

Raadsavond	8-9-2025
Zaaknummer	683211
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Veerstraat 45, Oude Wetering'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Veerstraat 45, Oude Wetering' (NL.IMRO.1884.TAMVEERSTRAAT45-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

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

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om op een deel van het perceel aan de Veerstraat 45 in Oude Wetering een burgerwoning te realiseren met daarachter een bedrijfsloods t.b.v. opslag van zijn hoveniersbedrijf. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het onderhavige TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om een deel van het perceel Veerstraat 45 in Oude Wetering te herontwikkelen. Op het zuidelijke deel van dit perceel wordt aan de straatzijde een burgerwoning gerealiseerd in het lint en daarachter een opslagloods van ca. 250 m² t.b.v. het hoveniersbedrijf van de initiatiefnemer. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig, want op dit moment is deze locatie slechts een kleinschalig tuincentrum toegestaan. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging van Detailhandel naar Wonen.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het TAM-omgevingsplan. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 12 september 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van een burgerwoning met daarachter een opslagloods op een deel van het perceel Veerstraat 45 in Oude Wetering. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- de gehele bestemming Detailhandel dient te verdwijnen en onderzocht dient te worden of de rest van het perceel ingezet kan worden voor (betaalbare) woningbouw;
- de woning dient qua aard en schaal aan te sluiten bij het karakter van het bestaande lint en de richtlijnen van de Nota Inbreidingslocaties vormen hiervoor de basis;
- de opslagloods t.b.v. het hoveniersbedrijf mag maximaal 250 m² bedragen;
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw.

Met onderhavig TAM-omgevingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan, met uitzondering van het feit dat niet de gehele bestemming Detailhandel verdwijnt. Reden hiervoor is dat het noordelijke deel van dit perceel geen eigendom is van de initiatiefnemer.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het voormalige tuincentrum betreft momenteel feitelijk een onderbreking van het aaneengesloten lint van woningen aan de straat. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het dan ook wenselijk dat er in het lint een woning gerealiseerd wordt en dat zo feitelijk het bestaande 'gat' opgevuld wordt.

Het realiseren van een opslagloods t.b.v. een hoveniersbedrijf binnen een kern sluit in eerste instantie niet aan bij de ambitie uit de Omgevingsvisie om geen nieuwe bedrijfsbestemmingen toe te staan in (het buitengebied en) de kernen. Echter, in dit geval verdwijnt er met het tuincentrum feitelijk een bedrijfsbestemming en komt er enkel een opslagloods voor terug waarbinnen geen (zware) industriële werkzaamheden zullen plaatsvinden. Er wordt dan ook eerder een afname van eventuele overlast verwacht dan een toename.

TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten wijzigingen van het omgevingsplan bekendmaken en publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op

volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD). Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. Met deze TAM kunnen gemeenten namelijk nog via de 'oude' IMRO-standaard en ruimtelijkeplannen.nl het omgevingsplan wijzigen. Dit wordt ook wel TAM-IMRO genoemd. Deze TAM is tot 1 januari 2026 te gebruiken, wat betekent dat het ontwerp uiterlijk 31 december 2025 ter inzage gelegd moet zijn. In afwachting van het kunnen publiceren via de nieuwe standaard is dus voor enkele locaties/ontwikkelingen gekozen een dergelijk TAM-omgevingsplan op te stellen, waaronder deze locatie.

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.

Kanttekeningen

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 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 deze percelen.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het principeverzoek heeft de initiatiefnemer contact gehad met de directe burens. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Het bestemmingsplan heeft van 5 juni t/m 16 juli 2025 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is in totaal één zienswijze 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, 19-8-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- TAM-omgevingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen