

**Bijlage 1 B Wel of niet opnemen van wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingsplannen Kern Nieuwveen (2006) en Kern Zevenhoven & Noordeinde (2006).**

<p><b>1. Locatie</b> Schoterveld (ten zuiden van)</p> <p><b>Informatie</b> In het bestemmingsplan Nieuwveen (2006) is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op deze locatie maatschappelijke voorzieningen te realiseren. De gronden zijn in eigendom van de gemeente.</p> <p><b>Onderbouwing advies</b> Er zijn momenteel plannen voor een landgoed op deze locatie. Voor een landgoed wordt een zogenaamd postzegelbestemmingsplan opgesteld. Voor deze locatie was oorspronkelijk een maatschappelijke bestemming gedacht. Een maatschappelijke bestemming is ook mogelijk in het bestemmingsplan De Verwondering.</p> <p><b>Advies</b> Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN</p>	
<p><b>2. Locatie</b> Oude Nieuwveenseweg 135 (max 6 kleine woningen)</p> <p><b>Informatie</b> Huidige bestemming betreft een bedrijfsbestemming. In het voormalige bestemmingsplan Kattenbrug-Blokland was voor deze locatie al een wijzigingsbevoegdheid voor wijzigen bedrijfsbestemming naar woonbestemming opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Nieuwveen is opnieuw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw.</p> <p>Op de locatie staat de voormalige bedrijfsloods van Transportbedrijf van het Kruis. Er is sprake van bodemverontreiniging. Dit is een aandachtspunt bij aspect over haalbaarheid. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente.</p> <p><b>Motivatie advies handelswijze</b> Er zijn gedurende de bestemmingsplanperiode geen signalen (principeverzoek, gesprekken of anders) ontvangen dat de eigenaar plannen heeft om deze locatie te saneren en woningen te bouwen. Het is <u>niet</u> in lijn met een goede ruimtelijke ordening om deze locatie opnieuw op te nemen. De wijzigingsbevoegdheid is immers al twee keer in bestemmingsplannen opgenomen. Het huidige gebruik veroorzaakt geen hinder voor de omgeving.</p> <p><i>Schadeclaim</i></p>	

<p>Er is geen privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente bekend.  <i>planschadeclaim</i>          Uit jurisprudentie volgt dat het intrekken van een wijzigingsbevoegdheid <u>geen</u> planschade tot gevolg heeft.</p> <p><b>Advies</b>          Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN.          De huidige bedrijfsbestemming opnieuw bestemmen.</p> <p><i>Kanttekening</i>          Nee, mits. De eigenaar krijgt mogelijkheid om tijdens bestemmingsplan procedure te reageren.</p>	
<p><b>3. Locatie</b>          Dorpsstraat 47(a) (max 5 woningen)</p> <p>De locatie heeft een bedrijfsbestemming. Betreft een bedrijfsloods en staat bekend als Van Vliet locatie. In het verleden was hier een tankstation gevestigd. De gronden zijn waarschijnlijk verontreinigd (liggen ondergrondse tanks). Omgevingsdienst adviseert meer diepgaand historisch onderzoek. Dit is een punt van aandacht voor haalbaarheid.          Gronden zijn niet in eigendom van de gemeente.</p> <p><b>Motivatie advies handelwijze</b>          Er zijn gedurende de bestemmingsplanperiode geen signalen (principeverzoek, gesprekken of anders) ontvangen dat de eigenaar plannen heeft om deze locatie te saneren en woningen te bouwen. Het huidige gebruik veroorzaakt geen hinder voor de omgeving.</p> <p><i>Schadeclaim</i>          Er is geen privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente bekend.  <i>planschadeclaim</i>          Uit jurisprudentie volgt dat het intrekken van een wijzigingsbevoegdheid <u>geen</u> planschade tot gevolg heeft.</p> <p><b>Advies</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN. De huidige bedrijfsbestemming opnieuw opnemen.</li> </ol> <p><i>Kanttekening</i>          Nee, mits. De eigenaar krijgt mogelijkheid om tijdens bestemmingsplan procedure te reageren.</p>	
<p><b>Locatie</b>          Achter Kerkstraat 11-25 (max. 5 woningen)</p> <p><b>Informatie</b></p>	

De locatie heeft een maatschappelijke bestemming. Op deze locatie is de brandweer gevestigd. Gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden verhuurd aan de brandweer Hollands Midden. Het huurcontract loopt tot 2016. Het contract wordt daarna jaarlijks stilzwijgend verlengd.

#### Motivatie advies handelswijze

Er is op dit moment geen enkele aanwijzing dat de brandweer Hollands Midden plannen heeft waaruit blijkt dat de kazerne in Nieuwveen niet meer nodig is voor de uitoefening van de brandweertaak. Er is kans op bodemverontreiniging.

#### Advies

Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN

#### Kanttekening

Mocht de situatie wijzigen doordat de brandweer zich elders vestigt, dan kan de gemeente een postzegelbestemmingsplan in procedure brengen.



