

Raadsavond	8-4-2024
Zaaknummer	588226
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Achterdijk 2, Rijkpwetering'

Beslisapunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Achterdijk 2, Rijkpwetering' (NL.IMRO.1884.BPACHTERDIJK2-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

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

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om vijf extra woningen te realiseren in en nabij de bestaande rijksmonumentale bebouwing op het perceel Achterdijk 2 te Rijkpwetering. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om de rijksmonumentale boerderij op het perceel Achterdijk 2 in Rijpwetering te herontwikkelen en vier extra woningen te realiseren binnen de bestaande bebouwing. De boerderij blijft gehandhaafd en daarnaast worden er zelfstandige woningen gerealiseerd in het voormalige zomerhuis (b&b-gedeelte), de wagenschuur, het logiesgebouwtje en de hooischuur. Ten slotte is het voornemen om één extra woning toe te voegen op het noordelijke deel van het perceel, waarbij de mogelijkheid om vijf stacaravans à 45 m² per stuk te realiseren uit het bestemmingsplan verdwijnt. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment zijn op deze locatie slechts één woning en vijf recreatieverblijven à 45 m² per stuk toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke verruiming van het aantal wooneenheden en de bestemmingswijziging van Recreatie naar Wonen.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken vier zienswijzen ontvangen. Buiten de termijn is nog één zienswijze ontvangen. Er is desalniettemin voor gekozen deze zienswijze toch te betrekken bij het proces van de vaststelling van het bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat de indieners van de zienswijzen later in het proces (eventuele beroepsprocedure) aangemerkt zullen worden als belanghebbenden en op dat moment hoe dan ook beroep aan kunnen tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ongeacht of zij tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan:

- De toegestane goot- en nokhoogte van de meest noordelijk gelegen woning zijn op de verbeelding verlaagd van respectievelijk 6 en 10 meter naar 4 en 8 meter.
- In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de omgevingsvergunning voor de woningen niet wordt verleend voordat er een extra uitwijkmogelijkheid is gecreëerd op het perceel AKM01D2603 langs de Achterdijk.

Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 29 augustus 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van vijf extra woningen op het perceel Achterdijk 2 in Rijpwetering. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het aantal woningen dient te passen binnen de regionale woningbouwprogrammering;
- de stedenbouwkundige inpasbaarheid, situering en vormgeving dienen aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden;
- het initiatief dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- het inpassen van de te realiseren woningen dient plaats te vinden met inachtneming van de bouwvoorschriften en maatvoeringen zoals verwoord in artikel 13 Wonen - 2 (W) van het bestemmingsplan Oud Ade en Rijpwetering;
- er dient afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw;
- de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dient een advies uit te brengen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het is wenselijk om een nieuwe invulling te geven aan bestaande bebouwing. Enerzijds om te voorkomen dat bebouwing in verval raakt en anderzijds biedt het de mogelijkheid om reeds bebouwde ruimte beter te benutten en zodoende het waardevolle buitengebied zoveel mogelijk open te houden. Daarnaast is splitsing van een monument in meerdere wooneenheden tegenwoordig vaak wenselijk, omdat dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van de bebouwing. Bovendien kan gesteld worden dat met relatief eenvoudige ingrepen de bebouwing omgebouwd kan worden tot meerdere woningen, waarbij de monumentale waarde wordt gerespecteerd. De beschikbare oppervlakte leent zich er ook voor om op te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden. Dat ten slotte de mogelijkheid om vijf stacaravans à 45 m² per stuk te realiseren uit het bestemmingsplan verdwijnt is ruimtelijk en planologisch gezien mooi meegenomen. Het daarvoor in de plaats toevoegen van één vrijstaande woning op dit noordelijke deel van het perceel is aanvaardbaar. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd over dit planvoornemen en is akkoord met de beoogde nieuwe erfindeling.

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

- Woningtype; er worden met dit plan geen woningen gerealiseerd van het type waar op dit moment het meeste behoefte aan is. Echter, in het raadsakkoord wordt beoogd woningbouw in de verhouding 30-40-30 te realiseren, waarbij de laatste 30% 'vrije sector' is. Dus ook enkele duurdere woningen voorzien in een bepaalde behoefte en zorgen bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast vindt hier zowel een ruimtelijke als een planologische kwaliteitsverbetering plaats, dus valt de ontwikkeling ook wat dat betreft te rechtvaardigen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Het splitsen van het monument in meerdere wooneenheden draagt bij aan de instandhouding van het pand.

Participatie en inspraak

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer per brief op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Buiten de termijn is ook nog één zienswijze ontvangen. Op 16 januari 2024 heeft de initiatiefnemer nog een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Dit was een overwegend

positieve avond en mede n.a.v. zorgen van de aanwezigen over de toename van het aantal verkeersbewegingen heeft de initiatiefnemer die avond al toegezegd bereid te zijn een extra uitwijkmogelijkheid te creëren op zijn grond. 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, 19-3-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

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