

Raadsavond	14 juni 2021
Zaaknummer	41166
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	E. van Breukelen
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Achterweg 90, Nieuwe Wetering'

Beslispunten

1. De nota beantwoording zienswijze vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Achterweg 90, Nieuwe Wetering' (NL.IMRO.1884.ACHTERWEG90-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan dat voor ligt maakt het mogelijk om tien woningen te realiseren op het terrein van het voormalige cultureel centrum in Nieuw Wetering. Dit perceel wordt aangemerkt als Achterweg 90. Het woningbouwprogramma bestaat uit acht appartementen en twee twee-onder-een-kapwoningen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijke kader moet vastgesteld worden om tien woningen te realiseren op het terrein van het voormalige culturele centrum in Nieuwe Wetering. De financiële risico's voor de bestemmingsplanwijziging zijn in het koopcontract met de ontwikkelende partij doorgelegd aan de ontwikkelende partij.

Inleiding

Het bestemmingsplan voor het perceel aan de Achterweg 90 in Nieuwe Wetering zal worden gewijzigd ten behoeve van de bouw van tien woningen. De ontwikkeling bestaat uit acht appartementen en twee twee-onder-een-kapwoningen. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. Dit heeft geleid tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Het perceel Achterweg 90 maakt als kavel 6 onderdeel uit van de van de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord. De wens is om binnen afzienbare tijd de grondexploitatie te sluiten. Op 21 mei 2019 heeft ons college besloten om de resterende kavels van de grondexploitatie op korte termijn tot ontwikkeling te brengen. Ten aanzien van Achterweg 90 (kavel 6) is besloten om deze aan te bieden aan een lokale partij. Op 14 april 2020 hebben wij besloten om de gronden onder voorwaarden te verkopen en te beginnen met het voorbereiden van een bestemmingsplanprocedure.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan dat nu aan uw raad voorligt om vast te stellen is het resultaat van die voorbereiding. Het plan maakt in totaal de realisatie van tien woningen mogelijk. Op het oostelijk deel van het plangebied, georiënteerd op de Voorweg, worden twee twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. De overige acht woningen zijn onderdeel van het appartementengebouw dat zich bevindt op het westelijk deel van het perceel. De vier appartementen op de begane grond beschikken over een tuin direct aan hun woning. De vier appartementen op de eerste verdieping worden voorzien van een balkon. De ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden via een inrit die zich ten noorden van het appartementengebouw zal bevinden en aangesloten is op de Achterweg. De inrit komt uit op de parkeerplaats waar twaalf parkeerplekken aanwezig zijn. Daarnaast zullen er nog drie parkeerplekken worden gerealiseerd op de Achterweg zelf.

Zoals eerder aangeven maakt Achterweg 90 (kavel 6) onderdeel uit van de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord. Het aandeel sociale woningbouw voor deze grondexploitatie is beoogd op kavel 5. Bekeken wordt of daar op korte termijn sociale woningbouw gerealiseerd kan worden binnen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. De vereiste 45 m² groen die wordt voorgeschreven per wooneenheid in het LIOR wordt gerealiseerd achter de hospice nabij de Regenboogweg. In totaal gaat het om 500 m² in te richten groen. Voor het realiseren van het plan is het noodzakelijk dat er 92 m² aan water wordt gecompenseerd. Het is niet mogelijk om de compensatie binnen hetzelfde peilvlak plaats te laten vinden. Daarom is er gezocht naar een alternatieve locatie. Met het hoogheemraadschap is afgesproken dat de watercompensatie zal plaatsvinden nabij de Molenweg 6 in Nieuwe Wetering.

Besluit hogere waarde

Ten behoeve van de nieuwe woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï bij de nieuwe woningen wordt overschreden. Het is dus noodzakelijk dat er een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Daarom stelt de Omgevingsdienst West Holland een hogere grenswaarde voor dit plangebied vast van 53 dB ten behoeve van wegverkeerslawaaï op de Rijksweg A4.

Gelet op al het bovenstaande wordt voorgesteld aan uw raad om het bestemmingsplan Achterweg 90 vast te stellen.

Uitvoering

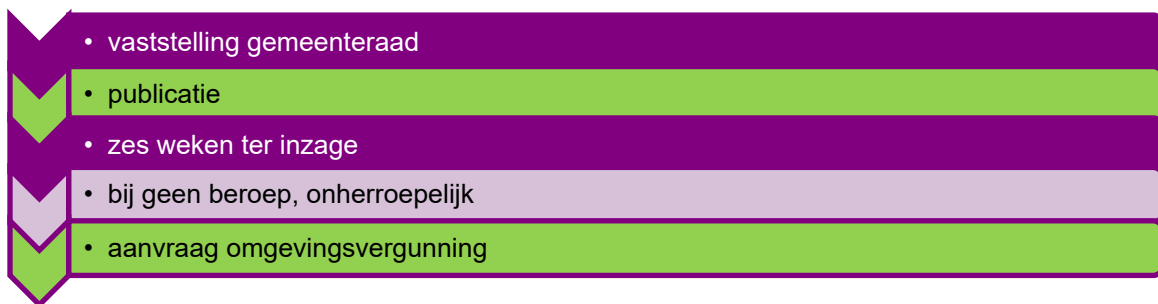
Kosten

De gemeente levert bouwrijpe grond op aan de ontwikkelende partij. Dat betekent ook dat de gemeente verantwoordelijk is voor het realiseren van een bestemming die voorziet in de beoogde woningbouw. De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord (grootboeknummer: 608200, taak 801). Deze kosten liggen rond de € 5.000.

Participatie en tijdlijn

Op 14 september 2020 is een informatieavond georganiseerd. Hierbij waren in totaal 40 bezoekers aanwezig, bestaande uit geïnteresseerden en omwonenden. De stemming van die avond was overwegend positief. Wel waren er enkele zorgen van omwonenden aangaande de werkzaamheden. De ontwikkelaar heeft aangegeven regelmatig contact op te nemen met de omwonenden om zoveel als kan de bestaande zorgen weg te nemen.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt beantwoord in de Nota beantwoording zienswijze. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de koopovereenkomst voor rekening van de ontwikkelaar.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 25 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris,
M.E. Spreij

de burgemeester,
mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Nota beantwoording zienswijze

Toelichting, regels en verbeelding

Zienswijze (vertrouwelijk)

-Bijlage 1 Bodemonderzoek

-Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

-Bijlage 3 Archeologisch onderzoek