

Raadsavond	13-3-2024
Zaaknummer	537676
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan Zwarteweg 8, Oud Ade

Beslisapunten

1. De nota beantwoording zienswijzen vast te stellen
2. Het bestemmingsplan “Zwarteweg 8 Oud Ade” gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Een publiekrechtelijk kader vaststellen om in het plangebied bekend als Zwarteweg 8 te Oud Ade herstructurering mogelijk te maken en daarmee de in onbruik rakende agrarische bebouwing te saneren, drie woningen toe te voegen in het nieuw te realiseren hoofdgebouw op de plek van de bestaande boerderij, twee vrijstaande woningen te realiseren op de plek waar momenteel de bestaande stallen zich bevinden en de huidige mestlo te verbouwen tot woonhuis

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens het perceel Zwarteweg 8 te herstructureren door de bestaande in onbruik geraakte agrarische bebouwing te slopen, de aanwezige terreinverharding grotendeels te verwijderen, de mestlo te verbouwen tot woonhuis, drie woningen toe te voegen in het nieuw te realiseren hoofdgebouw en twee vrijstaande woningen te realiseren op de plaats waar momenteel de bestaande stallen staan. Voorgestelde herstructurering heeft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg; in de nieuwe situatie worden de doorzichten in alle richtingen vergroot en wordt het zgn. ‘clusterbeeld’ als nadrukkelijk landschappelijke karakteristiek door de wijze van de positionering en samenhang van de nieuwe bebouwing versterkt. Ook wordt het fraaie doorzicht naar het oosten met zicht op de Akerslootmolen vanaf de Zwarteweg gehandhaafd. Mede daardoor blijft ook het beeld van meerdere losse clusters aan de oever van de Oude Ade bestaan.

Inleiding

Initiatiefnemer wil het perceel bekend als Zwarteweg 8 te Oud Ade herinrichten door de in onbruik rakende agrarische bebouwing te saneren en drie woningen toevoegen in het nieuw te realiseren hoofdgebouw op de plek van de bestaande boerderij. Ook worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd op de plaats waar momenteel de bestaande stallen gesitueerd zijn en wordt de op het perceel aanwezige mestlo verbouwd worden tot woonhuis. Ook zal de aanwezige terreinverharding grotendeels verdwijnen in de nieuwe situatie. Initiatiefnemer heeft vooruitlopend op voorliggend ontwerpbestemmingsplan op aanvraag een principeverzoek ingediend m.b.t. het voornemen. Het college heeft ten aanzien van het principeverzoek op 25 mei 2021 een positieve grondhouding aangenomen. Vervolgens heeft initiatiefnemer – conform de besluitvorming op het principeverzoek – het voornemen nader uitgewerkt met voorliggend ontwerpbestemmingsplan op aanvraag als resultaat.

Argumenten

Aan de hand van voorgestelde herstructurering kan er een acceptabele impact op de ruimtelijke kwaliteit teweeg gebracht worden, waarbij de karakteristiek van het omliggende (woon)lint versterkt wordt; door het slopen van de in onbruik geraakte agrarische bebouwing en het daarmee vergroten van de doorzichten in alle richtingen, ontstaat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Naast het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt in voorliggend plan tevens uitgegaan van het behoud en zo mogelijk versterken van de samenhang in bebouwing. Vandaar dat qua inrichting en positionering van de te realiseren bebouwing nadrukkelijk is gekozen voor het creëren van een zgn. 'clusterbeeld'. De keuze voor het creëren van dit clusterbeeld komt voort uit overleg en afstemming met de landschapsspecialist van de provincie Zuid-Holland, die aangaf dat clusterbebouwing recht doet aan de plaatselijke landschappelijke karakteristieken en daarmee een nadrukkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee brengt. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid van het voornemen is in voorliggend plan nadere uitwerking gegeven aan aspecten als parkeren, ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en milieutechnische aspecten (bodem, akoestiek etc.).

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.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen zullen (bijna) energieneutraal worden uitgevoerd en duurzame opwekking van energie is in het gehele plan opgenomen. Ook worden de daken van de nieuwe bouwwerken voorzien worden van zonnepanelen. Door deze maatregelen, in samenhang met een goed geïsoleerde uitvoering van de woningen, zullen deze woningen duurzaam en vrijwel zelfvoorzienend zijn voor wat betreft behoefte aan energie.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen in de aanloop naar het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. De ontvangen reacties waren volgens de initiatiefnemer alle positief en hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp (zie hiervoor paragraaf 7.2. participatie in de toelichting van het bestemmingsplan). Er zijn twee zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Een van deze zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van de planregels en toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst.

Regio

Nieuwbouwplannen moeten aansluiten op de vraag en de behoefte van de kern en bij alle nieuwbouwplannen is dan ook een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing verplicht. Een voornemen tot woningbouw moet in beginsel passen binnen de Regionale Woonagenda en dus voor een geschikte doelgroep bestemd zijn zoals een levensloopbestendige woning dan wel bv. een woning voor jonge doorstromers en ouderen. Een toevoeging van zelfstandige woningen in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook in beginsel te verantwoorden en dient initiatiefnemer omdat in voorliggend geval levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden. Een toevoeging van het aantal woningen zoals in

voorliggend geval in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook te verantwoorden. Overigens dient de aanvrager wel op grond van de Nota Vereveningsfonds een afdracht sociale woningbouw te voldoen. Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Roelofarendsveen, 27-2-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	de burgemeester,
de loco-gemeentesecretaris,	A. Heijstee-Bolt
J.J. Démoed	

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting
Regels
Verbeelding