

Raadsavond	15-5-2024
Zaaknummer	566381
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Woudsedijk-Zuid 22, Woubrugge'

Beslisapunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woudsedijk-Zuid 22, Woubrugge' (NL.IMRO.1884.BPWOUDEDIJKZUID22-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 32 sociale huurappartementen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om het bestaande gebouw op Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge te slopen en hier 32 sociale huurappartementen voor werkende jongeren te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om een appartementencomplex te realiseren op Woudsedijk-Zuid 22 in Woubrugge. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment zijn woningen daar niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen en de noodzakelijke verruiming van de bouw mogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte voor lichtmasten in artikel 3.2.2 onder d en 4.2.2. onder a van de regels is gewijzigd van 12 naar 8 meter.
- Artikel 10.2 onder a sub 3 van de regels is verwijderd.
- De zinsnede *“Daarnaast wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande fundering.”* is verwijderd uit paragraaf 5.2 van de toelichting.

Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 13 juli 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van appartementen voor werkende jongeren op het perceel Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- de provincie Zuid-Holland dient akkoord te gaan met de ontwikkeling;
- de Ladder voor duurzame verstedelijking dient succesvol doorlopen te worden;
- het hoogheemraadschap van Rijnland dient akkoord te gaan met de ontwikkeling;
- aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar is (met name gelet op de aspecten geluidhinder, geurhinder/bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid);
- er dienen voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen te worden gerealiseerd.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Uit het ontwerp blijkt dat er een alzijdig appartementengebouw voorzien is met veel groen daar omheen. Wat betreft de bouwhoogte – grotendeels drie bouwlagen en aan de kant van het water en de weg (noordoostzijde) vier bouwlagen – lijkt dit passend te zijn binnen de bestaande omgeving. De locatie, aan de rand van het dorp en bovendien langs het water en de provinciale weg N207 rechtvaardigen deze bouwhoogte. In de huidige situatie mag 60% van het bouwvlak bebouwd worden. In de nieuwe situatie wordt dit percentage niet overschreden. Qua architectuur – appartementengebouwen met kapvorm – wordt er ook aangesloten bij de bestaande omgeving.

Het is best een uitdagende locatie als het gaat om een aantal milieuaspecten (geurhinder (agrarische bedrijven), geluidhinder (wegverkeerslawaaai N207) en externe veiligheid). Er is echter intensief afstemming geweest met de Omgevingsdienst West-Holland en dit heeft

geleid tot een passend plan/ontwerp. De initiatiefnemers zijn voornemens om een complex bestaande uit 32 sociale huurappartementen voor werkende jongeren te realiseren. Daarmee voldoet het plan voor 100% aan de woningbehoeften van de gemeente.

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 63 dB, zodat ten behoeve van de woningen van dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

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.

Kantttekeningen

Er zijn bij dit voorstel geen kanttekeningen.

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 dit perceel.

Participatie en inspraak

Ten behoeve van de planvoorbereiding heeft participatie plaatsgevonden. Er is een informatieavond geweest voor bewoners waarbij de omwonenden en de dorpsraad van Rijnsaterwoude zijn geïnformeerd over het plan. Verder is er direct contact geweest met de directe burens en is de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren met het plan aanwezig geweest op een themamarkt van de gemeente. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn zes 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, 23-4-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Ontwerpbestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagenboek
- Besluit hogere waarden ODWH