

Raadsbesluit

Titel / onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kern Nieuwveen Zevenhoven Noordeinde

Gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening

Besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota, waarbij de beantwoording van zienswijze 7 en 22 als volgt wordt gewijzigd:

Zienswijze 7 (Blokland 19B, kern Nieuwveen)

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Blokland 19B (kadastraal bekend gemeente Nieuwveen, sectie A, nummer 2251) en is ingediend door makelaardij Vellekoop, namens de erven Mienis (vertegenwoordigd door de vereffenaar in de nalatenschap. Te weten mr. T. J. Mellema-Kranenburg, notaris te Katwijk en hypotheekhouder Coöperatieve Rabobank U.A.).

Tegelijkertijd is door een andere indiener van een zienswijze (één van de erven Mienis, zienswijze 22)

aangegeven dat men zich niet kan vinden in de inhoudelijke reactie van

zienswijzenr. 7. Nadrukkelijk wordt gemeld door de indiener in zienswijzenummer 22 dat onderhavige indiener nr. 7 NIET de vertegenwoordiger is van één van de erfgenamen, zijnde indiener van zienswijze nr. 22.

Feitelijk is indiener van zienswijzenr. 7 daarmee de vertegenwoordiger van de vereffenaar in de nalatenschap; zijnde mr. T. J. Mellema-Kranenburg, notaris te Katwijk en hypotheekhouder Coöperatieve Rabobank U.A. en mogelijk één van de twee erven Mienis.

Samenvatting inhoud

De reactie heeft betrekking op het perceel dat bekend staat als gemeente Nieuwveen, sectie A, nummer 2251 en is aangemerkt als 'Bedrijf' met de functiaanduiding 'bedrijfswoning'.

Omdat het betreffende perceel momenteel geen connectie meer heeft met het bedrijf op het aangrenzende perceelnummer 1961 (Blokland 21) dan wel met het pand Blokland 19a op het perceelnummer 2250, wordt gevraagd om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen'. Gemeend wordt dat de activiteiten op de aangrenzende percelen door de beoogde functiewijziging niet worden belemmerd.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Blokland 19B Nieuwveen

Beantwoording

Zoals genoemd heeft deze reactie (indirect en direct) ook verband met de zienswijzenummer 22.

De beantwoording onder 22 is dan ook gelijk aan deze beantwoording.

Om een goed beeld te schetsen is het goed eerst enig inzicht te verschaffen in de problematiek en de reden waarom beide percelen en daarmee ook de zienswijzen van nr. 7 en nr. 22 alleen in onderlinge samenhang kunnen worden gezien.

De problematiek en wensen belanghebbenden.

In bijgaande figuur is de problematiek gevisualiseerd.

Het gehele perceel Blokland 19(a), 19b en 21 is hierin betrokken.

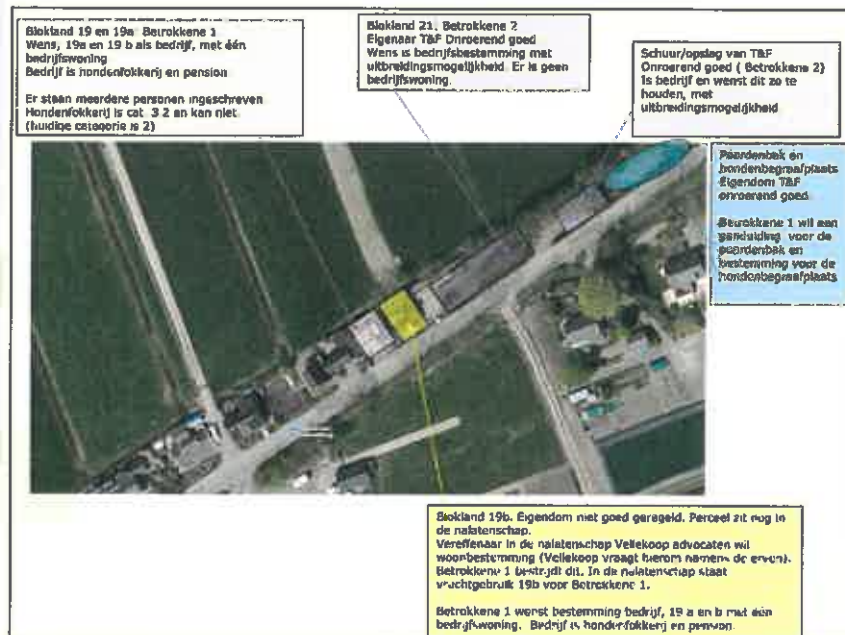
Duidelijk is dat belanghebbenden, verschillende wensen c.q. eisen hebben.

