

Raadsavond	7 december 2022
Zaaknummer	442069
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Boddens Hosangweg 118a, Woubrugge'

Beslisapunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Boddens Hosangweg 118a, Woubrugge' (NL.IMRO.1884.BPBODHOSANGWEG118A-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer is voornemens om de bunkerboot en de woonboot van plek te verwisselen, het aangrenzende terrein opnieuw in te richten en een extra berging van ca. 25 m² te realiseren aan de Boddens Hosangweg 118a te Woubrugge. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in het afstemmen van de bestemmingen op de beoogde herinrichting en de noodzakelijke verruiming van het maximum bebouwd oppervlak. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om een extra bijgebouw te realiseren op de locatie Boddens Hosangweg 118a te Woubrugge en tegelijkertijd het plangebied anders in te richten. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het plan. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 27 november 2018 heeft het college ingestemd met een groot aantal initiatieven die waren ingediend in het kader van de 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', waaronder ook dit initiatief. Er is destijds een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor dit initiatief en de locatie maakte ook onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost'. Echter, uit een inspraakreactie van de provincie Zuid-Holland bleek dat zij destijds niet in konden stemmen met de beoogde ontwikkeling, omdat deze plaatsvindt binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het initiatief heeft daarna een hele tijd stilgelegen. Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer het plan toch weer opgepakt en is er vervolgens intensief afstemming gezocht met de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met onderhavig bestemmingsplan, omdat er feitelijk een verbetering van de natuurwaarden optreedt ten opzichte van de huidige situatie. Het landschappelijk inpassingsplan (bijlage bij het bestemmingsplan) en de voorwaardelijke verplichting in de regels waarborgen deze verbetering.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De initiatiefnemer wil het bunkerstation en gasdepot nabij de veerpont verplaatsen en van plek wisselen met de woonboot. Op die manier wordt de bedrijvigheid geclusterd binnen het plangebied. Bovendien neemt de hoeveelheid verharding af en zal het aangrenzende terrein op een natuurvriendelijke manier worden ingericht. Er kan dan ook gesteld worden dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarnaast zou de initiatiefnemer graag een extra berging willen bouwen van circa 25 m² ten behoeve opslag. Dit bouwwerk wordt gebouwd in aansluiting op het bestaande bijgebouw en in dezelfde stijl. De impact van het nieuwe bijgebouw op de bestaande omgeving zal dus beperkt zijn. De verkeersveiligheid op het water komt met deze herinrichting niet in het geding. Deze blijft gehandhaafd met inachtneming van de regels op het water en de pont zal er dus geen hinder door ondervinden.

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. 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 planschadeovereenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdslijn

De nieuwe, beoogde situatie is bij de direct omwonenden aan de Boddens Hosangweg bekend. Het gaat in dit geval over een tweetal burens, die overigens vanuit hun woning geen direct zicht hebben op het bedrijf. Beide burens hebben volgens de initiatiefnemer aangegeven de herinrichting beter en netter te vinden.

Het bestemmingsplan heeft van 22 september t/m 2 november 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.



Risico's

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

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen (significante) bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk om het terrein opnieuw in te richten en zodoende een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 22 november 2022

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen;
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.