

Raadsavond	20 februari 2023
Zaaknummer	456622
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Opsteller	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Europaplantsoen 58, Hoogmade'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Europaplantsoen 58, Hoogmade' (NL.IMRO.1884.BPEUROPAPLANTSOEN-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer is voornemens om zes vrijstaande woningen te realiseren nadat alle bestaande bebouwing op het perceel Europaplantsoen 58 in Hoogmade is gesloopt. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen en de noodzakelijke verruiming van de bouwmogelijkheden. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om alle bestaande bedrijfsbebouwing te saneren en hiervoor in de plaats zes vrijstaande woningen te realiseren. Verder verdwijnt er één grote aanlegsteiger, maar het merendeel van de bestaande ligplaatsen zal behouden blijven. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het plan. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 29 maart 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van zes vrijstaande woningen op de locatie Europaplantsoen 58 te Hoogmade. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland;
- naast de bestemming Bedrijf, dient ook de bestemming 'horeca' en het bijbehorende bouwvlak aan de zuidzijde van het plangebied verwijderd te worden;
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan. Het bestemmingsplan is in lijn met het eerdere principeverzoek. De enige wijzigingen in de tussenliggende periode zijn dat de woningen enkele meters verschoven zijn ten opzichte van elkaar en dat er dus een extra steiger met ligplaatsen is komen te vervallen.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

In de huidige situatie detoneert de locatie en met name de niet-afgebouwde loods met de aangrenzende woonwijk. Er is sprake van verrommeling en er zijn dan ook zeker mogelijkheden voor het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De locatie leent zich als overgang van het dorp met dichtere bebouwing naar het water en buitengebied met een wat extensiever programma en een lagere dichtheid. Het is bovendien wenselijk om de bedrijfsbestemming met hoge milieucategorie en bijbehorende activiteiten van een jachtwerf te verwijderen uit de kern van Hoogmade. Hetzelfde geldt voor de horecaboot die aan de zuidzijde van het plangebied afgemeerd ligt.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (Wgh)

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een besluit genomen om hogere waarden vast te stellen op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), vanwege het wegverkeer op de rijksweg A4. Ten behoeve van de nieuwe woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaai bij drie van de zes nieuwe woningen wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft hogere waarden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaai op de rijksweg A4 van maximaal 49 dB, zodat voor drie woningen van dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. 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.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Op 3 oktober 2022 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden van de voormalige jachtwerflocatie aan het Europaplantsoen te Hoogmade.

Het bestemmingsplan heeft van 15 december 2022 t/m 25 januari 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.



Risico's

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

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 7 februari 2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen;
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Besluit hogere waarden ODWH.