

Raadsavond	3-6-2024
Zaaknummer	572074
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Karperhof, Woubrugge'

Beslispunten

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

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van 66 woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om 66 woningen te realiseren op het oostelijke deel van de percelen WBG00B4470 en 4627 achter het glastuinbouwbedrijf op Oudendijkseweg 11 te Woubrugge. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om 66 woningen te realiseren op een strook grond die ingeklemd ligt tussen de woningen aan de Turfeiker (noordzijde), de sportvelden (oostzijde), de tennisvelden aan de Vingerhoedtstraat (zuidzijde) en het glastuinbouwbedrijf op Oudendijkseweg 11 (westzijde). Het plan dat de naam 'Karperhof' heeft gekregen bevat ruim 30% aan sociale huurwoningen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment zijn woningen daar niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van Agrarisch – Glastuinbouw naar Woongebied en de noodzakelijke verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken 34 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele punten uit de zienswijzen hebben geleid tot minimale wijzigingen van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 7 maart 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van woningen op het perceel ten oosten van Oudendijkseweg 11 te Woubrugge. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de regionale woningbouwprogrammering;
- de provincie Zuid-Holland dient in te stemmen met het plan;
- er dient gekeken te worden naar een intensivering van het programma, waarbij er meer sociale en betaalbare woningen worden gerealiseerd;
- aangetoond dient te worden dat de bestaande infrastructuur in de omgeving de toename van het aantal verkeersbewegingen op kan vangen;
- er dient gedegen onderzoek uitgevoerd te worden naar de verschillende ontsluitingsmogelijkheden (autoverkeer), waarbij geldt dat deze woningbouwontwikkeling de plannen rondom de ten zuiden van het perceel gelegen sport- en ontmoetingsplaats voor jongeren niet in de weg mag zitten.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan. De provincie heeft aangegeven het een logische locatie te vinden voor woningbouw, maar op dit moment het plan niet 'te aanvaarden' vanwege overprogrammering op de planlijst. De kans is dus groot dat de provincie een zienswijze indient op het ontwerpbestemmingsplan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het betreffende perceel ligt ingeklemd tussen verschillende woonwijken, voetbalvelden, tennisvelden en tuinbouwgronden. De locatie valt net buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar ook net buiten de contour van het duurzaam glastuinbouwgebied. Dit maakt het stedenbouwkundig gezien een logische locatie voor woningbouw, in aansluiting op de bestaande dorpskern van Woubrugge. De hof-achtige opzet van de 66 woningen is logisch. Om te voorkomen dat Karperhof te veel als gesloten enclave wordt beleefd, waardoor er geen samenhang ontstaat met de rest van de wijk, zijn er diverse inpassingen op stedenbouwkundig niveau verricht. Wat opvalt is dat er geen hoogbouw in het plan is opgenomen. Het project blijft onder de grens van 10 meter bouwhoogte. Elke woning heeft

daarnaast een prominente gevel, gericht op het groen rondom het plan. Dit geeft Karperhof een alzijdige uitstraling. De diversiteit in woningtypologieën zijn daarbij een toegevoegde waarde voor Woubrugge en Kaag en Braassem als geheel. Ten slotte wordt Karperhof een zeer groene woonomgeving, waar langzaam verkeer wordt gestimuleerd.

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.

Kanttelingen

Er zijn bij dit voorstel geen kanttekeningen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer geeft aan dat met het plan 'Karperhof' zij hun brede kijk op duurzaam bouwen onderstrepen. Beoogd wordt om energieopwekkende woningen te realiseren die zodoende in hun eigen energiebehoefte voldoen met een minimale CO₂-uitstoot. Dit wordt bereikt door toepassing van hoogwaardige, biobased materialen, PV-panelen en slimme installatietechnieken. Daarnaast is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemers hebben in het kader van de planvorming de omwonenden per brief (103 adressen) op de hoogte gebracht van het planvoornemen. Daarnaast hebben er al meerdere gesprekken plaatsgevonden met de dorpsraad van Woubrugge, de aangrenzende sportverenigingen en Jeugdwerk Kaag en Braassem (vanwege de nabijgelegen jongerenontmoetingsplek). Ook is er met de direct omwonenden aan de Turfeiker nog een persoonlijk gesprek gevoerd. Verder is de ontwikkelaar met het plan aanwezig geweest op een themamarkt van de gemeente. Ten slotte is er in april 2024 nog een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Een verslag van de participatie is bijgevoegd aan de stukken. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn 34 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, 14-5-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Nota van wijzigingen