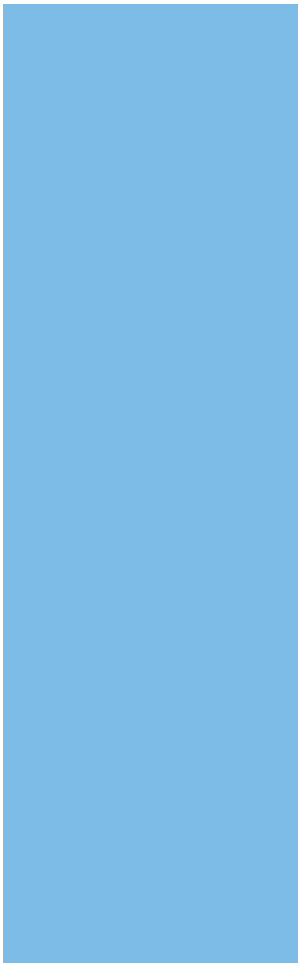




Gemeente Nieuwkoop

Partiële herziening Bestemmingsplan Voorwegzone, Voorweg 64a

Toelichting



Verantwoording

Titel	Partiële herziening Bestemmingsplan Voorwegzone, Voorweg 64a
Projectnummer	2002
Status	vastgesteld
Opdrachtgever	De heer J.C.M. Pietersen (namens Pietersen Anthuriums beheer BV) Voorweg 64a 2431 AR Noorden
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	10 december 2020
Auteur	T. Revet
E-mail adres	info@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

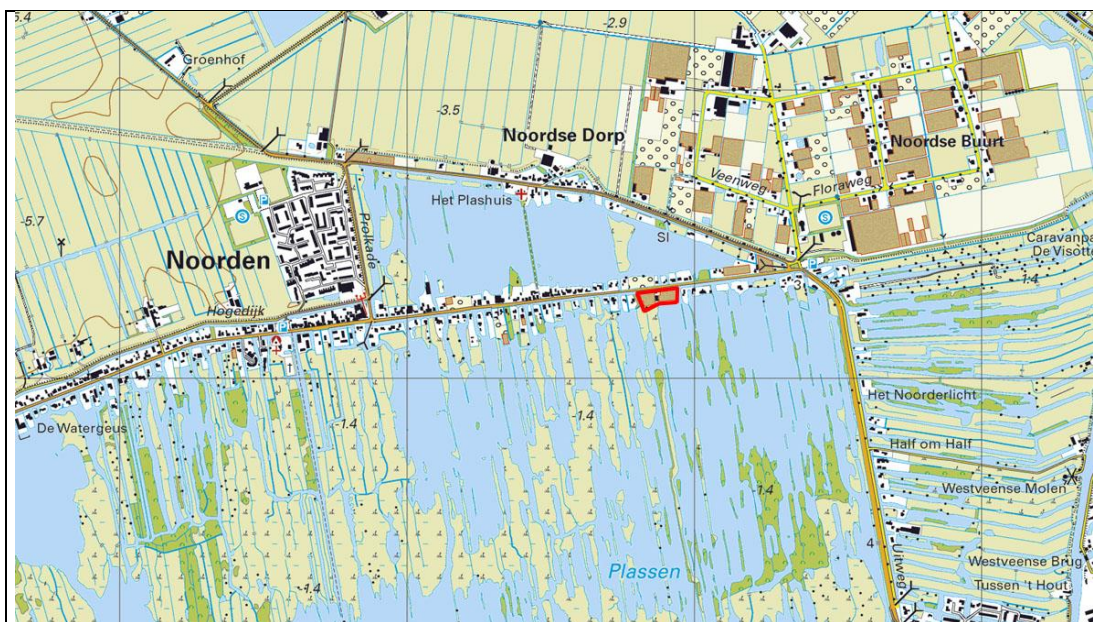
1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
2.	Beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Toekomstige situatie	8
3.3	Onderzoek	9
4.	Planologisch juridische regeling	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Partiële herziening	11
4.3	Regels	11
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.1	Economische uitvoerbaarheid	12
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.2.1	Vooroverleg	12
5.2.2	Zienswijzen ontwerp partiële herziening	12

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 18 maart 2018 het bestemmingsplan Voorwegzone Noorden vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat met name uit een aantal bedrijfsperven langs de Voorweg, die aan de oostkant van de kern van Noorden ligt. Omdat voor die bedrijven een duurzaam toekomstperspectief ontbrak, zijn de eigenaren van de betrokken bedrijven en de gemeente Nieuwkoop al voor 2009 in gesprek gegaan over een herinrichting van het gebied. Deze gesprekken hebben geresulteerd in de vaststelling van bovengenoemd bestemmingsplan die een transformatie van die percelen naar woningbouw mogelijk maakt.

Een van die percelen is het perceel Voorweg 64a waar een anthuriumkwekerij is gevestigd. De eigenaar van dit bedrijf had indertijd reeds aangegeven dat gefaseerde afbouw van zijn bedrijf het meest voor de hand lag. De eerste fase, de oostzijde van zijn bedrijf, zal op korte termijn beëindigd worden. De westkant zal nog worden voortgezet.



Afbeelding 1: Plangebied.

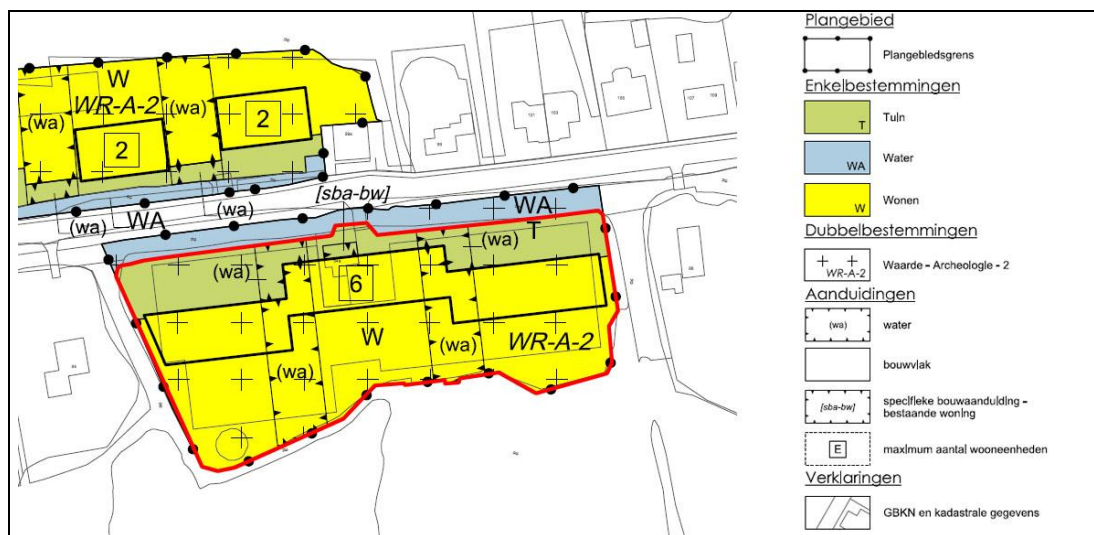
Op grond van het bestemmingsplan Voorwegzone Noorden mogen op het perceel Voorweg 64a maximaal 6 woningen worden gebouwd. Er dienen ook twee watergangen haaks op de Voorweg aangelegd te worden. De locatie van die watergangen is globaal op de verbeelding van dat bestemmingsplan aangegeven door middel van de aanduiding 'water'. Ten tijde van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan was nog onduidelijk hoe de kavels precies ontwikkeld zouden worden. Nu die kavelontwikkeling meer definitief is, blijken de ingetekende watergangen in het vigerende bestemmingsplan niet op de juiste plaats te liggen.

Door middel van de onderhavige partiële herziening worden de aanduidingen 'water' op de verbeelding aangepast.

De ruimtelijke gevolgen van deze aanpassing zijn zeer beperkt. Daarom heeft de onderhavige partiële herziening een beknopte toelichting. Er is geen onderzoek uitgevoerd omdat hiervoor het onderzoek uit het vigerende bestemmingsplan (nog steeds) van toepassing is.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Voorwegzone Noorden, dat op 18 maart 2018 door de gemeenteraad van Nieuwkoop is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". In de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven. Binnen het bouwvlak mogen 6 woningen worden gebouwd. De gronden met de bestemming "Tuin" behoren bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. In beide bestemmingen is de aanduiding 'water' op de verbeelding aangegeven met een breedte van 15 meter. Ter plaatse van die aanduiding dient haaks op de Voorweg een watergang met een minimale breedte van 8 meter te worden aangelegd en in stand gehouden.



Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.

Het plangebied heeft verder de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie – 2". Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. Bij een minimale verstoringsdiepte van 50 cm in combinatie met een minimaal oppervlak van 2.500m² dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen en daarmee ook projectafwijkingbesluiten aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de planontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

Uiteraard is verplaatsing van woningen binnen een perceel niet relevant in het kader van het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid.

2.2 Provinciaal beleid

Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan Voorwegzone Noorden waren de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en de Verordening ruimte 2014 van toepassing. Dit is sindsdien vervangen door het Omgevingsbeleid. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden.

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Omdat het aantal woningen niet toeneemt en er slechts sprake is van een verschuiving van bouwlocaties en watergangen, is de onderhavige planontwikkeling uit het oogpunt van het provinciaal omgevingsbeleid niet relevant.

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

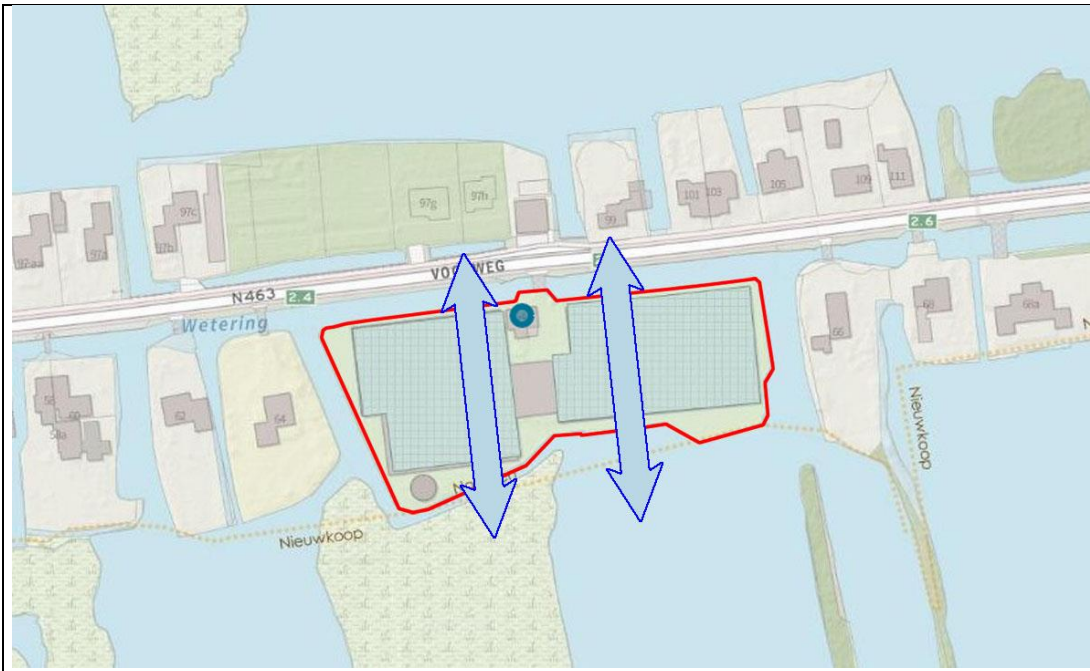
Voorweg 64a is een langgerekt perceel evenwijdig aan de weg waarop een Anthuriumkwekerij is gevestigd. Centraal op het perceel staat een bedrijfswoning. Aan weerszijden van de woning staan kassen. Het perceel is vrijwel volledig bebouwd.



Afbeelding 3: Bestaande situatie.

In het vigerende bestemmingsplan Voorwegzone Noorden wordt de toekomstige situatie als volgt beschreven: "Omdat Voorweg 64a een langgerekt perceel in het lint is, dat vrijwel volledig is bebouwd, ontstaan na de sloop van de bedrijfsbebouwing interessante mogelijkheden om doorzichten naar het achterliggende plassengebied te herstellen. Op het perceel is inclusief de bestaande bedrijfswoning die zal worden omgezet naar een burgerwoning, in totaal ruimte voor zes woningen. De bestaande woning zal op termijn mogelijk worden vervangen op een locatie verder naar achteren op het perceel. Door middel van twee watergangen haaks op de Voorweg zal het doorzicht naar het achtergelegen plassengebied op twee plaatsen worden gewaarborgd."

