

Raadsavond	20-1-2025
Zaaknummer	48972
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Straathof, Rijpwetering'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Straathof, Rijpwetering' (NL.IMRO.1884.BPSTRAATHOF-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om het realiseren van 30 nieuwe woningen mogelijk te kunnen maken, die van belang zijn voor de vitaliteit van het dorp en het in stand houden van voorzieningen van Rijpwetering. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om 30 grondgebonden woning te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is het realiseren van 30 grondgebonden woningen ten oosten van het perceel Oud Adeselaan 38 te Rijpwetering, grenzend aan (de noordzijde van) de kern Rijpwetering. Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied West' (vastgesteld: 17 juni 2013). Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden'. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken 11 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht aan het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 16 januari 2017 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van woningen op het perceel ten noorden van de Buitenweg te Rijpwetering. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- Er dient 30% sociale woningbouw in het plan te worden opgenomen;
- Het plan is passend binnen provinciaal beleid;
- Er worden bodem-, geur-, geluids-, flora en fauna- en archeologieonderzoeken uitgevoerd.

Al in dit stadium waren college en initiatiefnemer op de hoogte van de risico's betreffende het beleid van de provincie. Mede om die reden is ervoor gekozen een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen ten behoeve van vroegtijdige afstemming met de provincie. Daarnaast hebben de inwoners van Rijpwetering begin 2018 mee kunnen denken over de stedenbouwkundige opzet.

De woningen worden gerealiseerd vanwege een grote maatschappelijke behoefte aan woningen. Het realiseren van 30 woningen is goed voor de vitaliteit van het dorp en het in stand houden van voorzieningen van Rijpwetering. Feitelijk gezien is deze locatie de enige locatie waar woningen toegevoegd kunnen worden. Rijpwetering (en ook Oud Ade) worden volledig omcirkeld door provinciale beschermingscategorieën. Dat zou betekenen dat er in deze twee dorpen nergens gebouwd kan worden.

Op 17 januari 2024 heeft initiatiefnemer een informatieavond gehouden over de uitbreidingslocatie Straathof. Op deze bijeenkomst kwam het belang van nieuwe woningen voor de vitaliteit van het dorp en de voorzieningen naar voren. Er was bij de 60 aanwezigen ook veel interesse in de woningen. Gezien het initiatief een ontwikkeling is buiten bestaand stedelijk gebied, dient initiatiefnemer de behoefte aan woningen aan te tonen. De initiatiefnemer heeft in de vorm van het rapport 'Woningbehoefte – Marktbehoefte grondgebonden woningen Rijpwetering' (mei 2021) voor de locatie gemotiveerd waarom de ontwikkeling voorziet in de behoefte naar wonen. Met dit initiatief zullen negen sociale huurwoningen, elf aaneengeschakelde woningen, acht twee-onder-één kapwoningen en twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het project richt zich met de realisatie van sociale huur-/ koopwoningen en verschillende typen grondgebonden koopwoningen op doelgroepen die in Rijpwetering niet of moeilijk een woning kunnen vinden. Door middel van een gemêleerd woningaanbod worden starters en doorstromers bediend en sluit het plan uitstekend aan bij de bevindingen van het woningbehoeftenonderzoek.

De gemeente heeft gedurende lange tijd aangegeven woningbouw op deze locatie een wenselijke ontwikkeling te vinden. In navolging op het principeverzoek is de locatie aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie in de structuurvisie en omgevingsvisie van de gemeente. In de ‘Maatschappelijk ruimtelijke structuurvisie 2025 – Actualisatie 2017’ (vastgesteld op 18 december 2017) is te lezen dat er binnen de twee kernen Rijpwetering (en Oud Ade) nog enkele woningbouwinitiatieven zijn. In Rijpwetering is dat voor de locatie ten noorden van de Buitenweg (‘Rijpwetering-Noord’). In de Omgevingsvisie (vastgesteld op 26 oktober 2020) is opgenomen dat Rijpwetering-Noord (en de zuidrand van Oud Ade) worden gezien als potentiële uitbreidinglocaties voor woningbouw. In de laatste herziening van de Omgevingsvisie is hierover het volgende opgenomen: ‘Rijpwetering-Noord en de zuidrand van Oud Ade worden door ons nog steeds gezien als potentiële uitbreidinglocaties voor woningbouw.’

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het heeft de voorkeur om binnen het bestaande stads- en dorpsgebied te bouwen. Echter is het aantal geschikte en overgebleven inbreidingslocaties, zeker in de kleinere kernen, te beperkt. Ook leent dit soort locaties zich niet altijd voor het realiseren van sociale en betaalbare woningen. Om deze reden zet de gemeente in op de mogelijkheid om buiten het bestaande stads- en dorpsgebied te bouwen. Zoals hierboven omschreven volgt uit het dorpsperspectief Rijpwetering in de omgevingsvisie dat de beoogde locatie is aangewezen als ‘potentiële woningbouwontwikkeling’.

Bij het toevoegen van 12 woningen of meer wordt de ontwikkeling aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Om de Ladder voor duurzame verstedelijking te kunnen doorlopen, heeft de initiatiefnemer een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In het rapport wordt gemotiveerd waarom deze ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden en daarentegen voorziet in een grote (lokale) behoefte waarbij aangesloten wordt op de ruimtelijke structuur.

Voorliggend voornemen kent meerdere uitgangspunten, waaronder het creëren van een nieuwe en aantrekkelijke dorpsrand met een zachte overgang tussen water, groen en bebouwing. Beoogd wordt onaantrekkelijke achterkanten richting het open landschap te voorkomen en waar mogelijk lange zichtlijnen richting het open gebied te behouden. Er wordt aangesloten op de bestaande wegenstructuur en er wordt voorzien in voldoende parkeerplekken. Het initiatief is daarmee ruimtelijk inpasbaar.

