

Raadsavond	11 januari 2021
Zaaknummer	32867
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	M. van der Weide Cezarini, mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Achterweg 17 en 19 Nieuwe Wetering'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Achterweg 17 en 19 Nieuwe Wetering' (NL.IMRO.1884.BPACHTERWEG17EN19-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om een vrijstaande woning te realiseren op het perceel gelegen tussen de Achterweg 17 en 19 te Nieuwe Wetering.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de gewenste functies als zodanig mogelijk te maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

Initiatiefnemer wil een woning realiseren op het perceel tussen Achterweg 17 en 19 in Nieuwe Wetering. Het voornemen komt voort uit een eerder door hem ingediende zienswijze in het kader van de herziening van bestemmingsplan 'Derde Tuinbouwgebied 2019'. In de zienswijzebeantwoording stelt de gemeente dat een vrijstaande woning op die locatie onder bepaalde voorwaarden te verantwoorden is en dat de initiatiefnemer zijn voornemens nader mag uitwerken in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing alvorens planologische / juridische verankering van het voornemen kan plaatsvinden. Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

In het vigerende bestemmingsplan 'Derde Tuinbouwgebied 2019' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met deels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zone bedrijfswoning toegestaan'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt. Op de gronden met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zone bedrijfswoning toegestaan' is per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Het realiseren van een burgerwoning is hier niet toegestaan. Om de bouw van een burgerwoning mogelijk te maken moet een nieuw juridisch-planologisch kader worden opgesteld waarvan voorliggend bestemmingsplan op aanvraag het resultaat is.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het perceel waar initiatiefnemer de burgerwoning wil realiseren kan als restperceel beschouwd worden; het perceel maakt sinds jaar en dag geen onderdeel meer uit van een agrarisch glastuinbedrijf en is braakliggend. Het perceel wordt aan weerszijden omgeven door voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, maar ook een aantal glastuinbouwbedrijven. Met het realiseren van de vrijstaande woning wordt stedenbouwkundig qua korrel en positionering aangesloten op de naastgelegen woningen aan het lint. Aan de achterzijde wordt een groenstrook aangelegd waardoor de achtergelegen kassen minder zichtbaar zijn. De sloot aan de zuidzijde van het perceel blijft intact en zichtlijnen en doorzichten blijven behouden. Ten slotte kan opgemerkt worden dat de beoogde bouwstijl niet conflicterend is met de omliggende bebouwing.

Beleid

Nieuwbouwplannen moeten aansluiten op de vraag en de behoefte van de kern en bij alle nieuwbouwplannen is een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van het bouwprogramma verplicht, ook in verband met regionaal en provinciaal beleid.

Zowel de MRSV als de Nota inbreidingslocaties sluiten kleinschalige inbreidingsverzoeken op voorhand niet uit. Ook initiatieven van één of twee woningen dienen getoetst te worden aan de actuele plannen en ideeën. Op basis van deze toets kan worden besloten om wel of geen medewerking te verlenen aan een dergelijk specifiek initiatief. Voorliggend voornemen is dan ook niet in strijd met de Nota Inbreidingslocaties.

Op basis van de MRSV geldt dat nieuwbouwplannen dienen aan te sluiten op de behoefte. Hoewel de nadruk ligt op de behoefte aan sociale woningbouw, woningen voor starters en middeninkomen en een geschikt woningaanbod voor senioren, blijft er ook een behoefte bestaan aan (vrijstaande) woningen in het dorpse en landelijke milieu. Uit de Woonagenda Holland Rijnland blijkt dat de harde plancapaciteit (zoals plannen op basis van onherroepelijke bestemmingsplannen, uitwerkingsplan e.d. de kwalitatieve behoefte tot en met 2019 overstijgt. Dit betekent dat er meer plannen op de stapel liggen dan strikt noodzakelijk. Dit is echter een normale ontwikkeling bij het programmeren van woningbouw omdat er altijd sprake zal zijn van enige planuitval en vertraging. Een toevoeging van een vrijstaande woning in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook te

verantwoorden. De aanvrager dient wel op grond van de Nota Vereveningsfonds een afdracht sociale woning te voldoen. Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden geïnformeerd over de plannen. De ontvangen reacties waren volgens de initiatiefnemer overwegend positief. Sommige reacties hebben ook geleid tot een aanpassing in het ontwerp (zie hiervoor paragraaf 7.2. participatie in de toelichting van het bestemmingsplan).



Risico's

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

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 27 oktober 2020

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting

Regels

Verbeelding