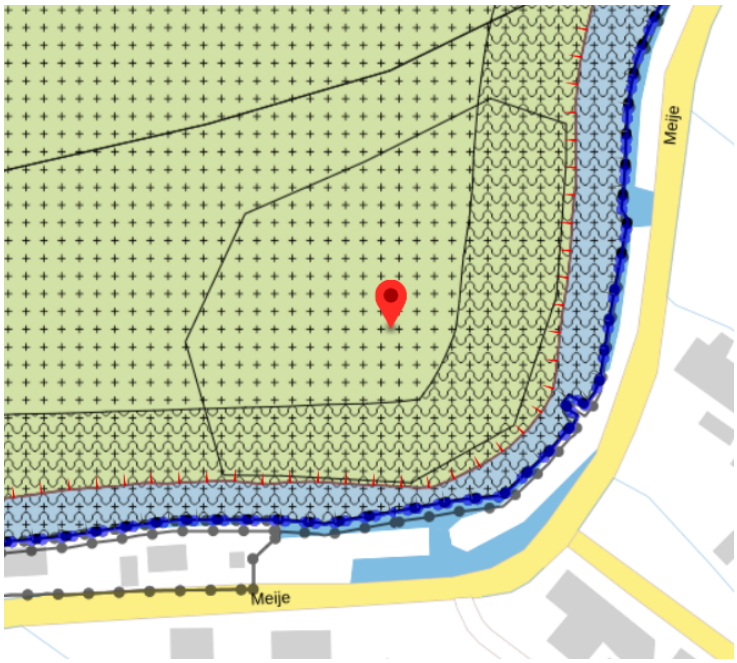
Voorgeschiedenis
Eind 2021 hebben de eerste contacten plaatsgevonden met de initiatiefnemers, nadat de gronden in het najaar van 2021 openbaar te koop waren gekomen.
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op voorhand aangegeven dat ingestemd kan worden met het voornemen zoals voorligt. Op basis hiervan hebben de initiatiefnemers de aankoop doorgezet en zijn wij als gemeente met hen het noodzakelijke bestemmingsplantraject ingegaan.

Context
Het initiatief wordt ingegeven vanuit een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het buitengebied kunnen, ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, ter compensatie woningen toegevoegd worden. Een middel om verbetering van ruimtelijke kwaliteit te objectiveren is het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’.

Het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ is van oorsprong een provinciale regeling. Op enig moment is de provincie van genoemde vaste ruilvoet afgestapt. In plaats hiervan is het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ als middel voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering terechtgekomen in de provinciale omgevingsverordening waarmee de mogelijkheden voor compensatie bij ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn verruimd.

Het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ is niet leidend bij ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In kwestie wordt de volgende bebouwing gesloopt: 2.413m² aan bedrijfsbebouwing, 1.130m² aan sleufsilo’s en 3.704m² aan overige verharding (bestaande uit een combinatie van beton- en stelconplaten). In de nieuwe situatie wordt de hoeveelheid aan bouwmassa verkleind. Hiermee wordt bijdragen aan verbetering van de landschappelijke kwaliteit, waarbij tevens verrommeling wordt tegengegaan. Tot slot wordt planologische mogelijkheid om op de locatie Meije 86 een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen weggenomen. De voorgaande motivering maakt de rechtvaardiging om planologische medewerking te verlenen aan het toevoegen van drie woningen, exclusief omzetting van de aanwezige (agrarische) bedrijfswoning.

Planologische situatie
De locatie Meije 86 is onderdeel van het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Nieuwkoop’ (datum vaststelling: 3 november 2016). Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’. Als dubbelbestemming geldt de bestemming ‘Waarde – Archeologie 1’. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak ingetekend. Dit bouwvlak ligt deels binnen de dubbelbestemming ‘Waterstaat – waterkering’. De volgende gebiedsaanduidingen zijn van toepassing: ‘Overige zone – landschapstype oeverwallen’, ‘Overige zone – Meijegraslanden’ en ‘Wetgevingzone – wijzigingsgebied’.



Figuur 1 – Uitsnede verbeelding bestemmingsplan



Figuur 2 – Luchtfoto van de bestaande situatie waarop de aanwezige agrarische bebouwing zichtbaar is.