#### Locatie

Conradpark 13 (max. 6 woningen)

#### Informatie

Betreft een maatschappelijke bestemming. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente. Er zijn twee principeverzoeken ingediend in 2008 voor woningbouw. Huidig gebouw is te groot en te kostbaar voor de functie die er nu in zit. Middels collegeadvies medewerking (bestuurlijk standpunt) aan herontwikkeling voor woningbouw en consultatiebureau. Het consultatiebureau zit inmiddels elders in Nieuwveen. In 2012 is er contact geweest met de balie over deze locatie. Er is geen aanvraag ingediend. Er is tot op heden dan ook geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Het pand staat momenteel te koop.

#### Motivatie advies handelswijze



Betreft een locatie waar herstructurering wel op termijn gewenst is. Het gebouw staat te koop. Er is gedurende de planperiode contact geweest met de gemeente over plannen. Het is niet tot een aanvraag gekomen. Vooralsnog geen wijzigingsbevoegdheid opnemen.


#### Advies

Nee, mits. De eigenaar krijgt mogelijkheid om tijdens bestemmingsplan procedure te reageren.





<p><b>Locatie</b> Dorpsstraat 60 (max. 1 woning)</p> <p><b>Informatie</b> Gronden zijn niet in eigendom van de gemeente Tijdens de bestemmingsplanprocedure van het vorige bestemmingsplan is door de toenmalige eigenaar gevraagd voor een wijzigingsbevoegdheid om de bestaande Horecafunctie om te zetten naar een woonfunctie voor maximaal 3 woningen binnen bestaand bouwvlak. Er zijn enkele incidenten met geluidsoverlast bekend.</p> <p><b>Motivatie advies handelswijze</b> Inmiddels is er een nieuwe eigenaar. Er is gedurende de bestemmingsplanperiode geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.</p> <p><i>Schadeclaim</i> Er is geen privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente bekend.</p> <p><i>planschadeclaim</i> Uit jurisprudentie volgt dat het intrekken van een wijzigingsbevoegdheid <u>geen</u> planschade tot gevolg heeft.</p> <p><b>Advies</b> Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN</p> <p><i>Kanttekening</i> Nee, mits eigenaar krijgt de mogelijkheid om tijdens de bestemmingsplanprocedure te reageren.</p>	
<p><b>Locatie</b> Dorpsstraat 62 (max. 1 woning)</p> <p><b>Informatie</b> De huidige locatie heeft al een woonbestemming. Tijdens de bestemmingsplanprocedure van het vorige bestemmingsplan is door de eigenaar een tweede woning gevraagd.</p> <p><b>Motivatie advies handelswijze</b> Er is een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van één extra woning opgenomen onder voorwaarden. Kwaliteitswinst door sloop voormalige bedrijfsopstal. Deze kwaliteitswinst is inmiddels door algemene ruimere bouw mogelijkheden bij woningen niet meer actueel. Ook worden er al voldoende woningen gebouwd. Er is gedurende de bestemmingsplanperiode geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor een tweede woning. Er is voor zover wij hebben kunnen nagaan tijdens de planperiode geen contact geweest met de gemeente over sloop en/of bouwplannen.</p>	

<p><i>Schadeclaim</i> Er is geen privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente bekend.</p> <p><i>planschadeclaim</i> Uit jurisprudentie volgt dat het intrekken van een wijzigingsbevoegdheid <u>geen</u> planschade tot gevolg heeft.</p> <p><b>Advies</b> Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN</p> <p><i>Kanttekening</i> Nee, mits eigenaar krijgt mogelijkheid om tijdens bestemmingsplan procedure te reageren.</p>	
<p><b>Locatie</b> Oude Nieuwveenseweg 22</p> <p><b>Motivatie advies handelswijze</b> Betreft een actuele locatie. Plannen zijn in voorbereiding. Er is contact met de gemeente. Er ligt een privaatrechtelijke overeenkomst.</p> <p><b>Advies:</b> Wijzigingsbevoegdheid opnemen in voorontwerp bestemmingsplan, mits haalbaarheid door eigenaar voldoende is aangetoond Indien procedure is gestart bouwplan opnemen in voorontwerpbestemmingsplan.</p>	
<p><b>Locatie</b> Oude Nieuwveenseweg 84 (max 3 woningen binnen bestaande bebouwing)</p> <p><b>Informatie</b> Bestemming 'Detailhandel en Dienstverlening'. Op deze locatie is momenteel een Bed en Breakfast gevestigd.</p> <p><b>Motivatie advies handelswijze</b> Drieman Makelaardij heeft in 2008 middels de mail diverse vragen gesteld over de bouwmassa en de drie reguliere woningen. Daar is ambtelijk in een brief (08.0015347) op geantwoord. Waarbij is vermeld dat het geen collegebesluit betreft maar een ambtelijk advies. Recent is er ambtelijk telefonisch contact geweest om een vrijstaande woning (nieuwe bouwmassa) te realiseren naast de bestaande woning. Dit past niet binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.</p>	

**Advies**

Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN. Bestemmen conform huidig gebruik.

