

Onderwerp	Principeverzoek Veerstraat 45, Oude Wetering					
Zaaknr.	559453					
Datum B&W-vergadering	12 september 2023					
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian					
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal					
Beslispunten	1. Het realiseren van een vrijstaande woning en een opslagloods t.b.v. een hoveniersbedrijf op Veerstraat 45 te Oude Wetering wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. de gehele bestemming Detailhandel dient te verdwijnen en onderzocht dient te worden of de rest van het perceel ingezet kan worden voor (betaalbare) woningbouw; b. de woning dient qua aard en schaal aan te sluiten bij het karakter van het bestaande lint en de richtlijnen van de Nota Inbreidingslocaties vormen hiervoor de basis; c. de opslagloods t.b.v. het hoveniersbedrijf mag maximaal 250 m² bedragen; d. er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw. 2. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden/belanghebbenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).					
Samenvatting	De initiatiefnemer is voornemens om op een deel van het perceel aan de Veerstraat 45 in Oude Wetering een burgerwoning te realiseren met daarachter een bedrijfsloods à 300 m² t.b.v. opslag van een hoveniersbedrijf. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van het initiatief, maar stelt tegelijkertijd wel een aantal voorwaarden.					
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.					
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 19 september					
Bijlage(n)			Openbaarheid			
			O	TNO	NAO	G
	• Uitwerking principeverzoek			X		
	• Bewonersbrief				X	
Gemeenteraad	N.v.t.					

Inleiding

Op 5 juli 2023 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Veerstraat 45 te Oude Wetering. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Alkemade, sectie B en nummer 6559. Het verzoek betreft het realiseren van een woonhuis met daarachter een bedrijfsloods t.b.v. een hoveniersbedrijf.

Wat willen we bereiken

Het bouwen van meer woningen en het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Argumenten

Bestemmingsplan

Het plangebied heeft de bestemming Detailhandel. Verspreid over het terrein liggen een vijftal bouwvlakken (strak om de bestaande bebouwing heen) met over het algemeen een toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Zowel aan de voor- als achterzijde van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het realiseren van een burgerwoning met een opslagloods t.b.v. een hoveniersbedrijf is niet passend binnen dit bestemmingsplan. Er dient dan ook een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden om medewerking te kunnen verlenen aan onderhavig initiatief.

Wat betreft de opslagloods wordt een bijgebouw van 300 m² (20 x 15 m) voorzien. Ter vergelijking: de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen binnen de bestemming Wonen bedraagt 250 m². Dit is bovendien bij percelen van 1.500 m² of groter en het betreffende perceel aan de Veerstraat is ongeveer 1.200 m². Gevoelsmatig zou die 250 m² voor de opslagloods dan ook wel het maximum moeten zijn.

Beleid

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 bestaand stads- en dorpsgebied heeft ook de voorkeur van de gemeente boven het uitbreiden buiten de kernen. Dat er niet specifiek voor een doelgroep zoals benoemd in de Regionale Woonagenda wordt gebouwd vormt geen belemmering, omdat er in dit geval zowel een ruimtelijke als een planologische kwaliteitswinst te behalen valt. Het is vooral belangrijk dat, in het kader van de woningbouwmonitor, de woning onderdeel uitmaakt van de regionale afstemming. Om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw, zal er een afdracht gedaan moeten worden in het sociale vereveningsfonds.

Een deel aan de voorzijde van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Dat betekent dat bouwen binnen die zone vergunningplichtig is op basis van de Keur van het hoogheemraadschap. Watercompensatie lijkt niet aan de orde te zijn.

De planlocatie ligt precies op het punt waar het karakteristieke gebied van de Kerkstraat-Veerstraat overgaat in de Plantage. Dit deel valt niet meer binnen het karakteristiek gebied, maar de voorzijde van het lint dient hier qua opzet wel bij aan te sluiten. Voor kleine inbreidingsverzoeken worden voor het zuidelijke lint van Oude Wetering dan ook richtlijnen meegegeven in de Nota Inbreidingslocaties. Het ontwerp voor de beoogde woning dient hier aan te voldoen.

Voorgeschiedenis

Een collega van Vergunningen is op 2 mei 2023 langs geweest op locatie en de initiatiefnemer heeft toen zijn plannen toegelicht. Resultaat van dat locatiebezoek is onderhavig principeverzoek.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het voormalige tuincentrum betreft momenteel feitelijk een onderbreking van het aaneengesloten lint van woningen aan de straat. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het dan ook wenselijk dat er in het lint een woning gerealiseerd wordt en dat zo feitelijk het bestaande 'gat' opgevuld wordt.

Het realiseren van een opslagloods t.b.v. een hoveniersbedrijf binnen een kern sluit in eerste instantie niet aan bij de ambitie uit de Omgevingsvisie om geen nieuwe bedrijfsbestemmingen toe te staan in (het buitengebied en) de kernen. Echter, in dit geval verdwijnt er met het tuincentrum feitelijk een bedrijfsbestemming en komt er enkel een opslagloods voor terug waarbinnen geen (zware) industriële werkzaamheden zullen plaatsvinden. Er wordt dan ook eerder een afname van eventuele overlast verwacht dan een toename. Desondanks zal wel aangetoond moeten worden dat het initiatief milieuhygiënisch inpasbaar is en zal geëist worden dat de gehele bestemming Detailhandel verdwijnt.

Kanttekeningen

- Het betreft een perceel van een aanzienlijke oppervlakte en er wordt nu slechts één woning met een opslagloods beoogd. De rest van het perceel lijkt (ook) geschikt voor woningbouw.
- Het kan zijn dat woningbouwplannen waarbij niet specifiek voor een doelgroep wordt gebouwd 'on hold' gezet worden, als het beoogde percentage sociaal over de gehele woningbouwplanning in gevaar komt.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er natuurlijk altijd een kans dat omwonenden zich niet kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling.

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 deze percelen.

Participatie en inspraak

Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden. Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

De woning dient passend te zijn binnen de regionale afstemming woningbouw.

Communicatie

De initiatiefnemer van het principeverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een principeverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan

gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief. Die bewonersbrief wordt niet actief openbaar gemaakt.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	4 september 2023
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Collega's RO	