

Raadsavond	4-3-2024
Zaaknummer	551003
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Pastoor van der Plaatstraat 32b, Rijpwetering'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Pastoor van der Plaatstraat 32b, Rijpwetering' (NL.IMRO.1884.BPPASTOORVDPLT32B-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de bouw van één woning mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om één woning te realiseren op het perceel Pastoor van der Plaatstraat 32b te Rijpwetering. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om een vrijstaande woning te realiseren op het perceel Pastoor van der Plaatstraat 32b in Rijpwetering. De bestaande schuur die momenteel op het perceel staat zal worden gesloopt. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment is wonen daar niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden naar Wonen.

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.

Argumenten

Principeverzoek

Op 6 december 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van een woning op het perceel Pastoor van der Plaatstraat 32b te Rijpwetering. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- de schuur op perceel AKM01F1076 dient gesloopt te worden;
- de woning dient qua aard en schaal aan te sluiten bij het karakter van het lint en de uitgangspunten van de Nota Inbreidingslocaties vormen hiervoor de basis;
- er dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Er zal per saldo sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als de bestaande schuur op het perceel AKM01F1076 gesloopt zal worden. De woning komt vooraan het lint te staan en zal zodoende bepalend zijn voor het straatbeeld. Het is dan ook belangrijk dat er qua vormgeving rekening wordt gehouden met het karakter van het lint van Rijpwetering. De uitgangspunten van de Nota Inbreidingslocaties hebben hiervoor de basis gevormd.

Exploitatieplan

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.

Kantttekeningen

Woningtype; er wordt met dit plan geen woning gerealiseerd van het type waar op dit moment het meeste behoefte aan is. Echter, in het raadsakkoord wordt beoogd woningbouw in de verhouding 30-40-30 te realiseren, waarbij de laatste 30% 'vrije sector' is. Dus ook een enkele duurdere woning voorziet in een bepaalde behoefte en zorgt bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast vindt hier zowel een ruimtelijke als een

planologische kwaliteitsverbetering plaats, dus valt de ontwikkeling ook wat dat betreft te rechtvaardigen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemer heeft omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het initiatief en heeft daarbij een brief met zijn contactgegevens achtergelaten. Geen van de omwonenden heeft bezwaren tegen het planvoornemen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woning is passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 12-12-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Ontwerpbestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen