

Collegeadvies (uitgebreid)



Portefeuillehouder: G. Elkhuisen		Opgesteld door: Stefan Veenenberg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Collegevergadering: 26 maart 2019	Registratienummer: 18.22766	Openbaar: Ja Wettelijke publicatie: Ja
Titel / onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Oude Nieuwveenseweg 50 (Nieuwveen).		

Korte toelichting onderwerp

Op 11 december 2018 heeft uw college ingestemd met het voor zes weken ter visie leggen van het ontwerp-wijzigingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 50, Nieuwveen'. Het plan heeft ter visie gelegen van 24 januari 2019 tot en met 7 maart 2019. Er is gedurende deze termijn een vooroverlegreactie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en een zienswijze ingediend. In deze zienswijze is aangegeven dat het bouwvlak van de te realiseren 'Ruimte voor Ruimte'-woning te dicht op het naburige erf is gelegen. In de zienswijze is voorgesteld om de afstand tot het naburige erf te vergroten. Verder heeft, na overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer, een ambtshalve wijziging van het plan plaatsgevonden. Deze ambtshalve wijziging betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Onbebouwd' in 'Tuin – Onbebouwd'. Genoemde veranderingen zullen leiden tot aanpassing van het wijzigingsplan zoals dat in ontwerp ter visie heeft gelegen.

Advies:

1. Het wijzigingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 50, Nieuwveen' (NL.IMRO.0569.bpNWVnieuwvsweg50-va01) vast te stellen, met inachtneming van de ambtshalve wijziging (het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Onbebouwd' in 'Tuin – Onbebouwd') en de wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijze, specifiek het opnemen van de bestemming 'Tuin – Onbebouwd' aan weerszijden van de 'Ruimte voor Ruimte'-woning en het opnemen van de aanduiding 'Bijgebouwen' achter de 'Ruimte voor Ruimte'-woning';

**Handtekening advies
akkoord afdelingsmanager**

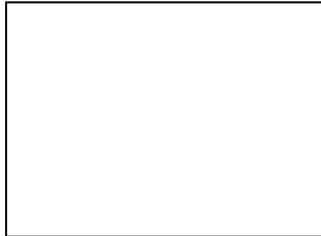
**Handtekening advies
akkoord gemeentesecretaris**

Besluit college van B&W

Conform advies

Handtekening gemeentesecretaris

Besluit akkoord



Inleiding/Aanleiding

Op 19 april 2018 is een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Nieuwkoop' aangevraagd, strekkende tot het realiseren van een 'Ruimte voor Ruimte'- woning op het perceel Oude Nieuwveenseweg 50 te Nieuwveen in de gemeente Nieuwkoop. Het verzoek heeft geleid tot het starten van een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. Het wijzigingsplan heeft reeds in ontwerp ter visie gelegen. Uw college wordt verzocht het wijzigingsplan vast te stellen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met het voorgestelde besluit wordt een juridisch/planologisch kader gecreëerd voor de bestemmingswijziging op voornoemd perceel van 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'Glastuinbouw' en de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone 20Ke' in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin – Onbebouwd'. De huidige bedrijfswoning zal omgezet worden in een burgerwoning.

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

Op 18 december 2018 heeft uw college besloten het ontwerp-wijzigingsplan, strekkende tot realisatie van een 'Ruimte voor Ruimte'-woning en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning op het perceel Oude Nieuwveenseweg 50 te Nieuwveen, voor een periode van zes weken ter visie te leggen. Het plan heeft in ontwerp ter visie gelegen van 24 januari 2019 tot en met 7 maart 2019.

Het glastuinbouwbedrijf op het perceel Oude Nieuwveenseweg 50 is beëindigd en de opstallen zijn gesloopt. Initiatiefnemer beschikt over 8.888 glasrechten na sloop van 8.888 m² aan glas op het perceel Oude Nieuwveenseweg 50. Van dit totaal aantal glasrechten wenst initiatiefnemer 5.000 glasrechten in te zetten voor het realiseren van een compensatiewoning in het kader van 'Ruimte voor Ruimte'. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' geeft het recht om een compensatiewoning te mogen realiseren in ruil voor 5.000 glasrechten. Hier voldoet initiatiefnemer aan. De resterende 3.888 glasrechten mogen vrij verhandeld worden.

Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen

Het wijzigingsplan heeft in ontwerp gedurende de periode 24 januari 2019 tot en met 7 maart 2019 ter visie gelegen, zodat een ieder zijn zienswijze op het wijzigingsplan kon indienen. Gedurende deze termijn zijn ook de wettelijke vooroverlegpartners aangeschreven en in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie op het plan in te dienen. Er is gedurende de terinzagelegging een zienswijze ingediend, alsmede een vooroverlegreactie van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De zienswijze en de vooroverlegreactie zijn bijgevoegd.

Ten tijde van het ter visie gaan van het ontwerp-wijzigingsplan is door de Omgevingsdienst West-Holland een besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden ter visie gelegd. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverlegreactie

Er een vooroverlegreactie binnengekomen van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Verzocht is om initiatiefnemer op de hoogte te stellen dat bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning aangegeven moet worden dat een watervergunning noodzakelijk is. Het verzoek van waterschap Amstel, Gooi en Vecht is gecommuniceerd richting initiatiefnemer. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een watervergunning aangevraagd dient te worden.

