

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2022-817423461
DOS-2022-0005753

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Burgemeester en Wethouders van Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA NIEUWKOOP

Onderwerp

Toepassing maatwerk in verband met 20Ke-contour 3ha-locatie
Vrouwenakker

Geacht college,

Ambtelijk is de provincie al enige tijd betrokken bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure voor een woningbouwontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied van Vrouwenakker. Het gaat om het realiseren van circa 90 woningen op een locatie die in de provinciale Omgevingsverordening is aangewezen als zogenaamde 3-hectare-locatie (art. 6.10, lid 1, onder b). Omdat deze locatie geheel is gelegen binnen de 20Ke-contour van Schiphol, is deze ontwikkeling in beginsel alleen mogelijk als deze plaatsvindt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (art. 6.14, lid 1) of binnen de voormalige bebouwingscontour uit het Streekplan van 2003 (art. 6.14, lid 2, onder a).

Om redenen, zoals verwoord in de 'Notitie maatwerk bebouwingscontour 061221', blijkt het volgens u niet haalbaar om het plan binnen de bebouwingscontour te kunnen realiseren en wilt u een beroep doen op maatwerk ex art 6.34 van de Omgevingsverordening; i.e. het in beperkte mate kunnen afwijken van de regels in de Omgevingsverordening, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de doelstelling van die regels. U noemt daarin de volgende zaken:

- Er zijn minimaal 90 woningen nodig om met het woningbouwplan bij te kunnen dragen aan de gemeentelijke programmering van in totaal minimaal 25% sociale huur- en minimaal 20% goedkope koop- en middeldure huurwoningen.
- Om tot een aaneengesloten woningbouwlocatie te komen heeft er een grondruil moeten plaatsvinden met een tuincentrum: een perceel in eigendom van de gemeente dat geheel binnen de voormalige bebouwingscontour uit het Streekplan van 2003 is gelegen tegen een perceel in eigendom van het tuincentrum dat deels binnen, deels buiten deze bebouwingscontour is gelegen.
- Hierdoor is het niet mogelijk om het programma geheel binnen de voormalige bebouwingscontour van het Streekplan van 2003 te projecteren.
- Een hogere dichtheid, alle 90 woningen binnen de voormalige bebouwingscontour, zou een onevenredig afbreuk doen aan de (leef)omgevingskwaliteit. Als het plan wordt afgeschaald naar maximaal 70 woningen binnen de voormalige

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



bebouwingscontour van het Streekplan van 2003, dan zou dat niet kunnen zonder ook af te schalen in de percentages sociale huur-, goedkope koop- en middeldure huurwoningen. Meer dun en duur zou dan nodig zijn om tot een exploitabel plan te komen.

Op grond van de genoemde zaken hebben we vastgesteld dat een beroep op maatwerk inderdaad nodig is, omdat het deel van het woningbouwplan dat buiten de voormalige bebouwingscontour van het Streekplan van 2003 is gelegen in beginsel niet voldoet aan art 6.14 van de Omgevingsverordening en ook niet voldoet aan de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Zoals eerder al in het overleg met de gemeente is aangegeven, kunnen we op inhoudelijke gronden de argumenten volgen om in het voorkomende geval een beroep te doen op maatwerk ex art. 6.34 en daarover positief adviseren. Daarin weegt mee dat (1) het plangebied is opgenomen in bijlage X van de Omgevingsverordening (zgn. 3ha-locatie), (2) het plan jaarlijks met een toenemend aantal woningen wordt opgevoerd als een door GS te aanvaarden plan in het kader van de regionale woningbouwprogrammering, (3) mede hierdoor in het plan gestreefd kan worden naar een dichtheid van minimaal 30 woningen per ha en (4) het plan dan kan voorzien in voldoende goedkope woningen (sociale huur-, goedkope koop- en middeldure huurwoningen).

Wel werd daarbij de kanttekening geplaatst dat we in het geval van de regels voor de 20Ke-contour van Schiphol op formele gronden niet zondermeer medewerking kunnen verlenen aan een beroep op maatwerk, zonder dat daarover afstemming is geweest met het rijk. Dit, omdat we voor wat betreft de 20Ke-regels en de afwijkingsmogelijkheden zijn gecommiteerd aan bestuurlijke afspraken met het rijk en wat naar aanleiding daarvan is vastgelegd in achtereenvolgens de Omgevingsverordening en het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)."

Op 31 augustus 2022 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een conceptbeslissing genomen op een verzoek van de gemeente om een Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de gewenste woningbouwontwikkeling. Uit deze beslissing leiden wij af dat de ILT, in deze bevoegd gezag voor het rijk, geen bezwaar heeft tegen de gewenste woningbouwontwikkeling. Nu hiermee de afstemming met het rijk heeft plaatsgevonden, concluderen wij dat op basis van de 'Notitie maatwerk bebouwingscontour 061221' en onze analyse daarvan zowel op inhoud als procedureel met recht een beroep gedaan kan worden op maatwerk ex. art. 6.34 van de Omgevingsverordening.

Voor de volledigheid wijs ik u erop dat we voor nu slechts het beroep op maatwerk ex. artikel 6.34 in verband met het in beperkte mate afwijken van artikel 6.14 van de Omgevingsverordening hebben beoordeeld, zodat u en initiatiefnemers hiermee aan de slag kunnen bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Een integrale beoordeling op alle aspecten van provinciaal ruimtelijk belang zal nog moeten plaatsvinden op basis van het verder uitgewerkte bestemmingsplan. Aan deze brief kunnen dan ook nog geen rechten worden ontleend omtrent de uitkomst van een integrale beoordeling, anders dan dat we vooruitlopend daarop geen bezwaar zullen

maken tegen toepassing van maatwerk ex. artikel 6.34 in verband met het in beperkte mate afwijken van artikel 6.14 van de Omgevingsverordening. Dit is ambtelijk ook zo afgestemd tussen medewerkers van de gemeente en medewerkers van de provincie. Over de verdere uitwerking van het bestemmingsplan blijven we graag met u in gesprek.

Hoogachtend,

drs. K.P. Spannenburg

Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.