

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

d.d. 28 augustus 2018

agendapunt:

Onderwerp	Initiatieven eerste herziening bestemmingsplan Oud Ade Rijpwetering	
Datum	21 augustus 2018	
Vorbereid door	L.J. Boer	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer	
Financiële gevolgen / dekking	Niet van toepassing	
Bijlage(n) met Corsanummers	Overzicht initiatieven eerste herziening bestemmingsplan Oud Ade Rijpwetering Memo gemeenteraad	
Openbaar	ja	
Gemeenteraad	Ja, informeren over initiatieven	
Beslisapunten	1. Initiatieven voor woningbouw wenselijk te vinden onder de voorwaarde dat: - het initiatief milieuhygiënisch inpasbaar is; - het voorziet in voldoende parkeerplaatsen conform Nota parkeernormen; - het past binnen de regionale woonagenda Holland Rijnland; - het initiatief stedenbouwkundig inpasbaar is; 2. Initiatieven op te nemen in de eerste herziening bestemmingsplan Oud Ade Rijpwetering. 3. Niet in te stemmen met het realiseren van een garagebox met een breedte van 4 meter aan de Kolk te Oud Ade. 4. Niet in te stemmen met het realiseren van een bijbehorend bouwwerk met een hoogte van 8 meter aan de Leidseweg 2 te Oud Ade. 5. Niet in te stemmen met het realiseren van een aanbouw aan de Zuidweg 17 te Rijpwetering. 6. Vast te stellen de memo voor de gemeenteraad inzake initiatieven bestemmingsplan Oud Ade Rijpwetering.	
Samenvatting	In het kader van de eerste herziening van het bestemmingsplan Oud Ade Rijpwetering is inwoners van Oud Ade en Rijpwetering gevraagd om een initiatief in te dienen. De initiatieven zijn beoordeeld en het college wordt geadviseerd, met inachtneming van de WBR en de regionale woonagenda, de woningbouwinitiatieven wenselijk te vinden. De initiatieven in Oud Ade voor een garagebox en een bijbehorend bouwwerk worden als onwenselijk beoordeeld evenals het initiatief voor	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
P.C. van der Wereld-Verkerk			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
M.E. Spreij			

Besluit d.d. 28 augustus 2018

Conform besloten met dien verstande dat beslispunt 3 vervalt. Voor de goede orde merkt het college op dat er aan de verschillende plannen en initiatieven nog de nodige haken en ogen zitten, die verdere uitwerking vragen.

	het realiseren van een aanbouw aan de Zuidweg te Rijpwetering.
--	--

Inleiding

In het kader van de eerste herziening van het bestemmingsplan Oud Ade Rijpwetering zijn een aantal initiatieven ingekomen. De initiatieven hebben met name betrekking op het realiseren van woningen. Daarnaast zijn initiatieven ingekomen voor een gebiedsontwikkeling, bijbehorende bouwwerken en een garagebox.

Twee initiatieven, grootschalige woningbouw in Oud Ade en een gebiedsontwikkeling in Rijpwetering, worden in overleg met de initiatiefnemers niet meegenomen in dit proces maar volgende een separate procedure. Daarnaast zijn twee initiatieven niet meegenomen in de herziening omdat ze niet binnen het plangebied vallen. De initiatiefnemer zijn hierover geïnformeerd.

Wat willen we bereiken

Behoud en waar mogelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het vergroten van het woongenot waarbij rekening wordt gehouden met de regionale opgave voor woningbouw.

Onderbouwing

1. WBR en regionale woonagenda

Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen.

Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen, stelden de gemeenten in Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 op. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2014. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de subregio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Op de eerste plaats gaat het om de ontwikkeling van kansrijke bouwlocaties (woonmilieus). Andere belangrijke opgaven zijn het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en passende woonruimten voor bijzondere doelgroepen, waarvoor aanvullende zorg noodzakelijk is. Met de vernieuwde Regionale Woonagenda zijn gemeenten in staat hun woningbouwplannen onderling beter af te stemmen, qua bouwjaar en woonmilieu.

De Regionale Woonagenda heeft van 30 oktober 2017 tot en met 22 december 2017 ter inzage gelegen en is op 14 maart 2018 vastgesteld door het algemeen bestuur van Holland Rijnland.

De gevolgen van het vaststellen van de regionale woonagenda is dat voor de gemeente Kaag en Braassem een verschuiving is te constateren in de vraag en aanbod aan woningen. Waar in het verleden minder gestuurd werd op kwaliteit en verschillende doelgroepen waarvoor gebouwd dient te worden, wordt met de vaststelling van het regionale woonagenda 2017 een stevig kader opgesteld waaraan plannen moeten voldoen. Hierbij valt met name te denken aan het bouwen in de sociale- en zorgdoelgroepen.

Conclusie

Het college wordt geadviseerd om op dit moment een positieve grondhouding in te nemen voor alle initiatieven met betrekking tot woningbouw, met inachtneming van een aantal voorwaarden. De keuze van uw college om met betrekking tot woningbouw plannen te toetsen op kwaliteit en door te gaan met initiatieven zorgt ervoor dat de initiatieven doorgang kunnen vinden.

2. Garagebox de Kolk te Oud Ade

Initiatiefnemer is voornemens om een garagebox van 4 meter breed te realiseren op een perceel aan de Kolk te Oud Ade. In het ontwerpbestemmingsplan Oud Ade Rijpwetering was een contour opgenomen voor maximaal drie meter breed. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer hier een zienswijze over ingediend bij de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is, zonder wijziging van de breedte van de garagebox, vastgesteld.

Het bestemmingsplan staat op dit moment een maximale breedte van drie meter toe, waarbij er een mogelijkheid bestaat om hier middels een binnenplanse afwijking van af te wijken voor 10%. Het is mede gelet op enige precedentwerking onwenselijk om een garagebox van vier meter breed toe te staan.

3. Bijbehorend bouwwerk Leidseweg 2 Oud Ade

Initiatiefnemer heeft in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Oud Ade Rijpwetering een zienswijze ingediend met betrekking tot het realiseren van een bijbehorend bouwwerk met een maximale nokhoogte van acht meter. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld waarbij de zienswijze niet heeft geleid tot een wijziging van het plan.

Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale nokhoogte van zes meter voor bijbehorende bouwwerken. Het niet wenselijk vinden van een bijbehorend bouwwerk met een nokhoogte van acht meter heeft als reden dat het zich nabij een monument bevindt en het een precedentwerking kan hebben voor andere bijbehorende bouwwerken in de gemeente.

Aanbouw Zuidweg 17 Rijpwetering

Initiatiefnemer is voornemens om een aanbouw te realiseren aan de Zuidweg 17 te Rijpwetering. De aanbouw wordt onderdeel van de bijbehorende bouwwerken. In het bestemmingsplan is een maximum van 75m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dit wordt in de huidige situatie al overschreden. Een uitbreiding met een aanbouw zorgt ervoor dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken verder wordt vergroot en wordt zodoende als onwenselijk gezien.

Vervolg

De initiatieven voor woningbouw hebben alle een positieve reacties gekregen, waarbij voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot stedenbouwkundige inpasbaarheid, voldoende parkeerplaatsen conform de Nota parkeernormen en het milieuhygiënisch haalbaar zijn van de initiatieven. De initiatiefnemers kunnen op basis van het besluit van uw college een ruimtelijke onderbouwing, met bijbehorende onderzoeken, op laten stellen. Initiatiefnemers worden ook op de hoogte gebracht van de beperkingen die de regionale woonagenda kan hebben op de plannen. Ondanks dat er een beperking is voor het bouwen van woningen die niet passen binnen de kaders van de regionale woonagenda, worden initiatiefnemers niet geremd in het mogelijk realiseren van de plannen. De gemeente zal zich inzetten voor het goed informeren en adviseren van initiatiefnemers en ook voor het verwezenlijken van de haalbare en goed inpasbare initiatieven. Zodra deze initiatieven voldoen aan een goede ruimtelijke ordening kunnen deze worden opgenomen in de eerste herziening Oud Ade Rijpwetering.

Uitvoering

Kosten

Niet van toepassing

Participatie en tijdlijn



Risico's

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Gemeenteraad	Inventarisatie initiatieven Oud Ade en Rijkpwetering	Memo	z.s.m. na collegebesluit
Initiatiefnemers	Collegebesluit	Brief	z.s.m. na collegebesluit

Ondernemingsraad

Niet relevant voor de ondernemingsraad

Integraliteit

Het voorstel is besproken in cluster Ruimte en omgevingszaken vanwege hun verantwoordelijkheid met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Resultaat van dat overleg is conform het advies. Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder op 21-08-2018. De portefeuillehouder kan instemmen met het voorstel. Voorstel is gezien en akkoord bevonden door teamleider en afdelingsmanager.