

Raadsavond	13-11-2023
Zaaknummer	493096
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Kerkstraat 1-2, Oude Wetering'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 1-2, Oude Wetering' (NL.IMRO.1884.BPKERKSTRAAT1EN2-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 elf woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel bekend als Kerkstraat 1 en 2 te Oude Wetering elf woningen te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het initiatief is eerder al eens kenbaar gemaakt door middel van een principeverzoek en het college heeft hier op 22 februari 2022 een positieve grondhouding op ingenomen. Het ontwerpbestemmingsplan is in lijn met het eerdere verzoek. Het bestemmingsplan heeft van 15 juni t/m 26 juli 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vijf zienswijzen ontvangen. Enkele punten van de zienswijzen hebben geleid tot kleine wijzigingen in het bestemmingsplan.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om elf woningen te realiseren op het perceel Kerkstraat 1-2 in Oude Wetering. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment zijn er slechts twee wooneenheden toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in het ophogen van het maximale aantal wooneenheden naar '11' en in de noodzakelijke verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken in totaal vijf zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele punten van de zienswijzen hebben geleid tot minimale wijzigingen van het bestemmingsplan:

- De bestemmingsplanregel art. 6.2.3 onder b is aangepast, waarbij 'de naar de weg gekeerde gevel' is gewijzigd naar 'de voorgevel'.
- Aan bestemmingsplanregel art. 11.4 onder a is toegevoegd dat men 'binnen het plangebied' dient te voorzien in de parkeerbehoefte conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2018.
- Paragraaf 4.8.1 van de toelichting is tekstueel aangepast.

Daarnaast hebben er, ambtshalve, nog enkele wijzigingen plaatsgevonden:

- Aan paragraaf 2.2 van de toelichting is toegevoegd dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met hun reactie van 3 oktober jl. positief hebben geadviseerd op het ontwerp.
- De afbeeldingen in paragraaf 2.2 van de toelichting zijn geüpdatet naar het meest recente schetsontwerp.

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

Argumenten

Principeverzoek

Op 22 februari 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van elf woningen op het perceel Kerkstraat 1-2 te Oude Wetering. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland;
- het ontwerp dient:
 - te voldoen aan de Nota Inbreidingslocaties;
 - milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, waarbij bovendien iedere woning een buitenruimte aan een geluidluwe gevel moet krijgen;
 - conform de Nota Parkeernormen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te bevatten en te voldoen aan eisen omtrent bereikbaarheid (o.a. ook hulpdiensten) en verkeersveiligheid;
 - voor advies voorgelegd te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
 - voor akkoord voorgelegd te worden aan de vaarwegbeheerder (provincie);
- de vier ronde, betonnen bakken en de ingestorte schuur die nog op het aangrenzende schapenlandje staan dienen verwijderd te worden;
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en de ontwikkeling betreft daarmee een inbreiding. De provincie zet in op het beter benutten van bebouwde ruimte en stimuleert verdichting binnen BSD. Bouwen binnen BSD heeft ook de voorkeur van de gemeente boven het uitbreiden buiten de kernen. Aan het lint wordt historiserend gebouwd. De compositie en het kleur-/materiaalgebruik van de oorspronkelijke woning op het perceel (bouwjaar 1910) is het vertrekpunt geweest voor de nieuwe woning. De nieuwbouw aan de straatzijde versterkt de karakteristieke eigenschappen van de bestaande lintbebouwing en de bijbehorende identiteit. In het tweede lint worden verspreid over vier volumes nog eens acht woningen voorgesteld. Al met al wordt de stedenbouw en stijl passend geacht binnen het karakteristieke lint van Oude Wetering. Het ontwerp is bovendien voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en die is akkoord met het ontwerp.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (Wgh)

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een ontwerpbesluit genomen om hogere waarden vast te stellen op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), vanwege het wegverkeer op de Alkemadelaan. Voor het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaai bij zes van de elf nieuwe woningen wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft het voornemen hogere waarden vast te stellen vanwege wegverkeerslawaai op de Alkemadelaan van 57 dB, zodat ten behoeve van zes woningen van dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

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

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 duurdere woningen voorzien in een bepaalde behoefte en zorgen bovendien voor doorstroming op de woningmarkt.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel zullen de nieuwe woningen uiteraard duurzamer zijn dan de verouderde boerderij die hier ooit stond. Daarnaast is het wenselijk dit perceel na jaren van verloedering weer een (passende) invulling te geven.

Participatie en inspraak

Voorafgaand aan het principeverzoek is er reeds contact geweest met de bewoners en eigenaren van de belendende percelen. Ook na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het principeverzoek hebben de initiatiefnemers de direct omwonenden geïnformeerd over het plan en het proces daaromheen. Omwonenden reageren overwegend positief over het feit dat er na jaren van verloedering eindelijk iets gaat gebeuren op het perceel. Wel zijn er zorgen geuit over het beoogde aantal woningen en de parkeerdruk en mogelijke geluidsoverlast van toekomstige bewoners die daarbij komen kijken. Het bestemmingsplan heeft van 15 juni t/m 26 juli 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vijf 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, 24-10-2023

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;
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Besluit hogere waarden ODWH.