# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder:**<br>**Ines de Ridder** | **Opgesteld door:**<br>**Mario Hijman**, **ROG Ruimte** | |
| **Besluitvormende vergadering:**<br>10 december 2026 | **Registratienummer collegebesluit:**<br>507475 | **Raadsnummer**<br>(niet invullen, dit vult de griffie in) |
| **Titel / onderwerp:**<br>Vaststellen omgevingsplanwijziging Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar | | |

**Samenvatting:**
Om de bouw van een ruimte voor ruimte woning en een solitaire agrarische schuur mogelijk te maken op het perceel Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar, is het noodzakelijk dat het omgevingsplan hiervoor gewijzigd wordt. Het ontwerp van de omgevingsplanwijziging voor dit particulier initiatief heeft ter inzage gelegen, zodat het nu aan de raad is om een besluit te nemen over de vaststelling.

Er zijn tegen het plan geen zienswijzen ingediend. De ingediende reacties van overlegpartners zijn geen aanleiding om wijzigingen in het plan aan te brengen. Ambtshalve worden een aantal wijzingen voorgesteld voor technische aanpassingen en verbetering van het plan. Al deze onderdelen zijn opgenomen in de planwijzigingsnota die bij deze procedure hoort.

Voorgesteld wordt om de omgevingsplanwijziging gewijzigd vast te stellen, met in acht name van de planwijzigingsnota.

**Voorgesteld besluit:**
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met de planwijzigingsnota Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar en de daarin voorgestelde aanpassingen met betrekking tot de omgevingsplanwijziging;
2. De omgevingsplanwijziging Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar (/akn/nl/act/gm0569/2020/omgevingsplan/nld@2026-07-07;14014249) met in acht name van besluitpunt 1 gewijzigd vast te stellen;
3. Dat de delen van (het) bestemmingsplan(nen) aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie nl.imow-gm0569.gebiedengroep.3564e8bd948b4860a54f9dc5405d8a43 komen te vervallen;
4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de procedure voor de omgevingsplanwijziging na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

## TOELICHTING

**Inleiding / aanleiding**
Dit plan betreft een particulier initiatief voor de bouw van één woning. Dit gebeurt volgens de regeling ‘ruimte voor ruimte’. Daarbij worden 5.000 glasrechten geruild voor één woning.

Het geldende plan laat de bouw van een woning niet toe, maar heeft alleen in bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van een (glas-) tuinbouwbedrijf.

De maximale afmeting van de te bouwen woning is 750 $m^3$, met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Bij de woning mag maximaal 80 $m^2$ aan vergunningplichtige bijgebouwen gerealiseerd worden. Dit zijn de gebruikelijke afmetingen voor woningen en bijgebouwen buiten de kernen en het is ook de standaardmaat die toegepast wordt voor compensatiewoningen voor de ruimte voor ruimte regeling.

De glasrechten die voor dit initiatief gebruikt worden zijn niet afkomstig van de projectlocatie, maar zijn door de initiatiefnemer aangekocht van een andere locatie binnen de gemeente. Op die andere locatie zijn de betreffende kassen al gesloopt en in een eerdere ruimtelijke procedure wegbestemd.

Initiatiefnemer heeft hiervoor gekozen om daarmee tegemoet te komen aan de wens van de LTO om in het gebied van de Paradijsweg geen glastuinbouwmogelijkheden weg te nemen. De gronden achter de nieuw te bouwen woning houden in dit plan dus ook hun (glas-) tuinbouwmogelijkheden.

Het behoud van deze (glas-) tuinbouwmogelijkheden is ook de reden dat er in het plan een bouwmogelijkheid is opgenomen voor een solitaire agrarische schuur. Deze schuur dient voor het onderbrengen van materiaal ten behoeve van de exploitatie en/of het beheer en onderhoud van de agrarische gronden.

**Beoogd (maatschappelijk) effect**
Het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling is een instrument voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het zorgt ervoor dat overtollig geraakte (agrarische) bedrijfsgebouwen verwijderd worden, zodat zij niet in verval raken of gebruikt gaan worden voor oneigenlijke doeleinden.

Ter compensatie van de sloop worden bouwrechten voor één of meer woningen toegekend volgens een vaste ruilvoet. De bouw van deze woning(en) levert een bescheiden bijdrage aan de woningbouwopgave.

In dit specifieke geval gaat het om de bouw van één woning, die door de initiatiefnemer zelf bewoond zal gaan worden.

Binnen de gemeente Nieuwkoop kent de ruimte voor ruimte regeling de mogelijkheid om compensatiewoningen op een andere plek te bouwen dan waar de sanering van plaatsvindt.

**Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**
Voor dit initiatief is in eerste instantie een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De vaststellingsprocedure hiervoor is destijds niet gestart, omdat er toen nog geen visie op de maatwerkgebieden was vastgesteld. Het met een planologische procedure vooruitlopen op de visie werd niet wenselijk geacht.

Op het moment dat de Visie maatwerkgebieden werd vastgesteld, was de Omgevingswet inmiddels in werking getreden. Hierdoor kon het middel van herziening van het bestemmingsplan niet meer toegepast worden en was dus een wijziging van het omgevingsplan aan de orde. Het veranderen van de documenten voor de herziening van het bestemmingsplan naar stukken voor wijziging van het omgevingsplan heeft enige tijd in beslag genomen. Het ontwerpbesluit is met ingang van 14 juli 2026 ter inzage gelegd voor zienswijzen.

**Participatie / betrokken partijen / personen**
De wettelijke publicaties hebben plaatsgevonden via het Elektronisch Gemeenteblad van de gemeente Nieuwkoop (via officielebekendmakingen.nl) en het plan is beschikbaar gemaakt via de landelijke website Regels op de kaart.

Daarnaast zijn omwonenden door de gemeente per afzonderlijke brief geïnformeerd. Verder zijn omwonenden ook door de initiatiefnemer zelf actief op de hoogte gehouden van het plan en de voortgang daarvan.

De overlegpartijen zoals omliggende gemeenten, waterschappen, provincie en veiligheidsregio zijn zoals gebruikelijk rechtstreeks benaderd. Zij zijn gedurende de zienswijzenperiode in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Hierop zijn alleen positieve reacties ontvangen.

Het totale overzicht van de reacties is opgenomen in de planwijzigingsnota die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

**Duurzaamheidsaspecten**
Dit raadsvoorstel heeft betrekking op de procedure met betrekking tot wijziging van het omgevingsplan. Hierin zijn geen specifieke duurzaamheidsaspecten betrokken.

**Gezondheid**
Dit raadsvoorstel heeft betrekking op de procedure met betrekking tot wijziging van het omgevingsplan. Hierin zijn geen specifieke gezondheidsaspecten betrokken.

**Varianten met argumenten voor en tegen**
Voor een besluit over de vaststelling van een omgevingsplanwijziging bestaan twee mogelijke varianten, namelijk de wijziging wel of niet vaststellen. Als besloten wordt om de planwijziging vast te stellen, dan kunnen bij de vaststelling wijzigingen in het plan aangebracht worden. Dat kunnen wijzigingen zijn naar aanleiding van ingediende zienswijzen, overlegreacties, op ambtshalve voorstel of uit eigen initiatief vanuit de raad.

*Variant 1 – Omgevingsplanwijziging Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar vaststellen (met wijzigingen).*
Argumenten voor variant 1

1.1 Bij de initiatiefnemer is de wens om de woning op het perceel Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar te realiseren nog steeds actueel. Realisatie is alleen mogelijk na vaststelling van de omgevingsplanwijziging.
1.2 Toepassing van de ruimte voor ruimte regeling levert een bijdrage aan een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Het is een stimulans voor de sanering van overbodig geworden (agrarische) bedrijfsgebouwen. Daarnaast levert de bouw van compensatiewoningen een (bescheiden) bijdrage aan de woningbouwopgave.
1.3 Er zijn ook buiten de omgevingsplanprocedure geen redenen gebleken waarom alsnog van de realisatie van de woning afgezien zou moeten worden, waardoor een planwijziging nu overbodig of onwenselijk zou zijn.
1.4 Door de in de planwijzigingsnota voorgestelde wijzigingen aan te brengen wordt de kwaliteit en leesbaarheid van het plan ten opzichte van het ontwerpbesluit verbeterd.

Argumenten tegen variant 1
1.1 Er zijn geen argumenten tegen deze variant.

*Variant 2 – Omgevingsplanwijziging Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar niet vaststellen.*
Argumenten voor variant 2
2.1 Er zijn geen argumenten voor deze variant.