Het gehele perceel is gesplitst in drie kadastrale percelen, te weten Blokland 19a en 19b en Blokland 21. (Er is sprake van vier huisnummers, te weten 19, 19a, 19b en 21).

- Nr 19, 19a behoort tot één perceel (kadastraal bekend onder gemeente Nieuwveen, sectie A, nr. 2250) en is eigendom van erfgenaam 1. Op het perceel staan momenteel 3 personen ingeschreven.
- Nr. 19b zit in de nalatenschap van wijlen dhr J.C. Mienis. (Rabobank). Erfgenaam 1 heeft het vruchtgebruik van dit pand en perceel. Op dit adres staan 2 personen ingeschreven.
- Nr 21 is in bezit van erfgenaam 2, en betreft bedrijf T&F Onroerend goed. Ter plaatse is geen sprake van bewoning, maar is het bedrijf J.M. Mienis Water gevestigd. Eigenaar/directie wordt gevoerd door erfgenaam 2.

Wensen

- Blokland 19(a): Erfgenaam 1 wenst, conform het huidige gebruik een bedrijfswoning op nr. 19 a of b en vervolgens een bedrijfsbestemming op a of b. Het bedrijf is een hondenfokkerij. In verlengde daarvan wordt gepleit voor een splitsing in bestemmingen. De panden en gronden van 19a en b staan los van het bedrijfsgebruik op nr 21. Gevraagd wordt uit te gaan van twee bedrijfsbestemmingen, met een scheiding tussen 19a en b enerzijds en nr 21 anderzijds.
- Nr 19b: Erfgenaam 1 wenst, zoals genoemd en conform huidige gebruik een bedrijfswoning op nr 19a of 19b en vervolgens een bedrijfsbestemming op a of b.
- Blokland 19b: Vereffenaar in de nalatenschap wenst een woonbestemming.
- Blokland 21: Erfgenaam 2, wenst bedrijvenbestemming met enige uitbreiding. Bedrijf is waterzuivering en grondboringen (Mienis waterzuivering en Mienis grondboring b.v.).



Tevens wenst erfgenaam 1 een aanduiding paardenbak en hondenbegravingplaats op Blokland 21, conform het huidige gebruik.

Reactie gemeente

Gemeente heeft telefonisch overleg gevoerd met erfgenaam 1 en 2.

Vereffenaar in de nalatenschap wenst een woonbestemming in het bijzonder op de bedrijfswoning nr. 19b.

Erfgenaam 2, eigenaar van Blokland 21, wil geen woonbestemming, aangezien een woonbestemming een belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf op nr. 21 kan inhouden.

Erfgenaam 1, heeft het vruchtgebruik van nr. 19b en wenst een bedrijfsbestemming en bedrijfswoning.

Het toekennen van een woonbestemming doet geen recht aan de wensen van de erfgenamen 1 en 2, en wellicht belangrijker, ook geen recht aan de huidige situatie. Tevens ligt de kavel in de LIB-zone en is het toevoegen van een woonbestemming in die optiek problematisch.

Een bedrijfsbestemming ligt meer voor de hand en doet recht aan het huidige gebruik en is in overeenstemming met de vigerende bestemming.

Uitgangspunt is een oplossing die recht doet aan alle partijen en niet in de laatste plaats het geldende bestemmingsplan.

Vanuit die redenering wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan, waarin het gehele perceel (nr. 19a, 19b en 21) in de bedrijfsbestemming blijft.

