Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**	**Opgesteld door:** **Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte**	
Besluitvormende vergadering: 10 december 2026	**Registratienummer collegebesluit:** 704562	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar’		

Samenvatting:
Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar’ voorziet in toevoeging van één woning op basis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar’ is tijdens de raadscyclus van september 2025 besproken door uw raad. Besluitvorming over de vaststelling is toen uitgesteld na een inspraakreactie door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Er werd stelling genomen dat het bouwplan onvoldoende rekening houdt met persoonlijke- en zakelijke belangen.

Na behandeling van het bestemmingsplan in de raad, hebben gesprekken plaatsgevonden tussen partijen om tot een oplossing te komen. Uitkomst van deze gesprekken is dat er geen oplossing is waar partijen zich unaniem in kunnen vinden. Uw raad is hierover geïnformeerd. Wel is optimalisatie van het oorspronkelijke plan mogelijk. Hiermee wordt de afstand tussen de nieuwe woning en het aangrenzende perceel vergroot, zodat in sterkere mate rekening wordt gehouden met de belangen van de eigenaar van het aangrenzende perceel zonder dat dit invloed heeft op de haalbaarheid en zonder dat afbreuk wordt gedaan aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De initiatiefnemer heeft ingestemd met een aanpassing van het oorspronkelijke plan, waardoor uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:
1. In te stemmen met de reactienota en deze vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar (’NL.IMRO.0569.bpTARkortersweg104-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, waarbij:
    a. Op de verbeelding de woning in zuidelijke richting opschuift binnen de footprint van de te slopen loods;
    b. In de planregels de maximale bouw- en goothoogte wordt teruggebracht van respectievelijk 10 m. en 6 m. naar 8 m. en 4 m.;
    c. In de planregels wordt vastgelegd dat de oostgevel van de woning uitgevoerd moet worden als dove gevel, waarbij hiervan afgeweken kan worden als uit nader onderzoek blijkt dat een dove gevel door de aangepaste positionering van de woning niet noodzakelijk is ten opzichte van de oorspronkelijke locatie;
    d. in de planregels wordt vastgesteld dat op de erfgrens een privacy-/geluidsscherm met een hoogte van 4 m. gerealiseerd en in stand gehouden moet worden.
3. Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Door initiatiefnemer is verzocht het bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106 aan te passen voor toevoeging van een woning op basis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De verbetering van ruimtelijke kwaliteit bestaat uit sloop van een loods en een zomerhuis met een gezamenlijke bebouwingsomvang van 505m². Verder worden planologische mogelijkheden voor detailhandel weggenomen. Dit is zeer gewenst, aangezien sprake is van een detailhandelslocatie buiten het detailhandelsconcentratiegebied.

De totale ruimtelijke kwaliteitsverbetering rechtvaardigt het toevoegen van een woning. Daarom wordt voorgesteld in het bestemmingsplan een bouwtitel te nemen voor één woning op de plek van de te slopen bebouwing. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan verschuift de woning in zuidelijke richting. Hierdoor komt de woning op een grotere afstand van het naburige perceel te liggen. Daarmee wordt in sterkere mate rekening gehouden met de belangen van de eigenaar van het naburige perceel zonder dat dit invloed heeft op de haalbaarheid en zonder dat afbreuk wordt gedaan aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het beoogd (maatschappelijk) effect is het mogelijk maken van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op basis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierbij gaat het om het toekennen van een bouwrecht voor een woning na sloop van 505 m² aan bebouwing en het wegnemen van planologische mogelijkheden voor detailhandel. Met dit laatste wordt uitvoering gegeven aan de Beleidsvisie Detailhandel.

