

Collegeadvies (Uitgebreid)

Portefeuillehouder: I. de Ridder		Opgesteld door: Mario Hijman, ROG
Collegevergadering: 28 maart 2023	Registratienummer: 301	Openbaar Ja Wettelijke publicatie: Ja
Titel / onderwerp: Gewijzigde vaststelling wijzigingsplan Zuideinde 123 NKP		

Korte toelichting onderwerp

Omstreeks 2011 is de Grofsmederij Nieuwkoop / G.N. Rope Fittings verhuisd van de oorspronkelijke bedrijfslocatie naar bedrijventerrein De Olm. Hiermee is de oorspronkelijke bedrijfslocatie aan het Zuideinde vrij komen te vallen. Rondom de verplaatsing zijn afspraken gemaakt over de herontwikkeling van de locatie aan het Zuideinde door middel van woningbouw.

De mogelijkheid om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming Wonen is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop. Het wijzigingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen en het is nu aan het college om een besluit te nemen over de vaststelling.

Advies:

1. Het wijzigingsplan Zuideinde 123 Nieuwkoop (NL.IMRO.0569.NKPkernNkpuideinde123-ON01) gewijzigd vast te stellen conform de Nota van Zienswijzen.

Bijgaand advies is geaccordeerd door afdelingsmanager en gemeentesecretaris en aldus vastgelegd onder zaaknummer 301

Besluit:

Conform advies

Handtekening gemeentesecretaris
Advies akkoord

Nicolette Caspers

Inleiding/Aanleiding

Omstreeks 2011 is de Grofsmederij Nieuwkoop / G.N. Rope Fittings verhuisd van de oorspronkelijke bedrijfslocatie naar bedrijventerrein De Olm. Hiermee is de oorspronkelijke bedrijfslocatie aan het Zuideinde vrij komen te vallen. Rondom de verplaatsing zijn afspraken gemaakt over de herontwikkeling van de locatie aan het Zuideinde door middel van woningbouw.

De mogelijkheid om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming Wonen is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop. Het wijzigingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen en het is nu aan het college om een besluit te nemen over de vaststelling.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het geven van een passende invulling aan een voormalige bedrijfslocatie na verplaatsing van een voor de omgeving hinder veroorzakend bedrijf.

De te bouwen woningen leveren een bijdrage in de woningbouwopgave voor de gemeente Nieuwkoop. Het gaat echter wel om woningen in het hogere prijssegment.

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

Collegebesluit van 29 november 2016 (16.24078) inzake de reactie op het principeverzoek voor woningbouw op de locaties Noordenseweg 68 en Zuideinde 123. Hierbij is een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het realiseren van maximaal 8 woningen op locatie Zuideinde 123.

Van buiten naar binnen: Participatie / betrokken partijen / personen

Het ontwerp van het wijzigingsplan is gepubliceerd op 8 december 2021. Tegen het ontwerp konden zienswijzen naar voren gebracht worden. In totaal zijn twee zienswijzen naar voren gebracht, eenmaal door een omwonende en eenmaal door de bewonersvereniging ZuideindeZuid.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn geen inhoudelijke reacties ingediend.

Duurzaamheidsaspecten

De nieuw te bouwen woningen zullen uiteraard voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid.

Het is niet bekend of de verplaatsing van de Grofsmederij zelf een positief effect heeft gehad op het gebied van duurzaamheid. Het bedrijf is bij de verplaatsing gemoderniseerd en ligt nu op aanzienlijk grotere afstand van Natura2000 gebied, maar gelijktijdig is de omvang van het bedrijf ook toegenomen.

Gezondheid

Met de verplaatsing van de Grofsmederij naar het bedrijventerrein is het woon- en leefklimaat op het Zuideinde verbeterd door vermindering van de geluidsoverlast en de hoeveelheid zwaar verkeer.

Varianten met argumenten voor en tegen

De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op verkeersaspecten (parkeren) en mogelijke overlast en risico's tijdens de bouw. De zienswijzen zijn geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

Wel is er een aanleiding voor gewijzigde vaststelling vanwege een wijziging in de verkeerssituatie. Ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan was er sprake van een 50 km/u weg en maakte de geluidsbelasting het vaststellen van een hogere grenswaarde noodzakelijk. Inmiddels is het gehele Zuideinde een 30 km/u weg en is een hogere grenswaarde niet meer aan de orde (is wettelijk niet mogelijk in een 30 km/u zone). Het is wenselijk de tekst van de toelichting op dit punt aan te passen.

Vanuit het verleden zijn van het Zuideinde klachten bekend over een te hoog binnenniveau qua geluid. Het verdient daarom aanbeveling om de ontwikkelaar hier in het bijzonder op te attenderen.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die als bijlage bij dit advies is gevoegd.

Er is niet gebleken van feiten of omstandigheden die aanleiding zouden zijn om het wijzigingsplan niet vast te stellen.

Voorgesteld advies

1. Het wijzigingsplan Zuideinde 123 Nieuwkoop (NL.IMRO.0569.NKPkernNkpzuideinde123-ON01) gewijzigd vast te stellen conform de Nota van Zienswijzen.

Kantekeningen/risico's en beheersmaatregelen

Voor deze ontwikkeling is een vergunning verleend op basis van de Wet natuurbescherming. Deze vergunning is verleend inclusief realisatiefase. Deze vergunning is echter gebaseerd op de toen geldende versie van AERIUS, wat een andere versie is dan de nu geldende versie. De Wnb vergunning maakt dat het aannemelijk is dat aan de normen wordt voldaan, maar voor de vergunningverlening zal dat aangetoond moeten worden. Bij de vergunningaanvraag zal dus – gezien de omvang en ligging van het project – een nieuwe, actuele AERIUS berekening overlegd moeten worden (de wetgeving rond AERIUS kent geen overgangsbepalingen).

Financiële, Juridische en personele gevolgen

Financieel

Met de initiatiefnemer is een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee wordt het planschaderisico verlegd naar de initiatiefnemer (of dienst beoogde rechtsopvolger).

Juridisch

Na bekendmaking van het vastgestelde plan kan daartegen beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Het eerst indienen van een zienswijze is daar tegenwoordig geen vereiste meer voor.

Het vaststellen van een wijzigingsplan is een collegebevoegdheid. Om deze reden is er in de tekst van het voorstel geen passage opgenomen over het machtigen van het college voor afhandeling van eventuele beroepszaken.

Personeel

Niet van toepassing.

Tekst voor het collegebericht

Niet van toepassing.

Bijlagen

Ontwerp wijzigingsplan

Nota van Zienswijzen

Collegebesluit van 29 november 2016 (16.24078)