

Bijlage 1 – Nota van Zienswijzen



Nota van zienswijzen

Aanvraag	Het gedeeltelijk herzien van het bestemmingsplan Nieuwkoop: landelijk gebied
Locatie	Hollandsekade 1B in Woerdense Verlaat en Noordenseweg 50A in Nieuwkoop
Verzoeker	De heer E. Haaksman, namens de heer en mevrouw H.H. Uijterlinde – de Vos
Registratie-nummer procedure	13.03063 Afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (herziening van het bestemmingsplan)

Toelichting

Op 5 februari 2013 is bij het college van burgemeester en wethouders het verzoek ingekomen tot herziening van het bestemmingsplan voor de percelen Hollandsekade 1B in Woerdense Verlaat (kadastraal bekend: gemeente Nieuwkoop, sectie G, nummer 257) en Noordenseweg 50A in Nieuwkoop (kadastraal bekend: gemeente Nieuwkoop, sectie C, nummer 1921). Het verzoek voorziet in de volledige sanering van het perceel aan de Hollandsekade en in de bouw van een nieuwe woning op het perceel aan de Noordenseweg.

Wettelijk kader

Het beoogde project is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Nieuwkoop: landelijke gebied' niet mogelijk. Om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het nieuwe bestemmingsplan 'Hollandsekade 1B / Noordenseweg 50A' te worden vastgesteld voor deze locaties.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent onder andere dat een ontwerp van het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 25 juli tot en met 4 september 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de zienswijzenperiode is één zienswijze ingediend.

De inhoud van de zienswijze is zakelijk weergegeven in deze Nota van Zienswijzen. Per zienswijze staat de reactie van de gemeenteraad weergegeven. De Nota van Zienswijzen maakt onlosmakelijk deel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

1

Kenmerk	G13.1057
Indieners	Noordenseweg 50, 2421 XX, Nieuwkoop
Zienswijze	In de Verordening Ruimte (hierna ook: de verordening) heeft de provincie bepaald dat er geen verstedelijking mag plaatshebben buiten de bebouwingscontouren. Het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan is daarmee in strijd. De provincie kan onder een aantal voorwaarden een ontheffing verlenen. De vraag is of er aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er wordt onvoldoende aangetoond dat aan de voorwaarden van artikel 3 lid 2 van de verordening wordt voldaan.
Reactie	Op 27 mei 2013 heeft het college van Nieuwkoop aan het college van Gedeputeerde Staten (hierna: GS) van de provincie Zuid-Holland (hierna ook: PZH) om ontheffing verzocht van de Verordening Ruimte. GS reageerde op het verzoek met een brief waarin zij uitlegt dat het plan in lijn is met het provinciaal ruimtelijke beleid. Het voldoet feitelijk aan artikel 3, lid 3 onder f van haar Verordening Ruimte. Het betreffende artikel is nog betrekkelijk recent toegevoegd, namelijk bij de laatste actualisering van de verordening (vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland, d.d. 30 januari 2013). Artikel 3, lid 3 onder f van de Verordening Ruimte zegt: In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in lid 1 (geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren) is het mogelijk om een bestaande stedelijke functie te verplaatsen naar een nieuwe locatie, indien per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert en de bebouwing en de verharding op de oorspronkelijke locatie worden verwijderd zonder toepassing van 'ruimte voor ruimte'. De gewenste verplaatsing voldoet aan de begripsbepaling 'stedelijke functies' in artikel 1, lid 5 van de verordening. Het gaat hier immers over de verplaatsing van een woonfunctie, al dan niet met een (bijbehorende) bedrijfsfunctie. De woonfunctie met de bedrijfsfunctie verdwijnt op de Hollandsekade, maar enkel de woonfunctie wordt verplaatst naar de Noordenseweg, waardoor ook GS uitspreekt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert. Bovendien is voor de gewenste ontwikkeling geen ruimte-voor-ruimteregeling van toepassing, omdat niet aan de voorwaarden wordt voldaan om van de regeling gebruik te kunnen maken. Met als reden dat de gemeente vindt dat de gewenste ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit verbetert, is hier gekozen voor een maatwerkoplossing. Indiener verzoekt inzage in alle stukken inzake de aanvraag om ontheffing van de Verordening Ruimte aan u te verstrekken. Alle stukken zijn daarom in bijlage 1 t/m 3 opgenomen.
Conclusie	De zienswijze is niet gegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2

Kenmerk	G13.1057
Indieners	Noordenseweg 50, 2421 XX, Nieuwkoop
Zienswijze	Indieners achten het economisch weinig waarschijnlijk dat daadwerkelijk van de bestaande vergunning aan de Hollandsekade 1B gebruik gemaakt gaat worden, gezien het feit dat de kassen al vele jaren niet in gebruik zijn. De ontheffingsmogelijkheid in de verordening is niet bedoeld om nieuwe bebouwing tegen te gaan, maar om bestaande bebouwing te saneren.
Reactie	Verzoeker heeft op het perceel Hollandsekade 1B bestaande bouwrechten. Zowel verzoeker zelf, als een eventuele rechtsoptvolger heeft de mogelijkheid om van deze rechten gebruik te maken en daadwerkelijk de bouwwerken waarvoor hij vergunning heeft te realiseren. Tot die tijd zal er sprake zijn van aanwezigheid van verouderde glasopstallen aan de Hollandsekade 1B.

Nadat de vergunning werd verleend, heeft Provinciale Staten in 2010 haar structuurvisie vastgesteld. Hierin bepaalt PS de beleidslijn dat zij door middel van transformatie van verouderde (glas)opstallen naar bijvoorbeeld een groene bestemming de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wil verbeteren. Onderhavige herziening sluit aan bij dit provinciale beleid, maar ook bij de gemeentelijk structuurvisie Nieuwkoop 2040, waarin is bepaald dat in het kader van duurzaamheid verouderde glastuinbouw zal worden gesaneerd.

Conclusie De zienswijze is niet gegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3

Kenmerk G13.1057

Indieners Noordenseweg 50, 2421 XX, Nieuwkoop

Zienswijze Het ontwerpbestemmingsplan leunt sterk op de compensatie voor de nieuwe woning aan de Noordenseweg door de sanering van het oude kassencomplex. Een dergelijk compensatie is op hoger schaalniveau verdedigbaar, maar op individueel niveau betekent de bouw van een nieuwe woning voor indieners een achteruitgang op het gebied van privacy.

Reactie Een handvat voor een geoorloofde afstand tussen buurpercelen in samenhang met privacy wordt gegeven in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek:

“Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven”

Gezien de percelen Noordenseweg 50 en 50A worden gescheiden door een sloot van ten minste circa 4,5m¹, acht de raad de achteruitgang van de privacy voor zowel indieners als voor verzoeker klein. Daarbij is de afstand tussen de bestaande woning op perceel Noordenseweg 50 en het gewenste bouwvlak ten minste circa 36m¹. Door deze (op de verbeelding vastgelegde) minimale afstand tussen de twee woningen, acht de raad enige achteruitgang in privacy toch miniem. Bovendien vormen de aanwezige bosschages op zowel het perceel van indieners als op het perceel van verzoeker voldoende afscherming ten opzichte van beide percelen. Bijlage 4 dient ter visuele ondersteuning van deze reactie op deze zienswijze.

In hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is een bepaling opgenomen ten behoeve van financiële compensatie als gevolg van planschade. Onder punt 4 van deze nota wordt daarop verder ingegaan.

Conclusie De zienswijze is niet gegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4

Kenmerk G13.1057

Indieners Noordenseweg 50, 2421 XX, Nieuwkoop

Zienswijze Op basis van zowel het vigerende bestemmingsplan als de provinciale regelgeving mochten indieners er op vertrouwen dat op het perceel 50A niet gebouwd zou gaan worden. Hierdoor menen indieners schade te lijden door het voorgestelde bestemmingsplan. Indieners willen weten hoe de gemeente daar tegen aankijkt en wat er wordt gedaan om deze schade te voorkomen.

Reactie Het geldende bestemmingsplan ‘Nieuwkoop: landelijke gebied’ is vastgesteld d.d. 29 september 2005. Vanwege de strijdigheid met dit verouderde plan, wordt onderhavige bestemmingsplanprocedure gevoerd teneinde een ruimtelijk juridische basis te creëren op grond waarvan de beoogde ontwikkeling kan worden uitgevoerd. Zoals eerder gezegd is het plan in overeenstemming met zowel de provinciale als de gemeentelijke structuurvisie, van welke de jongste versies zijn vastgesteld in respectievelijk 2012 en 2009.

Door deze planologische maatregel ontstaat inderdaad een risico tot planschade. De gemeente kent op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in dat geval een tegemoetkoming toe. Door middel van het sluiten van een planschadeovereenkomst is het financieel risico in de praktijk nu bij verzoeker of diens rechtsopvolger komen te liggen.

Zowel de gemeenteraad, het college van B&W als GS zien in de voorgestelde ontwikkelingen een verbetering van de kwaliteit van openbare ruimte ontstaan. Dit is voor de raad reden om het bestemmingsplan vast te stellen om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

Ten aanzien van de door indieners verwachte planschade merkt de raad op dat het een financieel belang van indieners betreft. Dat is natuurlijk een niet te onderschatten belang, maar geen belang waaraan bij het vaststellen van het bestemmingsplan een doorslaggevende betekenis mag worden toegekend. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan staat immers een goede ruimtelijke ordening voorop. Wel kunnen indieners, voor een periode van vijf jaar vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit kan leiden tot een tegemoetkoming in de schade die het gevolg is van een eventuele waardedaling van de woning.

Conclusie De zienswijze is niet gegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5

Kenmerk G13.1057

Indieners Noordenseweg 50, 2421 XX, Nieuwkoop

Zienswijze De stelling in de toelichting "het is een landhuis op het schaalniveau van het wijde landschap dat het omringt" wordt niet door indieners gedeeld. Het gebouw is te groot voor de omgeving. De goothoogte van de omringende woningen aan de Noordenseweg is aanmerkelijk lager.

Het ontwerpbestemmingsplan staat een woning toe van ten hoogste 1200m³. Indieners menen dat een onevenredig groot volume is voor de locatie en dat de gebruikelijke 650m³ of 750m³ passend is, gelet op de aanpalende bebouwing en de verhouding tot de maat van de kavel. Ook menen indieners dat de toegestane goot- en bouwhoogte te groot zijn en dat in de toelichting geen argumenten zijn opgenomen waarom deze schaalvergroting nodig is. Het feit dat er in de kern van Nieuwkoop sprake is van grotere hoogtes en volumes overtuigt niet en is niet relevant voor deze locatie. Juist in het landelijk gebied verwachten indieners een andere verhouding tussen grond en groen enerzijds en bebouwing anderzijds.

Reactie Door middel van het voeren van de onderhavige procedure wordt een ruimtelijk juridisch kader geschapen waaraan een toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning zal worden getoetst. De definitieve vormgeving en materiaalgebruik van de woning aan de Noordenseweg legt de raad niet vast in de regels van dit bestemmingsplan. Het is nu niet zeker of de woning in de toekomstige aanvraag precies dezelfde is als de woning die in de toelichting als voorbeeld is beschreven.

Ondanks de keus om als gemeente Nieuwkoop welstandsvrij te zijn, acht zowel de raad als het college het van groot belang dat bij de toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning een ontwerp voor de woning wordt overgelegd of ontstaat dat voldoet aan de gestelde voorwaarden (zie aanvullend onze reactie onder punt 6).

De maximale woninginhoud die het nieuwe bestemmingsplan toestaat op het perceel Noordenseweg 50A dient ter compensatie van de volledige sanering van het perceel Hollandsekade 1B in Woerdense Verlaat. Waar recent vastgestelde Nieuwkoopse bestemmingsplannen voor het buitengebied (Glastuinbouw en Jonge Zevenhovenseweg 3, Zevenhoven) een woninginhoud van ten hoogste 750m³ (exclusief bijkomende vergunningsvrije mogelijkheden) als standaard stellen, is bij onderhavige procedure sprake van een maatwerkoplossing. Het college, GS en de raad vinden het saneren van

de opstallen op Hollandsekade 1B ten behoeve van een natuurbestemming zodanig van belang dat zij bereid zijn om ter compensatie de bouw van een woning aan de Noordenseweg 50A mogelijk te maken met een inhoudsmaat van 1200m^3 . Juist om de reden dat een woning met een dergelijk maatvoering past in het bestaande bebouwingslint langs de Noordenseweg.