Zienswijze en beantwoording

In de ingekomen zienswijze, zoals is bijgevoegd, is aangegeven dat het bouwvlak van de te realiseren 'Ruimte voor Ruimte'-woning te dicht op het eigendom van indiener van de zienswijze is gelegen. Voorgesteld is om het bouwvlak 3 meter te verschuiven. Ten aanzien van de westelijke perceelsgrens dient, in plaats van een afstand van 4 meter, een afstand van 7 meter aangehouden worden. Gerekend vanaf de westelijke (zij)gevel van het pand van indiener van de zienswijze dient, in plaats van een afstand van 6,5 meter, een afstand van 9,5 meter worden aangehouden.

Het 3 meter westwaarts verschuiven van de 'Ruimte voor Ruimte'-woning leidt niet tot ruimtelijke beperkingen dan wel verlies van ruimtelijke kwaliteit. De verschuiving vindt plaats binnen de reguliere woonbestemming. Er is alleen geen sprake van een verschuiving van het bouwvlak, zoals is aangehaald in de zienswijze. Binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Nieuwkoop' is het niet mogelijk om binnen de plansystematiek een bouwvlak te creëren. Om de locatie van de 'Ruimte voor Ruimte'-woning op het perceel te omkaderen zal aan weerszijden, enerzijds tussen de 'Ruimte voor Ruimte'-woning en de voormalige (en om te zetten) agrarische bedrijfswoning en anderzijds tussen de 'Ruimte voor Ruimte'-woning en het eigendom van indiener van de zienswijze, een strook grond de bestemming 'Tuin – Onbebouwd' krijgen. Deze oplossing ter begrenzing van de bouwlocatie sluit aan bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Nieuwkoop'. De grond achter de 'Ruimte voor Ruimte'-woning krijgt de functieaanduiding 'Bijgebouwen'. Ten aanzien van het aspect 'Akoestiek' leidt de verschuiving van de bouwlocatie niet tot beperkingen. De afstand tot de openbare weg blijft gelijk, waardoor de geluidsbelasting op de gevel hetzelfde blijft.

De voorgestelde veranderingen leiden tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing, de planregels en de verbeelding. Indiener van de zienswijze heeft hiertoe gesprekken gevoerd met initiatiefnemer en de gemeente. Initiatiefnemer heeft verklaard akkoord te gaan met de voorgestelde verandering van het wijzigingsplan zoals dat in ontwerp ter visie heeft gelegen. Een verklaring hiertoe is bijgevoegd.

Ambtshalve wijziging

Naast de veranderingen aan het wijzigingsplan als gevolg van de ingediende vooroverlegreactie en zienswijze, is initiatiefnemer een ambtshalve wijziging voorgesteld. Initiatiefnemer is voorgesteld of de bestemming 'Agrarisch – Onbebouwd' op de verbeelding van het ontwerp gewijzigd kan worden in 'Tuin – Onbebouwd', aangezien op dit gedeelte van het perceel geen agrarische activiteiten meer plaats zullen vinden. In dat kader ligt de bestemming 'Tuin – Onbebouwd' meer voor de hand dan de bestemming 'Agrarisch – Onbebouwd'. Initiatiefnemer heeft aangegeven akkoord te gaan met deze ambtshalve wijziging. Zie hiervoor de verklaring die is bijgevoegd.

Varianten met argumenten voor en tegen

Er kan gekozen worden tussen wel/niet in te stemmen met het wijzigen van het bestemmingsplan voor wat betreft het perceel Oude Nieuwveenseweg 50, Nieuwveen. Medewerking verlenen aan het initiatief betekent dat verzoeker de planologische mogelijkheid wordt geboden om een compensatiewoning in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' te realiseren op het perceel Oude

Nieuwveenseweg 50. De aanwezige bedrijfswoning zal hierbij omgezet worden in een burgerwoning. Geen medewerking verlenen aan het initiatief betekent dat de huidige situatie in stand zal blijven en dat verzoeker op het perceel Oude Nieuwveenseweg 50 geen compensatiewoning in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' kan toevoegen.

Voorgesteld advies

1. Het wijzigingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 50, Nieuwveen' (NL.IMRO.0569.bpNWVnieuwvsweg50-va01) vast te stellen, met inachtneming van de ambtshalve wijziging (het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Onbebouwd' in 'Tuin – Onbebouwd') en de wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijze, specifiek het opnemen van de bestemming 'Tuin – Onbebouwd' aan weerszijden van de 'Ruimte voor Ruimte'-woning en het opnemen van de aanduiding 'Bijgebouwen' achter de 'Ruimte voor Ruimte-woning';

Financiële, juridische en personele gevolgen

Financiële gevolgen

Aan het in behandeling nemen van een verzoek tot wijzigen van het bestemmingsplan zijn krachtens de legesverordening leges verbonden. Verzoeker heeft deze leges voldaan.

Juridische gevolgen

Initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst aangeboden. Het aanbieden van een planschadeovereenkomst is vast beleid bij ruimtelijke procedures en ondertekening hiervan is een voorwaarde voor het vaststellen van het wijzigingsplan. De aangeboden planschadeovereenkomst is door initiatiefnemer ondertekend en bijgevoegd. initiatiefnemer beschikt over een afschrift van de planschadeovereenkomst.

Tegen aspecten die gewijzigd zijn bij vaststelling van het wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep ingesteld worden door diegenen die tegen het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze heeft ingediend.

Bijlagen

1. **Ontwerp-wijzigingsplan 'Oude Nieuwveenseweg 50, Nieuwveen' (plankenmerk: NL.IMRO.0569.bpNWVnieuwvsweg50-on01)**
2. **Toelichting, planregels en verbeelding;**
3. **Vooroverlegreactie waterschap Amstel, Gooi en Vecht;**
4. **Zienswijze;**
5. **Machtiging indienen zienswijze;**
6. **Akkoord initiatiefnemer aanpassingen wijzigingsplan;**
7. **Ondertekende planschadeovereenkomst;**