



G19.0975

Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: G. Elkhuizen		Opgesteld door: Robin Haijkens, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 26 september 2019	Registratienummer collegebesluit: 19.13835	Raadsnummer: 2019-074
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Voorweg 23 Noorden en Geerweg 26 Ter Aar		
Samenvatting: Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd een extra woonmogelijkheid te creëren op een woonperceel aan de Voorweg in Noorden. Het betreft een compensatiewoning in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling, waarbij elders in de gemeente Nieuwkoop voldoende in onbruik geraakte agrarische bouwwerken (glas of steen) zijn gesloopt. Daarnaast wordt de bestemming van een voor glastuinbouw bestemd perceel aan de Geerweg in Ter Aar gewijzigd, zodat duurzame intensieve agrarische bedrijfsvoering, in lijn met provinciale en gemeentelijke ambities, wordt beëindigd.		

Voorgesteld besluit:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan Voorweg 23 Noorden en Geerweg 26 Ter Aar (NL.IMRO.0569.bpNOWVVvoorweg23-ON01) ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Mr. G.G.G. Sloopers
secretaris

F. Buijsers
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De eigenaar van het perceel Voorweg 23 in Noorden en initiatiefnemer van het project is van plan om op deze locatie een burgerwoning te realiseren. De initiatiefnemer bewoont momenteel een woning op de kop van dit perceel en wil een nieuwe woning voor eigen gebruik realiseren op de noordpunt van het perceel.

Om het project te realiseren wil de initiatiefnemer gebruik maken van de ruimte-voor-ruimteregeling. Om aan deze regeling te voldoen heeft hij diverse percelen met in onbruik geraakte agrarische bouwwerken gekocht en gesaneerd. Daarnaast moeten de gronden op het perceel Geerweg 26 Ter Aar worden herbestemd. Dit bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijzigingen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met het voorliggende bestemmingsplan wil de gemeente invulling geven aan de provinciale en gemeentelijke ambities om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Een en ander is uitgewerkt in de gemeentelijke ruimte-voor-ruimteregeling. Onder het kopje Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis wordt nader op deze regeling ingegaan.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

De gemeente Nieuwkoop hanteert de uitgangspunten van de provincie bij het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling. Zij biedt op grond hiervan de mogelijkheid voor glastuinbouwbedrijven om hun bedrijf te saneren in ruil voor de bouw van een beperkt aantal woningen. De ruimte-voor-ruimteregeling kan uitkomst bieden voor agrarische ondernemers die willen stoppen met hun bedrijf en de sanering ervan willen realiseren door middel van de bouw van een aantal woningen.

In totaal moet 5.000 m² glasrechten worden ingeleverd om in aanmerking te komen voor één compensatiewoning. Naast het te saneren glas en bedrijfsruimte aan de Voorweg 23 heeft de initiatiefnemer elders binnen de gemeente zogenaamde beursrechten aangekocht, waaronder de locatie Geerweg 26 in Ter Aar. Daarmee voldoet hij aan het kwantiteitscriterium van 5.000 m². In de anterieure overeenkomst is een en ander juridisch vastgelegd.

Een van de eisen is het opstellen van een bestemmingsplan om de compensatiewoning op het perceel Voorweg 23 in Noorden mogelijk te maken. Daarnaast moet voor de locatie Geerweg 26 in Ter Aar een bestemmingswijziging worden doorgevoerd, omdat dit onderdeel uitmaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling. Hier moet de geldende bestemming Agrarisch – Glastuinbouw worden omgezet in de bestemming Agrarisch - Onbebouwd. De eigenaar van dit perceel is hiermee akkoord. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juiste juridisch-planologisch regime voor dit initiatief.

Participatie / betrokken partijen / personen

Het college heeft bij beslissing van 9 april 2019 ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 23 Noorden en Geerweg 26 Ter Aar heeft met ingang van donderdag 9 mei 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Duurzaamheidsaspecten

Het initiatief past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Het levert daardoor een bijdrage aan verduurzaming van de fysieke leefomgeving.

Er is geen sprake van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Volgens de Omgevingsdienst is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Wel moet op grond van de in 2017 in werking getreden Implementatiewet herziening m.e.r.-richtlijn door het college een zogenaamd m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. Daaraan is voldaan doordat het college bij de beslissing van 9 april 2019 tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook heeft besloten geen milieueffectrapportage vast te stellen.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de geldigheid van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Het PAS is onverbindend verklaard wegens strijd met de Europese Habitatrichtlijn. Gevolg hiervan is dat het compensatiemaatregelenregime van het PAS niet mag worden gebruikt als grondslag voor toestemmingen voor bouw- en gebruiksactiviteiten nabij natuurgebieden waardoor de stikstofdepositie toeneemt. De exacte reikwijdte van de uitspraak is momenteel nog ongewis. De initiatiefnemer is gewezen op de recente rechtspraak en de gevaren voor de haalbaarheid zijn onder zijn aandacht gebracht.