De beoogde woning moet binnen het beoogde bouwvlak worden gerealiseerd, zoals dat op de verbeelding is getekend. Het bouwvlak is geprojecteerd in het bestaande bebouwingslint langs de Noordenseweg. Het oppervlak van het bouwvlak op Noordenseweg 50A bedraagt circa 182m^2 en sluit daarmee aan bij de bestaande woningoppervlakten aan de Noordenseweg. De woningoppervlakten van de naburige woningen bedragen namelijk: Noordenseweg 48: circa 315m^2 , Noordenseweg 50: circa 153m^2 , Noordenseweg 52: circa 176m^2 , Noordenseweg 54: circa 204m^2 . De woning aan Noordenseweg 62A heeft een oppervlak van circa 300m^2 .

Het bestemmingsplan 'Nieuwkoop landelijk gebied' is van toepassing op laatstgenoemde vier adressen en staat een maximale goot- en bouwhoogte toe van resp. $3,5\text{m}^1$ en 8m^1 . De woningen op Noordenseweg 50, 52 en 54 werden vergund tussen 1966 en 1968. De bouwhoogten die destijds voor nummers 52 en 54 met vergunning werden toegestaan, reikten al tot $9,8\text{m}^1$.

Wanneer de nu toegestane maximale bouwhoogten worden gecombineerd met de aanwezige woningoppervlakten, volgt dat een aantal woningen aan de Noordenseweg nu al bouw mogelijkheden hebben waarbij de mogelijke inhoud de 1200m^3 (ruim) overschrijdt.

Een voorbeeld hiervoor zijn de woningen op Noordenseweg 48 en 62A waar enkel al onder de goothoogte een inhoud van (circa $300\text{m}^2 \times 3,5\text{m}^1 =$) circa 1050m^3 mogelijk is. Hier komen nog bovenop de inhoud tussen goot en nok, én de inhoud die door middel van vergunningsvrij bouwen kan worden gerealiseerd. De nu al bestaande bouw mogelijkheden die gelden op de percelen Noordenseweg 48 en 62A overschrijden de mogelijke maatvoering van de gewenste woning op Noordenseweg 50A. Wat de raad hiermee uitlegt is dat hij weloverwogen concludeert dat er geen sprake is van schaalvergroting ten opzichte van daar reeds bestaande woningvolumes.

Voor de percelen aan de Noordenseweg (nummers 2 t/m 44) die vallen onder de werking van het in mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan Kern Nieuwkoop, gelden nu al een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6m^1 en 10m^1 . Deze maten zijn door de raad van Nieuwkoop gekozen als standaard voor de gehele gemeente. Niet alleen in de onlangs vastgestelde kernplannen, maar ook in plannen voor het buitengebied wordt deze maatvoering toegepast. Voorbeelden voor deze nieuwe beleidslijn zijn het plan Glastuinbouwgebied (vastgesteld d.d. 28 maart 2013) en het plan 'Jonge Zevenhovenseweg 3, Zevenhoven' (vastgesteld d.d. 17 oktober 2013).

Conclusie De zienswijze is niet gegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6

Kenmerk G13.1057

Indieners Noordenseweg 50, 2421 XX, Nieuwkoop

Zienswijze In de regels van het bestemmingsplan zijn geen artikels opgenomen waarin de voorwaarden die aan de bebouwing worden gesteld terugkomen. Dit betekent dat het mogelijk is dat er na vaststelling van het bestemmingsplan een totaal andere woning wordt gebouwd. Als de vaststelling van het bestemmingsplan een feit wordt, zouden indieners zekerheid willen dat de teksten in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ook werkelijkheid worden. Dat geldt voor de bouwstijl (waaronder het materiaalgebruik) van de woning en voor de plaatsing van het gebouw op de plattegrond van het kavel, zoals beschreven in de toelichting.

Reactie In artikel 3.3 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan is de bepaling

opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Dit om onder andere de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving te waarborgen. De raad acht hiermee de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om de stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inpassing van een toekomstige vergunningsaanvraag te eisen en te waarborgen voldoende.

Bovendien is de locatie van het bouwvlak vastgelegd op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Het hoofdgebouw moet hoe dan ook binnen dit bouwvlak worden gerealiseerd.

Het materiaalgebruik zoals dat in de toelichting wordt omschreven is enkel een voorbeeld zoals indiener dat momenteel wenst. In de definitieve aanvraag kan het gewenste materiaalgebruik afwijken van deze beschrijving, omdat deze niet in de regels bij het bestemmingsplan zijn vastgelegd. De locatie en het bouwvolume van de woning zijn echter wel vastgelegd in het bestemmingsplan.

De raad blijft erbij dat hij veel waarde hecht aan zijn weloverwogen standpunt om de gemeente Nieuwkoop te vrijwaren van welstandseisen (bij raadsbesluit van 3 april 2007). Voor het materiaalgebruik wordt dan ook geen extra aanduiding opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan.

Conclusie De zienswijze is niet gegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

7

Kenmerk G13.1057

Indieners Noordenseweg 50, 2421 XX, Nieuwkoop

Zienswijze Momenteel hebben indieners aan de oostzijde van hun kavel (de zijde van 50A) volledige privacy, mede als gevolg van de intensieve beplanting op beide percelen. Indieners hechten veel belang aan de wens dat deze beplanting blijft bestaan, zodat er geen inkijk ontstaat tussen beide woningen. Indieners hechten er tevens aan om op dit punt zekerheid te verkrijgen van de nieuwe eigenaar.

Reactie De beplanting op het perceel Noordenseweg 50A is niet opgenomen op de 'Lijst beschermwaardige bomen gemeente Nieuwkoop'. Voor deze beplanting geldt dan ook geen kapverbod en hoeft op grond van de APV geen ontheffing te worden aangevraagd.
Afspraken omtrent het behoud van beplanting zullen dan ook tussen indieners en de toekomstige eigenaars moeten worden gemaakt.

Conclusie De zienswijze is niet gegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Conclusie:

De zienswijze van indieners is ongegrond en geeft geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

Aangetekend verstuurd

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
t.a.v. kamer C.248
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

datum 21 mei 2013
uw brief/kenmerk -
registratienummer 13.10805
behandeld door Ronald van Heeringen
betreft Verzoek ontheffing Verordening Ruimte
bijlage(n) 2

Geacht college,

Met deze brief verzoeken wij u ontheffing te verlenen van de regels van de Verordening Ruimte, ten behoeve van het in procedure brengen van het conceptbestemmingsplan Hollandsekade 1B / Noordenseweg 50A. Met dit plan worden de sanering van Hollandsekade 1B in Woerdense Verlaat (verouderd glastuinbouwbedrijf in het buitengebied) en de realisatie van een woning aan Noordenseweg 50A in Nieuwkoop mogelijk gemaakt. Voor de sanering van het perceel aan de Hollandsekade heeft uw college reeds subsidie verstrekt aan Stichting Natuurmonumenten.

