

raadsvoorstel

portefeuillehouder G. Veninga
opgesteld door Vergunningen, Voorzieningen en Handhaving / Ernst-Jan Haselhoff 338
Registratienummer
collegebesluit 11.00064 / 25 januari 2011
vergaderdatum raad 3 maart 2011
jaar/nummer (niet invullen, dit vult de griffie in)

onderwerp Voorstel tot vaststelling projectbesluit voor het perceel Hollandse Kade naast nr. 6 te Woerdense Verlaat.

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

1. het projectbesluit met kenmerk NL.IMRO.0569.pbNOWVwohokade6-on01 voor het gedeeltelijk vernieuwen/vergroten van een bosschuur tot woonhuis op het perceel Hollandse Kade naast nr. 6 te Woerdense Verlaat vast te stellen conform bijgevoegde beschikking;
2. de bijgevoegde beschikking, nadere voorwaarden en begeleidende brief te ondertekenen en naar de aanvrager te verzenden.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Probleemstelling en Inleiding

In 2006/2007 is door bouwtoezicht vastgesteld dat aan de Hollandse Kade naast nummer 6 een bosschuur in afwijking van de toen verleende bouwvergunning werd gebouwd en in gebruik was genomen als woonhuis. Uit de overlegsituaties die hierop zijn ontstaan heeft de eigenaar op 23 juni 2008 een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het gedeeltelijk vernieuwen/vergroten van een bosschuur tot woonhuis op het perceel

Hollandse Kade naast nr. 6 te Woerdense Verlaat. De aanvraag diende ter legalisatiebeoordeling achteraf. In september 2010 hebben wij u schriftelijk geïnformeerd over ons voornemen om door middel van het starten van een projectbesluitprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mee te werken aan het tot stand komen van een bouwvergunning voor een woonhuis terplekke.

Op het perceel is een buxuskwekerij gevestigd. Het perceel is in eigendom van de aanvrager, maar hij is elders in Woerdense Verlaat woonachtig. Indien dit bouwplan gerealiseerd zal worden, dan zal de aanvrager de bestaande buxuskwekerij inclusief kassen ontmantelen en een groot gedeelte van de gronden (ca. 80% met een oppervlakte van ca. 4350 m²) voor een symbolisch bedrag overdragen aan Natuurmonumenten. Met Natuurmonumenten is hiervoor een voorlopige koopovereenkomst afgesloten. Levering van de grond (vrij van opstallen) zal plaatsvinden zodra de bouwvergunning onherroepelijk is. Na levering zal op dit perceel door Natuurmonumenten natuur worden ontwikkeld en worden beheert in aansluiting op het aangrenzende Nieuwkoopse plassengebied.

Op het gedeelte van de gronden dat dan in het bezit van de aanvrager zal blijven (ca. 20% met een oppervlakte van ca. 1200 m²) staat momenteel een "bollenschuur". Dit gebouw heeft al het aanzien van een huis, en is zodanig gebouwd dat het volledig is geïsoleerd, conform de toen geldende voorschriften voor woningbouw. De aanvraag om bouwvergunning betreft het vergroten van dit gebouw met circa 250 m³ tot 650 m³ en het in afwijking van het huidige bestemmingsplan mogen gebruiken van de bollenschuur als woning.

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is "Landelijk Gebied Nieuwkoop (Oud), 4^e en 5^e herziening". In dit bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische (kassen) bestemming, waarbij er geen dienstwoning is toegestaan. Het perceel is tijdens de reguliere bestemmingsplanherziening uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied (Nieuwkoop)" gelaten, omdat de toenmalige Gemeente Nieuwkoop geprobeerd heeft voor onder andere dit perceel te komen tot een Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor de uitvoering van een Integraal Ontwikkelingsplan voor de Rijn- en Veenstreek (IOP). Sanering van verspreide glastuinbouw en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vormden daarin de hoofdopgaven. In 2004 is dit traject door de partners beëindigd, zonder dat er voor dit perceel een sluitende oplossing was gevonden.

Op grond van het eerder in 2008 door u genomen delegatiebesluit zijn wij als college niet bevoegd tot definitieve vaststelling van het projectbesluit. Met dit voorstel zijn we nagenoeg aan het einde van de procedure en wordt u gevraagd gebruik te maken van uw bevoegdheid en alsnog tot een goede ruimtelijke oplossing voor dit perceel te komen.

Kader / Eerdere besluiten

Omdat de aanvraag is ingekomen voor 1 oktober 2010, valt deze aanvraag nog niet onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is het oude recht nog van toepassing. Op 10 augustus 2010 heeft het college, na een gedegen ruimtelijke afweging besloten een procedure voor een projectbesluit voor dit perceel te starten.

Op grond van artikel 3.10 van de Wro zoals deze gold voordat de Wabo in werking trad, heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om voor een specifiek plan af te wijken van het rechtskrachtige bestemmingsplan. Als van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, zal dit besluit (massa en gebruik) uiteindelijk bij de eerstvolgende (integrale) herziening van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit langs de Hollandse Kade door sanering van oude bedrijfsbebouwing, het ontwikkelen van 4.350 m² extra natuurgebied en het verlenen van een bouwvergunning voor het gedeeltelijk veranderen en vergroten van een bosshuur tot een woonhuis op het perceel Hollandse Kade naast nr. 6 te Woerdense Verlaat.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

1. De sanering van de kwekerij, reeds lang beoogd, krijgt door middel van dit projectbesluit daadwerkelijk gestalte. Hiermee verbetert ook de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, omdat de kassen verdwijnen en de gronden door Natuurmonumenten omgevormd kunnen worden tot natuur. Het bestaande gebouw (de schuur) zal echter wel nog met 250 m³ worden vergroot. De ontsluiting van het terrein (door middel van een brug) blijft ongewijzigd.
2. Omdat de locatie buiten de vastgestelde rode contouren ligt is veel overleg gevoerd met medewerkers en een (voormalig) gedeputeerde van provincie Zuid-Holland. Aan de aanvrager is als gevolg van de toegezegde medewerking van de provincie op 23 december 2009 namens het college aan de aanvrager een intentieverklaring gestuurd om aan te geven dat de gemeente voornemens is om de procedure om een projectbesluit te starten.
3. In het Streekplan Zuid-Holland Oost van de Provincie Zuid-Holland geldt voor het gebied waarin het perceel is gelegen de aanduidingen "Natuurgebied" en "Gebied met (inter)nationale natuurbescherming". De gronden, die aansluiten op het Nieuwkoopse Plassengebied, worden grotendeels overgedragen aan Natuurmonumenten, zodat deze gronden omgevormd kunnen worden tot natuurgebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan het Streekplan.
4. In de Gemeentelijke Structuurvisie Nieuwkoop 2040 valt deze locatie in de "levendige groenblauwe zone" van het zuidelijk deelgebied Nieuwkoopse Plassen. Dit gebied is met name gericht op natuurontwikkeling en extensieve recreatie. Het saneren van de buxuskwekerij en het overdragen van gronden aan Natuurmonumenten passen binnen de visie.

Kantttekeningen:

De schuur is in de tijd reeds met het aanzien en de functionaliteit van een woning opgericht. Vanuit de gemeente is handhavend opgetreden tegen het feit dat er ter plekke een woning werd opgericht, terwijl er slechts bouwvergunning was voor het oprichten van een schuur voor bedrijfsmatige doeleinden. In dit kader is een dwangsom verbeurd die als gevolg van dit legalisatietraject niet meer zal worden geïnd.

Risico's / Beheersmaatregelen

Het eventuele planschaderisico is gedekt in de planschadeovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

De leges van de bouwaanvraag zijn voor rekening van de aanvrager. Omdat de vergunning achteraf tot stand komt wordt de aanvrager belast met extra legeskosten. Dit extra belasten gebeurt op grond van de door de raad vastgestelde tarieventabel 2008.

Een projectbesluit moet na vaststelling digitaal ontsloten worden via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). De in het raadsbesluit genoemde codering (NL.IMRO.0569.pbNOWVwohokade6-on01) hangt samen met deze ontsluiting. Het projectbesluit bestaat uit:

- een overzichtskaart waaruit de ligging en de omvang van het gebied blijkt waarvoor het projectbesluit van toepassing is
- een toelichting bestaande uit de analoge bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
- de bouwtekeningen die onderdeel uitmaken van de bouwaanvraag
- de tekst van het projectbesluit zoals in concept bijgevoegd.

Tegen het vastgestelde projectbesluit en de verleende bouwvergunning staat rechtstreeks beroep open gedurende 6 weken. Gelet op het verloop van de procedure is de verwachting dat hiervan door niemand gebruik gemaakt wordt.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- Luchtfoto van het perceel.
- Informatiebrief aan de raad over de start van de procedure van 6 september 2010
- Kopie van de aanvraag om reguliere bouwvergunning met bijbehorende bouwtekeningen
- Ruimtelijke onderbouwing
- Raadsbesluit
- Projectbesluit met reguliere bouwvergunning en begeleidende brief

Advies meningsvormende raad

(griffie)