

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 22 februari 2022 **agendapunt:**

Onderwerp	Principeverzoek Kerkstraat 1-2, Oude Wetering	
Zaaknr.	413098 / 428079	
Datum	17 februari 2022	
Vorbereid door	R. 't Jong	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer	
Financiële gevolgen / dekking	Geen	
Bijlage(n)	• Uitwerking principeverzoek • Bewonersbrief	
Openbaar	nee (22-2), ja (1-3) met uitzondering van de bewonersbrief	
Gemeenteraad	nee	
Beslisapunten	1. Het realiseren van woningen op het perceel Kerkstraat 1-2 te Oude Wetering wenselijk vinden, onder de volgende voorwaarden: a. het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland; b. het ontwerp dient: i. te voldoen aan de Nota Inbreidingslocaties inclusief richtlijnen voor bouwen achter het lint en afstanden tot water (beleid hoogheemraadschap); ii. milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, waarbij bovendien iedere woning een buitenruimte aan een geluidluwe gevel moet krijgen; iii. conform de Nota Parkeernormen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te bevatten en te voldoen aan eisen omtrent bereikbaarheid (o.a. ook hulpdiensten) en verkeersveiligheid; iv. voor advies voorgelegd te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit; v. voor akkoord voorgelegd te worden aan de vaarwegbeheerder (provincie); c. de vier ronde, betonnen bakken en de ingestorte schuur die nog op het aangrenzende schapenlandje staan dienen verwijderd te worden. 2. Indiener verplichten de omwonenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).	
Samenvatting	De initiatiefnemers zijn voornemens om elf koopwoningen (ééngezinswoningen in de vrije sector) te realiseren op het braakliggende perceel tussen Veerstraat 1 en Kerkstraat 3 in Oude Wetering. Het college wordt geadviseerd een positieve houding aan te nemen ten opzichte van het initiatief, maar tegelijkertijd wel een aantal kanttekeningen te plaatsen richting de initiatiefnemer.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
A. Heijstee-Bolt			
P.C. van der Wereld-Verkerk			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
A.J.E. van der Werf-Bramer			

Besluit d.d. 22 februari 2022

Conform besloten.



Inleiding

Op 3 januari 2022 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Kerkstraat 1-2 te Oude Wetering. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Alkemade, sectie B en nummer 5608. Het verzoek betreft het realiseren van elf koopwoningen (vrije sector).

Wat willen we bereiken

Het realiseren van woningbouw op een inbreidingslocatie in het karakteristieke lint van Oude Wetering. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Onderbouwing

Bestemmingsplan

De planlocatie valt in het bestemmingsplan Oude Wetering uit 2017 en heeft reeds de enkelbestemming Wonen. Echter, het bouwvlak en het maximum aantal wooneenheden (2) zijn niet toereikend voor het beoogde plan. Er zal dan ook een bestemmingsplanwijziging plaats moeten vinden om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief. Tevens hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht'. Hiervoor geldt dat het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Van deze bepaling kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning en een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Beleid

De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en de ontwikkeling betreft daarmee een inbreiding. De provincie zet in op het beter benutten van bebouwde ruimte en stimuleert verdichting binnen BSD. Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied heeft ook de voorkeur van de gemeente boven het uitbreiden buiten de kernen. Om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw, zal er een afdracht gedaan moeten worden in het sociale vereveningsfonds. Voor de beoordeling of er sprake is van belemmeringen ten opzichte van de provinciale vaarweg dient advies gevraagd te worden aan de vaarwegbeheerder. Omdat de locatie in een karakteristiek gebied (voorheen 'beschermde dorpsgezicht') valt, dient het ontwerp vooraf beoordeeld te worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Uit de Nota Inbreidingslocaties en het beleid van het hoogheemraadschap volgt dat er rekening gehouden dient te worden met een minder dicht bebouwd plan waarbij tevens grotere afstanden tot erf grenzen en water worden aangehouden.

