

Raadsavond	21-6-2023
Zaaknummer	474870
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan Bateweg 25a/25b, Woubrugge

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen
2. Het bestemmingsplan Bateweg 25a/25b, Woubrugge (NL.IMRO.1884.BATEWEG25-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het voornemen is om het voormalige pand van de Rabobank aan de Bateweg te verbouwen naar acht appartementen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan.

Samenvatting

Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ter hoogte van de Bateweg 25a/25b in Woubrugge te wijzigen. De wijziging maakt het mogelijk om 8 appartementen te realiseren op de locatie van het voormalige kantoor van de Rabobank.

Inleiding

Op 17 mei 2022 heeft het college zich positief uitgesproken over het ingediende principeverzoek om aan de Bateweg 25a-25b in Woubrugge appartementen te realiseren. Na het principebesluit van het college is de initiatiefnemer aan de slag gegaan met het voorbereiden van een aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen. Deze aanvraag is op 10 augustus 2022 bij de gemeente binnengekomen. Het voornemen is om op aan de Bateweg 25a/25b acht appartementen te bouwen. Voorliggend postzegelbestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Argumenten

Ruimtelijke inpasbaarheid

Het bestaande basement van het huidige gebouw zal worden gebruikt bij de bouw. Op de eerste verdieping wordt de volledige omtrek/contourlijn van de begane grond aangehouden. Dit geeft aan de binnenzijde maximaal oppervlakte voor de appartementen. Op de tweede verdieping is rekening gehouden met de bezonning en aangezicht/aanwezigheid van het grotere volume in relatie tot de achtertuinen van de achtergelegen rijtjeshuizen. Door het volume terug te laten springen komt dit de bezonning ten goede. Verder is het grote volume opgedeeld in drie volumes die van elkaar verspringen. In het bestemmingsplan wordt een bouwhoogte van maximaal tien meter aangehouden. Deze bouwhoogte sluit aan bij de bouwhoogte van de naastgelegen appartementen aan de Bateweg.

Parkeren

Voor het realiseren van de acht appartementen die worden voorgesteld in dit postzegelbestemmingsplan zijn tien parkeerplekken nodig. Acht van die tien parkeerplekken zijn aanwezig voor het bestaande pand en konden worden toegerekend aan de Rabobank. Voor de nieuwe situatie zijn er dus nog twee extra parkeerplekken nodig. Onderzocht is of een strook grond van de naastgelegen eigenaar verworven kon worden, om zo het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Dit bleek uiteindelijk geen optie. Toen is gekeken of de bestaande oprit niet kon worden gebruikt voor het realiseren van de twee extra plekken. De oprit zou immers in de nieuwe situatie niet meer nodig zijn. Dit leek in eerste instantie een optie. Alleen met de reconstructie van de Bateweg zullen de acht parkeerplekken voor het pand verbreed worden, waardoor er onvoldoende ruimte overblijft om extra parkeerplekken te realiseren. Met de reconstructie van de Bateweg is het echter wel mogelijk om aan de overkant van de straat twee extra parkeerplekken te realiseren. Op deze manier kunnen toch de tien benodigde parkeerplekken gerealiseerd worden.

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

Kanttekeningen

Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn er negen zienswijzen kenbaar gemaakt. Hieruit blijkt dat er bij de omwonenden van deze planontwikkeling zorgen zijn en er geen sprake is van volledig draagvlak. Voornaamste punten van zorg zijn het parkeren, privacy, bezonning en (geluids)overlast van de toekomstige bewoners. In de nota beantwoording zienswijze wordt nader op deze punten ingegaan.

In algemene zin dient er bij het vast stellen van een bestemmingsplan altijd sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening waar vaak een belangenafweging achter zit. Wanneer er sprake is van inbreiding in de kernen (toevoegen van extra woningen in bestaande dorpen) zal dit effect hebben op bijvoorbeeld parkeren, privacy en bezonning. Hierbij dienen de belangen van de bestaande bewoners afgewogen te worden tegen bijvoorbeeld de ambities die de raad heeft vastgelegd in haar raadsakkoord. Zo valt in het raadsakkoord te lezen dat op het thema wonen de raad de ambitie uitspreekt om meer en sneller woningen te realiseren ten opzichte van de huidige plannen. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door als gemeente grond in eigendom te ontwikkelen, maar ook door het beter faciliteren van ontwikkelaars, als zij bijvoorbeeld plannen hebben om voor doelgroepen te bouwen. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen weegt de raad hoe het belang van bijvoorbeeld parkeren, privacy en bezonning opweegt tegen de ambitie om meer woningen te bouwen. Het college stelt in dit geval voor het algemene belang zwaarder te laten wegen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen (zie voor de afweging de nota van zienswijze).

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

Dit initiatief levert geen (significante) bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemer is in gesprek getreden met de buurt, o.a. door middel van het organiseren van een inloopbijeenkomst. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat ongeveer 40 omwonenden hiervan gebruik hebben gemaakt. Een aantal aanwezigen zijn enthousiast, sommige hebben enkel kennis genomen van de plannen en andere omwonenden hebben hun zorgen geuit. Deze zorgen hebben betrekking op; afname van bezonning, privacy, uitzicht en te weinig parkeergelegenheid.

Het bestemmingsplan heeft van 2 maart t/m 12 april 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn zijn er in totaal negen zienswijzen binnengekomen. Uit deze zienswijzen blijken dezelfde zorgen. De zienswijzen zijn samengevat en in beantwoord in de nota beantwoording zienswijze welke is bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Er zijn leges geheven volgens de legesverordening. Verder zijn in de anterieure overeenkomst de financiële risico's voor gemeente afgedekt (bijvoorbeeld planschade).

Regio

Het initiatief is meegenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente welke in regionaal verband wordt afgestemd.

Evaluatie

Na het nemen van het voorliggende besluit zal er geen evaluatie plaatsvinden.

Roelofarendsveen, 30-5-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlage
- Nota van beantwoording zienswijzen