

Raadsavond	4-3-2024
Zaaknummer	575444
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Raadhuisstraat 2b, Woubrugge'

Beslisapunten

1. Het bestemmingsplan 'Raadhuisstraat 2b, Woubrugge' (NL.IMRO.1884.BPRAADHUISSTRAAT2B-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van twee woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers hebben het bestaande bijgebouw achter Raadhuisstraat 2-2a te Woubrugge gesloopt en zijn voornemens om hier twee woningen te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om een twee starterswoningen te realiseren achter Raadhuisstraat 2-2a in Woubrugge. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment zijn (nieuwe) woningen daar niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van Horeca naar Wonen en de noodzakelijke verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Wel hebben er, ambtshalve, nog enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan plaatsgevonden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- zijn het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' aangepast (lees: verkleind) op basis van de definitieve ontwerptekening voor de twee woningen;
- is de afbeelding van de toekomstige situatie in paragraaf 2.2 van de toelichting geüpdatet naar de definitieve ontwerptekening;
- is de conclusie van paragraaf 4.2.1 Bodem aangepast en is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 4.2.5) in de regels;
- is een verhardingsbalans opgenomen in paragraaf 4.3 Waterhuishouding.

Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 10 november 2020 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van woningen op het perceel achter Raadhuisstraat 2-2a te Woubrugge. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het initiatief dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er dienen, conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het is wenselijk om deels leegstaande en/of vervallen bebouwing een nieuwe invulling te geven. Het biedt de mogelijkheid om reeds bebouwde ruimte beter te benutten. Het blokje met twee starterswoningen komt op de plek te staan van de inmiddels gesloopte schuur. In de schets is te zien dat er met twee lagen en een flauwe kap aansluiting wordt gezocht bij de bestaande maatvoering van het karakteristieke pand. De impact op het straatbeeld zal beperkt zijn en het ontwerp wordt dan ook stedenbouwkundig inpasbaar geacht.

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.

Kanttekeningen

Er zijn bij dit voorstel geen kanttekeningen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Participatie en inspraak

In het kader van het oorspronkelijke initiatief (van de eigenaren van Raadhuisstraat 2-2a) zijn omwonenden en kleinschalige detailhandels in de buurt van de planlocatie ingelicht. Destijds hebben vrijwel alle omwonenden akkoord gegeven op het initiatief, met uitzondering van de eigenaren van de Van Hemessenkade 10 die bezwaar maakten tegen de omvang van het plan. Daarop hebben de eigenaren van de Van Hemessenkade 10 de locatie aangekocht en het initiatief overgenomen en aangepast door het ontwerp wat te beperken. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

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

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 12-12-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Ontwerpbestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen