

## raadsvoorstel

portefeuillehouder P. Melzer  
opgesteld door Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf  
Registratienummer  
collegebesluit 12.15674  
vergaderdatum raad 21 juni 2012  
jaar/nummer (niet invullen, dit vult de griffie in)

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Ter Aar, Oostkanaalweg 49b

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met de inhoudelijke beantwoording van de ingediende zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Ter Aar Oostkanaalweg 49b ongewijzigd vast te stellen;
3. Het college van burgemeester & wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Sloopers  
secretaris

F. Buijserd  
burgemeester

## **Toelichting**

### **Probleemstelling**

Volker Wessels en Boxkoning BV hebben het voornemen om ter hoogte van Oostkanaalweg 49b een woningbouwplan te ontwikkelen waarbij 35 vrijstaande, 7 rijwoningen en 74 garageboxen worden ontwikkeld.

Om het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren, is een herziening van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk.

Omdat het projectgebied één van de gemeentelijke sleutelprojecten is, draagt Volker Wessels een deel van de opbrengsten af aan de transformatie van de Noordse Buurt.

### **Inleiding**

#### *Project*

Het plangebied bestaat uit een voormalig kassengebied. De kassenbebouwing is inmiddels voor een groot deel gesloopt.

Het gebied is deels in eigendom van Volker Wessels en deels in eigendom van dhr. Keijzer. Boxkoning BV zal het deel van dhr. Keijzer ontwikkelen. Boxkoning is een dochtermaatschappij van Monviso Vastgoed BV.

Het plan bestaat uit 35 vrijstaande woningen, 7 rijwoningen en 74 garageboxen. Volker Wessels ontwikkelt de woningen, Boxkoning de garageboxen.

#### *Procedure*

Zoals aangegeven is de gemeente geen eigenaar van het projectgebied. De gemeente heeft bij het stedenbouwkundig plan alleen een toetsende rol gehad en is niet verantwoordelijk geweest voor eventuele inspraak op het stedenbouwkundig plan.

Om belanghebbenden voldoende mogelijkheid te geven om hun mening en ideeën kenbaar te maken, heeft de gemeente ervoor gekozen om inspraak te organiseren op een informeel voorontwerpbestemmingsplan.

#### Voorontwerpbestemmingsplan

Op donderdag 27 oktober 2011 is er een informatieavond geweest voor alle belangstellenden in 'De Vlinder' in Ter Aar over het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 25 oktober 2011 tot en met 6 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Nieuwkoop te Nieuwveen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Tijdens deze periode zijn veertien inspraakreacties ingediend. Deze zijn verwerkt in een Nota van Inspraak. In deze nota is de zakelijke inhoud van iedere ingediende zienswijze weergegeven, met daarbij het standpunt van de gemeenteraad ten aanzien van de zienswijze.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners. De provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de

Veiligheidsregio Hollands Midden en de VROM-inspectie hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan.

#### Ontwerpbestemmingsplan

Na deze fase is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit heeft van 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Nieuwveen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan beschikbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website.

Tijdens deze periode zijn tien zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze buiten de termijn. Deze zienswijze wordt om deze reden niet in behandeling genomen. De niet geldige zienswijze heeft overigens dezelfde inhoud als een aantal andere ingediende zienswijzen. Het antwoord op deze 9 zienswijzen is weergegeven in de (concept)beantwoording. De conclusie van de (concept)beantwoording van de zienswijzen is dat deze geen aanleiding vormen voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

De zienswijzennotitie bij wijze van (concept)beantwoording is bij dit raadsvoorstel gevoegd. De raadsgriffier zal met de fractievoorzitters overleggen of een hoorzitting gewenst is.

#### *Bestemmingsplan – inhoudelijk*

Het bestemmingsplan voorziet erin dat op Oostkanaalweg 49b 35 vrijstaande en 7 rijwoningen worden gebouwd. Daarnaast zullen 74 garageboxen worden gebouwd. De overige functionele bestemmingen zijn (openbaar) Groen, Water en Verkeer.

#### **Kader / eerdere besluiten**

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 vastgesteld. De structuurvisie schetst een wenselijke toekomst tot het jaar 2040. Met de structuurvisie is besloten dat er in de gemeente 430 woningen meer worden gebouwd dan voor de eigen woningbehoefte noodzakelijk is. Dit vanwege een belangrijke ruimtelijke opgave in de gemeente: de transformatie van de Noordse Buurt. Er is voor gekozen om de extra woningen zoveel mogelijk in A-kernen te realiseren ter versterking van de leefbaarheid van deze dorpen. A-kernen zijn de grotere dorpen van de gemeente, namelijk Ter Aar, Langeraar, Nieuwveen en Nieuwkoop. Ze beschikken over een breed voorzieningenaanbod met winkels, recreatieve attracties en sportaccommodaties zoals een zwembad, scholen, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer. 42 van deze 430 woningen worden in het project Ter Aar, Oostkanaalweg 49b in het dorp Ter Aar gebouwd. Dit project was eerder bekend als 'Ter Aar, Zuid-Oost'.

Op 22 augustus 2011 is door ons college een ontwikkelingsovereenkomst getekend met Volker Wessels Vastgoed B.V. voor de realisatie van 42 woningen ter hoogte van Oostkanaalweg 49b in Ter Aar. In de overeenkomst is aangegeven dat van de 42

woningen er 7 in het betaalbare segment worden gerealiseerd<sup>1</sup> en 35 als kavels of vrijstaande woningen. De gemeente heeft voor deze ontwikkeling bij de provincie Zuid-Holland rode contour verkregen.

In het kader van art. 6 van de Wro is de Structuurvisie deel II vastgesteld, waarin deze locatie als "vereveningsgebied" voor de Noordse Buurt is aangewezen. Volker Wessels Vastgoed B.V. zal de gemeente als gevolg daarvan een vast bedrag betalen. U bent hierover in een vertrouwelijke brief geïnformeerd door het college op 13 juli 2011 (registratienummer 11.09740).

### **Beoogd effect**

Dit raadsvoorstel voorziet erin dat het bestemmingsplan Ter Aar, Oostkanaalweg 49b wordt vastgesteld als planologische kader voor de herontwikkeling van de projectlocatie tot een aantrekkelijk woongebied. Het bestemmingsplan vormt de wettelijke basis voor de benodigde omgevingsvergunningen voor met name het bouwen.

### **Voorgestelde besluiten / argumenten**

Dit voorstel voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan Ter Aar, Oostkanaalweg 49b.

De conclusie van de (concept)beantwoording van de zienswijzen is dat deze geen aanleiding vormen voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

### **Kanttekeningen**

#### *- Hogere waarden besluit*

Het bestemmingsplan is voorzien van een akoestisch onderzoek omdat het plan in de geluidzone van de Oostkanaalweg is gelegen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt overschreden door het verkeer op de Oostkanaalweg. De Omgevingsdienst heeft voor een aantal woningen hogere waarden vastgesteld met een gevelbelasting tussen de 49 en maximaal 54 dB. Het vaststellen van een hogere waarde betekent niet dat wegen meer geluid mogen produceren, maar dat voor een specifieke locatie een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

Het voornemen om een hogere waarde vast te stellen heeft ter inzage gelegen. Iedereen heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder vanaf donderdag 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 (zes weken) kunnen bekijken in het gemeentehuis van de gemeente Nieuwkoop in Nieuwveen (Teylersplein 1). Ook kon het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder worden bekeken op <http://www.odwh.nl/actueel/bekendmakingen>. De omgevingsdienst heeft geen zienswijzen ontvangen op dit ontwerpbesluit.

---

<sup>1</sup> De woonvisie was nog in ontwikkeling tijdens de onderhandelingen voor deze overeenkomst. Op dat moment is, in deze bijzondere situatie, de grens voor betaalbare woningen vastgesteld op maximaal € 230.000,-. Dit in tegenstelling tot de € 210.000,- die in de woonvisie is vastgesteld.

- *Ecologisch onderzoek*

Tijdens het ecologisch onderzoek is bij een veldbezoek de waterspitsmuis aangetroffen in het plangebied. De waterspitsmuis is een strikt beschermde soort (zogenaamde Tabel 3 soort) die tevens vermeld staat op de Rode Lijst als een kwetsbare soort. In dit kader is inmiddels een flora- en faunaontheffing aangevraagd bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie.

**Risico's / beheersmaatregelen**

De ontwikkeling op de locatie Oostkanaalweg 49b is een particulier initiatief. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol voor wat betreft het bestemmingsplan. De risico's van dit bestemmingsplan, zoals planschade, zijn afgedekt in de (vertrouwelijk) ontwikkelingsovereenkomst die met Volker Wessels is gesloten op 22 augustus 2011.

**Financiële / personele / juridische consequenties**

Alle voorbereidingskosten ten behoeve van de planologische procedure (opstellen bestemmingsplan en dergelijke) en bouw- en woonrijp maken (bestekken, gunning e.d.) zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Ook het bouw- en woonrijp maken zelf gebeurt op kosten van Volker Wessels op basis van de door de gemeente opgestelde eisen voor de openbare ruimte. Dit is vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst. Om deze reden wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Juridisch is het van belang te vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het bestemmingsplan Ter Aar, Oostkanaalweg 49b. Dit wordt ook expliciet vermeld in de publicaties. Bij een bestemmingsplan levert dit procedurele voordelen op in de beroepsfase (dus na vaststelling). Beroep staat uitsluitend open voor direct belanghebbenden, die hun onderscheidende belang per aangevoerde beroepsgrond moeten kunnen aantonen c.q. onderbouwen. Bovendien is de Raad van State aan een afhandelingstermijn van zes maanden gebonden van beroepen tegen een bestemmingsplan waarop de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

**Achterliggende stukken die ter inzage liggen**

1. *Ontwerpbestemmingsplan (incl. bijlagen)*
2. *Zienswijzennotitie (conceptbeantwoording)*
3. *Ingediende zienswijzen*
4. *Collegebesluit (besluitdatum 22 mei 2012)*
5. *(Concept-)raadsbesluit*

**Advies meningsvormende raad**

(griffie)