

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: T. Veninga		Opgesteld door: Axel van Luijk, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf	
Besluitvormende vergadering: 26 mei 2016	Registratienummer collegebesluit: 16.06388	Raadsnummer: (niet invullen, dit vult de griffie in)	
Titel / onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Landgoed Oudendam"			
Samenvatting: Het bestemmingsplan "Landgoed Oudendam" zal voorzien in de herinrichting van een gebied met een oppervlakte van circa 6.2 ha ten oosten van Woerdense Verlaat (aan de noordzijde van de Lange Meentweg). Het betreft de realisering van een natuurgebied, van agrarische gronden met de landschappelijke waarde in combinatie met de bouw van maximaal drie woningen.			

Voorgesteld besluit:

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

1. Het bestemmingsplan "Landgoed Oudendam" (NL.IMRO.0569.bpWVLTlandgoed-va01) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na de vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, zijn reeds meer dan 20 jaar eigendom van de familie Kool. De gronden hebben momenteel een agrarische functie en zijn – behoudens één kleine opslagloods – onbebouwd. De eigenaren hebben aan het college een principeverzoek voorgelegd om ter plaatse een landgoed planologisch mogelijk te maken. Het college heeft bij besluit van 4 juni 2013 positief geoordeeld over het voornemen van de familie Kool. Het voornemen past in het eerder (door de raad van de voormalige gemeente Nieuwkoop) vastgestelde “Masterplan Polder Oudendam”. Het plan van de familie Kool voldoet ook aan de (provinciale) eisen voor landgoedontwikkeling.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van opgaande beplanting aan de noordzijde van de Lange Meentweg (bestemming “Natuur - Landgoed”). Aan de wegzijde komt parkeerruimte. Daarvan loopt een “oprijlaan” richting de locatie voor maximaal drie woningen (met de bestemming “Wonen – Landgoed”). De strook langs de Heinsoomsvaart achter de woningen wordt ingericht als weiland met bijzondere vegetatie (bestemming “Agrarisch met waarden”). Het gebied wordt zowel aan de noordwestzijde (nabij de ijsbaan) als vanaf de Lange Meentweg ontsloten voor wandelaars (zie voor een indruk van de beoogde inrichting blz. 29 van het bijgevoegde Inrichtingsplan).

Beoogd (maatschappelijk) effect

Verwezenlijking van het plan draagt bij aan de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve waarden ter plekke. Het landgoed zal voor het grootste deel voor publiek toegankelijk zijn.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

De raad heeft op 11 juli 2002 het “Masterplan Polder Oudendam” vastgesteld. De landgoedontwikkeling is daarmee in overeenstemming.

In de meest recente versie van de provinciale Verordening Ruimte wordt voor wat betreft de criteria voor (de inpassing van) nieuwe landgoederen verwezen naar de voormalige provinciale regeling “nieuwe landgoederen” (die ook door de gemeente Nieuwkoop nog wordt onderschreven). Als belangrijkste ruimtelijke criteria kunnen worden genoemd:

- minimaal 5 ha aanéengesloten gebied;
- maximaal 20% van het private deel mag worden bebouwd;
- een landhuis met maximaal 3 wooneenheden is toegestaan.

Aan deze ruimtelijke eisen wordt voldaan.

Voorts dient 90% van het landgoed publiek toegankelijk te zijn. Dit is vastgelegd in het Inrichtingsplan dat als bijlage deel uitmaakt van de planregels.

Het college heeft bij besluit van 4 juni 2013 ingestemd met het principeverzoek van initiatiefnemers.

Het college heeft op 29 september 2015 ermee ingestemd de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan te starten (overleg en ter inzage legging ontwerp).

Participatie / betrokken partijen / personen

Er zijn in het kader van het wettelijk (voor)overleg reacties ontvangen van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, van de Brandweer Hollands Midden en van de provincie Zuid-Holland. Dit heeft aanleiding gegeven tot een aantal ondergeschikte wijzigingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 februari 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er is voorts gesproken met een der omwonenden over de westelijke ontsluiting van het terrein. Dit heeft aanleiding gegeven tot een aanpassing in het inrichtingsplan in die zin dat de westelijke ontsluiting in zuidelijke richting is verlegd. Betrokkenen kunnen zich in deze aanpassing vinden. Aangezien dit inrichtingsplan ook onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanregels, is er aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan is tevens besproken met de dorpsraad. De dorpsraad heeft geen aanleiding gezien een zienswijze in te dienen.

Duurzaamheidsaspecten

Verwezenlijking van het plan draagt bij aan de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve waarden ter plekke.

Varianten met argumenten voor en tegen

-

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Landgoed Oudendam" (NL.IMRO.0569.bpWVLTlandgoed-va01) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na de vaststelling.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan nog ambtshalve in die zin gewijzigd vast te stellen dat:

- dat aan artikel 4.1 ("Natuur - Landgoed"), onder g, wordt toegevoegd: "parkeergelegenheid". Aldus wordt voorzien in de mogelijkheid van realisering van een bescheiden parkeergelegenheid aan de entree van het landgoed aan de zijde van de Lange Meentweg (zoals ook opgenomen in het Inrichtingsplan);
- dat het bepaalde in artikel 4 ("Natuur - Landgoed"), lid 4.4. ("Specifieke regels"), 4.3.1 ("Strijdig gebruik") onder c tot en met i, wordt geschrapt, aangezien deze regels betrekking hebben op het gebruik van gebouwen die gelet op de bestemmingsomschrijving sowieso al niet zijn toegestaan;
- dat aan artikel 3 ("Agrarisch met waarden") een voorwaardelijke verplichting (zoals ook opgenomen voor de bestemmingen "Natuur - Landgoed" en "Wonen-Landgoed") wordt toegevoegd inhoudende:
 - "a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan "Landgoed Oudendam", teneinde te komen tot de realisatie van een landgoed."
 - "b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 7.2.2, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan "Landgoed Oudendam", teneinde te komen tot de realisatie van een landgoed.";
- de aanduiding "pad" wordt verwijderd van de verbeelding, omdat deze in de planregels niet wordt vermeld en de aanleg van het desbetreffende pad door middel van het inrichtingsplan voldoende is verzekerd.

Er is met de initiatiefnemer een planschade-/exploitatieovereenkomst gesloten.

Financiële en juridische gevolgen

De kosten van de uitvoering komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Er zal geen beroep worden gedaan op publieke middelen.

Er behoeft geen afdracht in het woonfonds plaats te vinden, omdat de woningbouwontwikkeling primair gericht is op ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het kader van de Landgoederenregeling (zie artikel 9.1. van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop).

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan "Landgoed Oudendam";
2. Regels bestemmingsplan "Landgoed Oudendam" (met twee bijlagen);
3. Toelichting bestemmingsplan "Landgoed Oudendam" (met vier bijlagen).

Advies meningsvormende raad