Strijd met verordening

Artikel 3, lid 1 van de verordening bepaalt dat nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren niet is toegestaan.

De woning aan de Noordenseweg is gepland buiten de bebouwingscontour en het in procedure brengen van het conceptbestemmingsplan kan enkel met ontheffing van de verordening ruimte door uw college.

Huidige situatie Hollandsekade 1B

De aanvrager van de bestemmingsplanherziening is eigenaar van het perceel Hollandsekade 1B. Aanvrager ontving op 14 april 2008 een bouwvergunning in lijn met het nu nog geldende bestemmingsplan en heeft het recht om op het perceel Hollandsekade 1B te hebben:

- een bedrijfswoning van ca. 126,26 m²;
- een berging van 258,27 m²;
- kassen met een oppervlakte totaal 5.351 m², waarvan momenteel 3.678 m² al aanwezig.

Na aanvang van de bouwwerkzaamheden is gebleken dat de kassen en schuur niet gelijktijdig met de bedrijfswoningen werden gebouwd. Dit was in afwijking van een in de bouwvergunning opgenomen nadere voorwaarde:

- de bedrijfswoning dient gelijktijdig, danwel na gereedkoming van de bedrijfsgebouwen, in één bouwstroom gebouwd te worden.

Doordat de bouw in afwijking van de vergunningsvoorwaarden gebeurde, is aan aanvrager een bouwstop opgelegd welke momenteel nog van kracht is.

De wettelijke publicaties vindt u in het Elektronisch gemeenteblad. Abonneer u via www.nieuwkoop.nl

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon: 14 0172

Bezoekadres:

Postadres:

Fax: 0172 574 802

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

Huidige situatie Noordenseweg 50A

Het perceel Noordenseweg 50 A is een onbebouwd perceel dat direct grenst aan nummer 52 en verder wordt omringd door water. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan maakt er nieuwvestiging van een woning niet mogelijk. Uit de toelichting van het conceptbestemmingsplan (zie bijlage 2) blijkt dat de beoogde woning op Noordenseweg 50A geen nadelige ruimtelijke gevolgen voor de omgeving heeft.

Ruimtelijk winst

Het agrarisch glastuinbouwbedrijf op Hollandsekade 1B is als alleenstaand bedrijf gelegen in het buitengebied. De provincie heeft in haar structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" de sanering van verspreid liggend glas tot doelstelling gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling om het gehele perceel aan de Hollandsekade te saneren ten behoeve van natuurontwikkeling past volledig binnen de provinciale structuurvisie.

Het perceel Hollandsekade 1B grenst direct aan het al bestaande (Natura 2000-)natuurgebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Uw college verstrekke eerder subsidie aan de Stichting Natuurmonumenten, zodat zij het perceel kunnen aankopen en de funderingen, opstallen en vervuiling kunnen saneren met als doel er natuur te ontwikkelen.

In ruil voor de sanering van het perceel Hollandsekade 1B verzoekt aanvrager de bouw van een woning op het perceel Noordenseweg 50A mogelijk te maken. Uit de toelichting van het conceptbestemmingsplan blijkt dat de beoogde woning op Noordenseweg 50A geen nadelige ruimtelijke gevolgen voor de omgeving heeft.

De toelichting van het plan is opgesteld door de aanvrager in overeenstemming met de gemeentelijke doelstellingen. Deze is met het gehele conceptbestemmingsplan toegevoegd als bijlage. In het plan wordt ingegaan op de diverse ruimtelijke en provinciale aspecten. Als aanvulling op het plan heeft aanvrager de ruimtelijke consequenties nader uiteengezet in bijgevoegde begeleidende brief (zie bijlage 1).

Door de sanering van het perceel Hollandsekade 1B mogelijk te maken, wordt een gestagneerde handhavingsskwestie opgelost. Wat vooral van belang is, en een nu nog zeer rommelige ruimtelijke situatie opgeruimd ten behoeve van een natuurbestemming.

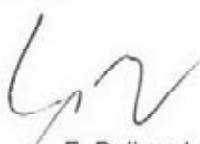
Wij vragen u ontheffing te verlenen op grond van artikel 21 van de provinciale Verordening Ruimte (herziening 2012) en hopen spoedig een antwoord van u te mogen ontvangen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



mr. G.G.G. Sloopers
secretaris



F. Buijserd
burgemeester

Bijlagen:

- 1- Begeleidende brief van aanvrager
- 2- Conceptbestemmingsplan

College van Gedeputeerde Staten

Provincie Zuid Holland

door tussenkomst van

Burgemeester en wethouders

Gemeente Nieuwkoop

Bolsward, 8 mei 2013.

Betreft : ontheffing Verordening Ruimte PZH

Geacht College,

Namens de heer en mevrouw Uijterlinde – de Vos verzoek ik u om te bevorderen, dat het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid – Holland ontheffing verleent van de Verordening Ruimte en wel om de volgende redenen.

In de eerste helft van 2012 is veel energie gestoken om landingsplekken op te sporen binnen de gemeente, waar in totaal 1500 m3 glas – en bouwrechten, die afkomstig zijn van de Hollandsekade 1B, kunnen worden geacommodeerd. Uitgangspunt daarbij is geweest de regelgeving, die is vastgelegd in provinciaal en gemeentelijk beleid. Bij de invulling van mogelijkheden is gekeken naar de vraagkant van de woningmarkt. Er is gezocht naar eigenaren/eindgebruikers, die een sluimerend, maar concreet bouwvoornemen koesteren. Tenslotte is het gelukt om op lokaal niveau vraag en aanbod van een bouwkans aan elkaar te koppelen. Een getekende overeenkomst tussen partijen is bijgevoegd.

Alvorens het bestemmingsplan Hollandsekade 1B/Noordenseweg 50A ter vaststelling aan de gemeenteraad te kunnen aanbieden is het noodzakelijk om te beschikken over een ontheffing van de Verordening Ruimte. De ontheffing is noodzakelijk, omdat op de Noordenseweg buiten de rode contour zal worden gebouwd. De nieuwbouw daar is mogelijk als compensatie voor het geheel saneren van het gehele perceel Hollandsekade 1B. Het saneren van genoemd perceel levert een significante ruimtelijke kwaliteitswinst, temeer nu het perceel is gelegen direct naast een gevoelig natuurgebied.

Het saneren van verspreid liggend glas is actie A2 uit het Actieprogramma Greenports. Het provinciale belang van de sanering is gelegen in de ambitie uit het coalitieakkoord 2007 – 2011 om tweehonderd hectare verspreid liggende glastuinbouw te saneren. In december 2010 is door de Provincie Zuid – Holland een subsidiebeschikking afgegeven aan Natuurmonumenten ten behoeve van de sanering verspreid liggend glas op de Hollandsekade 1B in Woerdense Verlaat. Op verzoek van Natuurmonumenten heeft de Provincie Zuid – Holland bij brief van 26 november 2012 het provinciale belang herbevestigd, door de einddatum van het project sanering verspreid liggend glas voor Hollandsekade 1B te verlengen tot en met 31 december 2013.

Aangezien de Noordenseweg 50A enkele percelen is verwijderd van de bebouwde kom, is de nieuwbouw van de compensatiewoning (van 1200 m³) gepland buiten de bebouwingscontour. In beginsel mag daarbuiten geen verstedelijking plaatshebben. Op deze algemene regel is een uitzondering, in die zin, dat nieuwe bebouwing toch mogelijk is, indien een substantiële verbetering van ruimtelijke kwaliteit van een bepaald (plan) gebied kan worden bereikt. Deze uitzondering wordt beschreven in artikel 21, 1^o lid van de Verordening Ruimte, waardoor GS ontheffing kunnen verlenen. Het wordt zeer op prijs gesteld, indien de ontheffing wordt verleend.

Hoogachtend en vriendelijk groetend,

Namens familie Uijterlinde – de Vos.

Drs. E. Haaksman MA

1 bijlage



provincie **HOLLAND**
ZUID



13.15719

Gedeputeerde Staten

Contact

J.A. Looij

T 070 - 441 61 99

ja.looij@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl

Burgemeester en wethouders van
NIEUWKOOP

Datum

09 JULI 2013

Ons kenmerk

PZH-2013-418883518

Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Reactie ontheffingsverzoek Verordening Ruimte
Hollandsekade 1b/ Noordenseweg 50a.

Geacht college,

Naar aanleiding van uw ontheffingsverzoek van 27 mei 2013 met betrekking tot de sanering van een glastuinbouwbedrijf aan de Hollandsekade 1b en de bouw van een woning aan de Noordenseweg 50a willen wij u het volgende berichten.

Samenvattend kan gesteld worden dat de door u gewenste ontwikkeling past binnen de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte, derhalve is een ontheffing niet nodig. Hieronder volgt een korte toelichting.

Uw aanvraag richt zich op de sanering van een glastuinbouwbedrijf aan de Hollandsekade waarbij deze wordt omgezet naar een natuurbestemming. Bij het bedrijf is op dit moment een bedrijfswoning aanwezig die bij bedrijfsbeëindiging omgezet kan worden naar een burgerwoning. Het plan is dat deze woning op de locatie aan de Hollandsekade wordt gesloopt en opnieuw opgericht wordt aan de Noordenseweg 50a. In feite betreft het daarmee een verplaatsing en geen nieuwvestiging.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

De conclusie is dat door de ontwikkeling per saldo geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan in het buitengebied en hierdoor is het plan in lijn met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Op basis van het voorgaande beschouwen wij uw ontheffingsverzoek als afgedaan en zullen wij het dossier sluiten.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Ronald van Heeringen

Van: Looij, JA <ja.looij@pzh.nl>
Verzonden: donderdag 19 september 2013 13:44
Aan: Suzanne Bakker
CC: Ronald van Heeringen
Onderwerp: RE: Ter info> inzake bezwaar PZH

Hoi Suzanne,

Ik heb het ea met onze juristen besproken.

De conclusie is dat wanneer verwezen wordt naar artikel 3 lid 3 onder f van de Verordening Ruimte (in combinatie met de verzonden brief) juridisch het in orde is.

Het betreffende artikel is:

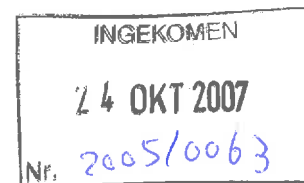
verplaatsing van een bestaande stedelijke functie naar een nieuwe locatie is mogelijk indien per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert en de bebouwing en de verharding op de oorspronkelijke locatie worden verwijderd zonder toepassing van 'ruimte voor ruimte';

In de verordening wordt expliciet gesproken over verplaatsing (onder voorwaarden) en zoals wij de casus zien voldoen jullie ruim aan alle voorwaarden.

Ik hoop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Groet,
Jordy

Gemeente Nieuwkoop
t.a.v. de heer T. van Elteren
Postbus 1
2460 AA TER AAR



Uw kenmerk: 20050063
Ons kenmerk: ZAA 248
Wageningen, 19 oktober 2007

In het kader van advisering door een onafhankelijk agrarisch deskundige doe ik u bijgaand advies op uw verzoek toekomen. Het advies is in de eerste plaats gebaseerd op de criteria van het bestemmingsplan, met als achtergrond tevens de provinciale Handleiding agrarische bouwaanvragen en aanlegvergunningen, een gezamenlijk product uit 1995 van provincie, het toenmalige Landbouwschap en de Vereniging van Zuid-Hollandse gemeenten (van deze nota was ik penvoeder) en de provinciale nota 'Regels voor ruimte' (2005) gebaseerd op het streekplan. Hierbij wordt opgemerkt dat de gedachtegang van de Handleiding nog steeds in de huidige tijd past met inachtneming van enkele verouderde cijfers. Volledigheidshalve vermeld ik dat voorliggend advies zich richt op de agrarische aspecten en derhalve zich niet richt op een beleidsmatige afweging.

Verzoek

Het verzoek betreft een aanvraag voor het bouwen van een bedrijfswoning en het vernieuwen van een bedrijfsruimte met kassen van de firma Uytterlinde – van Dam op het perceel Hollandsekade 1b te Woerdense Verlaat (3651 LS Nieuwkoop).

Informatie

Voor de bedrijfsgegevens is het formulier 'bedrijfsgegevens aanvrager' door aanvrager ingevuld. Een bedrijfsbezoek is in overleg met de heer Uytterlinde nodig gevonden en heeft met hem op locatie plaatsgevonden op 18 oktober 2006. De heer Van Dam heb ik niet gesproken.

