

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: I. de Ridder		Opgesteld door: Stefan Veenenberg, ROG
Besluitvormende vergadering: 24 september 2026	Registratienummer collegebesluit: 350232	Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 25, Nieuwkoop'		
Samenvatting: Onder de Wro is een procedure gestart voor realisatie van 11 woningen aan de Nieuwveenseweg 25 in Nieuwkoop. Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan de procedure onder de Wro worden afgerond. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan voor de locatie Nieuwveenseweg 25 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.		

Voorgesteld besluit:

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. De nota van zienswijzen bij het bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 25, Nieuwkoop' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 25, Nieuwkoop' (NL.IMRO.0569.bpNKP Nieuwveensw25-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, overeenkomstig:
 - voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de bijgaande Nota van zienswijzen en vooroverleg;
 - voorgestelde ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in het bijgaand Overzicht van ambtshalve aanpassingen.
3. Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Verzocht is het bestemmingsplan voor de locatie Nieuwveenseweg 25 in Nieuwkoop aan te passen. Dit is noodzakelijk voor realisatie van 11 woningen. Het bouwplan heeft samenhang met Buytewech-Noord. Afspraken zijn vastgelegd in twee ontwikkelovereenkomsten en hebben betrekking op 71 woningen: 11 woningen op het voorterrein (locatie Nieuwveenseweg 25) en 60 woningen op het achterterrein (Buytewech-Noord).

Beoogd (maatschappelijk) effect

Beoogd effect is het uitvoering geven aan afspraken voor het realiseren van 11 woningen op de locatie Nieuwveenseweg 25 in Nieuwkoop. Daarbij zijn omgevingsbelangen zorgvuldig afgewogen. Ontvangen zienswijzen en nadere inzichten zijn aanleiding om enkele aanpassingen door te voeren in het plan. Hierdoor wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Eerdere besluiten

Op 12 december 2023 is door het college besloten tot vrijgave van het bestemmingsplan in ontwerp.

Voorgeschiedenis

In 2014 is een principeverzoek ingediend voor de realisatie van woningen aan de Nieuwveenseweg 25 in Nieuwkoop. Het college heeft hier in 2014 mee ingestemd. Na overdracht van gronden aan de huidige initiatiefnemer in 2018, zijn uitgangspunten voor woningbouw vastgelegd in twee ontwikkelovereenkomsten. Er is voor gekozen om de ontwikkeling van 11 woningen op de locatie Nieuwveenseweg 25 te scheiden van de 60 woningen op het achterterrein. Voor de locatie Nieuwveenseweg 25 is een aparte planologische procedure uitgewerkt.

Huidige situatie

Op de locatie Nieuwveenseweg 25 was een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf is beëindigd. De opstallen zijn tussen 2015 en 2019 gesloopt. Sindsdien ligt de voormalige bedrijfslocatie braak.

Beoogde situatie

Op het voorterrein aan de Nieuwveenseweg 25 worden 11 grondgebonden woningen ontwikkeld. Het voorterrein wordt ontsloten via een nieuwe dam (met duiker) op de Nieuwveenseweg. Deze vervangt de bestaande brug.

Participatie / betrokken partijen / personen

Wettelijk vooroverleg

Voorafgaand aan tervisielegging van het bestemmingsplan zijn de wettelijk vooroverlegpartners per e-mail aangeschreven. Er zijn zes vooroverlegreacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijgaande Nota van zienswijzen en vooroverleg (bijlage 2).

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad. De directe omgeving is hierover geïnformeerd (conform de motie *Actief informeren inwoners & belanghebbenden over bestemmingsplannen*). Er is één formele zienswijze ingediend. Daarnaast heeft de eigenaar van het aangrenzende houtbewerkingsbedrijf informeel aandacht gevraagd voor de belangen van zijn bedrijf. De reacties zijn betrokken in de planvorming. De reacties en voorgestelde aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en vooroverleg (bijlage 2) en het Overzicht van ambtshalve aanpassingen (bijlage 3).

