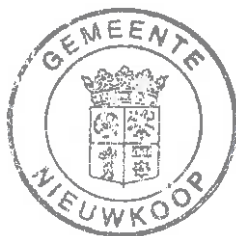
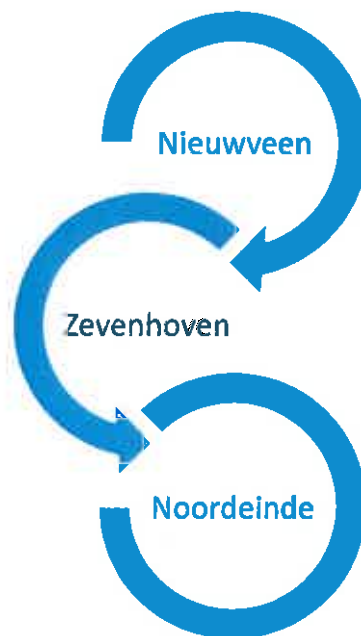




G15.0531

**Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan
Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde**



Raad i.d. 11 juni 2015 nr. 2015-061

Inhoudsopgave

1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Naamgeving	5
1.4	Planprocedure	6
2	Uitgangspunten vanuit gemeentelijk beleid	6
2.1	Collegeprogramma	6
2.2	Conserverend bestemmingsplan	7
2.2.1	Bestaand bedrijventerrein	7
2.2.2	Monumenten en archeologie.....	7
3	Uitgangspunten vanuit gewijzigde wetgeving.....	8
3.1	Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening vervallen	8
3.2	Vergunningsvrij bouwen ruimer	9
3.3	Omgaan met verzoeken.....	10
3.4	Omgaan met bestaande wijzigingsverzoeken	11
4	Samenvatting van alle uitgangspunten	13

1.1 Aanleiding

Met deze uitgangspuntennotitie voor het nieuwe bestemmingsplan voor de dorpskernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde wordt het gemeentebestuur vooraf een aantal uitgangspunten voorgelegd. De uitgangspunten vormen voor het college van B&W een inhoudelijk en procedureel kader voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is het juridisch kader van de gemeente waarin staat wat er met de ruimte in de gemeente mag gebeuren. In een bestemmingsplan wordt geregeld hoe de grond/het gebouw gebruikt mag worden, of er gebouwd mag worden en wat er dan gebouwd mag worden.

Bestemmingsplannen moeten binnen 10 jaar geactualiseerd worden. De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht verouderde bestemmingsplannen te herzien. De termijn van 10 jaar gaat in op het moment van vaststelling door de gemeenteraad. Als deze termijn wordt overschreden dan mogen er door de gemeente geen leges meer geheven worden over dat deel van de vergunning dat met het bestemmingsplan te maken heeft. Ook moeten bestemmingsplannen conform de huidige regelgeving en systematiek worden opgesteld en digitaal beschikbaar worden gesteld. Een bestemmingsplan is dan ook een ruimtelijk instrument dat in de eerste plaats actueel moet zijn en daarmee zoveel mogelijk toegesneden op de huidige situatie binnen het plangebied en op de ontwikkelingen die zich voordoen, dan wel binnen de planperiode kunnen voordoen.

De gemeente Nieuwkoop is bezig met de laatste loodjes van de actualisatieslag van de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de dorpskernen. Voor het buitengebied is het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden in 2013 geactualiseerd. Op dit moment wordt er voor het landelijk gebied een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. De bestemmingsplannen voor de dorpskernen 'Kern Nieuwkoop', 'Noorden & Woerdense Verlaat & Vrouwenakker', 'Ter Aar & Bovenland' en 'Langeraar & Papenveer' zijn in 2013 geactualiseerd. Bij de actualisatieslag is een uitgangspunt om voor de kernplannen tot harmonisatie van de diverse planmethodieken te komen. Zo is bijvoorbeeld in de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen opgenomen voor (reguliere) woningen dat de goothoogte maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

De bestemmingsplannen voor de dorpskernen 'Kern Nieuwveen', 'Landgoed Ursula' en 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' liggen nu voor om geactualiseerd te worden. De bedoeling is dat deze plannen in het derde kwartaal van 2016 geactualiseerd zijn. De methodiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt afgestemd op de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen voor de dorpskernen. Het doel van de bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen' en 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' was in 2006 beheer van de bestaande situatie en het (her)ontwikkelen van gronden. De gemeente Liemeer beoogde met nieuwbouw de dorpen leefbaar te houden door het bevolkingsaantal op peil te houden. In de bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen' en 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' zijn in 2006 meerdere wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Binnen de bestemmingsplanperiode is niet van alle wijzigingsbevoegdheden gebruik gemaakt. In deze nota wordt ingegaan op de veranderde inzichten sindsdien en hoe om te gaan met wijzigingsbevoegdheden waar geen gebruik van is gemaakt. In 2009 is de gemeentelijke Structuurvisie 'Nieuwkoop 2040 Ondernemend, Groen en Duurzaam' vastgesteld. Daarmee is het project sanering 'Noordse Buurt' en compensatie woningbouw in diverse dorpskernen van start gegaan. Sinds 2013 is voor de dorpskern Nieuwveen het bestemmingsplan 'De Verwondering' in werking en onherroepelijk. Het bestemmingsplan 'De Verwondering' voorziet in nieuwbouw van 166 woningen.



De geldende bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen' en 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' zijn op 3 oktober 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Liemeer. Uiterlijk 3 oktober 2016 moet de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststellen. Daarnaast wordt bij deze actualisatieslag het geldende bestemmingsplan 'Landgoed Ursula' meegenomen. Het bestemmingsplan 'Landgoed Ursula' is weliswaar op 28 april 2010 door de raad vastgesteld maar is niet digitaal beschikbaar op de landelijke site voor Ruimtelijke plannen. De reden om dit bestemmingsplan mee te nemen is digitalisering van het plan. Drie bestemmingsplannen gaan op in één nieuw actueel *digitaal- conserverend-bestemmingsplan voor de dorpskernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde.

1.2 Plangebied

Het plangebied is in principe gelijk aan de begrenzingen zoals die gelden voor de huidige drie bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen', 'Landgoed Ursula', 'Kern Zevenhoven & Noordeinde'.

Het bestemmingsplan 'Schoterhoek II' wordt niet meegenomen in deze actualisatie. Het bestemmingsplan 'Schoterhoek II' is een digitaal (ontwikkel) bestemmingsplan en daarnaast nog in de beroepsfase en niet onherroepelijk. Ook het bestemmingsplan 'De Verwondering' is een digitaal (ontwikkel) bestemmingsplan en wordt niet meegenomen in deze actualisatie. Qua plangrenzen sluit het nieuwe bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde' aan op de bestemmingsplannen 'Schoterhoek II' en 'De Verwondering'.

In het bestemmingsplan 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' (2006) is goedkeuring onthouden aan het perceel met de bestemming 'Wonen' (erf) achter Zuideinde 11 Zevenhoven. In het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' (2006) is goedkeuring onthouden aan het gedeelte van de plankaart met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' op het perceel Kerkstraat 31A Nieuwveen, voor zover gelegen naast het perceel Kerkstraat 31 en de Ringsloot. Beide locaties worden gerepareerd in het nieuwe bestemmingsplan.

De bestaande bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen', 'Landgoed Ursula', 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' vormen het vertrekpunt voor de actualisatie.

Overzicht plangebieden bestaande bestemmingsplannen



1.3 Naamgeving

De nieuwe naam van het bestemmingsplan wordt 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde'.

1.4 Planprocedure

Deze Nota van Uitgangspunten is de eerste stap in het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de dorpen Nieuwveen, Zevenhoven & Noordeinde. Voordat deze uitgangspunten vertaald worden in het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde' is het van belang te weten dat er draagvlak is bij het gemeentebestuur. Na de besluitvorming zal deze nota worden vertaald in een voorontwerpbestemmingsplan. Dit voorontwerp zal voor inspraak zes weken ter inzage worden gelegd. Daarna start de officiële bestemmingsplan procedure.

Planning bestemmingsplan		
Fase	2015	2016
Nota van uitgangspunten Vaststelling	juni	
Voorontwerpbestemmingsplan Ter inzage voor inspraak	december	
Ontwerpbestemmingsplan Ter inzage voor zienswijzen		april
Hoorzitting		mei
Vaststelling bestemmingsplan		September

2. Uitgangspunten vanuit gemeentelijk beleid

2.1 collegeprogramma

Het coalitieakkoord is een politiek document. Het collegeprogramma is een uitwerking van dat akkoord. Hieronder een vertaling vanuit punten uit het collegeprogramma naar het bestemmingsplan.

Uit collegeprogramma	Vertaling bestemmingsplan
a. -Streven naar behoud en het verbeteren van de leefbaarheid van de dorpen; -Zoveel mogelijk vast te houden aan detailhandels bestemmingen in de bestemmingsplannen;	a) De bestaande functies in de kernen worden conform het huidige, legale gebruik bestemd. Hiermee worden de bestaande rechten van de inwoners van de kern zoveel mogelijk gerespecteerd.
b. - Nieuwkoop maakt bestemmingsplannen die dynamisch en flexibel van opzet zijn. - Belemmeringen in bestemmingsplannen worden weggenomen voor het werken aan huis; - Streven naar voldoende parkeerplaatsen om de leefbaarheid in de kernen te waarborgen.	b) Voor kleine ontwikkelingsmogelijkheden zal het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit bevatten. Zo zullen in een aantal bestemmingen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om in te spelen op actuele ontwikkelingen en individuele wensen van de inwoners.

Om de inwoners en belanghebbenden te informeren zal na de vaststelling van deze nota van uitgangspunten in het Elektronisch gemeenteblad en Nieuwkoop Nieuws gepubliceerd worden dat de bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen', 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' en 'Landgoed Ursula' geactualiseerd worden. In het vierde kwartaal zal een huis- aan huisfolder in het

plangebied worden verspreid met informatie over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven & Noordeinde'.

2.2 Conserverend bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Dit betekent niet dat alles één op één wordt overgenomen uit de vorige bestemmingsplannen. Er wordt afgeweken van de voorheen geldende bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen', 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' en 'Landgoed Ursula'. Er wordt voor de dorpen aangesloten bij de planregels van het reeds geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop'. Zo wordt onder andere in de planregels en/of verbeelding opgenomen dat:

- 1) kamerbewoning niet bij recht is toegestaan;
- 2) het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak wordt aangeduid op de verbeelding;

Verder worden vergunde ontwikkelingen positief bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Geconstateerde omissies uit de vorige bestemmingsplannen worden hersteld. Verzoeken die passen en (kleine) stedelijke ontwikkelingen die het afwegingskader kunnen doorlopen van de zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' worden meegenomen in de procedure. Zie bijlage 1 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Niet gebruikte ontwikkelingsmogelijkheden voor extra woningen uit de bestaande bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen' en 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' worden niet allemaal vastgehouden. Er worden keuzes gemaakt welke wijzigingsplannen in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. In de paragrafen 3.3 en 3.4 wordt respectievelijk ingegaan op omgaan- met verzoeken en wijzigingsbevoegdheden.

Het nieuwe bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. De bestaande functies in de kernen worden conform het huidige, legale gebruik bestemd. Er wordt voor de dorpen aangesloten bij de planregels van het reeds geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop'.

Vergunde ontwikkel- en herstructureringslocaties die, in afwijking van het plan al gerealiseerd zijn, worden opgenomen op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan. Een positieve bestemming krijgen ontwikkelingen nadat een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend.

2.2.1 Bestaand bedrijventerrein

Het bestaande bedrijventerrein Schoterhoek is in de jaren negentig ontwikkeld. Op het terrein bevinden zich vooral lokaal gebonden bedrijven met enkele bedrijfswoningen.

Aan te sluiten bij de planregels in bestemmingsplannen Schoterhoek II en Kern Nieuwkoop. Maximale bouwhoogte wordt opgehoogd tot 10 meter maximaal (nokhoogte), met een aanvullende vrijstellingsmogelijkheid tot maximaal 14 meter.

2.2.2 Monumenten en archeologie

De gemeente Nieuwkoop heeft haar archeologisch beleid verwerkt in de 'Erfgoedverordening 2010'. Hierin wordt aangesloten bij de 'Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)'. Deze provinciale nota is ingesteld om inzicht te verschaffen in de cultuurhistorische waarden die in de regio kunnen worden aangetroffen.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Erfgoedverordening die in 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. De dorpskern Nieuwveen kent alleen gemeentelijke monumenten. Deze gemeentelijke monumenten zijn erkend als bouwwerken van algemeen belang. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden in de toelichting benoemd. Er zullen dan ook geen aanduidingen op de verbeelding en geen planregels voor worden opgenomen.