Binnen de bedrijfsbestemming is één bedrijfswoning toegestaan, die echter qua locatie niet specifiek is aangeduid.

Conform het vigerend bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximale bedrijfscategorie 2

Tevens is het bouwblok, ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan vergroot. Ter plaatse is een uitbreiding van ca. 440 m² mogelijk. (In het vigerend plan was deze uitbreidingsmogelijkheid ca. 380 m²)

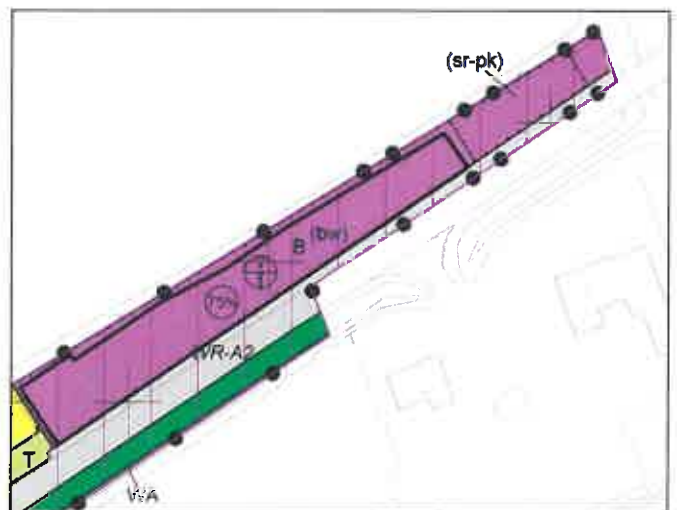
De bestaande paardenbak kan met een aanduiding worden vastgelegd.

De hondenbegravingplaats is planologisch gezien, van ondergeschikte betekenis en zal niet worden aangeduid.

Het toekennen van een bedrijfsbestemming op nr. 19a en 19b tot maximaal bedrijfscategorie 2, impliceert dat het uitoefenen van een bedrijfsmatige hondenfokkerij niet mogelijk is. Een dergelijke functie wordt aangemerkt als bedrijfscategorie 3.1 en heeft een richtafstand van 50 meter tot gevoelige functies (zoals woningen).

Conclusie

De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan blijft sprake van één bedrijfsbestemming. Op het



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Blokland 19A, 19B en 21 in Nieuwveen

*gehele perceel is binnen het bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan.
Op het gehele perceel is een uitbreiding van ca. 440 m² mogelijk.
De paardenbak wordt aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van
recreatie – paardenbak' (sr-pk) en artikel 4 ('Bedrijf') wordt hierop aangevuld.*

Zienschwize 22 (Blokland 19A, kern Nieuwveen)

De zienschwize heeft betrekking op de percelen Blokland 19a, 19b en 21 en is ingediend door STV Mahieu Advocaten en mediators. Tegelijkertijd is door een andere indiener van een zienschwize (zienschwize 7, vertegenwoordigd door de vereffenaar in de nalatenschap, te weten mr. T. J. Mellema-Kranenburg, notaris te Katwijk en hypotheekhouder Coöperatieve Rabobank U.A.).

Overige is identiek aan de beantwoording van zienschwize nr. 7.

Op pagina 47 en 48 zijn de voornoemde aanpassingen nogmaals als samenvatting opgenomen in de kolom 'Verbeelding'.

en waarbij de beantwoording van zienschwize 11 als volgt wordt gewijzigd (geel gemarkeerd de wijziging ten opzichte van de eerdere versie van de Nota van zienschwizen):