Voorgestelde aanpassingen

- De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Hollands-Midden en de ontvangen zienswijze geven aanleiding de situatietekening in de toelichting aan te passen. De ingetekende brug naar Buytewech-Noord vervalt. Hiermee wordt een omissie hersteld, zodat aangesloten wordt bij afspraken die met de omgeving zijn gemaakt. Daarnaast wordt de ontsluiting op de Nieuwveenseweg verbreed om de bereikbaarheid voor hulpdiensten te waarborgen.

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt geschrapt. Deze is ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- De ontvangen zienswijze geeft aanleiding een klein deel van de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' te wijzigen naar de bestemming 'Tuin'. Dit deel van het plangebied is niet noodzakelijk voor een adequate ontsluiting van de woningbouwlocatie.
- Informele gesprekken met de eigenaar van het naburige houtbewerkingsbedrijf waren aanleiding om aanvullend akoestisch onderzoek te doen. Hieruit is gebleken dat de geluidbelasting op enkele woningen hoger is dan de richtwaarde van 45dB. Vervolgens is het stedenbouwkundig plan aangepast, waardoor de afstand van de woningen ten opzichte van het houtbewerkingsbedrijf is vergroot. Door aanpassing van het stedenbouwkundig plan, is de vorm van het bestemmingsvlak 'Water' veranderd. Desondanks blijft sprake van een hogere geluidbelasting. Hiervoor zijn door de Omgevingsdienst West-Holland maatwerkvoorschriften vastgesteld om deze hogere geluidbelasting te verantwoorden. Akoestische compensatie in de vorm van geluidwering (5dB) zal worden geborgd in de planregels.
- In de bouwregels wordt opgenomen dat bij woningen met platte daken een goothoogte van 7 meter geldt als maximale bouwhoogte in plaats van 11 meter, zodat massa / volume worden beperkt en kopers / burens onderling worden beschermd.

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing

Gezondheid

Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen

2.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Milieuzonering

Vanuit milieuzonering is de ontwikkeling aanvaardbaar. Om de invloed van het aangrenzende houtbewerkingsbedrijf te beperken, is de positionering van de woningen aangepast in het stedenbouwkundig plan. Hierdoor is de afstand tussen de woningen en het naburige bedrijf vergroot. Desondanks blijft sprake van een geluidbelasting boven de richtwaarde van 45 dB. Daarom is, op verzoek van de initiatiefnemer, een procedure gestart voor het vaststellen van maatwerkvoorschriften. Hiermee kan een hogere geluidsbelasting toegestaan worden. De procedure tot vaststelling van maatwerkvoorschriften is gevoerd door de Omgevingsdienst West-Holland.

Wegverkeerslawaaai

Voor de ontwikkeling zijn door de Omgevingsdienst West-Holland hogere grenswaarden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder. Aanleiding hiervoor is de geluidbelasting van de nabijgelegen provinciale weg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai wordt overschreden. Omdat deze waarde onder de maximaal toelaatbare grens van 63 dB blijft, kan de overschrijding (59dB) worden gemotiveerd door het vaststellen van hogere grenswaarden.

Inpassing

Stedenbouwkundig sluit het plan aan op de ontwikkeling Buytewech-Noord. Hier komen 290 nieuwe woningen, waarvan 60 woningen door de initiatiefnemer worden gerealiseerd. Door de samenhangende stedenbouwkundige opzet, is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Daarbij wordt rekening gehouden met een afdoende bereikbaarheid voor hulpdiensten. Tevens wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid: 22 parkeerplaatsen op eigen terrein en 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied (= in totaal 30 parkeerplaatsen). Hiermee wordt voldaan aan de *Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021*: op basis van een parkeernorm van 2,5

parkeerplaats per woning, moeten bij 11 woningen afgerond 28 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

2.2 *Er wordt uitvoering gegeven aan gemaakte afspraken*

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 25, Nieuwkoop' wordt uitvoering gegeven aan de afspraken die zijn vastgelegd in de (op 10 januari 2023) gesloten ontwikkelovereenkomsten. Deze overeenkomsten bevatten een inspanningsverplichting voor de gemeente om de realisatie van 11 woningen op het voorterrein van de locatie Nieuwveenseweg 25 planologisch mogelijk te maken.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. **De nota van zienswijzen bij het bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 25, Nieuwkoop' vast te stellen;**
2. **Het bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 25, Nieuwkoop' (NL.IMRO.0569.bpNKPNIeuwveensw25-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, overeenkomstig:**
 - **voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de bijgaande nota van zienswijzen;**
 - **voorgestelde ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in het bijgaand overzicht van ambtshalve aanpassingen.**
3. **Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure na vaststelling.**

