

Raadsavond	18-12-2017
Registratienummer	17.110
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	E. van Breukelen, 06-25740886, ebreukelen@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan Woelige Baren, Oude Wetering

Beslispunten

1. De nota beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woelige Baren' te Oude Wetering vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Behoud en doorontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Wat gaan we daarvoor doen

Op de locatie aan de Meerkreuk te Oude Wetering worden 49 woningen gerealiseerd, onderverdeeld in een appartementencomplex met 22 appartementen, 23 aangesloten woningen verdeeld over drie bouwblokken en vier vrijstaande of twee twee-onder-één-kap woningen verdeeld over twee bouwblokken. Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Inleiding

Op 8 december 2016 is er een verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen van het gebied dat gelegen is in de bebouwde kom van Oude Wetering, aan de Meerkreuk. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Meerkreuk en de Europaweg en aan de oostzijde door de bestaande Wetering. Aan de zuidzijde zijn enkele woonpercelen georiënteerd op de Schoolbaan. Op 18 juli 2017 heeft ons college besloten om het plan als ontwerp ter inzage te leggen. Het plan heeft vanaf 27 juli t/m 6 september ter inzage gelegen

Onderbouwing

Momenteel ligt het gebied braak. Daarvoor was er een kerk en een horecagelegenheid aanwezig in het gebied. Deze zijn beide gesloopt. Het voornemen is om 49 woningen te realiseren. Deze 49 woningen zijn onderverdeeld in een appartementencomplex met 22 appartementen, 23 aangesloten woningen verdeeld over drie bouwblokken en vier vrijstaande of twee twee-onder-één-kap woningen verdeeld over twee bouwblokken.

Proces

Het plan Woelige Baren heeft eerder, als onderdeel van de integrale bestemmingsplanherziening Oude Wetering, als voorontwerp ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties die zijn binnengekomen op het voorontwerp is in het najaar van 2016 een avond georganiseerd waar buurtbewoners samen met de ontwikkelaar over het plan hebben gesproken. De ontwikkelaar was de opdracht meegeven om inzichtelijk te maken hoe hij het plangebied wilde ontwikkelen en met name aandacht besteden aan het ontwerp van het appartementencomplex. Deze avond had een informeel karakter. Bewoners konden hier hun vragen stellen. Het plan is toen uit de integrale bestemmingsplanherziening Oude Wetering gehaald. Vervolgens is op 8 december de aanvraag voor de bestemmingswijziging bij de gemeente binnengekomen om zo een separate procedure te starten. Aan de ontwikkelaar is toen ook meegeven dat het plan zo snel mogelijk als ontwerp ter inzage zou worden gelegd. De vooroverlegreacties van de Omgevingsdienst West-Holland en het hoogheemraadschap Rijnland hebben voor enige vertraging in het proces gezorgd. Op advies van de Omgevingsdienst is in het plan een voorwaardelijke verplichting ecologie opgenomen. Hier wordt geregeld dat het bebouwen van gronden of het uitvoeren van werkzaamheden uitsluitend is toegestaan indien uit nader onderzoek is gebleken dat het plangebied ongeschikt is als leefgebied voor de rugstreeppad of andere beschermde diersoorten; indien door middel van het treffen van maatregelen negatieve effecten kunnen worden uitgesloten en indien uit nader onderzoek is gebleken dat ontheffing noodzakelijk is conform de Wet natuurbescherming deze ontheffing ook verkregen is.

In overleg met het hoogheemraadschap van Rijnland is geconcludeerd dat in het plangebied zorggedragen kan worden voor voldoende watercompensatie. De wijze, waarop het een en ander civieltechnisch uitgewerkt zal worden, zal in overleg met gemeente en hoogheemraadschap nader bepaald worden. Ook de provincie is om een vooroverlegreactie gevraagd. Zij gaf aan dat het plan akkoord is en past binnen de regionale woningbehoefte.

Goede ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt momenteel braak. Voorheen stond er een kerk en was er een horecagelegenheid aanwezig. De kerk had zijn functie verloren en is daarom gesloten. Ook de horecagelegenheid is gesloten en afgebroken. Voor dit braakliggende terrein is een nieuwe gebruiksfunctie dan ook wenselijk.

Met dit bestemmingsplan krijgt dit gebied een nieuwe functie, namelijk wonen. Het zuidwesten van het plangebied grenst aan de Schoolbaan, waar al woningen staan. Door woningbouw te realiseren binnen het plangebied wordt er aangesloten op de bestaande woonfunctie van de Schoolbaan.

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is gekeken of het plan milieuhygiënisch inpasbaar is. Ten behoeve van de nieuwe woningen is akoestisch onderzoek

uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï wordt overschreden. De Omgevingsdienst West-Holland heeft een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï aan de Meerkreuk vastgesteld van maximaal 54 dB. Ons college heeft de Omgevingsdienst West-Holland gemandateerd voor het vaststellen van dit besluit hogere waarden. Dit besluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het plangebied wordt voldoende ruimte gecreëerd voor parkeren. In totaal zullen er 93 parkeerplekken worden gerealiseerd: 63 parkeerplaatsen in de vorm van haaksparkeren, 11 parkeerplaatsen in de vorm van langsparkeren en 19 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voorzien wordt in minimaal één parkeerplaats per half vrijstaande dan wel dubbele woning op eigen erf. Dit is conform de CROW publicatie 317.

De openbare inrichting zal worden aangelegd conform LIOR 6.0. Dit is gewaarborgd in de anterieure overeenkomst. Daarnaast zal 30% sociale woningbouw gerealiseerd worden. Ook dit is gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Het gebied is welstandsluw, er zijn dus geen welstandeisen in het bestemmingsplan opgenomen. Wel is gekeken naar de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan in de omgeving. Daarover kan het volgende worden gezegd. Op de locatie van de voormalige kerk staat nu een appartementencomplex gepland met een bouwhoogte van 16 tot 19 meter. Het ontwerp van het appartementencomplex laat zien dat één kant tot vijf etages gaat en de andere kant tot zes etages. De twee bovenste etages springen ook gedeeltelijk in, waardoor het gebouw slanker aandoet.

Voor de kerk werd in het bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter gehanteerd en een nokhoogte van 20 meter. Op deze locatie was dus al geruime tijd een hoogteaccent aanwezig. Het opnieuw aanbrengen van een dergelijk hoogteaccent is daarmee verklaarbaar. In het nieuwe bestemmingsplan zal voor het appartementencomplex een bouwhoogte van 19 meter worden aangehouden. Door de bouwhoogte op 19 meter te zetten wordt niet dezelfde massa gehanteerd, maar ook de nieuwe massa is te beargumenteren, omdat deze geen negatieve neveneffecten, in de vorm van schaduwwerking, voor de bestaande bebouwing met zich mee brengt. Enkele bewoners zullen enige belemmering van hun bestaande uitzicht ondervinden, echter bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Schaduwwerking is een aspect waarnaar gekeken dient te worden bij het realiseren van een dergelijk appartementencomplex. Deze is te verwaarlozen. Dit komt doordat het bouwblok in het noorden van het plangebied en op voldoende afstand (± 30 meter) van de bestaande bebouwing is gesitueerd. De meeste schaduwwerking zal optreden ten noorden van dit appartementencomplex, waar geen bebouwing gesitueerd is, maar een park met hoge bomen.

De overige woningen volgen qua oriëntatie duidelijk de bestaande structuur van het water en de openbare weg, en sluiten zo aan op de bestaande infrastructuur. Door de situering van de bouwblokken ontstaan er aan de buitenkanten twee diagonale zichtlijnen en tegelijkertijd aan de andere kant een binnenterrein waar ruimte zal zijn voor een grote waterpartij. Ook dit deel van het plangebied doet geen afbreuk aan de bestaande omgeving.

Al met al vormt dit ontwerp een samenhangend geheel en een logische opvulling die het woongebied af lijkt te maken.

Er zijn zeven zienswijzen binnengekomen. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Naar aanleiding van zienswijzen

- In de toelichting paragraaf 4.8.1 staat dat het plangebied voor gemotoriseerd verkeer niet ontsloten wordt vanaf de Schoolbaan. Wel bestaat de mogelijkheid voor fietsers en voetgangers om vanaf de Schoolbaan het gebied te bereiken. Deze passage is nu geschrapt.

Ambtshalve Wijzigingen

- In de toelichting paragraaf 1.1 staat beschreven dat binnen het plangebied nog een kerk aanwezig is. Deze is inmiddels gesloopt en niet meer aanwezig. De tekst is aangepast naar de feitelijke situatie.
- In de toelichting paragraaf 1.2 staat beschreven dat binnen het plangebied nog een kerk aanwezig is. Deze is inmiddels gesloopt en niet meer aanwezig. De tekst is aangepast naar de feitelijke situatie.
- In de toelichting paragraaf 2.1 staat beschreven dat binnen het plangebied nog een kerk aanwezig is. Deze is inmiddels gesloopt en niet meer aanwezig. De tekst is aangepast naar de feitelijke situatie.
- In de toelichting paragraaf 2.2 zijn de 3D tekeningen van de nieuw te bouwen woningen en appartementencomplex toegevoegd.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn



Risico's

Niet voorzienbaar.

Duurzaamheid

Een breed gedragen definitie van duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder dat deze afbreuk doet aan het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien.

Duurzaamheid is een breed begrip en kan verder worden gespecificeerd in sociale, economische en ecologische duurzaamheid.

In dit plan wordt geregeld dat 30% van de woningen bestemd is voor sociale woningbouw. Dat levert een bijdrage aan het creëren van geschikte woonruimte voor een ieder. Daarnaast is aangetoond dat het plan milieuhygiënisch inpasbaar is en de ecologie van het gebied niet wordt geschaad.

Het plan draagt dus bij aan de behoefte om voor iedere bewoner binnen Kaag en Braassem een geschikte woning te realiseren, maar doet geen afbreuk aan het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 31 oktober 2017

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting, regels en verbeelding, bijlagen en Besluit hogere waarde

Nota van Beantwoording zienswijzen

Bijlagen ter inzage: Overzicht indieners zienswijze