2.11 Zienschwize 11 (Dorpsstraat 56, kern Nieuwveen)

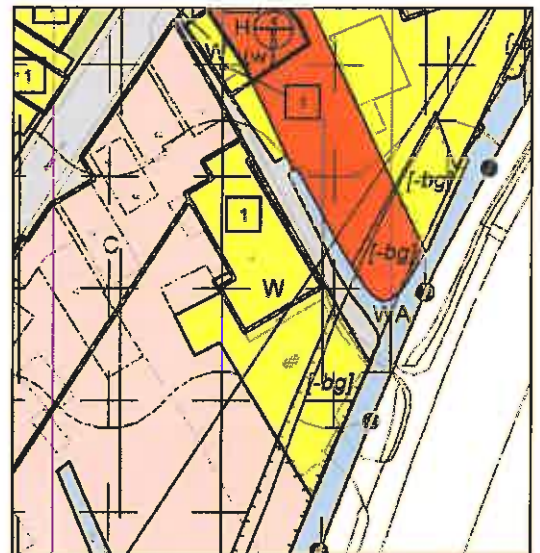
Samenvatting inhoud

Op het perceel Dorpsstraat 56 in Nieuwveen is het aantal wooneenheden op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op 1 gesteld. Aangegeven wordt echter dat er onderhandelingen met de gemeente zijn geweest in verband met de verplaatsing van de supermarkt van Dorpsstraat 56 naar de huidige locatie. Destijds is er overeenstemming geweest over het herbestemmen van het huidige bouwblok van detailhandel naar Wonen met een vrij aantal wooneenheden. Voor alle partijen zou hiermee een wenselijke oplossing worden gerealiseerd omdat een tweede supermarkt niet wenselijk en haalbaar zou zijn voor exploitatie.

Ambtelijk is op 1 september 2006 en 4 februari 2013 te kennen gegeven dat er maximaal 4 wooneenheden gerealiseerd mogen worden binnen het bouwvlak. Gevraagd wordt om dit te respecteren en ter plaatse niet 1 maar 4 wooneenheden aan te duiden op de verbeelding. Daarnaast wordt een beroep gedaan op gesprekken die in het verleden met het voormalige gemeentebestuur (voor de herindeling) zijn gevoerd over het vrij aantal in te vullen wooneenheden binnen het bouwvlak op deze locatie. Gevraagd wordt om minimaal 9 wooneenheden.

Hoorcommissie 5 juli 2016

Men heeft de mogelijkheid benut om deze zienschwize toe te lichten tijdens de hoorzitting.



*Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan,
ter hoogte van het perceel Dorpsstraat 56*

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en is destijds inderdaad opgenomen in verband met de verplaatsing van de supermarkt. Verder is het perceel voorzien van de nadere aanduiding 'gesloten bebouwing'. Op grond van de bijbehorende regels zijn daarmee halfvrijstaande, geschakelde woningen en/of woningen in gesloten bebouwing toegestaan.

De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan correspondeert daarmee niet met de aanduiding uit het geldende bestemmingsplan. Dit is een omissie en wordt hersteld. Zoals ook in de zienswijze wordt aangegeven dient hierbij uitgegaan te worden van de ambtelijke toezeggingen van maximaal 4 wooneenheden. Dit aantal is afgestemd op de fysieke mogelijkheden en afmetingen van het perceel.

Uitgangspunt daarbij zijn uitsluitend grondgebonden woningen, aangezien gestapelde woningen (appartementen) in het geldende bestemmingsplan een 'eigen' aanduiding kennen en deze niet van toepassing is op het perceel.

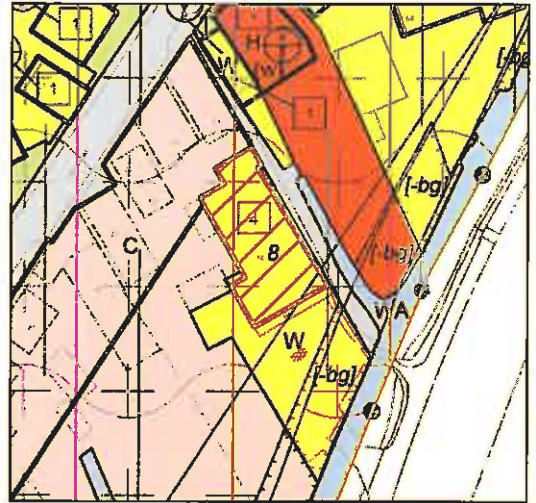
Het verzoek om uit te gaan van minimaal 9 wooneenheden zou indirect betekenen dat gestapelde woningen ook toegestaan moeten worden. Ge zien de ligging van het perceel achter het bebouwingslint, op korte afstanden tot aan omringende percelen, is dit aantal te hoog. Mogelijkerwijs kan, bijvoorbeeld door het realiseren van grondgebonden woningen voor starters op de woningmarkt, wel maximaal 7 wooneenheden worden gerealiseerd. In de planregels is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen, waarmee de toegestane 4 wooneenheden, kan worden verhoogd naar maximaal 7 grondgebonden woningen.