Kanttelingen / risico's en beheersmaatregelen

Kanttelingen

Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven

Het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering* is op 12 december 2024 door uw raad vastgesteld. De afspraken over het woningprogramma voor Nieuwveenseweg 25 zijn echter al op 10 januari 2023 vastgelegd in twee ontwikkelovereenkomsten. Omdat deze afspraken tot stand zijn gekomen vóór vaststelling van het afwegingskader, is het nieuwe beleid niet op dit initiatief van toepassing.

Doorlooptijd bestemmingsplanprocedure

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op grond van het overgangsrecht, wordt de procedure daarom afgehandeld onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een langere doorlooptijd in deze procedure is mede het gevolg van de informele reactie van de eigenaar van het naburige houtverwerkingsbedrijf. Dit heeft geleid tot aanvullend akoestisch onderzoek, aanpassing van het stedenbouwkundig plan en het vaststellen van maatwerkvoorschriften om een hogere geluidbelasting toe te staan.

Aerius / stikstof

Op het moment van vrijgave van het bestemmingsplan, waren er aan de hand van stikstofonderzoek nog geen Aerius-berekeningen opgesteld en beoordeeld. Op 22 december 2025 zijn stikstofberekeningen op basis van het actuele Aerius-rekenmodel ter beoordeling aangeboden aan de Omgevingsdienst West-Holland. Op 29 januari 2026 heeft de Omgevingsdienst West-Holland geconcludeerd dat het initiatief in de realisatie- en gebruiksfase geen significante bijdrage levert aan stikstofdepositie. De stikstofberekeningen zijn op dit moment nog steeds actueel.

Risico's

1.1. Risico op aansprakelijkstelling

Door ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomsten is een inspanningsplicht ontstaan. Dit houdt in dat:

- de gemeente zich inspant om een planologische procedure te starten;
- aanvullende onderzoeken zorgvuldig worden beoordeeld;
- overleg wordt gevoerd met stakeholders en andere overheden;
- een zorgvuldige ruimtelijke procedure wordt gevoerd.

Een inspanningsplicht houdt niet in dat vaststelling van het bestemmingsplan afdwingbaar is. Wel moeten alle inspanningen redelijkerwijs geleverd worden om dit resultaat te bereiken.

Er ligt nu een inhoudelijk voldoende uitgewerkt plan ter besluitvorming voor. In geval uw raad geen besluit neemt over de vaststelling, dan loopt de gemeente het risico om aansprakelijk gesteld te worden.

Financiële en Juridische gevolgen

Afdracht aan het woonfonds

Uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in de gesloten ontwikkelovereenkomsten. Hierin is bepaald dat de initiatiefnemer geen bijdrage aan het Woonfonds verschuldigd is. Er is toepassing gegeven aan de hardheidsclausule uit de destijds geldende Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022.

Planschade

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het doorleggen van planschadeclaims. Deze afspraken zijn vastgelegd in de op 10 januari 2023 gesloten ontwikkelingsovereenkomsten. Het maken van afspraken over het doorleggen van planschadeclaims is vast beleid bij het aanpassen van het bestemmingsplan.

Juridische gevolgen

Het vast te stellen bestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep ingesteld worden bij de rechtbank. Tevens bestaat dan de mogelijkheid tot het aanvragen van een voorlopige voorziening. Met een voorlopige voorziening wordt voorkomen dat een nog niet definitief besluit onomkeerbare gevolgen met zich mee brengt. Tegen de uitspraak in beroep kan vervolgens hoger beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

Bijlagen

- 1) Raadsbesluit
- 2) Nota van zienswijzen en vooroverleg
- 3) Overzicht van ambtshalve aanpassingen
- 4) Het vast te stellen bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 25, Nieuwkoop'

Advies meningsvormende raad

Niet van toepassing