Uw verzoek is het gevolg van een uitspraak van de rechtbank. Van de aangeboden documenten zoals de eerdere agrarische adviezen, heb ik kennis genomen, en met name van de desbetreffende onderdelen van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 5^{de} herziening". Het advies is bedoeld als toetsing door een agrarische deskundige zoals het bestemmingsplan dat voorschrijft, in dit geval in lid 14 van artikel 5.

Analyse

uitgangssituatie

De heren H.H. Uijterlinde en G.B. van Dam (beide geboren in 1961) exploiteren samen in een firma sinds 1986 een tuinbouwbedrijf op 0,95 ha in eigendom en 0,2 ha los gehuurd



land. (Los gehuurd land wordt vanwege het ontbreken van continuïteit en vanwege 'dubbeltelling' nooit meegenomen in de afweging van volwaardigheid.) Aanvragers geven aan onder 5.000 m² glas en schaduwkassen bloemen te telen (snij-hortensia's -Hydrangea- en Alstroemeria) en op 4.000 m² open grond kleine vaste planten, te weten Buxus en Skymnia's. De wens is om de kassen te vernieuwen (dan ca. 8.000 m² glas) ten gunste van de teelt van Alstroemeria.

Aanvragers wonen elders (te Zevenhoven en Woerden). De heer Van Dam werkt voltijds in het bedrijf, is vooral gericht op de teelt en afzet (veiling), en zou daarom ook ter plekke willen gaan wonen, aldus mondelinge mededeling van de heer Uytterlinde. De heer Uytterlinde werkt 60% ten dienste van het bedrijf (uit advies van Adviesbureau Clevers), werkt mee in de kassen, doet nu ook ander agrarisch werk en doet de bedrijfsadministratieve kant (mond. med. bij bedrijfsbezoek).

De aanvraag betreft de bouw van een eerste woning, een nieuwe loods en de herbouw van de kassen.

volwaardigheid en binding

In algemene zin beoordeel ik eerst de agrarische situatie wat betreft de volwaardigheid en binding.

Een volwaardig glastuinbouwbedrijf heeft een omvang van (koud of verwarmd) glas van minimaal 7.000 m², aldus de genoemde Handleiding. Hierbij betreft het gangbare teelten zoals groenten, sierplanten of bloemen. Bij specialistische teelten kan soms volstaan worden met een kleinere oppervlakte. Bij meer 'bulk'-gerichte producten (tomaat, komkommer, sla en dergelijke) is thans een omvang van 20.000 m² een minimum voor bestaande bedrijven. De wijze van teelt en de marktpositie is derhalve van belang voor een beoordeling van de volwaardigheid. De algemene tendens is dat een perspectiefvol bedrijf dient te beschikken over een moderne kas met goede breedte-lengte-verhouding, en met ruimte voor waterberging, intern transport en opslag, en met ruimte voor uitbreiding van de kassen. Het huidige bedrijf heeft een bescheiden oppervlakte glas en schaduwkas, in een sterk verouderde staat. Het is helder dat deze dringend geheel vervangen moeten worden. De buitenteelten van Buxus en Skymnia's hebben geen specialistisch karakter en kennen een relatief lage arbeidsbehoefte, met een meerjarige teelt.

De twee soorten snijbloemen zijn redelijk algemene snijbloemen met een goed rendement. De kengetallen van het advies van DLV Advies zijn in grote lijnen nog toepasbaar. Het bedrijf heeft een gekozen voor een beperkt assortiment om zich te kunnen richten op een goed product door specialistische vakkennis. Hierdoor is het inkomensperspectief voor twee arbeidskrachten redelijk tot goed, zoals mede is onderstreept door de cijfers van netto winst (advies Clevin).

Het perceel is ruwweg 50 m x 170 m groot. De breedte-lengte-verhouding is derhalve niet ideaal. De investeringen van aanvragers in het perceel zijn samengevat in het advies van Adviesbureau Clevin, waarvan de laatste investering (CO₂ doseerinstallatie) in 1998 is vermeld. De grondsoort en ontwatering is goed voor de genoemde teelten met de huidige grondteelt.

Op basis van bovenstaande concludeer ik dat er sprake is van een bedrijfsmatige opzet en exploitatie die zeer nodig investeringen vereist. In termen van volwaardigheid voldoet het bedrijf aan de vereisten van arbeidsbehoefte van een volwaardige omvang: ik beoordeel het bedrijf dan ook als een reëel of volwaardig bedrijf.

Binding en continuïteit betreft algemene aspecten van leeftijd, ervaring, opleiding, voldoende aandeel eigendom, zelfstandig ondernemerschap en planologische zekerheid.

Aanvragers (geboren 1961) hebben voldoende ervaring in de huidige en voorgenomen teelt en productiewijze. De gronden en ondergrond van het bouwvlak is in eigendom. Aanvragers

8

hebben mij gemeld een volledige of nagenoeg volledige dagtaak in het bedrijf te hebben en zijn volledig zelfstandig ondernemer.

De gronden zijn voor zover ik heb kunnen nagaan niet beoogd voor nieuwe stedelijke of andere ontwikkelingen. (Er is een gemeentelijke wens de genoemde strook te ontwikkelen als natuurzone, zie hierna bij bestemmingsplan. Die wens is de afgelopen jaren niet geconcretiseerd wat betreft de tuinbouwgronden. Omdat er geen concrete plannen voorhanden zijn, is het niet gebruikelijk om dit als argument tegen bedrijfsontwikkeling te gebruiken. Sterker nog: als deze motivatie achteraf ten onrechte blijkt te zijn ingezet, kan bedrijfs- en inkomensschade aan de orde komen. Ik laat dit aspect dan ook buiten beschouwing.)

Voor een goede continuïteit of voldoende toekomstperspectief wordt er in de glastuinbouw in het algemeen van uitgegaan dat er voldoende ruimte moet zijn om uit te breiden. In dit gebied is afgewogen dat uitbreiding planologisch niet gewenst is. Praktisch is uitbreiding rond deze kavel ook niet mogelijk door aangrenzende wegen, water en natuur. De wetenschap dat er niet uitgebreid kan worden, brengt de ondernemers tot extra creativiteit en doet geen afbreuk aan het feit dat op genoemd perceel (mits er een moderne kas is) een inkomen in de gewenste teelt bereikt kan worden. De kasoppervlakte is beslist niet te gering van oppervlakte om binnen deze ruimtelijke beperking een inkomen te verwerven met een doelmatige bedrijfsvoering.