Het beoogd (maatschappelijk) effect is bovendien het planologisch mogelijk maken van een oplossingsrichting waarmee zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan alle betrokken belangen, zonder dat het toevoegen van een woning invloed heeft op de haalbaarheid en zonder dat afbreuk wordt gedaan aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Kader
Het provinciale omgevingsbeleid biedt ruimte om in beperkte mate woningen toe te voegen in linten. Voorwaarden zijn dat ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of verbetert en dat sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing die aansluit bij bestaande bebouwings- en verkavelingsstructuren. Daarnaast mogen aanwezige landschappelijke- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Met voorliggend initiatief wordt gevolg gegeven aan de mogelijkheid om een woning toe te voegen in het lint op basis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Voorgeschiedenis
- Op 10 juni 2022 is met een (ambtelijk) principeverzoek gevraagd of medewerking verleend kan worden aan het toevoegen van een woning achter het bestaande dubbele woonhuis Korteraarseweg 104-106 ter compensatie voor sloop van aanwezige bebouwing.

- Op 18 juni 2022 is een positief (ambtelijk) principestandpunt ingenomen. De initiatiefnemer is hiermee uitgenodigd een herziening van het bestemmingsplan uit te werken. Motivatie voor het positieve standpunt was dat de ruimtelijke kwaliteitswinst, die met het bouwplan wordt bereikt, dusdanig zwaarwegend is dat toevoegen van een woning ruimtelijk acceptabel en uitlegbaar is.

  Bij de **‘overwegingen’**, verderop in dit voorstel, wordt gemotiveerd uit welke onderdelen deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering bestaat en hoe zwaarwegend dit is in de afweging van betrokken belangen.

- Op 17 april 2023 is het verzoek gedaan tot aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106.

- Op 14 november 2023 is het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar’ vrijgegeven, waarna het bestemmingsplan vervolgens in ontwerp ter visie is gelegd.

- Op 8 januari 2024 zijn zienswijzen ingediend door de eigenaar van het naburige perceel.

- Op 30 januari 2024 is het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar’ besproken door de Hoorcommissie bestemmingsplannen.

- De inhoudelijke behandeling van zienswijzen heeft geleid tot nader onderzoek en gesprekken tussen de initiatiefnemer, indiener van de zienswijzen en de gemeente. Dit heeft geleid tot het bijstellen van het oorspronkelijke plan door het voorstellen van aanpassingen. Als gevolg hiervan, is het bestemmingsplan pas in 2025 ter besluitvorming aangeboden.

- Op 4 september 2025 en 11 september 2025 heeft uw raad het bestemmingsplan besproken. Tijdens de oriënterende raadsvergadering van 4 september 2025 heeft de eigenaar van het naburige perceel stelling genomen dat het bouwplan onvoldoende rekening houdt met zijn persoonlijke- en zakelijke belangen. Uw raad heeft vervolgens de keuze gemaakt om besluitvorming over het bestemmingsplan uit te stellen.

Participatie / betrokken partijen / personen

Participatie bij planvorming
De initiatiefnemer heeft bij de totstandkoming van het bouwinitiatief de (directe) omgeving betrokken, waaronder de eigenaar van het naastgelegen perceel.

Wettelijk vooroverleg
Voorafgaand aan de ter visie legging van het bestemmingsplan zijn de wettelijk vooroverlegpartners per e-mail aangeschreven. Voor een overzicht van de reacties in het wettelijk vooroverleg wordt verwezen naar bijgaande reactienota (bijlage 4).

De ingekomen vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vrijgave voor zienswijzen
Op woensdag 29 november 2023 is de start van de zienswijzetermijn gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad. Voorafgaand aan de start van de zienswijzetermijn is de directe omgeving schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee is uitvoering gegeven aan de motie (‘Actief informeren inwoners & belanghebbenden over bestemmingsplannen’) waar u op 5 februari 2021 mee ingestemd heeft, zodat de directe omgeving actief en tijdig wordt geïnformeerd over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan heeft in de periode 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 in ontwerp ter visie gelegen. Hiermee is de mogelijkheid geboden om op de voorgenomen ontwikkeling te reageren.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen van de eigenaar van het aangrenzende perceel. Voor de inhoud van deze zienswijzen en de daaropvolgende reactie, wordt verwezen naar bijgaande reactienota (bijlage 4).

Participatie na eerdere behandeling in de raad
Na behandeling van het bestemmingsplan in de raad op 4 september 2025 en 11 september 2025, zijn door de initiatiefnemer en de eigenaar van het aangrenzende perceel gesprekken gevoerd om tot een oplossingsrichting te komen. Bij brief van 25 augustus 2026 (kenmerk: 704567) is uw raad over de uitkomst van deze gesprekken geïnformeerd.

