

Raadsavond	27-5-2024
Zaaknummer	575482
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Voorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Woudse Juffen, Rijnsaterwoude'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woudse Juffen, Rijnsaterwoude' (NL.IMRO.1884.BPWOUDEJUFFEN-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 40 woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om 40 woningen te realiseren op de vrijvallende scholenlocatie aan de Herenweg te Rijnsaterwoude. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om 40 woningen te realiseren op de vrijvallende scholenlocatie aan de Herenweg in Rijsaterwoude. Het plan bestaat uit 13 sociale huurappartementen en 27 grondgebonden woningen in de categorie betaalbare koop, met toepassing van een koopinstapregeling. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment is wonen daar niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van Maatschappelijk naar Wonen en de noodzakelijke verruiming van de bouwmogelijkheden.

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

Argumenten

Voorgeschiedenis

Er is een tenderprocedure doorlopen voor de grondverkoop en ontwikkeling van de voormalige scholenlocatie Rijsaterwoude. Het plan 'De Woudse Juffen' van TN Ontwikkeling is daarbij als beste beoordeeld. Het ontwerpbestemmingsplan is in lijn met het plan uit de tenderprocedure.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Met de verhuizing van de basisschool en kinderopvang naar het IKC in het voormalige gemeentehuis, kwam deze locatie aan de Herenweg 145/149/153 in Rijsaterwoude vrij te vallen. De initiatiefnemers zijn voornemens om 40 woningen te realiseren: 13 sociale huurappartementen en 27 grondgebonden woningen in de categorie betaalbare koop. Daarmee voldoet het plan voor 100% aan de woningbehoeften van de gemeente. Daarnaast is er sprake van een kwalitatief hoogwaardig plan met veel (openbaar) groen en dat goed aansluit op de bestaande bebouwing in de omgeving.

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 koop- en ontwikkelingsovereenkomst 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

Het voorgestelde bouwplan voldoet aan de heden ten dage geldende duurzaamheidsnormen. Het plan bevat een hoge kwalitatieve groene inrichting waarmee invulling wordt gegeven aan ambities ten aanzien van klimaatadaptatie en ecologische waarden.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemers hebben een plan van aanpak participatie laten opstellen en dit is gedeeld met de gemeente. Er is inmiddels contact geweest met de dorpsraad, die op de hoogte is van het plan 'De Woudse Juffen'. Op 30 november 2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden in het Schoolhuis in Rijnsaterwoude. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn zeven 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 koop- en ontwikkelingsovereenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 7-5-2024

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