

Raadsavond	15 maart 2021
Zaaknummer	32911
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan '1 ^e herziening Oud Ade-Rijpwetering'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan '1^e herziening Oud Ade-Rijpwetering' (NL.IMRO.1884.BP1EHEROUDADERIJPW-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Medewerking verlenen aan vier initiatieven van inwoners. Deze locaties worden voorzien een actueel juridisch-planologisch kader.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de bestemmingen voor de particuliere initiatieven definitief te wijzigen en van een actueel juridisch-planologisch kader te voorzien. Om de financiële risico's van de initiatieven voor de gemeente af te dekken zijn planschade- en anterieure overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers.

Inleiding

Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem het bestemmingsplan Oud Ade-Rijpwetering vastgesteld. Onderdeel van het raadsbesluit was dat direct na vaststelling zou worden begonnen met een eerste herziening op het bestemmingplan. Na een periode van aanmelden voor de herziening, beoordeling van de onderbouwingen en het laten opstellen van de benodigde documenten maken uiteindelijk vier locaties onderdeel uit van deze herziening.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt er nog één locatie toegevoegd in het definitieve bestemmingsplan: Pastoor van der Plaatstraat 85 in Rijpwetering. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen.

Onderbouwing

Het bestemmingsplan Oud Ade-Rijpwetering is op 18 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de kernen Oud Ade en Rijpwetering. Na vaststelling zijn door diverse particulieren in totaal negentien initiatieven kenbaar gemaakt bij de gemeente. Twee initiatieven bleken niet binnen het plangebied te vallen en twee initiatieven volgen – na overleg met de initiatiefnemers – een separate procedure. Het college van b&w heeft op 28 augustus 2018 een besluit genomen over de overige initiatieven. Slechts twee plannen (bijbehorend bouwwerk Leidseweg 2, Oud Ade en aanbouw Zuidweg 17, Rijpwetering) zijn negatief beoordeeld door het college. De initiatieven voor woningbouw zijn in beginsel positief beoordeeld. Initiatiefnemers waren zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing.

Een viertal initiatieven maakt uiteindelijk onderdeel uit van deze bestemmingsplanherziening.

- Pastoor van der Plaatstraat 36, Rijpwetering; In de huidige situatie zijn op deze locatie maximaal vier woningen toegestaan. In de feitelijke situatie zijn er vijf woningen aanwezig. Dit dient te worden aangepast. Het initiatief voor deze locatie voorziet in het toevoegen van één woning. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing ingediend welke is verwerkt in het bestemmingsplan, waarmee het totaal aantal woningen in de nieuwe situatie op zes komt. Voor het toevoegen van deze extra woning is een besluit hogere waarde genomen door de Omgevingsdienst West-Holland.
- Pastoor van der Plaatstraat 37, Rijpwetering; Op deze locatie verandert alleen de situatie op het gebied van de maatvoering met betrekking tot het maximum aantal wooneenheden. In de huidige situatie is het zo dat in het noordelijk deel maximaal vijf woningen zijn toegestaan en in het zuidelijk deel maximaal drie. In de toekomstige situatie wordt de grens hiervan gelegd op de eigendomsgrens van de woning aan de Pastoor van der Plaatstraat nummer 37. Hierdoor ontstaat een logischere begrenzing. Daarnaast wordt het aantal woningen gelijk getrokken. Zodoende zijn er in zowel het noordelijk als het zuidelijk deel vier woningen toegestaan. Het aantal woningen neemt hiermee dan ook niet toe.
- Kolk 5, Oud Ade; In de huidige situatie is de functieaanduiding 'garagebox' kleiner dan de garagebox feitelijk is. Om dit te herstellen, wordt de aanduiding in overeenstemming gebracht met de feitelijke begrenzing van de garagebox.
- Pastoor van der Plaatstraat 85, Rijpwetering; Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor een bestemmingswijziging aan de Pastoor van der Plaatstraat 85 te Rijpwetering. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Het initiatief is passend in de omgeving en het aantal woningen blijft gelijk.

Voor de overige initiatieven is geen ruimtelijke onderbouwing ingediend of er wordt zagezegd een andere procedure gevolgd.

Uitvoering

Kosten

Zoals besloten door de gemeenteraad zullen er geen legeskosten (circa € 5.000 per plan) in rekening worden gebracht aan de initiatiefnemers voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook voor het beoordelen van de negentien initiatieven die zijn ingediend zijn geen legeskosten (circa € 350 per initiatief) in rekening gebracht. De initiatiefnemers hebben wel zelf een ruimtelijke onderbouwing met daarbij de noodzakelijke onderzoeken aangeleverd. De kosten voor het samenvoegen van alle losse planonderdelen tot één bestemmingsplan worden betaald door de gemeente. De financiële gevolgen van de particuliere initiatieven worden gedekt door middel van planschade- en anterieure overeenkomsten.

Participatie en tijdlijn

Voorwaarde van ons college was destijds dat de aanvragers van de particuliere initiatieven alvast hun omgeving op de hoogte stelden van de plannen. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwingen van de initiatieven voor een uitgebreide toelichting hierop. Vervolgens heeft het bestemmingsplan van 22 oktober 2020 t/m 2 december 2020 als ontwerp ter inzage gelegen en zijn vooroverlegpartners gevraagd een reactie te geven. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Binnen deze termijn is wel een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor de Pastoor van der Plaatstraat 85 in Rijpwetering. Deze aanvraag wordt direct in het bestemmingsplan opgenomen. 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 overeenkomsten voor rekening van de initiatiefnemers.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Duurzaamheid

Deze bestemmingsplanherziening levert geen bijdrage op het gebied van duurzaamheid. Wel is het wenselijk toekomstbestendige bestemmingen toe te kennen aan de verschillende locaties.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 2 maart 2021

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

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Besluit hogere waarde Pastoor van der Plaatstraat 36
- Nota van wijzigingen