

Raadsavond	13-10-2025
Zaaknummer	679616
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Herenweg 136, Woubrugge'

Beslispunten

1. Het TAM-omgevingsplan 'Herenweg 136, Woubrugge' (NL.IMRO.1884.TAMHERENWEG136-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

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

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel aan de Herenweg 136 in Woubrugge te herontwikkelen. Hierbij wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats worden, verdeeld over twee volumes, drie woningen gerealiseerd en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het onderhavige TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om het agrarische bedrijfsperceel Herenweg 136 in Woubrugge te herontwikkelen. Alle bedrijfsopstallen zullen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden er, verdeeld over twee volumes, drie woningen gerealiseerd van elk maximaal 650 m³. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig, want op dit moment is deze locatie bestemd voor een agrarisch bedrijf. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen en verruiming van de bouw mogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 1 november 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van compensatiewoningen op het perceel Herenweg 136 in Woubrugge. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- alle bestaande opstallen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning (deze wordt omgezet naar burgerwoning);
- aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar is;
- 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.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De bestaande agrarische opstallen zijn verouderd en in sommige gevallen zelfs vervallen. Herontwikkeling van dit perceel ligt dan ook voor de hand en er zal sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Met het realiseren van drie woningen in twee volumes is er sprake van een knipoog naar het voormalige boerenerf. Er wordt circa 1.200 m² aan agrarische opstallen gesloopt en het grote agrarische bouwvlak à 9.000 m², dat in theorie volledig bebouwd zou mogen worden, wordt verwijderd en vertegenwoordigt zodoende ook een bepaalde compensatiewaarde. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

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 N207. Voor het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaai bij de nieuwe woningen wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft hogere waarden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaai op de N207 van 53 dB, zodat ten behoeve van de woningen van dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

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 worden met dit plan geen woningen 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 enkele duurdere woningen voorzien in een bepaalde behoefte en zorgen bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast vindt hier zowel een ruimtelijke als 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 een brief verzonden aan circa 20 huishoudens in de omgeving. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Het bestemmingsplan heeft van 24 juli t/m 24 september 2025 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen

zienswijzen 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 woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 15-7-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- TAM-omgevingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Besluit hogere waarden Omgevingsdienst West-Holland