2. In te stemmen met het overzicht van ambtelijke aanpassingen;
3. Het bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde (NL.IMRO.0569.bpNWVZNieuwvzhne-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, met inachtneming van de voorgestelde aanpassingen in de zienswijzennota en ambtelijke aanpassingen, en op de Verbeelding geen splitsing van de Bedrijfsbestemming Blokland 19, 19A, 19B en 21 op te nemen, maar uit te gaan van één bedrijfsbestemming voor het gehele perceel 19a, 19b en 21;

en aan de Toelichting toe te voegen paragraaf 4.4.11:

4.4.11 Dorpsstraat 56 Nieuwveen (wijzigingsgebied 8)

Op het perceel Dorpsstraat 56 in Nieuwveen is het aantal wooneenheden op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op 4 gesteld. Aanleiding vormt de indertijd verplaatste supermarkt naar het dorpshart. Destijds is er overeenstemming geweest over het herbestemmen van het huidige bouwblok van detailhandel naar Wonen met een vrij aantal wooneenheden. Binnen het bouwblok is de realisering van vier wooneenheden goed inpasbaar en realiseerbaar. Dit aantal is, zoals voornoemd, ook opgenomen in dit bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, ter hoogte van het perceel Dorpsstraat 56

Gezien het gegeven dat indertijd het aantal wooneenheden niet is vastgelegd, wordt in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het aantal wooneenheden binnen het bouwvlak kan worden vergroot naar maximaal 7 eenheden. Dit aantal, in de vorm van appartementen voor starters, is nog inpasbaar en realiseerbaar.

En aan de Verbeelding ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 56 in Nieuwveen uit te gaan van maximaal vier wooneenheden, conform het ontwerp bestemmingsplan, en daarnaast een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarin binnen het bouwvlak het bestemmingsplan gewijzigd kan worden naar maximaal 7 wooneenheden.

En om bij de Planregels in artikel 34.6 de navolgende wijzigingsbepaling op te nemen:

34.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' (Dorpsstraat 56) op de verbeelding, geheel of gedeeltelijk te wijzigen in die zin dat:

- a. er maximaal 7 grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden;
- b. het aantal woningen vooraf is afgestemd met de regio Holland Rijnland;
- c. de grondgebonden woningen binnen het reeds aanwezige bouwvlak worden gerealiseerd;
- d. ten behoeve van de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen volgens het 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' van mei 2015 en vastgesteld door de raad op 17 september 2015. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- e. de woningen vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar dienen te zijn;
- f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- g. na wijziging het bepaalde in artikel 19 van toepassing is.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen en leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

De op de verbeelding aangegeven maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt gewijzigd in 4.

Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin het aantal te bouwen wooneenheden mag worden gewijzigd, naar maximaal 7 grondgebonden woningen. In de wijzigingsbepalingen zijn de (standaard) voorwaarden daarvoor aangegeven.

4. Op perceelsniveau het bestemmingsplan uitsluitend overeenkomstig een daartoe ingediend verzoek vast te stellen, indien uiterlijk op het moment van vaststelling sprake is van een ondertekende planschadeovereenkomst met de betrokken verzoeker/initiatiefnemer. Indien geen planschadeovereenkomst wordt getekend wordt de tot op heden geldende bestemming voor onderhavig perceel uit Kern Nieuwveen 2006 of Kern Zevenhoven Noordeinde 2006 weer opgenomen in het bestemmingsplan Kern Nieuwveen Zevenhoven Noordeinde;
5. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de verdere afhandeling van de beroepsfase van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van
donderdag 15 december 2016, nummer 2016-146.



E.R. van Holthe
griffier