

Raadsavond	15-5-2024
Zaaknummer	444879
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Googermolenweg Oude Wetering'

Beslispunten

1. De Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Googermolenweg Oude Wetering' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Een publiekrechtelijk kader vaststellen om in het plangebied bekend als Googermolenweg te Oude Wetering - gelegen tussen de Ringvaartdijk en de woonwijk "de Kruidentuin" – woningbouw mogelijk te maken aan de hand van een woningbouwprogramma en woningtype dat een acceptabele impact op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse tot gevolg heeft en daarmee het open groene karakter en de landschappelijke structuur in stand houdt.

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel kadastraal bekend perceel nummer 6207, gemeente Alkemade, sectie B, aan de noordkant van Oude Wetering, 8 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen te realiseren, bedoeld voor de vrije sector en 7 appartementen in het sociale segment (sociale huur). Het perceel is ingeklemd tussen de Googermolenweg en de Molendijk te Oude Wetering.

Inleiding

Principeverzoekfase

Eerste principeverzoek (2019) en negatieve grondhouding college

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Googermolenweg - gelegen tussen de Ringvaartdijk en de woonwijk "de Kruidentuin" 8 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen te realiseren en 7 woningen in het sociale segment (sociale huur). Vooruitlopend op voorliggend ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer twee keer een principeverzoek ingediend. Het eerste principeverzoek dateert van oktober 2019 (zaaknummer 16927) en leidde tot een negatieve grondhouding van uw college. Ten aanzien van het navolgende tweede principeverzoek (zaaknummer 24655) heeft het college een positieve grondhouding aangenomen.

Aanleiding voor het college een negatieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het eerste principeverzoek was gelegen in het feit dat het voorgestelde woningbouwprogramma een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zou hebben en daarmee het open groene karakter en de landschappelijke structuur niet in stand gehouden laten. Ook had door het aantal woningen en de positionering tot gevolg dat zichtlijnen hiermee niet gehandhaafd worden en dat een onevenredige mate van verdichting volgt (en daarmee een te grote impact op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse). Overigens heeft het college niet als argument voor het aannemen van een negatieve grondhouding de onwenselijkheid van woningbouw op die locatie uitgesproken. Echter dient er dan wel tenminste sprake te zijn van een stedenbouwkundig inpasbaar plan, zowel op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving

met een terughoudende detaillering en programmering. Door een gepaste schaal en positionering van woningen kan immers ook door de aanwezigheid van woningen het groene open karakter ter plaatse gerespecteerd worden, zodat de impact van het plan geen inbreuk maakt op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Tweede principeverzoek (2020) en positieve grondhouding college

Het tweede principeverzoek dateert van juni 2020, waarbij initiatiefnemer aangeeft (met inachtneming van de motivering van het vorige afgewezen principeverzoek) voornemens is '8 vrije sector woningen in combinatie met een compacte rij zes woningen in het sociale segment' te bouwen. Ditmaal op basis van een lichter woningbouwprogramma dan voorheen en met daarin opgenomen een component van sociale woningbouw en met een zodanige positionering van de woningen op/in de dijk, dat er sprake is van een stedenbouwkundig 'ontspannen opzet' met veel zichtlijnen en minimale verdichting (waardoor het landschappelijke open karakter behouden blijft). In navolging van de positieve grondhouding van het college op dit principeverzoek is initiatiefnemer gestart met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan dat nodig is om een dergelijke ontwikkeling planologisch / juridisch mogelijk te maken.

Ontwerpbestemmingplanfase en relatie tot inhoud positief principeverzoek (2020):

Nadat initiatiefnemer zijn ontwerpbestemmingsplan aan de gemeente had overgelegd en deze het gebruikelijke proces van beoordeling en advisering had doorlopen met goed gevolg, is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gegaan. Waarbij opgemerkt dient te worden dat hetgeen initiatiefnemer in zijn principeverzoek in 2020 had aangevraagd op onderdelen afwijkt van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Indien er op onderdelen verschil zit tussen het gestelde in het principeverzoekfase en wat er in het kader van de navolgende uitwerking in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan, is het vervolgens maatwerk te beoordelen in hoeverre deze verschillen tussen principeverzoek en ontwerpbestemmingsplan ruimtelijke weigeringsgronden opleveren in het kader van de vaststelling door uw raad. Immers, in het kader van de besluitvorming omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan heeft uw raad de beleidsruimte ruimtelijke belangen af te wegen en daarmee te concluderen of de inhoud en impact van voorliggend ontwerpplan onevenredig is in verhouding tot het met het besluit te dienen doel.

Maatwerkbeoordeling

In het kader van de genoemde maatwerkbeoordeling, dient in de eerste plaats opgemerkt te worden dat het in de dagelijkse praktijk niet ongebruikelijk is dat in het kader van een dergelijk proces van nadere uitwerking – waarbij er een nadrukkelijk detailleringsslag moet plaatsvinden n.a.v. de beoordeling en advisering op haalbaarheid en wenselijkheid op hoofdlijnen in de principeverzoekfase - gedurende dat uitwerkingsproces met bijkomende, inhoudelijke keuzemomenten op detailniveau en voortschrijdende inzichten er uiteindelijk een ontwerpbestemmingsplan ligt dat op onderdelen afwijkt van wat in de principeverzoekfase is aangevraagd over is besloten.