<u>Gewenste situatie</u>

Onderstaande afbeelding geeft de te slopen bebouwing weer. In totaal gaat het om 2.413m² aan bebouwing, 1.130m² aan silosleuven en 3.704m² aan verharding (bestaande uit een combinatie van beton- en stelconplaten). Enkel de bestaande woning en een kapberg met een omvang van 78,59m² blijven staan. De te realiseren bebouwing zal landschappelijk ingepast worden op basis van een beeldkwaliteitsplan. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland.



Figuur 3 – Overzicht van te slopen bouwwerken, silosleuven en verharding

Op de locatie van de te saneren (bedrijfs)bebouwing zullen drie woningen met mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden. Om dit in planologische zin mogelijk te maken, dient de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ ter plaatse van het agrarisch bouwvlak omgezet te worden in de bestemming ‘Wonen’. Hiermee verdwijnt de planologische mogelijkheid om op de locatie Meije 86 een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen. Ter plaatse van de te behouden kapberg wordt de functieaanduiding ‘Specifieke bouwaanduiding – bijgebouw’ opgenomen. Ter plaatse van de insteekhaven wordt de bestemming omgezet in ‘Water’. Verder zullen bij de woningen tuinen en parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021. Verder blijft de bestaande ontsluiting op de Meije gehandhaafd. Dit was ook een van de voorwaarden.

Participatie / betrokken partijen / personen

<u>Ter visie legging bestemmingsplan</u>
Het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ heeft in de periode 24 november 2022 tot en met 5 januari 2023 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 op 22 november 2022 de directe omgeving over de start van de zienswijzeperiode proactief (schriftelijk) geïnformeerd.[1] Met de ter visie legging van het bestemmingsplan is aan eenieder gelegenheid geboden om op het bestemmingsplan te reageren.

[1] Het (pro)actief schriftelijk informeren van de directe omgeving bij aanpassingen aan het bestemmingsplan is een vaste werkwijze, zodat de directe omgeving tijdig kennis kan nemen van aanpassingen aan het bestemmingsplan. In kwestie zijn 8 huisadressen in de directe omgeving aangeschreven. Wat onder directe omgeving verstaan moet worden, verschilt van situatie tot situatie. Adressen die in situaties niet vallen onder ‘directe omgeving’ hebben de mogelijkheid om kennis te nemen van plannen door middel van wettelijke publicatie via het elektronisch Gemeenteblad.

Ingekomen reacties
In bijgaande reactienota zijn de ingekomen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg en de ingekomen zienswijzen opgenomen en voorzien van beantwoording. De ingekomen vooroverlegreacties en zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De voorgestelde aanpassingen zijn opgenomen in de reactienota. De reacties op de ingekomen zienswijzen zijn uitgebreider dan gebruikelijk, aangezien bepaalde zienswijzen niet uitsluitend gericht waren op ruimtelijke aspecten. In die gevallen was het gepaster om uitgebreider te reageren.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze van de provincie zal het beeldkwaliteitsplan, een onderdeel van het bestemmingsplan, juridisch bindend verklaard worden. Het beeldkwaliteitsplan is van zichzelf niet toetsbaar. Om toch ervoor te zorgen dat uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan juridisch bindend worden, wordt voorgesteld om (ambtshalve) aanpassingen te doen aan de toelichting, de planregels en de verbeelding. In de bijlage, behorende tot dit voorstel, is een overzicht van de voorgestelde (ambtshalve) aanpassingen gegeven. Terzijde moet opgemerkt worden dat het juridisch bindend maken van afspraken over beeldkwaliteit bij een partiële herziening van het bestemmingsplan op verzoek van derden niet gebruikelijk is.

Hoorcommissie bestemmingsplannen
Op 17 januari 2023 is aan indieners van zienswijzen de mogelijkheid geboden om ingekomen zienswijzen nader toe te lichten voor de hoorcommissie bestemmingsplannen. Ook heeft de hoorcommissie enkele zaken meegegeven. In bijgaande reactienota wordt hier nader aandacht aan besteed.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Gezondheid
Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen
Instemmen met het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ betekent een passende herontwikkeling van een voormalige boerderij waarmee de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd. Agrarische bedrijfsbebouwing inclusief verharding wordt opgeruimd, waarbij de planologische mogelijkheden die worden geboden uitgaan van het toestaan van minder bouwmassa dan in de bestaande situatie het geval is. Tenslotte zou in de bestaande situatie het volledige agrarisch bouwvlak bebouwd kunnen worden indien dit voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is. Naast een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en daarmee het creëren van meer openheid in het landschap, wordt ook de ruimtelijke kwaliteit verbetert. De planologische mogelijkheid wordt wegbestemd om een nieuw agrarisch bedrijf te starten, aangezien het agrarisch bouwvlak bestemd wordt als ‘Wonen’. Het wegbestemmen heeft een positief effect op het omliggende Natura2000-gebied.

De herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Meije 86 is een logisch en wenselijk vervolg op de beëindiging van het (agrarisch) melkveebedrijf. Het voornoemde bedrijf is beëindigd met de mogelijkheid tot herontwikkeling van de bedrijfslocatie, waarbij de achterliggende Natura2000-gronden zijn verworven door de provincie Zuid-Holland. Er wordt rekening gehouden met de karakteristiek van de omgeving, aangezien bij herontwikkeling uitgegaan wordt van een beeldkwaliteitsplan dat is afgestemd met de provincie. In ruimtelijke zin is de locatie Meije 86 in omvang geschikt voor het toevoegen van drie woningen, los van het omzetten van de bestaande bedrijfswoning.

Voorgesteld besluit

1. **Het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ (IMRO: NL.IMRO.0569.bpNKPLandelmeije86-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.**
2. **In te stemmen met de reactienota bij dit bestemmingsplan met daarin de beantwoording van ingekomen zienswijzen, inclusief bijlage met ambtshalve aanpassingen.**
3. **Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.**

Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen

- Het college is bevoegd te besluiten binnen de kaders zoals zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het voorliggende initiatief wijkt hiervan af. Vandaar dat is gekozen om een partiële herziening van het bestemmingsplan uit te werken waar uw raad over zal besluiten. Tijdens de hoorcommissie is naar voren gebracht of er geen eerder moment is waarop de raad hiervan in kennis gesteld kan worden. Procedureel geldt er geen eerder moment waarop de raad over een bestemmingsplan geconsulteerd behoeft te worden. Wel kan in het vervolg, indien gewenst, de raad schriftelijk worden geïnformeerd over de ter visie legging van bestemmingsplannen die het college heeft vrijgegeven in ontwerp. Overigens is de huidige werkwijze dat een afschrift van het ontwerpbestemmingsplan wordt gedeeld met de raad. In kwestie is de raad tijdig geïnformeerd, aangezien het ontwerpbestemmingsplan na het collegebesluit tot vrijgave voor zienswijzen is gedeeld met de griffie.
- Het agrarisch (melkvee)bedrijf ter plaatse is reeds beëindigd. Dat betekent dat benodigde rechten voor het uitoefenen van een agrarisch (melkvee)bedrijf niet meer aanwezig zijn. De beëindiging van het bedrijf heeft plaatsgevonden met herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie in het vooruitzicht.
- Dit bestemmingsplan staat volledig los van het gebruik van de achterliggende gronden. Een wijziging van de bestemming van deze gronden is geen onderdeel van het voorliggende plan. De achterliggende gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en maken deel uit van het Natura2000-gebied.

Ambtshalve aanpassing op verzoek van initiatiefnemers

In de periode na ter visie legging van het (ontwerp)bestemmingsplan hebben initiatiefnemers een nameting gedaan voor wat betreft de te slopen opstallen en verhardingen. Bij het (ontwerp)bestemmingsplan werd uitgegaan van het saneren van 2.116,61m² aan opstallen, exclusief 859m³ aan mestopslag en verharding. Uit de nameting blijkt het te gaan 2.413m² aan bebouwing, 1.130m² aan silosleuven en 3.704m² aan verharding (bestaande uit een combinatie van beton- en stelconplaten). De nameting leidt tot een ambtshalve aanpassing van het plan. Hierbij gaat het in het bijzonder om de bijlage waarin de sloopopgave is weergegeven. Op basis van de nameting kan geconstateerd worden dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, nu blijkt dat meer bouwmassa wordt opgeruimd, groter is dan waar oorspronkelijk van uitgegaan is.

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
- Raadsbesluit;
- Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’;
- Overzicht van voorgestelde (ambtshalve) aanpassingen;
- Reactienota bij het vast te stellen bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’;
- Rapport nametingen;

Advies meningsvormende raad