

Raadsavond	15 mei 2024
Zaaknummer	493209
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan 'Regenboogweg Nieuwe Wetering'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Regenboogweg Nieuwe Wetering" ongewijzigd 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 'Regenboogweg Nieuwe Wetering' – ook wel bekend als 'Kavel 5' - de realisatie van 12 grondgebonden sociale huurwoningen mogelijk te maken. Deze locatie maakt onderdeel uit van de natuurbelevingstuin 'De Bult'.

Samenvatting

Het voornemen betreft het realiseren van 12 sociale huurwoningen op de gronden aan de Regenboogweg te Nieuwe Wetering. De plangebied waar de 12 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd gaan worden betreft het noordwestelijke gedeelte van De Bult en is momenteel onbebouwd grasland met een watergang. De te realiseren 12 grondgebonden sociale huurwoningen worden zodanig gesitueerd dat aangesloten wordt op de natuurbelevingstuin. Qua situering worden de 12 grondgebonden sociale huurwoningen in 2 losse bouwblokken gerealiseerd die beide bestaan uit 6 rijwoningen. Tussen deze 2 los van elkaar gesitueerde bouwblokken bevinden zich parkeerplaatsen behorende tot de te realiseren woningen. De ontsluiting van de 12 grondgebonden sociale huurwoningen vindt plaats via een te realiseren uitrit die in het westelijk deel van het plangebied aansluit op de Regenboogweg. De inrit komt overigens uit op de bovengenoemde parkeercoffer. Ook zijn de 12 grondgebonden sociale huurwoningen voorzien van twee woonlagen met een maximale bouwhoogte van 7 meter en hebben een compacte vormgeving om zodoende in stedenbouwkundige zin zo optimaal mogelijk aan te sluiten op de omliggende (groene) omgeving.

Inleiding

Het voornemen betreft het realiseren van 12 sociale huurwoningen op de gronden aan de Regenboogweg te Nieuwe Wetering. Deze locatie maakt onderdeel uit van de natuurbelevingstuin 'De Bult'. Om de realisatie van 12 grondgebonden sociale huurwoningen op het perceel bekend als 'Kavel 5' aan de Regenboogweg te Nieuwe Wetering' mogelijk te maken is echter een bestemmingsplanwijziging nodig omdat de wijzigingsbevoegdheid 'Starterswoningen' die in het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering 20229' voor deze locatie is opgenomen, niet toepasbaar is. Immers, de wijzigingsbevoegdheid is enkel toepasbaar voor realisatie van starterswoningen in plaats van sociale huurwoningen. Dit ontwerpbestemmingsplan voldoet overigens wel aan de overige verplichtende voorwaarden die behoren bij de genoemde wijzigingsbevoegdheid 'Starterswoningen'.

Argumenten

Aan de hand van voorliggend ontwerpbestemmingsplan kan er met een acceptabele impact op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een woningbouwprogramma gerealiseerd worden die in zijn geheel ten goede komt voor een geschikte doelgroep. E.e.a. in overeenstemming met de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda. Ook wordt met voorliggend voornemen tegemoet gekomen aan het gestelde in de gemeentelijke Omgevingsvisie ten aanzien van woningbouw en is het voornemen geenszins strijdig met provinciaal beleid. Tevens is de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan voldoende gewaarborgd en sluit het plan nadrukkelijk aan bij de bestaande identiteit, structuur en karakteristieken van de omgeving. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid is in voorliggend bestemmingsplan voldoende uiteengezet op welke wijze aspecten als parkeren, ontsluiting, zichtlijnen en concretisering van massa en positionering ten uitvoering zullen worden gebracht. Voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen, noch leidt de beoogde ontwikkeling tot aantasting van bepaalde natuurwaarden. Dit blijft uit de beoordeling van het plan door de Omgevingsdienst West Holland. Het advies dat de Omgevingsdienst in het kader van de beoordeling heeft opgesteld is verwerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Vooruitlopend op het in procedure brengen van dit ontwerpbestemmingsplan zijn er tijdens de inloopbijeenkomst van 23 september 2023 door belanghebbenden zorgen en grieven geuit over het feit dat als gevolg van de ontwikkeling de aanwezige watergang omgelegd zal worden en er teveel groen van de natuurbelevingstuin zal verdwijnen. Om tegemoet te komen aan deze zorgen en grieven is er in voorliggend ontwerpbestemmingsplan voor gekozen de watergang niet om te leggen. Daarnaast is de bestaande watergang opnieuw geprofileerd, waardoor enige ruimte is gewonnen. Ook is in de planvorming het talud aan de zijde van de te realiseren woningen korter en steiler gemaakt met ruimtewinst tot gevolg. Ook zijn de in het plan opgenomen minder diep gemaakt (8 meter). Gevolg is wel dat er 2 parkeerplaatsen minder gerealiseerd worden in de parkeercoffer. Deze worden gecompenseerd op de Regenboogweg met langsparkeren in de bestaande berm ten zuiden van de inrit van de parkeercoffer. Bovengenoemde aanpassingslagen / maatregelen leveren in totaal ten minste 7,4 meter extra ruimte op in het voordeel van het aanwezige groen.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen binnengekomen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de reeds van toepassing zijnde grondexploitatie voor rekening van de initiatiefnemer. Naast de reeds van toepassing zijnde grondexploitatie zijn partijen tevens gehouden aan het gestelde aan rechten en plichten zoals verwoord in de afgesloten koopovereenkomst.

Duurzaamheid

Deze ontwikkeling levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

Belanghebbenden zijn o.a. middels een inloopbijeenkomst vooruitlopend op het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd. Ingekomen reacties die op de inloopavond zijn binnengekomen zijn beoordeeld en hebben voor wat betreft de onderdelen groen en water(gang) tot aanpassingen van het plan geleid. Zo heeft er afzonderlijk overleg plaatsgevonden met de Stichting Natuurbelevingstuin De Bult vooruitlopend op het

aanbieden van dit ontwerpbestemmingsplan, aangezien de natuurbelevingstuin direct grenst aan het plangebied. Zoals aangegeven in dit voorstel is het plan aangepast om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun bezwaren. Hiermee is zo optimaal mogelijk tegemoetgekomen aan de geuite zorgen en grieven van belanghebbenden. (zie hiervoor tevens de paragraaf omtrent maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting van het bestemmingsplan). Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een lopende grondexploitatie en een tussen partijen gesloten koopovereenkomst.

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 zoals in voorliggend geval sociale huurwoningen. De toevoeging van 12 grondgebonden sociale huurwoningen in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook in beginsel te verantwoorden.

Roelofarendsveen, 23-4-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem, de loco-gemeentesecretaris, J.J. Démoed	de burgemeester, A. Heijstee-Bolt
--	--------------------------------------

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting

Regels
Verbeelding