Dit geldt niet voor het door de gemeente aangewezen 'beschermd gemeentelijk dorpsgezicht'. Behalve dat dit in de toelichting wordt benoemd zal hier wel een aanduiding en planvoorschriften voor worden opgenomen. Grondslag hiervoor is gelegen in de gemeentelijk Erfgoedverordening 2010 (artikel 12). In het huidige bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' is de Dorpsstraat, Kerkstraat, A.H. Kooistrastraat en het 'Nieuwveens Jaagpad bij de sluis' al aangemerkt op de verbeelding als 'beschermd gemeentelijk dorpsgezicht'. Er zijn geen planvoorschriften opgenomen in het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe beoogde bestemmingsplan moeten conform de huidige regelgeving wel planvoorschriften worden opgenomen. Met de aanwijzing van dit gebied is beoogd dat karakter, sfeer en schaal van het historische geheel bewaard blijft. Het betreft in oorsprong een middeleeuws gebied waarin de bebouwing zich heeft kunnen ontwikkelen. Daarom is het een zeer waardevol gebied met afwisselende bebouwing wat betreft architectuur, ouderdom en functie. Op grond van de Wabo is dan voor veel ingrepen een omgevingsvergunning vereist. De gemeentelijke monumentencommissie en in een aantal gevallen de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hebben hierbij een adviserende rol.

Uitgangspunten monumenten/ beschermde gemeentelijke dorpsgezichten

In de toelichting bij het bestemmingsplan zal een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (art. 3.1.6, lid 5, sub a Bro).

De bescherming van de gemeentelijke monumenten is afdoende geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Erfgoedverordening die in 2010. Het bestemmingsplan hoeft voor deze monumenten geen aanvullende rol te vervullen.

In het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' zijn de Dorpsstraat, Kerkstraat, A.H. Kooistrastraat en het 'Nieuwveens Jaagpad bij de sluis' aangemerkt als 'beschermd gemeentelijk dorpsgezicht'. De bestaande aanwijzing en planvoorschriften zullen worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

3 Uitgangspunten vanuit gewijzigde wetgeving

3.1 Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening vervallen

De reparatiewet van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninklijke relaties (BZK) 2014 is op 29 november 2014 in werking getreden. Deze reparatiewet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. De reparatiewet hanteert een overgangstermijn die loopt tot 1 juli 2018 voor bestaande bestemmingsplannen. Dit betekent dat zaken die nu nog geregeld zijn in de bouwverordening, geregeld moeten gaan worden in de bestemmingsplannen. De maximale bouwhoogte en ook voorgeveloelijn zijn al opgenomen in alle reeds geactualiseerde bestemmingsplannen.

Aandachtspunt is dat ook de parkeernormen komen te vervallen. Voor bestemmingsplannen vaststelt na 29 november 2014 treedt de nieuwe regeling direct in werking. Het overgangsrecht is

op deze bestemmingsplannen niet van toepassing. Op dat moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening dus niet meer van toepassing.

Voor bestemmingsplannen vastgesteld voor 29 november 2014 geldt dat er of al rekening mee is gehouden (ontwikkel bestemmingsplannen) of dat ze onder het overgangsrecht (geactualiseerde bestemmingsplannen) vallen.

Er zal een set aan planregels worden opgenomen, waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe bouwplannen, verandering van gebruik en behoud van parkeerplaatsen. In de planregels wordt verwezen naar de meest recente gemeentelijke Nota Parkeerbeleid. In de toelichting onder gemeentelijke beleid komt een paragraaf over parkeren en bestemmingsplan. Jurisprudentie over parkeren en bestemmingsplannen wordt gevolgd. We spelen met het opnemen van planregels voor parkeren in op de meest actuele informatie en inzichten.