Argumenten tegen variant 2
2.1 Bij een wijzigingsprocedure zou alleen afgezien moeten worden van vaststelling als daarvoor alsnog zwaarwegende redenen voor zijn gebleken. Van dergelijke omstandigheden is hier geen sprake.

**Voorgesteld besluit**
1. In te stemmen met de planwijzigingsnota Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar en de daarin voorgestelde aanpassingen met betrekking tot de omgevingsplanwijziging;
2. De omgevingsplanwijziging Project IKC Het Veen (/akn/nl/act/gm0569/2020/omgevingsplan/nld@2026-07-07;14014249) met in acht name van besluitpunt 1 gewijzigd vast te stellen;
3. Dat de delen van (het) bestemmingsplan(nen) aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie nl.imow-gm0569.gebiedengroep.3564e8bd948b4860a54f9dc5405d8a43 komen te vervallen;
4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de procedure voor de omgevingsplanwijziging na vaststelling.

**Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen**
In het omgevingsplan is het initiatief Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar ondergebracht in Hoofdstuk 21, Titel 4. Hoofstuk 21 is de plek waar alle projectmatige ontwikkelingen (van de gemeente en van externe partijen) tijdelijk worden ondergebracht.

Elke titel in dit hoofdstuk zal de regels bevatten die voor de realisatie van een specifiek project noodzakelijk zijn. Hierdoor is het niet nodig dat projecten wachten op de totstandkoming van het volwaardig omgevingsplan.

Vanuit het oogpunt van de leesbaarheid van het plan en het (technisch) beheer is het echter wel wenselijk dat uiteindelijk de basisregels en -structuur uit het volwaardig omgevingsplan uiteindelijk ook op dit initiatief van toepassing worden.

Naar verwachting zal dit gebeuren in gebiedsgerichte wijziging waarin onder andere het buitengebied, de glastuinbouwgebieden en Natura2000 gebied zijn opgenomen. Dit is de laatste gebiedsgerichte wijziging voor de transitie naar het volwaardig omgevingsplan. Deze staat gepland voor 2030 – 2032 (planning volgens het Spoorboekje: richting een volwaardig omgevingsplan).

**Financiële en Juridische gevolgen**
*Juridisch*
Tegen het besluit om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep staat alleen open voor belanghebbenden. Om beroep in te kunnen stellen is het tegenwoordig geen voorwaarde meer dat eerst een zienswijze moet zijn ingediend.

Voorgesteld wordt om – net als voorheen bij bestemmingsplanprocedures – het college te machtigen voor de procedure na vaststelling (beroepsprocedure). Dit biedt praktische voordelen bij

(ondertekening van) de aanlevering van processtukken, het opstellen en indienen van een verweer en het mogen voeren van verweer tijdens een zitting.

*Juridisch – besluit over de 'pons'*
De 'pons' zorgt ervoor dat voor het gebied waarvoor de wijziging wordt vastgesteld de ruimtelijke regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan vervallen en ook niet meer zichtbaar zijn via Regels op de kaart.

De pons is opgenomen in de besluittekst, maar er bestaat op dit gebied geen afwegingsruimte. Het toepassen van de pons is verplicht op basis van de STOP/TPOD standaard. Als de wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld, moet voor dat gebied ook verplicht de pons vastgesteld worden.

*Financieel*
Wijzigingen van het omgevingsplan kunnen – direct of indirect – schade veroorzaken waarvoor nadeelcompensatie kan worden geclaimd. (Succesvolle) claims voor nadeelcompensatie komen in beginsel voor rekening van de gemeente, tenzij afspraken gemaakt zijn over verlegging van deze claim naar een ontwikkelaar of initiatiefnemer.

Voor deze omgevingsplanwijziging is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is opgenomen dat claims voor nadeelcompensatie voor rekening komen van de initiatiefnemer.

**Bijlagen**
- Raadsbesluit
- Ontwerptekst (Elektronisch gemeenteblad gmb-2026-329423 (8 juli 2026) Gemeenteblad 2026, 329423 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen - alleen via hyperlink)
- Ontwerp regels op de kaart Regeling /akn/nl/act/gm0569/2020/omgevingsplan/nld@2026-07-07;14014249 - alleen via hyperlink)
- Planwijzigingsnota

**Advies meningsvormende raad**