In een bestuurlijk gesprek van 24 juni 2026 is met partijen een optimalisatie van het oorspronkelijke bouwplan besproken. Daarbij gaat het om het verschuiven van de woning in zuidelijke richting. Hiermee wordt in sterkere mate rekening gehouden met de belangen van de eigenaar van het naburige perceel, zonder dat van invloed is op de haalbaarheid en zonder dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die wordt bereikt. De optimalisatiemogelijkheid van het oorspronkelijke plan is niet de ultieme oplossing waar alle partijen zich in unaniem kunnen vinden, maar dit leidt wel tot een betere uitkomst doordat meer rekening wordt gehouden met de betrokken belangen. Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer gekozen voor aanpassing van het oorspronkelijke bouwplan, waardoor de geoptimaliseerde versie van het bouwplan nu ter besluitvorming voorgelegd wordt.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Gezondheid
Door de Omgevingsdienst West-Holland is, nadat het bestemmingsplan in september 2025 besproken was door uw raad, aanvullend onderzoek gedaan naar bedrijvigheid en milieuzonering in relatie tot het woon- en leefklimaat in de toe te voegen woning. Met het aanvullend onderzoek heeft de Omgevingsdienst West-Holland bevestigd dat de ambtshalve aanpassingen op het oorspronkelijke plan afdoende zijn om een verantwoorde ruimtelijke inpassing te kunnen garanderen. Dit betekent dat de bedrijfsvoering op het aangrenzende perceel niet wordt gehinderd en dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd in de toe te voegen woning gegarandeerd kan worden. Ook bij optimalisatie van het oorspronkelijke plan zijn de voorgestelde ambtshalve aanpassingen afdoende.

Varianten met argumenten voor en tegen
De variant die aan uw raad wordt voorgesteld, is een geoptimaliseerde variant van het oorspronkelijke bouwplan. Het oorspronkelijke bouwplan is uitgewerkt als alternatieve variant bij dit voorstel. Naast deze variant, zijn er ook alternatieve varianten uitgewerkt in **bijlage 3** bij dit voorstel. Een van de alternatieve varianten is de oorspronkelijke uitwerking van het plan.

Argumenten voor
2.1. Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering bestaat uit de volgende aspecten:
- Het bebouwd oppervlak neemt af. Er wordt 505 m² aan bebouwing gesloopt, bestaande uit een loods en een zomerhuis. De woning die hiervoor in de plaats komt, is kleiner van omvang dan de nu aanwezige bouwmassa;
- Met de sloop van het zomerhuis wordt voorkomen dat het zomerhuis (opnieuw) illegaal wordt bewoond;
- Planologische mogelijkheden voor detailhandel worden weggenomen. Hiermee wordt aangesloten bij de Beleidsvisie Detailhandel, die inzet op versterking van de detailhandel door concentratie in aangewezen winkelgebieden. De locatie Korteraarseweg 104-106 ligt buiten deze concentratiegebieden, waardoor detailhandel hier niet (langer) wenselijk is. Nu doet zich een kans voor om mogelijkheden voor detailhandel weg te nemen;

2.2. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals bij 2.1. omschreven, is bij deze variant gelijk aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die met het oorspronkelijke plan zou worden bereikt;
2.3. Met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt het algemeen belang gediend, aangezien wordt bijgedragen aan een goede fysieke leefomgeving;
2.4. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering die wordt bereikt, is de motivatie voor het toestaan van een bouwrecht voor een woning. Met het toekennen van een bouwrecht voor een woning wordt het belang van de initiatiefnemer gediend;
2.5. Aanvullend onderzoek van de Omgevingsdienst West-Holland toont aan dat met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen in de toe te voegen woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast wordt de bedrijfsvoering op het aangrenzende perceel niet beperkt, zodat daarmee de zakelijke belangen van de eigenaar van het aangrenzende perceel worden gediend. Daarnaast wordt ook tegemoetgekomen aan persoonlijke belangen, doordat het noodzakelijke geluidsscherm van 4 meter hoog tevens dient als privacyscherm;
2.6. Deze variant komt tegemoet aan de keuze van de initiatiefnemer. Door het verschuiven van de woning, wordt in sterkere mate rekening gehouden met de persoonlijke en zakelijke belangen van de eigenaar van het aangrenzende perceel. Tenslotte wordt de afstand tussen de nieuwe woning en het aangrenzende perceel vergroot. De Omgevingsdienst West-Holland heeft geconcludeerd dat dit niet van invloed is op de haalbaarheid van het plan. Daarnaast doet het verschuiven van de woning geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteitswinst die wordt bereikt met het oorspronkelijke plan.

Argumenten tegen
2.1. Ondanks de voorkeur van de initiatiefnemer voor deze variant, de ruimtelijke aanvaardbaarheid, het behoud van voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering om het toevoegen van een woning te verantwoorden en de zeer zorgvuldige afweging van betrokken belangen, is deze variant geen oplossingsrichting waar partijen zich unaniem in kunnen vinden. Voor de eigenaar van het aangrenzende perceel blijft het toevoegen van een woning principieel bezwaarlijk.

Voorgesteld besluit
1. **In te stemmen met de reactienota en deze vast te stellen;**
2. **Het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar (’NL.IMRO.0569.bpTARkortersweg104-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, waarbij:**

a. **Op de verbeelding de woning in zuidelijke richting opschuift binnen de footprint van de te slopen loods;**
b. **In de planregels de maximale bouw- en goothoogte wordt teruggebracht van respectievelijk 10 m. en 6 m. naar 8 m. en 4 m.;**
c. **In de planregels wordt vastgelegd dat de oostgevel van de woning uitgevoerd moet worden als dove gevel, waarbij hiervan afgeweken kan worden als uit nader onderzoek blijkt dat een dove gevel door de aangepaste positionering van de woning niet noodzakelijk is ten opzichte van de oorspronkelijke locatie;**
d. **in de planregels wordt vastgesteld dat op de erfgrens een privacy-/geluidsscherm met een hoogte van 4 m. gerealiseerd en in stand gehouden moet worden.**

3. **Het college te machtigen voor afhandeling van de planologische procedure.**

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Kanttekening
De betrokken partijen zijn bekend met de voorgestelde variant en hebben bedenktijd gekregen om een reactie te geven. De initiatiefnemer kan zich vinden in de variant die nu ter besluitvorming voor ligt. De initiatiefnemer heeft bevestigd dat hij graag een besluit van uw raad wil over een aanpassing dan wel optimalisatie van het plan ten opzichte van het ontwerp. De eigenaar van het aangrenzende perceel heeft aangegeven dat de voorgestelde uitwerking beter is dan de oorspronkelijke uitwerking, maar dat toevoegen van een woning principieel bezwaarlijk blijft. De eigenaar van het aangrenzende perceel heeft er echter minder moeite mee als de woning verder opschuift naar de plek van het te slopen zomerhuis. Dit is niet realistisch, om er dan geen mogelijkheid is om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Daardoor wordt het plan onhaalbaar, omdat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is het verschuiven van de woning naar de plek van het zomerhuis voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente geen (ruimtelijk) aanvaardbare optie.

Risico
Er is een risico dat de eigenaar van het naastgelegen perceel beroep bij de Raad van State tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Een beroepsprocedure kost tijd en zorgt voor rechtsonzekerheid.

Financiële en Juridische gevolgen

Financiële gevolgen
Belanghebbenden kunnen, voor zover zij als gevolg van dit besluit onevenredige schade lijden die voor vergoeding in aanmerking komt, een verzoek om nadeelcompensatie indienen.

Juridische gevolgen
Besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan is vatbaar voor beroep bij de Raad van State.

Bijlagen
1. Raadsbesluit;
2. Ruimtelijke beschouwing bouwinitiatief (ter informatie);
3. Overzicht met alternatieve varianten (ter informatie);
4. Reactienota (ter vaststelling);
5. Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Korteraarseweg 104-106, Ter Aar';

Advies meningsvormende raad