3.2 Vergunningsvrij bouwen ruimer

Per 1 november 2014 gelden nieuwe landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen. Zo wordt het eenvoudiger voor burgers om zonder vergunning aan- of uitbouwen en bijgebouwen te plaatsen of andere kleine bouwwerken aan de achterkant van een woning of ander hoofdgebouw neer te zetten. Als er sprake is van een groot erf mogen er meer vierkante meters vergunningsvrij gebouwd worden.

Door de nieuwe regels voor vergunningsvrij bouwen kunnen mantelzorgwoningen sinds 1 november vergunningsvrij zijn en daardoor voor burgers makkelijker te realiseren. Bij het digitale Omgevingsloket kunnen mensen in eerste instantie zelf nagaan of hun bouwplan / mantelzorgwoning vergunningsvrij is.

In bijlage II artikel 2 lid 22 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) staat dat je bestaande bouwwerken voor huisvesting van mantelzorg mag gebruiken. In bijlage II artikel 7 lid 2 Bor staat dat je verplaatsbare units mag plaatsen met een oppervlakte van niet meer dan 100m² mits buiten de bebouwde kom.

In Nieuwkoop willen we mantelzorgers in staat stellen om zorg op maat te verlenen door een positieve grondhouding als het gaat om aanvragen tot aanpassing van de woning etc. In de planvoorschriften van de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen zijn ruime mogelijkheden opgenomen voor mantelzorgwoningen. Voor mantelzorg is opgenomen dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75m² van het vloeroppervlak per woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt. Onder mantelzorg wordt verstaan het bieden van niet afdwingbare zorg, die door niet professionele mensen in het kader van een sociale (familie)relatie wordt gegeven. De definities over mantelzorg en woonruimte zijn duidelijk en transparant. Ons beleid en onze bestemmingsplannen staan na het staken van de mantelzorg het gebruik van tweede woning niet toe.

Het bestemmingsplan zal de bestaande gebruiksregels zoals die ook in het geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' staan opgenomen voor mantelzorgwoningen overnemen. Het bestemmingsplan staat het gebruik van extra of tweede woning na het staken van de mantelzorg niet toe.



3.3 Omgaan met verzoeken

Als een bestemmingsplan na tien jaar wordt geactualiseerd is het gebruikelijk dat burgers en bedrijven verzoeken indienen. Verzoeken tot nu toe ontvangen variëren van het toevoegen van één extra woning tot verruimen van het bouwblok voor hoofdgebouwen. Daarnaast enkele verzoeken om de feitelijke en/of vergunde situatie goed op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De verwachting is dat er meer verzoeken volgen.

De gemeente moet ieder nieuw verzoek voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling afwegen. De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is een integraal onderdeel van het afwegingskader. De ladder voorziet in een drietal toetsen om te komen tot een goede ruimtelijke ordening en afweging van locaties voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De gemeente zal bij deze actualisatie geen medewerking verlenen aan het toevoegen van nieuwe woningen. Tenzij deze woningen zijn opgenomen op de planlijst behorend bij de regionale woonnotitie Holland Rijnland en/of er een overeenkomst ligt.



3.4 Omgaan met bestaande wijzigingsverzoeken

Het doel van de bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen' en 'Kern Zevenhoven en Noordeinde' was in 2006 het beheer van de bestaande situatie en het (her)ontwikkelen van gronden. De gemeente Liemeer heeft indertijd de nota 'Woningbouwplanning en –programma 2004 tot 2015' opgesteld, waarin 26 potentiële bouwlocaties werden genoemd. De gemeente Liemeer beoogde met nieuwbouw de dorpen leefbaar te houden door het bevolkingsaantal op peil te houden. Enkele locaties uit de nota 'Woningbouwplanning en – programma 2004 tot 2015' zijn opgenomen als wijzigingsbevoegdheid, uitwerkingsplicht of rechtstreeks bestemd in de nu geldende bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen' en 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' uit 2006.

Het gaat nu over de wijzigingsbevoegdheden uit deze bestemmingsplannen waarvan geen gebruik van is gemaakt. Hoe gaan wij hier anno 2015 mee om.

Enkele jaren geleden werden de meeste wijzigingsplannen waar geen gebruik van was gemaakt (binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar) bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'vastgehouden' en opnieuw opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. In de afgelopen jaren zijn de spelregels om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in bestemmingsplannen echter veranderd.