Kanttekening: nee mits, eigenaar krijgt mogelijkheid om tijdens bestemmingsplan procedure te reageren.


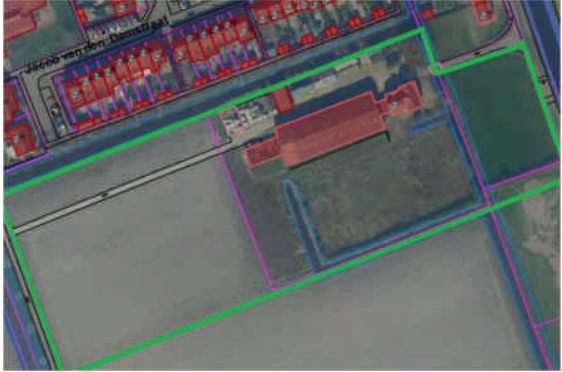




## Ontwikkelingen middels een uitwerkingsplicht opgenomen bestemmingsplan Nieuwveen

<p><b>Locatie</b> Oude Nieuwveenseweg 6-10 (uitwerkingsplicht max. 32 woningen)</p> <p><b>Motivatie advies handelswijze</b> Betreft een actuele locatie. Er ligt een overeenkomst. Er zijn plannen. Via de uitwerkingsplicht draagt de raad aan het college op om het bestemmingsplan binnen de vastgestelde kaders nader uit te werken. Het is dus min of meer een zekere toekomstige gebeurtenis. Voor deze locatie geldt een privaatrechtelijke overeenkomst en planschaderisico.</p> <p><b>Advies:</b> Uitwerkingsplicht opnemen in voorontwerp bestemmingsplan. De haalbaarheid dient door eigenaar voldoende te worden aangetoond. Indien de procedure is doorlopen, vergunde situatie opnemen in ontwerpbestemmingsplan.</p>	
<p><b>Locatie</b> WOZOZO (uitwerkingsplicht)</p> <p><b>Motivatie advies handelswijze</b> De procedure WOZOZO Nieuwveen is niet doorlopen via een uitwerkingsbevoegdheid maar via een project afwijkingsbesluit. Op dit moment in hogere beroepsfase: uitspraak is nog niet bekend.</p> <p><b>Advies</b> Vergunde situatie opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN</p>	

## Wijzigingsplannen opgenomen in bestemmingsplan Zevenhoven en Noordeinde

<p><b>Locatie</b> Schoolstraat 35-41 (max. 20 woningen)</p> <p><b>Informatie</b> Betreft een bedrijfslocatie met meerdere bedrijfjes. Gronden zijn niet in eigendom van de gemeente.</p> <p><b>Motivatie advies handelswijze</b> De locatie heeft een bedrijfsbestemming. De omgevingsdienst geeft aan dat er diverse kleine bedrijven op deze locatie zijn gevestigd. Op nummer 41 een meubelmakerij en op 41a een handelsonderneming. Op nummer 37 is Kastol bv gevestigd. Recent is een procedure doorlopen (W-2014-0123) voor het omzetten van de bedrijfswoning Schoolstraat 39 naar burgerwoning. Er is voor zover wij hebben kunnen nagaan tijdens de planperiode geen contact geweest met de gemeente over sloop en/of bouwplannen.</p> <p><i>Schadeclaim</i> Er is geen privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente bekend.</p> <p><i>planschadeclaim</i> Uit jurisprudentie volgt dat het intrekken van een wijzigingsbevoegdheid <u>geen</u> planschade tot gevolg heeft.</p> <p><b>Advies</b> Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN. De vergunde burgerwoning wordt als zodanig aangemerkt.</p> <p>Kanttekening: Nee, mits eigenaar krijgt mogelijkheid om tijdens bestemmingsplan procedure te reageren.</p>	
<p><b>Locatie</b> Noordeinde 13 (max. 48 woningen)</p> <p><b>Motivatie advies handelswijze</b> Hier is sprake van bestuurlijke afspraken. Initiatiefnemer is al enige tijd in gesprek met de gemeente. Het derde stedenbouwkundige ontwerp ligt momenteel voor. De gemeente heeft een klein gedeelte van de gronden in eigendom voor max. 4 woningen. Aandachtspunt is actualisatie Luchthaven Indelingsbesluit. Hierbij is ook de zogenaamde 20 Ke contour betrokken. De dorpskernen Nieuwveen, Noordeinde en een deel van Zevenhoven vallen binnen deze zogenaamde 20 Ke contour. Binnen 20 Ke zone gelden regels vanuit de hogere overheid. Deze regels gelden met name voor nieuwe</p>	



uitbreidingslocaties (toevoegen woningen) en transformatielocaties (toevoegen woningen). Tijdens het opstellen en in procedure brengen van het beoogde bestemmingsplan zal naar verwachting meer bekend worden over de nieuwe regels voor geluidscontouren en mogelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

**Advies:**

Wijzigingsbevoegdheid opnemen in voorontwerpbestemmingsplan. De haalbaarheid dient wel door eigenaar voldoende te worden aangetoond.