Het perceel Voorweg 23 in Noorden ligt aan een Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Het deelplan wordt niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Vanwege de kleinschaligheid van het project zijn de effecten op de stikstofdepositie zeer beperkt. Daar staat tegenover dat de mogelijkheden voor glastuinbouwactiviteiten en de daarmee gepaard gaande stikstofemissie in het nieuwe bestemmingsplan wegvallen. Initiatiefnemer heeft daarom een Aerius-berekening van de stikstofdepositie niet nodig geacht.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft, vanwege de ligging van het perceel Voorweg 23 bij een Natura 2000-gebied, ter controle wel een berekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er geen significante stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ontstaat. Gelet hierop bestaat er voorsnog geen belemmering om het plan vast te stellen.

Varianten met argumenten voor en tegen

Het initiatief om te komen tot realisatie van een burgerwoning is besproken met het college. In principe staat het college positief tegenover dit initiatief, mits elders in het buitengebied ter compensatie een ruimtelijke verbetering optreedt. Mogelijkheden hiertoe biedt de ruimte-voor-ruimteregeling. Door deze regeling kan op een bepaalde locatie in het buitengebied ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt door daar minder gewenste oude bedrijfsbebouwing en/of glasopstanden te verwijderen en dat op een andere locatie ter compensatie een woning wordt opgericht. Het perceel Voorweg 23 is gezien de aanwezige lintbebouwing geschikt voor deze compensatie. Door het slopen van bedrijfsopstanden op eigen perceel en de aankoop van compensatierechten elders in de gemeente ontstaat een situatie die voor opdrachtgever en gemeente voordelen biedt. De bestaande bedrijfsruimte en kassen worden door de eigenaar in zijn totaliteit gesloopt. De bodem wordt zo nodig geschikt gemaakt voor de woonbestemming. Het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning komt op de locatie van de te slopen kas/schuur. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat realisering van de woning slechts is toegestaan als aantoonbaar is verzekerd dat aan de gemeentelijk eisen van de ruimte-voor-ruimteregeling is voldaan.

Ook kan worden gekozen niet in te stemmen met het bestemmingsplan. Niet instemmen betekent dat niet wordt tegemoet gekomen aan het initiatief. Dit leidt ertoe dat de met het initiatief beoogde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze wijze niet wordt gerealiseerd. Juist omwille van die kwaliteitsverbetering is het wenselijk om medewerking te verlenen aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Bovendien heeft de Omgevingsdienst West-Holland het bestemmingsplan beoordeeld en heeft initiatiefnemer de aanbevelingen van de Omgevingsdienst overgenomen. Een m.e.r.-beoordelingsbesluit is volgens de Omgevingsdienst niet nodig, omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling betreft. De Omgevingsdienst is voor het overige tot de conclusie gekomen dat er geen inhoudelijke belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen.

Ook de recente rechtspraak over het PAS kan een argument zijn om niet in te stemmen met het bestemmingsplan. De verwachting is echter dat de toename van stikstofuitstoot door de komst van één woning niet opweegt tegen het wegvallen van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden voor glastuinbouw. Bovendien verwacht ODWH geen significante stikstofdepositie.

Alles overwegende stelt het college zich op het standpunt dat de voordelen die het initiatief de mogelijke nadelen ruimschoots overtreffen. Het college adviseert de raad dan ook in te stemmen met het voorgestelde besluit.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Voorweg 23 Noorden en Geerweg 26 Ter Aar (NL.IMRO.0569.bpNOWVVvoorweg23-ON01) ongewijzigd vast te stellen;

Toelichting: op grond van de toelichting bij het bestemmingsplan en is het plan ruimtelijk onderbouwd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing en uit de adviezen van de Omgevingsdienst blijken geen belemmeringen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Toelichting: in het plan zijn geen bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen opgenomen. Daarom hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

3. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

Toelichting: bij een vastgesteld bestemmingsplan kan het college, zoals gebruikelijk is te doen, de administratieve afronding van de bestemmingsplanprocedure uitvoeren.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit wordt op daartoe voorgeschreven wijze gepubliceerd. Na publicatie van het vaststellingsbesluit gaat de beroepstermijn van zes weken in.

Met de initiatiefnemer is besproken dat de reikwijdte en gevolgen van de PAS-uitspraak voor dit bestemmingsplan tot op heden nog onbekend zijn. Hoewel wordt verwacht dat dit geen belemmering geeft, gelet op de kleinschaligheid van het project, kan niet worden uitgesloten dat in een later stadium alsnog de haalbaarheid van het initiatief ter discussie komt te staan. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Financiële en juridische gevolgen

Het gebruikelijke bedrag aan leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan wordt aan de initiatiefnemer in rekening gebracht. Er is met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten.

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan Voorweg 23 Noorden en Geerweg 26 Ter Aar
2. Regels bestemmingsplan Voorweg 23 Noorden en Geerweg 26 Ter Aar
3. Verbeelding bestemmingsplan Voorweg 23 Noorden en Geerweg 26 Ter Aar

Advies meningsvormende raad I 12 september 2019

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



G19.0980

Gemeente Nieuwkoop gemeenteraad



Raadsbesluit

Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Voorweg 23 Noorden en Geerweg 26 Ter Aar

Besluit:

1. het bestemmingsplan Voorweg 23 Noorden en Geerweg 26 Ter Aar (NL.IMRO.0569.bpNOWVVvoorweg23-ON01) ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van donderdag 26 september 2019, nummer 2019-074.

E.R. van Holthe
griffier