Door de economische crisis, demografische veranderingen van de bevolking en over programmering van kantoren, woningen, detailhandel wil het Rijk een andere benadering van gemeenten als het nieuwe stedelijke ontwikkelingen betreft. Het Rijk wil een betere ruimtelijke ordening bevorderen en introduceerde de verplichte 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is sinds oktober 2012 van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Hieronder vallen ook wijzigingsbevoegdheden die (opnieuw) in een bestemmingsplan worden opgenomen. Zie voor meer informatie over 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' bijlage1.

De grote verandering is dat bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid reeds in het 'moeder' bestemmingsplan de haalbaarheid aangetoond worden. Dat wil zeggen dat de haalbaarheid moet worden onderzocht en moet worden aangetoond dat hetgeen wordt beoogd, woningbouw, ook kan worden gerealiseerd binnen de planperiode van 10 jaar. Er zijn dus onderzoeken nodig.

Onder haalbaarheid wordt verstaan: behoefte en regionale afstemming woningbouw (Ladder van Duurzame Verstedelijking), financiële haalbaarheid (hangt ook weer samen met milieutechnische aspecten denk aan saneringskosten bij bodemverontreiniging), milieutechnische haalbaarheid (o.a. bodemonderzoek, geluidsonderzoek, flora en fauna). Dit betekent dat alle relevante milieuonderzoeken moeten zijn uitgevoerd (door grondeigenaren) voordat een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen.

Ook is het 'in beginsel' niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die bestemmingen mogelijk maakt die pas na afloop van de planperiode van 10 jaar zullen worden verwezenlijkt (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 10 augustus 2011, zaaknummer 200907149/1/R1). De meeste wijzigingslocaties uit de bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen' en 'Kern Zevenhoven en Noordeinde' zijn niet in eigendom van de gemeente en het is aan de eigenaar (initiatiefnemer) om een aanvraag in te dienen.

Indien de eigenaren van de wijzigingslocaties deze opnieuw willen laten opnemen zal in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden aangetoond dat hun wijzigingslocatie haalbaar is en nu wel uitgevoerd wordt binnen de nieuwe planperiode.

Voor wijzigingsbevoegdheden waar geen gebruik van is gemaakt en die niet meer worden opgenomen in het geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven &

Noordeinde' is de kans op planschade nihil. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak 201401268/1/A2) geeft het volgende aan 'Uitoefening van een wijzigingsbevoegdheid is een onzekere toekomstige gebeurtenis en slechts bij uitoefening daarvan kan een planologisch voordeel worden verkregen. Dit betekent dat het vervallen van een onder het oude planologische regime niet gebruikte wijzigingsbevoegdheid op zichzelf geen schade kan veroorzaken'. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden waar geen gebruik van is gemaakt en waar de gemeente geen bestuurlijke afspraken (private schadeclaims) over heeft gemaakt.

Daarbij wordt opgemerkt dat er tijdens de bestemmingsplanprocedure gelegenheid is voor het indienen van inspraak en zienswijzen. Het besluit om bepaalde locaties niet vast te houden kan worden herzien als inspraak daar een goede reden voor geeft.

Het weg bestemmen van wijzigingslocaties betekent ook niet dat over enkele jaren een kansrijk plan op bijvoorbeeld een gewenste herstructurering locatie bij voorbaat niet meer mogelijk is. Nadat bestemmingsplannen zijn geactualiseerd zijn er zogenaamde jaarlijkse 'veegacties'. Verzoeken voor herstructurering kunnen bijvoorbeeld bij een 'veegactie' worden meegenomen. Er zal wel in een vroeg stadium contact met de gemeente opgenomen moeten worden zodat met name woningbouwaantallen (mits mogelijk) op tijd afgestemd kunnen worden met de regio en de provincie.

Voor locaties met een uitwerkingsplicht geldt dat deze worden overgenomen of direct bestemd (als deze inmiddels vergund zijn). Ook hier geldt dat wel de haalbaarheid moet worden aangetoond. Bij een uitwerkingsplicht is er altijd sprake van planschade.

Een uitgangspunt is de keuze welke wijzigingsplannen wel of niet worden opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde'. Voor locaties met een uitwerkingsplicht geldt dat deze worden overgenomen of direct bestemd (mits vergund) Zie voor overzicht en advies wel of niet opnemen wijzigingsbevoegdheid bijlage 2.

Opnemen in nieuw bestemmingsplan	Niet opnemen in nieuw bestemmingsplan
Nieuwveen: Oude Nieuwveenseweg 22	Nieuwveen: Schoterveld
Nieuwveen: Oude Nieuwveenseweg 6-10	Nieuwveen: Oude Nieuwveenseweg 135
	Nieuwveen: Dorpsstraat 47(a)
	Nieuwveen: Kerkstraat 11-25
	Nieuwveen: Dorpsstraat 60
	Nieuwveen: Dorpsstraat 62
	Nieuwveen: Oude Nieuwveenseweg 84
Noordeinde: Noordeinde 13	Nieuwveen: Conradpark 13
	Zevenhoven: Schoolstraat 35-41

4 Samenvatting van alle uitgangspunten

Uitgangspunten op een rij	Pagina
De bestaande bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen', 'Landgoed Ursula', 'Kern Zevenhoven & Noordeinde' vormen het vertrekpunt voor de actualisatie.	4
De nieuwe naam van het bestemmingsplan wordt bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde'	5
Schema planprocedure	6
Punten uit collegeprogramma vertaalt naar bestemmingsplan	6
Het nieuwe bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. De bestaande functies in de kernen worden conform het huidige, legale gebruik bestemd. Ontwikkel- en herstructureringslocaties die, in afwijking van het plan al gerealiseerd zijn, worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Een positieve bestemming krijgen ontwikkelingen nadat een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend. Aan te sluiten bij de planregels van het geactualiseerde bestemmingsplan Kern Nieuwkoop.	7
Schoterhoek bestaand. Aan te sluiten bij de planregels in bestemmingsplannen Schoterhoek II en Kern Nieuwkoop. Maximale bouwhoogte wordt opgehoogd tot 10 meter maximaal (nokhoogte), met een aanvullende vrijstellingsmogelijkheid tot maximaal 14 meter	7
In het plangebied is 'Kern Nieuwveen' (Dorpsstraat, Kerkstraat, A.H. Kooistrastraat) en het 'Nieuwveens Jaagpad bij de sluis' al aangemerkt als 'beschermd gemeentelijk dorpsgezicht'. De bestaande aanwijzing en (nieuw) planvoorschriften zullen worden meegenomen in de planvorming.	8
Stedenbouwkundige bepalingen (parkeren, voorgevelrooilijnen en maximale bouwhoogte) uit bouwverordening worden in bestemmingsplan geregeld.	9
Mantelzorgwoning is sinds eind 2014 ook vergunningsvrij mogelijk. Bestaande gebruiksregels uit geactualiseerd bestemmingsplan Kern Nieuwkoop overgenomen.	9
De gemeente moet ieder nieuw verzoek voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling afwegen. De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is een integraal onderdeel van het afwegingskader. De gemeente voegt alleen woningen toe als deze zijn opgenomen op de planlijst Oost van Holland Rijnland of als er een overeenkomst ligt. .	10
Wijzigingsplannen keuzevoorstel Voor locaties met een uitwerkingsplicht geldt dat deze worden overgenomen of direct bestemd (mits vergund) Niet alle wijzigingsbevoegdheden uit vorige bestemmingsplannen worden 'vastgehouden'.	12

Bijlagen:

- a) Ladder voor duurzame verstedelijking
- b) Wijzigingsbevoegdheden
- c) Kaart plangebied

1.a. Bijlage ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking



De 'ladder voor duurzame verstedelijking' maakt deel uit van de Rijks Structuurvisie en is aangemerkt als nationaal belang 13. Sinds 1 oktober 2012 is de ladder voor Duurzame Verstedelijking opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting de treden van de ladder moeten worden doorlopen. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De Rijksladder en uitwerking daarvan maakt inmiddels onderdeel uit van de verordening van de provincie Zuid- Holland (Visie Ruimte en Mobiliteit 9 juli 2014). De provincie heeft enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn verduidelijkt voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie. De provincie heeft om een vrijblijvend karakter te vermijden, zo de ladder opgenomen in de verordening, dat deze niet alleen betekenis heeft voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.


De toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet volgens het Rijk voldoen aan de volgende drie treden:



We zullen bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan nagaan of ontvangen verzoeken getoetst moeten worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en dit tijdig communiceren met initiatiefnemers. Met de regio wordt dit voorjaar een 'handreiking' opgesteld voor gemeenten. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in beeld voor nieuwe stedelijke plannen op Ruimtelijk Ordeningsgebied. Bij verzoeken moet gedacht worden aan bijvoorbeeld nieuwe woningen (wijzigingsbevoegdheden), uitbreiding bedrijven, uitbreiding detailhandel (winkels), verandering van functie gebouw etc.

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

<p>1. Locatie Schoterveld (ten zuiden van)</p> <p>Informatie 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>Onderbouwing advies 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>Advies Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN</p>	
<p>2. Locatie Oude Nieuwveenseweg 135 (max 6 kleine woningen)</p> <p>Informatie 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>Motivatie advies handelswijze 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. <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>Advies 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>3. Locatie 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>Motivatie advies handelwijze 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>Advies</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN. De huidige bedrijfsbestemming opnieuw opnemen. <p><i>Kanttekening</i> Nee, mits. De eigenaar krijgt mogelijkheid om tijdens bestemmingsplan procedure te reageren.</p>	
<p>Locatie Achter Kerkstraat 11-25 (max. 5 woningen)</p> <p>Informatie</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

Karttekening

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>Locatie Dorpsstraat 60 (max. 1 woning)</p> <p>Informatie 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>Motivatie advies handelswijze 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>Advies 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>Locatie Dorpsstraat 62 (max. 1 woning)</p> <p>Informatie De huidige locatie heeft al een woonbestemming. Tijdens de bestemmingsplanprocedure van het vorige bestemmingsplan is door de eigenaar een tweede woning gevraagd.</p> <p>Motivatie advies handelswijze 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>Schadeclaim Er is geen privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente bekend.</p> <p>planschadeclaim Uit jurisprudentie volgt dat het intrekken van een wijzigingsbevoegdheid <u>geen</u> planschade tot gevolg heeft.</p> <p>Advies Wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN</p> <p>Kanttekening Nee, mits eigenaar krijgt mogelijkheid om tijdens bestemmingsplan procedure te reageren.</p>	
<p>Locatie Oude Nieuweenseweg 22</p> <p>Motivatie advies handelswijze Betreft een actuele locatie. Plannen zijn in voorbereiding. Er is contact met de gemeente. Er ligt een privaatrechtelijke overeenkomst.</p> <p>Advies: Wijzigingsbevoegdheid opnemen in voorontwerp bestemmingsplan, mits haalbaarheid door eigenaar voldoende is aangetoond Indien procedure is gestart bouwplan opnemen in voorontwerpbestemmingsplan.</p>	
<p>Locatie Oude Nieuweenseweg 84 (max 3 woningen binnen bestaande bebouwing)</p> <p>Informatie Bestemming 'Detailhandel en Dienstverlening'. Op deze locatie is momenteel een Bed en Breakfast gevestigd.</p> <p>Motivatie advies handelswijze 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

Locatie

Oude Nieuwveenseweg 6-10 (uitwerkingsplicht max. 32 woningen)

Motivatie advies handelswijze

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.

Advies:

Uitwerkingsplicht opnemen in voorontwerp bestemmingsplan. De haalbaarheid dient door eigenaar voldoende te worden aangetoond. Indien de procedure is doorlopen, vergunde situatie opnemen in ontwerpbestemmingsplan.



Locatie

WOZOZO (uitwerkingsplicht)

Motivatie advies handelswijze

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.

Advies

Vergunde situatie opnemen in voorontwerpbestemmingsplan NZN



Wijzigingsplannen opgenomen in bestemmingsplan Zevenhoven en Noordeinde

<p>Locatie Schoolstraat 35-41 (max. 20 woningen)</p> <p>Informatie Betreft een bedrijfslocatie met meerdere bedrijfjes. Gronden zijn niet in eigendom van de gemeente.</p> <p>Motivatie advies handelswijze 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>Schadeclaim 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>Advies 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>Locatie Noordeinde 13 (max. 48 woningen)</p> <p>Motivatie advies handelswijze 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.



