

Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 13 mei 2026
uw brief/kenmerk
zaaknummer 549112
behandeld door [REDACTED]
betreft Beantwoording principeverzoek Noordeinde 24B Zevenhoven - omzetten bedrijf naar woningen
bijlage(n) -

Beste raadsleden,

Op 22 juni 2023 heeft uw raad de motie 2023-049 aangenomen, met als strekking dat de raad wordt geïnformeerd over principebesluiten die een maatschappelijke impact (kunnen) hebben. Het is aan de verantwoordelijk portefeuillehouder om hierin een afweging te maken. Via deze brief informeren wij u over een genomen principebesluit over de locatie Noordeinde 24B in Zevenhoven

Inhoud van het principeverzoek

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor het omzetten van de functie van een bedrijfspand naar drie woningen. Voor een dergelijke ontwikkeling is eerder een omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning is echter naar aanleiding van een bezwaarschrift herroepen. Het pand mag dus niet meer bewoond worden.

Met het principeverzoek wil de initiatiefnemer bewoning alsnog mogelijk maken. Bewoning is in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan, omdat dit alleen bedrijfsactiviteiten toelaat.

Standpunt

Op 12 mei 2026 hebben wij een negatief principestandpunt ingenomen over de gewenste transformatie naar wonen op de gevraagde locatie. Hieronder lichten wij toe hoe wij tot dat standpunt zijn gekomen.

Voor de goede orde merken wij nog op dat in dit proces meerdere malen contact is geweest met de verschillende partijen over de knelpunten die hier spelen.

Overwegingen

- De omzetting levert beperkingen op voor het naastgelegen agrarisch bedrijf. Vast uitgangspunt bij herontwikkelingen is dat dit niet ten koste mag gaan van bestaande (omliggende) functies (geen inperking van bestaande rechten).

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](https://www.overheid.nl). Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of X: <https://x.com/gemnieuwkoop>

- Uit de ingediende gegevens kan nu niet de conclusie getrokken dat er – onder meer op het gebied van geluid – minimaal sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.
- Uit het verzoek blijkt niet dat delen van het terrein en/of het gebouw niet meer voor bedrijfsdoeleinden gebruikt (kunnen) worden. Hierdoor zouden woningen gerealiseerd worden op te korte afstand van mogelijke bedrijfsactiviteiten, waarvan de aard, omvang en intensiteit nu niet bekend zijn.
- De ontwikkeling voldoet niet aan het volkshuisvestingsbeleid met betrekking tot betaalbaar bouwen en bouwen voor doelgroepen.
- De ontwikkeling voldoet niet aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Er worden geen glasrechten ter compensatie ingebracht. Voor bouwprojecten tot en met 3 woningen is de Ruimte voor Ruimte regeling één van de beschikbare regelingen.

Bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling worden geen eisen gesteld aan betaalbaar bouwen en wordt ook geen afdracht gevraagd in het Woonfonds. Als compensatiemaatregel moeten dan wel glasrechten (5000 per woning) worden ingeleverd. Zoals gesteld is daar in dit geval geen sprake van.

- De voorgaande argumenten maken dat er geen sprake is van de – op grond van de Omgevingswet vereiste – Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).

Conclusie

Op basis van deze overwegingen heeft ons college een negatief standpunt op het nu voorliggende principeverzoek ingenomen.

Verder van belang

Op 26 januari 2026 heeft initiatiefnemer opnieuw een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de omgevingsplanactiviteit en het afwijken van ruimtelijke regels. De gegevens bij de aanvraag zijn nog niet compleet. Op moment van schrijven is nog onduidelijk of de ontbrekende gegevens zullen worden aangevuld. De termijn hiervoor loopt af op 8 mei 2026.

In een persoonlijk gesprek met de adviseur van initiatiefnemer is op voorhand gewezen op de aanwezige inhoudelijke en procesmatige knelpunten. Hierbij is hem het advies gegeven om in te zetten op een goede dialoog met de direct betrokken omwonenden, teneinde een gedragen oplossing te vinden.

Het is dus mogelijk dat dit aanleiding kan zijn voor het indienen van een nieuw, aangepast principeverzoek dat in de toekomst tot een ander standpunt zou kunnen leiden.

Mede vanwege het feit dat over dit dossier eerder vragen zijn gesteld door uw raad, hebben wij besloten om dit principeverzoek bestuurlijk te behandelen en uw raad over de uitkomst te informeren.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris



Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester