

## Collegeadvies (uitgebreid)



|                                                                                    |                                       |                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder:</b><br><b>G. Elkhuisen</b>                                  |                                       | <b>Opgesteld door:</b><br>Stefan Veenenberg, afdeling Ruimtelijke<br>Ontwikkeling & Grondbedrijf |
| <b>Collegevergadering:</b><br>15 december 2020                                     | <b>Registratienummer:</b><br>20.66056 | <b>Openbaar: Ja</b><br><br><b>Wettelijke publicatie: Ja</b>                                      |
| <b>Titel / onderwerp:</b><br>Vaststelling wijzigingsplan 'Paradijsweg 39, Ter Aar' |                                       |                                                                                                  |

### Korte toelichting onderwerp

In de periode 1 oktober 2020 tot en met 12 november 2020 heeft het wijzigingsplan 'Paradijsweg 39, Ter Aar' in ontwerp ter visie gelegen. Tegen het wijzigingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Voorgesteld wordt om het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### Advies:

1. Het wijzigingsplan 'Paradijsweg 39, Ter Aar' (NL.IMRO.0569.wpTARparadijsweg39-va01) ongewijzigd vast te stellen.

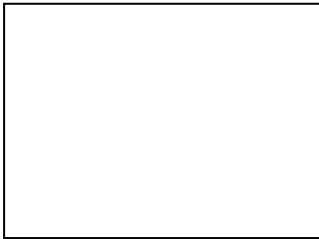
### Handtekening advies akkoord afdelingsmanager

### Handtekening advies akkoord gemeentesecretaris

### Besluit college van B&W

Conform advies

**Handtekening gemeentesecretaris**  
**Besluit akkoord**



**Inleiding/Aanleiding**

Op 31 oktober 2019 is verzocht om de bestemming van de agrarische bedrijfswoning op het perceel Paradijsweg 39 te Ter Aar in de gemeente Nieuwkoop om te zetten in een reguliere woonbestemming. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouw'. De bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen ligt bij het college.

**Beoogd (maatschappelijk) effect**

Met het voorgestelde besluit wordt beoogd om de bestemming 'Agrarisch – Bedrijfswoning' op het perceel Paradijsweg 39 te Ter Aar om te zetten in de bestemming 'Wonen', zodat de voormalige agrarische bedrijfswoning voor reguliere bewoning beschikbaar komt.

**Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis**

Uw college heeft op 18 augustus 2020 besloten tot het vrijgeven van het wijzigingsplan 'Paradijsweg 39, Ter Aar' in ontwerp (besluitnummer 20.12603). Na het besluit van 18 augustus 2020, is het wijzigingsplan gedeeld in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vervolgens is het wijzigingsplan in ontwerp ter visie gelegd in de periode 1 oktober 2020 tot en met 12 november 2020.

Gasunie en Liander hebben in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd. Zowel de Gasunie als Liander hebben aangegeven in het kunnen stemmen met het wijzigingsplan zoals in ontwerp ter visie is gelegd. Verder heeft de Veiligheidsregio Hollands-Midden geadviseerd. Geadviseerd is om de rookmelderdichtheid in de woning te vergroten. Hierbij geldt dat het vergroten van de rookmelderdichtheid niet afgedwongen kan worden. Uitgangspunt zijn de eisen die opgenomen zijn in het Bouwbesluit. Het advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden is ter kennisgeving gedeeld met initiatiefnemer.

Tegen het wijzigingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

**Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen**

Het wijzigingsplan 'Paradijsweg 39, Ter Aar' is na het besluit van 18 augustus 2020 aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Daarnaast heeft het wijzigingsplan 'Paradijsweg 39, Ter Aar' in de periode 1 oktober 2020 tot en met 12 november 2020 in ontwerp ter visie gelegen. Hierbij is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven op het plan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

**Duurzaamheidsaspecten**

Niet van toepassing.

### **Varianten met argumenten voor en tegen**

Instemmen met het vaststellen van het wijzigingsplan betekent dat de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning bewoond mag worden. De bedrijfswoning wordt wegbestemd. Dit betekent dat de planologische mogelijkheid voor het realiseren van een toekomstige bedrijfswoning verloren gaat.

In geval niet wordt ingestemd met het vaststellen van het wijzigingsplan door uw college, dan betekent dit dat de woning op het perceel Paradijsweg 39 inbestemd blijft als agrarische bedrijfswoning en niet als reguliere woning bewoond mag worden.

De bestaande bedrijfswoning heeft haar functie verloren. Daarnaast wordt voldaan aan een minimale afstand van 25 meter tussen de woning en bedrijfsgebouwen van derden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouw'. Dit betekent dat omliggende bedrijvigheid niet wordt gehinderd door omzetting van de woning. Verder is aangetoond dat in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit alles maakt dat wordt voorgesteld om in te stemmen met het vaststellen van het wijzigingsplan.

### **Voorgesteld advies**

1. Het wijzigingsplan 'Paradijsweg 39, Ter Aar' (NL.IMRO.0569.wpTARparadijsweg39-va01) ongewijzigd vast te stellen.

### **Kanttekeningen/risico's en beheersmaatregelen**

Niet van toepassing.

### **Financiële, juridische en personele gevolgen**

#### *Financiële gevolgen*

Het initiatief betreft het vaststellen van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Krachtens de legesverordening van de gemeente Nieuwkoop zijn leges verschuldigd.

#### *Juridische gevolgen*

Initiatiefnemer heeft een planschadeovereenkomst ondertekend. In geval als gevolg van de planologische wijziging planschade wordt geclaimd, dan zullen deze claims worden doorgelegd aan initiatiefnemer.

Het aanbieden van een planschadeovereenkomst is vast beleid bij planologische wijzigingen. Het ondertekend zijn van een planschadeovereenkomst is een voorwaarde voor vaststelling van het wijzigingsplan.

### **Tekst voor het collegepersbericht**

Niet van toepassing.

### **Bijlagen**

1. Vast te stellen wijzigingsplan 'Paradijsweg 39, Ter Aar' [NL.IMRO.0569.wpTARparadijsweg39-va01];
2. Ondertekende planschadeovereenkomst.