

Raadsavond	5-6-2024
Zaaknummer	484123
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Pastoor van der Plaatstraat 36b Rijpwetering'

Beslispunten

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Pastoor van der Plaatstraat 36b Rijpwetering" (NL.IMRO.1884.BPPASTOORVDPLAATSTRAAT-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Een publiekrechtelijk kader vaststellen om in het plangebied bekend als Pastoor van der Plaatstraat 36b Rijpwetering de aanwezige (in onbruik geraakte) verouderde boerderij met opstallen te slopen en te vervangen door in totaal twee geschakelde woningen. Eén van de twee vrijstaande woningen (nr. 36a) is reeds in 2021 middels een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Echter voor de tweede woning is voorliggende bestemmingsplanwijziging nodig.

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om op zijn perceel - kadastraal bekend AKM01F1608 - Pastoor van der Plaatstraat 36 te Rijpwetering de bestaande verouderde boerderij met opstallen te slopen en daarvoor in totaal twee vrijstaande woningen te realiseren. In 2021 is er reeds een omgevingsvergunning verleend voor één van de twee woningen, te weten Pastoor van der Plaatstraat 36a te Rijpwetering. Om de tweede woning – Pastoor van der Plaatstraat 36b te Rijpwetering – mogelijk te maken is echter een bestemmingsplanwijziging nodig.

Inleiding

Initiatiefnemer wil op het perceel bekend als Pastoor van der Plaatstraat 36 te Rijpwetering de aanwezige (in onbruik geraakte) verouderde boerderij met opstallen slopen en vervangen door in totaal twee woningen. Eén van de twee vrijstaande woningen (nr. 36a) is reeds in 2021 middels een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Echter voor de tweede woning is een bestemmingsplanwijziging nodig. De initiatiefnemer heeft het voornemen nader uitgewerkt aan de hand van een ontwerpbestemmingsplan op aanvraag, welke voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van de realisatie van twee vrijstaande woningen op de plek van de oude boerderij. De (enige) ingekomen zienswijze heeft er echter toe geleid dat – in samenspraak en overleg tussen provincie, gemeente en initiatiefnemer – het plan zodanig is aangepast dat in plaats van twee vrijstaande woningen de woningen als geschakelde woningen op de voorgenomen locatie gerealiseerd gaan worden. Dit heeft tot gevolg dat door een dergelijke aanpassing voldoende tegemoet gekomen wordt aan de zienswijze en daarmee er geen strijdigheid (meer) is met provinciaal beleid. Voorliggend bestemmingsplan en de gemaakte aanpassingen zijn dan ook met instemming van de provincie opgenomen in het plan.

Argumenten

Bij een ruimtelijke inpassing moet de ontwikkeling nadrukkelijk aansluiten bij de bestaande identiteit en structuur van een dorpskern en/of landschap. Er dient sprake te zijn van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de aard en de schaal van het landschap en er mag geen sprake zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Voorliggend voornemen voldoet aan dit vereiste, temeer alle bestaande opstallen op de percelen AKM0F1608 en 1609 gesloopt wordt. De planlocatie valt net buiten de indicatieve contour van het bestaande stads- en dorpsgebied (BSD), echter het realiseren van een extra woning in het lint – nadat bestaande opstallen zijn gesloopt – past binnen de overkoepelende doelstelling van de provincie Zuid-Holland om bebouwde ruimte beter te benutten en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Daarbij kan voorliggend voornemen beschouwd worden als een logische uitbreidingsruimte en is de inpassing van in totaal twee vrijstaande woningen – nrs. 36a en 36b – op het perceel Pastoor van der Plaatstraat dan ook te rechtvaardigen. Met voorliggend bestemmingsplan blijft de ruimtelijke structuur en karakteristiek dan ook gehandhaafd en vindt er een nadrukkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats, o.a. door de toename van zichtlijnen en doorzichten. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid van het voornemen is in voorliggend plan nadere uitwerking gegeven aan aspecten als parkeren, ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en milieutechnische aspecten (bodem, akoestiek etc.).

Zoals uit de 'Nota van beantwoording zienswijzen' valt op te maken wordt aan uw raad voorgesteld – teneinde tegemoet te komen aan de gestelde grieven van de zienswijze en daarmee strijdigheid met provinciaal beleid te voorkomen – de twee woningen niet als twee vrijstaande woningen uit te voeren maar als aaneengeschakelde woningen. Deze aanpassing van het plan is het gevolg van afstemming en overleg tussen reclamant, gemeente en initiatiefnemer, nadat reclamant kenbaar had gemaakt in de zienswijze dat het plan in beginsel als haalbaar en wenselijk beschouwd kan worden; op voorwaarde dat het plan op onderdelen aangepast dient te worden om zodoende geen strijdigheid met provinciaal beleid tot gevolg te hebben. Reclamant, gemeente en initiatiefnemer hebben de aanpassingsvoorstellen van initiatiefnemer beoordeeld en besproken en overeenstemming bereikt over welke onderdelen van de ontwikkeling aanpassing behoeven (en de wijze waarop) om eventuele discussie over strijdigheid met provinciaal beleid in de beroepsfase uit de weg te gaan. Door in plaats van twee vrijstaande woningen maakt het vast te stellen bestemmingsplan de twee woningen mogelijk als een geschakelde massa, die qua positionering meer

naar achteren geplaatst worden ten opzichte van de huidige voorgevelrooilijn, waardoor qua aanzicht de massa minder impact heeft op het aanzicht vanaf de weg gezien. Verder worden overige bestaande opstallen als schuren gesloopt, waardoor in combinatie met de keuze voor geschakelde woningen aan weerszijden van het perceel meer zichtlijnen ontstaan. Doordat dergelijke nuances zorgen voor minder impact qua inpasbaarheid op het perceel zelf als in relatie tot de rest van het bestaande lint, vindt er een optimalisatieslag plaats wat betreft ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe geschakelde woningen in boerderijvorm zullen dan ook niet leiden tot inbreuk op de karakteristiek van het aanwezige lint en passen bij het boerenkarakter van de planlocatie zelf alsmede de omgeving.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

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

Participatie en inspraak

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen in de aanloop naar het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. De ontvangen reacties waren volgens de initiatiefnemer alle positief en hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp (zie hiervoor paragraaf 7.2. participatie in de toelichting van het bestemmingsplan). Er is één zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst.

Regio

Nieuwbouwplannen moeten aansluiten op de vraag en de behoefte van de kern en bij alle nieuwbouwplannen is dan ook een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing verplicht. Een voornemen tot woningbouw moet in beginsel passen binnen de Regionale Woonagenda en dus voor een geschikte doelgroep. Een toevoeging van een zelfstandige levensloopbestendige woning - zoals in voorliggend geval - in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook in beginsel te verantwoorden. Overigens dient de aanvrager wel op grond van de Nota Vereveningsfonds een afdracht sociale woningbouw te voldoen. Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Roelofarendsveen, 21 mei 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
- Nota van wijzigingen