Voorgeschiedenis

Ten tijde van de integrale herziening van het bestemmingsplan Oude Wetering (2016-2017) is er door de vorige eigenaar van dit perceel een zienswijze ingediend met een plan (inclusief ruimtelijke onderbouwing) voor zeven woningen. Dit ontwerp is destijds niet opgenomen in het bestemmingsplan Oude Wetering. Voornaamste redenen waren het "zware woningbouwprogramma dat te veel druk en impact had op de kwaliteit van de ruimte en het aspect parkeren, bereikbaarheid en de ontsluiting" en "het ontbreken van stedenbouwkundige structuur en samenhang".

Eind 2019 is er een nieuwe poging ondernomen door de toenmalige eigenaar, ditmaal door het indienen van een principeverzoek voor zes woningen (één tweekapper en vier vrijstaande woningen). Op 31 maart 2020 heeft het college een besluit genomen op dit principeverzoek en een negatieve grondhouding aangenomen. Ook nu waren het verkeersaspect en de woningbouwprogrammering doorslaggevend.

Inmiddels is de planlocatie – en ook het aangrenzende perceel aan de westzijde ('schapenlandje') – verkocht aan een ontwikkelaar. Er hebben eind 2021 verschillende verkennende gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemers. Resultaat van die overleggen is dit principeverzoek.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Aan het lint wordt historiserend gebouwd. De compositie en het kleur-/materiaalgebruik van de oorspronkelijke woning op het perceel (1910) is het vertrekpunt geweest voor de nieuwe woning. De nieuwbouw aan de straatzijde versterkt de karakteristieke eigenschappen van de bestaande lintbebouwing en de bijbehorende identiteit. Op het achtererf staat een ensemble van volumes

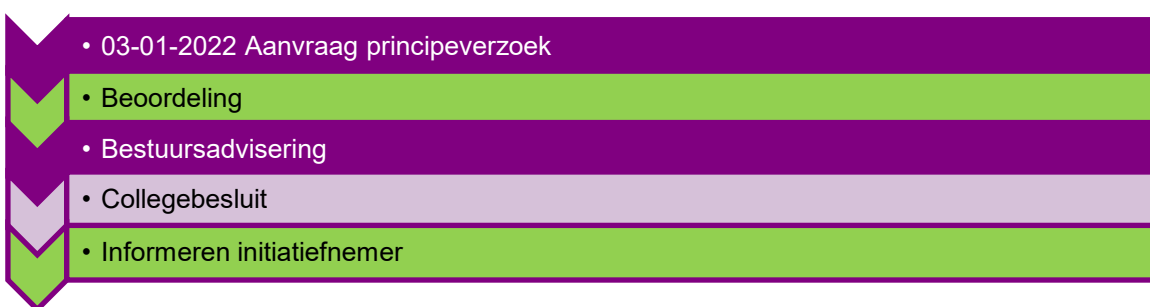
zoals bij een boeren erf te verwachten is met een herkenbare vormtaal die is ontleend aan verschillende agrarische typologieën (bebouwing van één laag plus een grote kap). Hiermee wordt gerefereerd aan de agrarische functie die het perceel van oudsher had. Al met al wordt de stedenbouw en stijl passend geacht binnen het karakteristieke lint van Oude Wetering. Wel worden er vraagtekens gezet bij het aantal woningen, omdat uit verschillende aspecten (o.a. Nota Inbreidingslocaties inclusief richtlijnen voor bouwen achter het lint, afstanden tot water, aantal parkeerplaatsen, bereikbaarheid en verkeersveiligheid, afstand tot naastgelegen werkplaats, creëren van een buitenruimte aan een geluidluwe gevel, etc.) blijkt dat een luchtigere opzet met minder woningen beter zou passen. Dit wordt bevestigd door de collegebesluiten op eerder ingediende plannen. Vanwege de nadruk die de provincie momenteel legt op het inbreiden binnen bestaand stads- en dorpsgebied zouden wel meer woningen mogelijk kunnen zijn.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel zullen de nieuwe woningen uiteraard duurzamer zijn dan de verouderde boerderij die hier ooit stond.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvrager	Collegebesluit	Brief	z.s.m.

Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder en het resultaat van dit overleg is conform advies. Het advies is akkoord bevonden door de afdelingsmanager en de teamleider.