Afstemming provincie

De provincie heeft in de voorontwerpfase als in de ontwerpfase geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en verzoekt om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te passen. Als een instructieregel door een bestuursorgaan niet of niet juist wordt gevolgd, kunnen hier gevolgen aan worden verbonden. De provincie kan besluiten een reactieve aanwijzing te geven of beroep aantekenen tegen het besluit het bestemmingsplan vast te stellen.

Groene buffer

De provincie geeft aan dat binnen een groene buffer inpassen en aanpassen is toegestaan, transformeren niet. Bij deze ontwikkeling is naar oordeel van de provincie sprake van transformeren en wordt onvoldoende aangesloten op de regels voor groene buffers.

Alhoewel de ontwikkeling niet direct aansluit van de doelstelling in de groene buffer zijn zowel de gemeente als de ontwikkelaar bereid de ontwikkeling op de meest wenselijke manier in te passen. Gedurende de bestemmingsplanprocedure is het plan waar mogelijk in lijn gebracht met de regeling voor de groene buffer. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke in de afgelopen periode ter bespreking is voorgelegd aan de provincie. Om te borgen dat het

landschapsinrichtingsplan wordt uitgevoerd conform afspraak is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De provincie heeft ervoor gekozen niet inhoudelijk te reageren op het landschappelijk inpassingsplan.

Belangrijk weidevogelgebied

Het plangebied is gelegen binnen belangrijk weidevogelgebied. Binnen deze beschermingscategorie is transformeren eveneens niet toegestaan. Er moet sprake zijn van een groot openbaar belang om een beroep te doen op de compensatieregeling voor belangrijk weidevogelgebied. Naar oordeel van de provincie is er geen sprake van een zodanig groot openbaar belang dat een beroep kan worden gedaan op de compensatieregeling.

Conform de instructieregels uit de omgevingsverordening heeft de initiatiefnemer het rapport 'Nee tenzij toets' laten opstellen. In dit rapport wordt geconcludeerd dat een significant negatief effect op het 'belangrijke weidevogelgebied' binnen het plangebied niet uitgesloten kan worden. De voorgenomen ontwikkeling heeft een permanent negatief effect op het areaal, de openheid, rust en stilte van het belangrijk weidevogelgebied.

Daadwerkelijke compensatie dient in samenspraak met de provincie bepaald te worden. Vanuit het standpunt dat compensatie enkel mogelijk is bij inpassings- en aanpassingsplannen, heeft de provincie gedurende de bestemmingsplanprocedure meermaals aangegeven niet in gesprek te gaan over het weidevogelcompensatieplan.

Vervolg geven aan procedure

Dit bestemmingsplan is opgesteld onder de oude regelgeving, de Wet ruimtelijke ordening. Normaliter dient er binnen een termijn van 12 weken na het einde van de inzageperiode te worden besloten op een bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 onder e Wro). Echter is dit geen fatale termijn en blijft de gemeenteraad bevoegd ook na 12 weken nog een besluit te nemen.

Er is na afloop van de inzageperiode nogmaals afstemming gezocht met de provincie over het landschappelijk inpassingsplan en het compensatieplan. De provincie is gedurende die periode niet tot een ander oordeel gekomen. Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht een besluit te nemen op het bestemmingsplan.

Uit bovenstaande is duidelijk geworden dat de zienswijze die door gedeputeerde staten is ingediend niet volledig is overgenomen. Ook zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aangebracht die niet volgen uit de zienswijze van gedeputeerde staten. Conform Artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening moet na de vaststelling van het bestemmingsplan gedeputeerde staten in de gelegenheid worden gesteld een reactieve aanwijzing te geven. Na een termijn van zes weken kunnen de officiële publicatie en kennisgeving van het genomen besluit plaatsvinden en begint de beroepstermijn.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn.

In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttelingen

Niet aan de orde.

Risico's

Besluiten in afwijking van de zienswijze van provincie Zuid Holland, kan ertoe leiden dat de provincie een reactieve aanwijzing geeft. Afwijkend besluiten ten aanzien van de zienswijze van de provincie kan negatieve effecten hebben op de bestuurlijke relatie.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

Initiatiefnemer heeft vijf stedenbouwkundige varianten uitgewerkt en voorgelegd aan de bewoners van Rijpwetering tijdens een informatieavond in januari 2018. Op 17 januari 2024 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd. Deelnemers kregen deze avond informatie over verschillende thema's, zoals de stedenbouwkundige opzet, bouwrouting, parkeren, het aantal en soort woningen. Ook kon men op een paneel of reactieformulier ideeën en voorkeuren achterlaten voor het plan. De aanwezigen kregen onder andere de mogelijkheid om mee te denken over de architectuurstijl. Tijdens deze bijeenkomst werd de grote behoefte aan woningen duidelijk. Met dit initiatief wordt voorzien in de wensen van het dorp. Er is (tijdens de informatiebijeenkomst) veel belangstelling getoond door potentiële kopers.

Voorliggend plan heeft als voorontwerp en als ontwerp ter inzage gelegen. Van donderdag 8 december 2022 t/m 18 januari 2022 lag het plan als voorontwerp ter inzage. Er zijn 14 inspraakreacties ontvangen. De ingekomen inspraakreacties zijn beantwoord en de uitkomsten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 7 december 2023 t/m 17 januari 2024 ter inzage gelegen. In die termijn zijn 11 zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling verzonden naar gedeputeerde staten. Zes weken na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep. De indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 17-12-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Nota van wijzigingen