De aspecten van continuïteit en binding beoordeel ik derhalve als goed.

bestemmingsplan

Voor het perceel Hollandsekade 1b vigeert het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 5^{de} herziening". De gronden zijn bestemd als Agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden AN, met de nadere aanwijzing 'staand glas (k)', aldus plankaart blad 11, detail 2.2.

De gronden zijn derhalve bestemd voor uitsluitend de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven zoals omschreven in artikel 1 lid 5, mits met behoud van de voorkomende waarden. De nadere aanwijzing betekent dat kassen, warenhuizen en andere opstallen van staand glas uitsluitend hier toelaatbaar zijn, 'zulks ter voortzetting van de daar aanwezige en voor intensieve tuinbouw ingerichte bedrijven'. Artikel 1 lid 5 omschrijft een bedrijf als een onderneming waarin uitsluitend of overwegend gewassen en/of dieren, alsmede daarvan afgeleide stoffen worden geteeld, uitgezonderd bosbouw.

De activiteiten die aanvragers verrichten zijn bedoeld in het bestemmingsplan. Aanvragers hebben een onderneming die voldoet aan de begripsomschrijving van lid 5 in artikel 1. De waarden waarmee de bedrijfsvoering rekening moet houden, zijn niet nader voor het perceel aangegeven, voor zover ik kan nagaan op basis van de aangeleverde informatie. De bestemming AN duidt tevens op de beleidsintentie de zone te ontwikkelen voor natuur, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden, die mede dienen om uitvoering te geven aan realisatie van de ecologische hoofdstructuur.

Op het perceel met de nadere aanwijzing 'staand glas' is een woning gelegen. De aan de weg en vóór de kassen gelegen woning is na sloop onlangs als min of meer leeg casco opgeleverd en staat te koop. Bij verwerving van het kassenperceel was mondeling afgesproken, de (nu gesloopte) woning na overlijden van de vorige eigenaar over te nemen tegen taxatiewaarde (van de gesloopte woning), aldus aanvrager. De erfgenamen hebben dit anders geïnterpreteerd. Dit ben ik verder niet nagegaan (zie ook advies Clevin).

Het kassenperceel heeft een 'recht van overweg' over dit aan de weg gelegen eigendom met woning. (Ik heb niet nagegaan of de woning is herbouwd binnen de grenzen van het bestemmingsplan maar de doorgang tussen nieuwe woning en schuur lijkt nu krapper dan de bestemmingsplankaart doet vermoeden.)



Het voorliggende eigendomsperceel is bestemmingsplanmatig onderdeel van de nadere aanwijzing 'staand glas' wat betreft woning en schuur, en kent aan de voorzijde de nadere aanwijzing 'onbebouwd'. De woning kan ik daarom niet anders zien dan als een eerste bedrijfswoning van het bedrijf.

Bij het bedrijfsbezoek geeft aanvrager aan dat de woning bestemd is als burgerwoning (Woondoeleinden) maar dit is volgens mij dus niet juist. De woning is bestemd als onderdeel van de bestemming AN (k). Bestemmingsplanmatig beschikt het bedrijf over een (eerste) agrarische bedrijfswoning; lid 12 bevestigt dit eveneens. En andersom kan de woning niet als burgerwoning maar uitsluitend als agrarische bedrijfswoning worden gebruikt. (Het op de markt 'te koop' aanbieden is daarmee niet zo'n zinvolle actie omdat het aantal mogelijke kopers nagenoeg bekend is.) Ingeval de woning als burgerwoning is herbouwd, is volgens mij een bouwvergunning op onjuiste titel verleend omdat helder was dat de woning niet als agrarische bedrijfswoning op dat moment gebruikt werd en kon worden. Mij zijn geen documenten aangereikt waaruit blijkt dat een bestemmingsplanmatige omzetting naar burgerwoning heeft plaatsgevonden. Bij vervanging van een bedrijfswoning is agrarische advisering voorgeschreven (lid 13 en lid 14); deze stukken heb ik niet nagevraagd.

Noodzaak en doelmatigheid kassen en woning

De teelt van de snijbloemen vindt nu onder slechte omstandigheden plaats. De noodzaak om het glas, loods en bijgebouwen (stookruimte) te vernieuwen is helder. Het perceel is net groot genoeg en heeft een juist voldoende afmeting voor een doelmatige afmeting van de kas. Hierbij beveel ik aan de kassen in één integraal plan te vernieuwen met een goede infrastructuur (paden, verwarming, koeling, CO₂). Het ware beter geweest als het perceel nog zicht had op uitbreiding maar ruimtelijk en bestemmingsplanmatig is dat niet mogelijk. Wellicht dat nabijgelegen kassen in samenwerking of als opvolging kunnen worden benut. Hoe dit ook zij, ik vind dat het perceel voldoende ruimte biedt voor een bedrijfsmatige opzet met de genoemde teelten. De noodzaak van een bedrijfswoning is altijd een lastige. In het algemeen is het 'handig' om bij het bedrijf te wonen maar dit zou voor meerdere bedrijfstakken kunnen gelden. Voor de land- en tuinbouw wordt daarom vooral gekeken naar werkzaamheden en toezicht buiten normale werktijden, en naar de waarde (kwetsbaarheid) van de planten of dieren. Dit laatste heeft in de r.o. geleid tot het algemene beginsel dat het voor een reëel en volwaardig bedrijf noodzakelijk is om op het bedrijfscentrum te wonen. In dat verlengde is er voor het bedrijf van aanvragers de noodzaak van een eerste woning aanwezig.

De vereisten voor een eerste bedrijfswoning zijn omschreven in lid 5.6 van artikel 5. Zoals zojuist aangegeven voldoen aanvragers aan de vereisten.

De locatie van de door aanvragers aangegeven nieuwe woning is meer doelmatig dan een woning aan de weg vanwege de ruimte die bij de inrit is vereist voor aan- en afvoer en tijdelijke opslag voor transport.

Als mijn beoordeling juist is dat een eerste bedrijfswoning reeds aanwezig is – bestemmingsplanmatig gezien; eigendom doet niet ter zake – dan rijst de vraag of de wens voor een nieuwe woning als tweede bedrijfswoning beoordeeld moet worden. In het bestemmingsplan is een tweede woning mogelijk indien:

- de woning dient ter huisvesting van een vaste tweede arbeidskracht (en van diens gezin) die op het betrokken bedrijf een (nagenoeg) volledige dagtaak en een (nagenoeg) volledige bestaan vindt;
- binnen het betrokken bedrijf geen tweede woning aanwezig is;
- de aard, omvang en continuïteit van het betrokken bedrijf zodanig zijn, dat huisvesting van een tweede arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond noodzakelijk is, terwijl zodanige woning (nog) niet beschikbaar is.

8

Het eerste punt leidt tot de beoordeling of het bedrijf thans twee volledige arbeidskrachten kent. Het bedrijf – na nieuwbouw van de kassen – een arbeidsomvang voor twee arbeidskrachten kennen en bij redelijke opbrengstprijzen voldoen aan twee (bescheiden maar volledige) inkomens. Het derde punt van noodzaak kan niet bij de huidige omvang en opzet worden onderbouwd; de bedrijfsopzet is wat betreft toezicht en kwetsbaarheid aan te sturen vanuit één bedrijfswoning.

Beoordeling

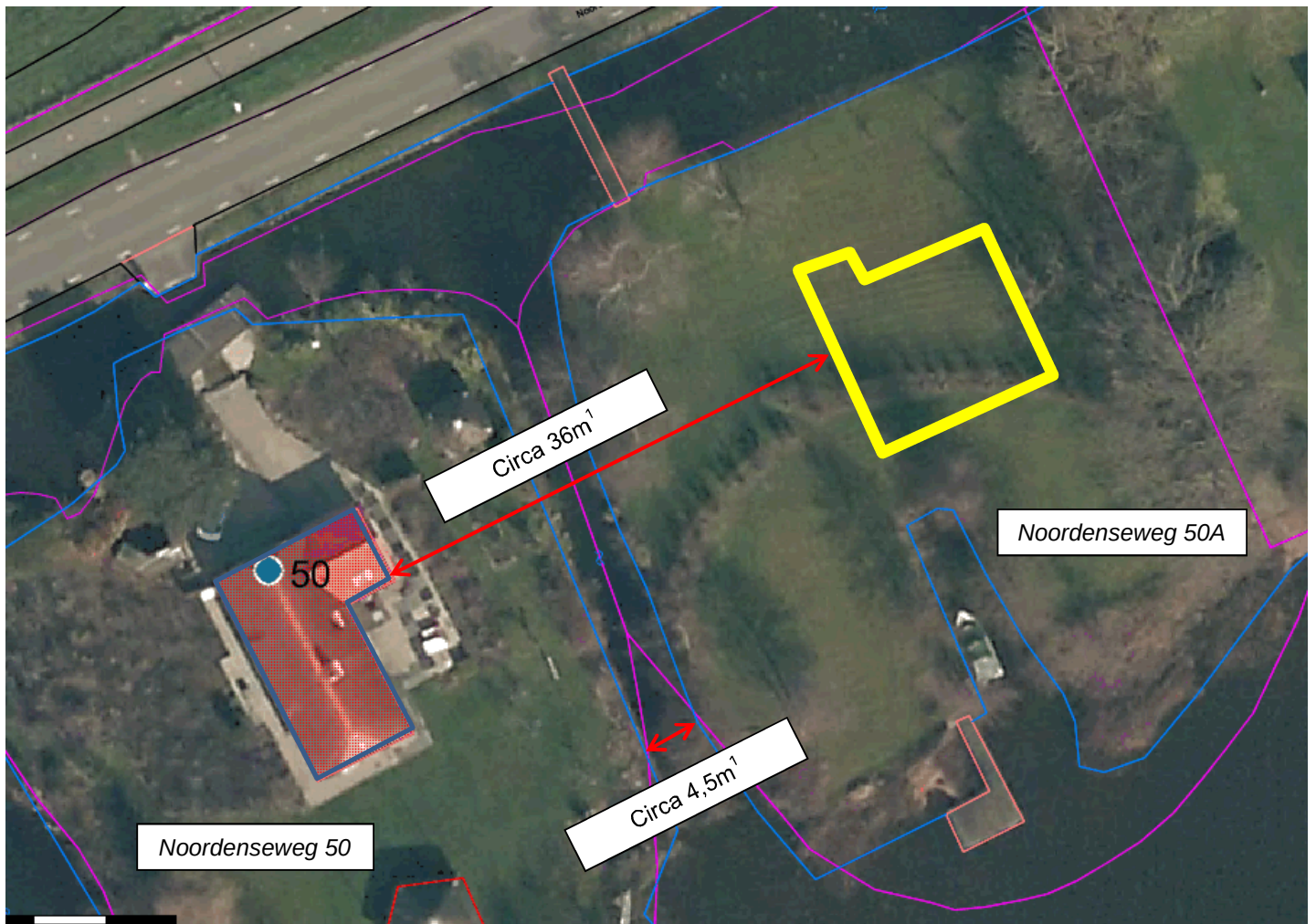
- Aanvragers verrichten activiteiten zoals in het bestemmingsplan zijn bedoeld. Aanvragers hebben een bedrijf dat voldoet aan de begripsomschrijving in artikel 1 lid 5. Het bedrijf voldoet eveneens aan de algemene principes van een volwaardig agrarisch bedrijf mits realisatie van nieuw glas.
- De nieuwbouw van kassen en loods is noodzakelijk en doelmatig op genoemd perceel.
- Een eerste bedrijfswoning is noodzakelijk en doelmatig voor de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf. Aanvragers voldoen aan de vereisten van een eerste bedrijfswoning zoals bedoeld in lid 5.6 van artikel 5.
- Bestemmingsplanmatig gezien, is volgens mij de eerste bedrijfswoning al aanwezig. Indien dit niet zo is, is de voorgestelde woning noodzakelijk en doelmatig gesitueerd. Indien het een tweede bedrijfswoning zou betreffen, dan is deze bij de huidige situatie niet noodzakelijk zoals bedoeld in het bestemmingsplan in lid 5.7 van artikel 5.

Hoogachtend,

H. Wieringa



Figuur 1: Zicht op de scheidingssloot tussen de percelen Noordenseweg 50 en 50A.



Figuur 2: De locatie van het bouwvlak van de verbeelding bij het bestemmingsplan is in geel weergegeven. De afstand tussen de woning op perceel Noordenseweg 50 en het bouwvlak op perceel Noordenseweg 50A bedraagt circa 36 meter. De breedte van de sloot tussen beide percelen is ten minste circa 4,5 meter.