Dat laatste blijkt overigens niet helemaal correct te zijn. Een van beide geprojecteerde watergangen in het vigerende bestemmingsplan geeft geen doorzicht op het plassengebied, maar op een rietzudde achter het perceel Voorweg 64a.



Afbeelding 4: Geprojecteerde doorzichten.

3.2 Toekomstige situatie

De eigenaar van de anthuriumkwekerij zal zijn bedrijf gefaseerd beëindigen. In eerste instantie worden de kassen aan de oostzijde van de bedrijfswoning gesloopt. Op de locatie van die kassen worden twee vrijstaande woningen gebouwd. Nadat de watergangen zijn aangelegd, komen beide woningen op een eigen eiland te liggen. Belangrijk voordeel ten opzichte van de verkaveling die in het vigerende bestemmingsplan was beoogd, is dat beide watergangen in de huidige verkavelingsopzet een rechtstreeks doorzicht op de plassen aan de zuidkant van de Voorweg zullen geven.

In een tweede fase zullen ook de bedrijfsruimte en de kassen aan de zuid- en de westkant van de bedrijfswoning worden gesloopt. Daar is nog plek voor 3 nieuwe woningen. In de indicatieve verkaveling in afbeelding 6 zijn een vrijstaande en een twee-aaneengebouwde woning ingetekend, maar een variant met drie vrijstaande woningen is uiteraard ook mogelijk. Het totaal aantal woningen is zodoende net als in het vigerende bestemmingsplan gemaximeerd op 6.



Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie, fase 1.



Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie, fase 2.

3.3 Onderzoek

In het kader van de totstandkoming van een bestemmingsplan en dus ook van een partiële herziening daarvan wordt indien noodzakelijk onderzoek gedaan met betrekking tot diverse (milieu)aspecten. Voor deze partiële herziening is het onderzoek zoals dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Voorwegzone Noorden nog integraal van toepassing.

Gelet op recente ontwikkelingen verdient het aspect stikstofemissie daarbij nog enige specifieke aandacht gelet op de uitspraak van 29 mei 2019 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

In het kader van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan Voorwegzone Noorden zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd waaruit is gebleken dat door de planontwikkeling een aanzienlijke reductie van stikstofemissie plaatsvindt. Dat betekent dat de planontwikkeling niet mogelijk is gemaakt op grond van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Derhalve vormt ook op grond van de huidige regelgeving, de stikstofemissie geen belemmering voor de planontwikkeling.

4 Planologisch juridische regeling

4.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze partiële herziening past binnen die standaard.

4.2 Partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan Partiële herziening Bestemmingsplan Voorwegzone, Voorweg 64a is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0569.bpNOWVvoorweg64a-on01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0569-11-P01. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan.

De verbeelding is ten opzichte van de vigerende regeling aangepast. Daarbij zijn de aanduidingen 'water' verplaatst en is de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" aangepast.

4.3 Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Voorwegzone en de Partiële herziening Bestemmingsplan Voorwegzone, Voorweg 64a wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente Nieuwkoop heeft in november 2014 met de eigenaar van het perceel Voorweg 64a een anterieure overeenkomst afgesloten. Door middel van een addendum van augustus 2017 is de duur van de overeenkomst verlengd en zijn onder meer nadere afspraken over parkeren vastgelegd. In deze anterieure overeenkomst heeft de gemeente Nieuwkoop het kostenverhaal geregeld. Deze anterieure overeenkomst is nog onverminderd van toepassing. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De Partiële herziening Bestemmingsplan Voorwegzone, Voorweg 64a is gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aan de aan de wettelijke overlegpartners, zoals besturen van omliggende gemeenten. Van deze partners hebben de volgende partijen inhoudelijk op het plan gereageerd:

- Veiligheidsregio Hollands Midden;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Hoogheemraadschap Rijnland;
- Liander (thans Qirion B.V.);
- Gemeente Alphen aan den Rijn.

Allen hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

5.2.2 Zienswijze ontwerp partiële herziening

De formele bestemmingsplanprocedure (en dus ook van een partiële herziening) start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is op 29 juli 2020 gepubliceerd in het Elektronisch Gemeentebblad van de gemeente Nieuwkoop en in de Staatscourant. Het plan heeft met ingang van 30 juli 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen kenbaar maken ten aanzien van het plan. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt.