

Collegeadvies (uitgebreid)



Portefeuillehouder: T. Veninga		Opgesteld door: Ronald van Heeringen, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf	
Collegevergadering: 15 december 2015	Registratienummer: 15.23575	Openbaar: Ja Wettelijke publicatie: Ja	
Titel / onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Nieuwveenseweg 36A			

Korte toelichting onderwerp

Met de vaststelling van het wijzigingsplan 'Nieuwveenseweg 36A' wordt de bestemming 'Glastuinbouwbedrijven' omgezet naar de bestemming 'Wonen' op het gedeelte van het perceel Nieuwveenseweg 36A waarop de wijzigingsbevoegdheid van artikel 34, lid 9 van het bestemmingsplan Nieuwkoop landelijk gebied (2005) van toepassing is.

Advies:

1. Het 'Wijzigingsplan Nieuwveenseweg 36A' ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Het wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter visie te leggen gedurende zes weken ten behoeve van de beroepsmogelijkheid.

Handtekening advies akkoord afdelingsmanager




Handtekening advies akkoord gemeentesecretaris



Besluit College van B&W

Conform advies.

Handtekening gemeentesecretaris Besluit akkoord



Inleiding / aanleiding

De initiatiefnemer en eigenaar, de familie De Jong, verzoekt het college om de bestemming glastuinbouwbedrijf te wijzigen in de bestemming wonen op het perceel Nieuwveenseweg 36A. Op grond van artikel 34, lid 9 van het bestemmingsplan Nieuwkoop landelijk gebied is dit verzoek legitiem.

De woning aan de Nieuwveenseweg 36A werd voorheen gebruikt als bedrijfswoning van een glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf heeft haar activiteiten beëindigd en de gronden, waar voorheen de inmiddels gesloopte glasopstallen stonden, zijn verkocht aan een grofsmederij op de Olm. De woning wordt niet meer als bedrijfswoning gebruikt. Het is de wens om de woning te bestemmen als reguliere woning in plaats van bedrijfswoning.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Op grond van het bestemmingsplan en op basis van een goede ruimtelijke ordening uitvoering te geven aan de collegebevoegdheid om zodoende een nieuwe planologische basis te creëren waarmee een in onbruik geraakte bestemming plaats maakt voor de een bestemming die het feitelijk gebruik legaliseert.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

De wijzigingsbevoegdheid vindt zijn grondslag in het bestemmingsplan Nieuwkoop landelijke gebied dat door de voormalige Nieuwkoopse gemeenteraad werd vastgesteld in 2005. Uw college heeft op 6 oktober 2015 besloten om het ontwerpwijzigingsplan in procedure te brengen. Gedurende de zienswijzetermijn zijn geen zienswijzen ingebracht.

Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen

n.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

Profit

De bestemming Glastuinbouwbedrijf is niet meer realiseerbaar op het perceel, doordat het grootste deel is verkocht aan een grofsmederij op de Olm. De verwachting dat ter plaatse een duurzaam glastuinbouwbedrijf wordt gevestigd, kan ondanks de nog geldende bestemming Glastuinbouwbedrijf om economische redenen niet reëel worden geacht.

Varianten met argumenten voor en tegen

Uw college heeft de mogelijkheid om het wijzigingsplan wel of niet vast te stellen. Wanneer het wel wordt vastgesteld, wordt voldaan aan de wens van initiatiefnemer: op legitieme wijze zo snel mogelijk het perceel te gebruiken conform het bestemmingsplan. Het niet vaststellen zou tot gevolg hebben dat de bestemming ter plaatse niet wijzigt. Voor deze laatste variant zijn geen argumenten.

Voorgesteld advies

1. In te stemmen met het vaststellen van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Nieuwveenseweg 36A'.
Met het vaststellen van het bestemmingsplan Nieuwkoop landelijk gebied (2005) heeft de raad de wijzigingsbevoegdheid waarop nu een beroep wordt gedaan, vastgesteld. Aan de bevoegdheid in artikel 34, lid 9 van het bestemmingsplan zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - a) na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moeten voor de betreffende gronden de bepalingen van artikel 7 (woondoeleinden) van toepassing zijn;
 - b) met name rekening moet worden gehouden met het gestelde in artikel 3, lid 3.5, waarin - samengevat - staat:
 - "De wijziging van 'glastuinbouwbedrijven' naar 'woondoeleinden' kan worden toegepast als deze functies worden beëindigd en de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving."In de toelichting op het wijzigingsplan is uitgelegd waarom aan deze voorwaarden wordt voldaan. Kortheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de inhoud van het wijzigingsplan (bijlage 1). Tijdens de zienswijzetermijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Er worden om die reden dan ook geen beroepszaken verwacht.
2. Het wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter visie te leggen gedurende zes weken.
 1. Aan het ter inzage leggen van het wijzigingsplan gaan de publicaties in de Staatscourant, het Elektronisch Weekblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl vooraf. Dit alles wordt volgens voorgeschreven regels gedaan, waardoor de wijzigingsplanprocedure wordt afgerond.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Het wijzigingsplan moet één op één worden opgenomen in de algehele herziening bestemmingsplan buitengebied Nieuwkoop. Er is direct contact met collega's van RO&G teneinde die vertaling daadwerkelijk door te voeren.

Financiële, juridische en personele gevolgen

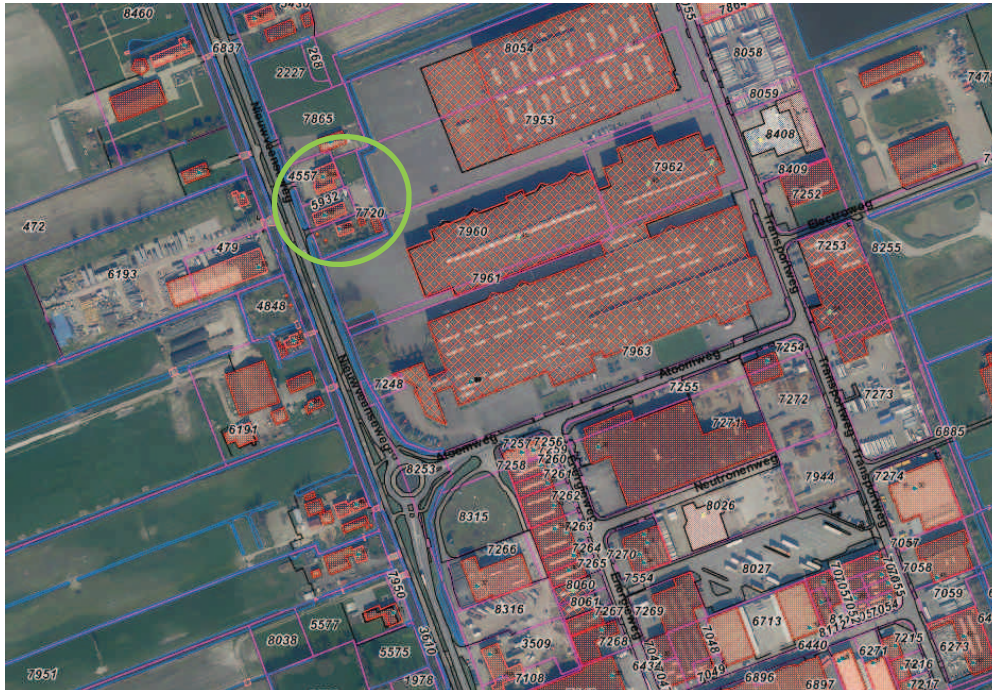
Kosten voor aanvrager

De kosten die gemoeid zijn bij de wijziging van het bestemmingsplan, worden door aanvrager vergoed in de vorm van leges. Daarnaast komen eventuele tegemoetkomingen in planschade voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer.

Tekst voor het collegepersbericht

Het college heeft wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Nieuwveenseweg 36A' vastgesteld. De initiatiefnemer heeft het college verzocht om met gebruikmaking van de collegebevoegdheid het huidige bestemmingsplan Nieuwkoop landelijk gebied (2005) voor zijn perceel te wijzigen. Met de wijziging wordt het gedeelte op het perceel Nieuwveenseweg 36A in Nieuwkoop dat nu de bestemming

Glastuinbouwbedrijf heeft, gewijzigd in de bestemming Wonen. In dit wijzigingsplan zijn één op één de relevante regels overgenomen uit het nu nog ter plaatse geldende bestemmingsplan Nieuwkoop landelijk gebied (2005). Tijdens de zienswijzentermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat dit wijzigingsplan naar verwachting eerder wordt vastgesteld dan de algehele herziening bestemmingsplan Nieuwkoop landelijk gebied, wordt het wijzigingsplan één op één overgenomen in dat nieuwe bestemmingsplan.



Luchtfoto met de locatie van het plangebied aangegeven d.m.v. de groene cirkel.



Uitsnede van de verbeelding bij het wijzigingsplan met daarop het plangebied aangegeven.

Bijlagen

1. het wijzigingsplan