In voorliggend geval zit het verschil tussen het principeverzoek (2020) en het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage heeft gelegen in het volgende: in de principeverzoekfase werd gesproken over '8 vrije sector woningen in de vorm van twee-onder-een-kapwoning en de compacte rij van 6 woningen in het sociale segment (sociale huurwoningen)'. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan spreekt echter van '8 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen en 7 woningen in het sociale segment (sociale huur)'. Met dien verstande dat het woningbouwdeel van de sociale component qua woontype en aantal woningen anders wordt ingevuld: in plaats van een compacte rij 6 sociale huurwoningen te realiseren, wil initiatiefnemer 'een appartementenblok met 7 (sociale huur)woningen' bouwen.

Argumenten

In geval van een ruimtelijke inpassing moet de ontwikkeling nadrukkelijk aansluiten bij de bestaande identiteit en structuur van een dorpskern en of landschap. Bij inpassing moet er dan ook sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap, waarbij bestaande structuren en kwaliteiten als gevolg van die inpassing niet of nauwelijks veranderen. Ook mag er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Er moet zelfs sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij de karakteristieke kavelstructuur met doorzichten inact wordt gehouden.

Wij zijn van mening dat zowel de opzet zoals verwoord in het principeverzoek van 2020 als wat in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld als wenselijk beschouwd dient te worden. Net als bij het principeverzoek van 2020 is in voorliggend geval sprake van een wenselijk en proportioneel woningbouwprogramma, waarbij in voorliggend ontwerpbestemmingsplan de toegevoegde woning ten goede komt aan de sociale woningbouwcomponent van het plan. De wijze waarop er - in plaats van een rij 6 compacte (sociale huur)woningen – invulling wordt gegeven aan de inpassing van de appartementen brengt geen onevenredige impact op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse met zich mee. Ook door de wijze van de toepassing van bouwmassa, vormgeving en positionering wordt het open groene karakter en de landschappelijke structuur steeds in stand gehouden. Ook door realisatie van een appartementencomplex met voorgestelde stedenbouwkundige inpassingsvorm blijven in zijn totaliteit de zichtlijnen in voldoende mate gehandhaafd en is de verdichting die optreedt – net als bij een compacte rij van 6 woningen ter plaatse - als acceptabel en minimaal te beschouwen. Oftewel, de gekozen detaillering en programmering werd in dit verband dan ook als een gebiedseigen ontwikkeling beschouwd, passend bij de schaal en aard van het landschap, waarbij bestaande structuren en kwaliteiten als gevolg van die inpassing niet zodanig veranderen dat er afbreuk gedaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse; ook in voorliggend plan wordt er voldoende aangesloten bij de massa en korrel van de omliggende bebouwing in het plangebied, zonder dat er afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

E.e.a. overwegende zijn er geen ruimtelijke overweging die een bepaalde mate van (stedenbouwkundige) onevenredigheid aantonen en daarmee leiden tot bepaalde ruimtelijke weigeringsgronden ten aanzien van dit plan.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. Alle risico's zijn in deze afgedekt door de anterieure overeenkomst die de gemeente met initiatiefnemer heeft gesloten.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

Ten aanzien van het aspect participatie heeft het college vooralsnog de conclusie moeten trekken dat initiatiefnemer zich onvoldoende heeft ingespannen. Deze indruk wordt o.a. ingegeven door een aantal ingediende zienswijzen, maar ook door de summiere inhoud van hoofdstuk 7 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) van voorliggend plan. Dit terwijl het gaat over een ontwikkeling met grote impact op omwonenden. Met dien verstande dat het uiteraard niet uitgesloten is dat initiatiefnemer aantoonbaar kan maken dat ten aanzien van bovenstaande enige nuance op zijn plaats is. Zo wordt er in hoofdstuk 7 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) van het ontwerpplan niets vermeld over de informatiebijeenkomst die er

heeft plaatsgevonden, noch nadere toelichting daaromtrent. Overigens, ondanks het feit dat er door uw raad en college bij initiatiefnemers een participatieverplichting wordt neergelegd, blijkt uit jurisprudentie dat discussie en onvrede over de wijze van invulling van de participatie geen weigeringsgrond is om aan de hand daarvan een bestemmingsplan niet vast te stellen. Dat kan enkel op basis van ruimtelijke weigeringsgronden.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst.

Regio

Nieuwbouwplannen moeten aansluiten op de vraag en de behoefte van de kern en bij alle nieuwbouwplannen is dan ook een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing verplicht. Een voornemen tot woningbouw moet in beginsel passen binnen de Regionale Woonagenda en dus voor een geschikte doelgroep bestemd zijn. Te denken valt aan een levensloopbestendige woning in combinatie met woningen in het sociale segment zoals in voorliggend geval. Een toevoeging van voorgesteld woningbouwprogramma in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook in beginsel te verantwoorden.

Roelofarendsveen, 23 april 2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

De gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting

Regels

Verbeelding