

Rhyner Bouw en Advies b.v.
~~Rhyner Vastgoed B.V.~~
De heer F.C.G. van Veldhuizen
~~Postbus 85~~ Noordside 110A
~~2410 AB~~ Bodegraven
2411 RE

datum 4 SEP 2013
ons kenmerk V20130009 / 13.27312
uw brief van
uw BSN
uw kenmerk
behandeld door J. Eichler
onderwerp Beoordeling principeverzoek Meerkreuk 1-3 Oude Wetering
bijlage(n)

Geachte heer Van Veldhuizen,

Op 2 april 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verzoek tot wijziging van de bestemming op het perceel Meerkreuk 1-3 te Oude Wetering. Wij delen u het volgende mee.

Beoordeling principeverzoek

Wij hebben uw principeverzoek beoordeeld op de volgende toetsingskaders:

- Bestemmingsplan Oude Wetering en bestaande situatie
- Gemeentelijk afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening
- Maatschappelijk Ruimtelijke StructuurVisie (MRSV)
- Ontwikkelingen in omgeving

Per toetsingskader worden de resultaten van de beoordeling samengevat:

Bestemmingsplan Oude Wetering en bestaande situatie

De huidige bestemming op het perceel is Maatschappelijk met deels een maximale bouwhoogte van 20 meter, de percelen rond het perceel zijn ten noorden bestemd voor groen, ten oosten bestemd voor maatschappelijke doeleinden tot 9 meter, ten westen bestemd voor wonen tot 9 meter en ten zuiden bestemd voor horeca. Binnen de horeca-bestemming is geen horecavoorziening meer aanwezig. Er is in 2005 een principeverzoek ingediend voor realisatie van woningen op de horecalocatie, zie hiervoor het kader "ontwikkelingen in de omgeving".

De huidige kerk is, met name door de vorm en het open park voor de kerk, een markant gebouw. Deze kwaliteit voor het centrum van Oude Wetering dient behouden te blijven om zo voldoende herkenbaarheid te waarborgen. De kerk stamt uit 1960 en is dan ook niet monumentaal of officieel aangewezen als beeldbepalend pand.

Door de ontkerkelijking en daaruit voortkomende kerkfusies zijn er meerdere kerkgebouwen in de gemeente overbodig geworden. In eerste instantie wordt er naar hergebruik gekeken, maar dat is in dit geval niet gelukt. Het gebouw is in relatief slechte staat en lastig te onderhouden vanwege de vorm. De keuze voor sloop/nieuwbouw is daarmee een gerechtvaardigde keuze, welke wel met zorg vorm moet krijgen.

Gemeentelijk afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Door de voorgenomen grote wijziging ten opzichte van de huidige ruimtelijke situatie kan niet worden volstaan met een geringe afwijking en zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld indien medewerking gewenst is. Er dient in dit geval worden voldaan aan het gestelde kwaliteitskader.

Maatschappelijk Ruimtelijke StructuurVisie (MRSV)

Oude Wetering is in de MRSV aangeduid als groeikern, waardoor verdichting gewenst is mits dit niet ten koste gaat van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. De locatie nabij een winkelcentrum is tevens potentieel een goede locatie voor realisatie van nultreden of zorgwoningen. Het is van belang dat er voldoende sociaal gebouwd wordt, ook hier leent de locatie zich voor.

Ontwikkelingen in de omgeving

De voormalige horecavoorziening ten zuiden van het plangebied is inmiddels gesloopt en de grond zou worden ontwikkeld door Aannemingscombinatie Leiderdorp B.V. De aannemingscombinatie is nog steeds eigenaar van de grond en van een principebesluit waarin een positieve grondhouding van de gemeente is uitgesproken voor realisatie van meerdere woningen mits ze voldoen aan het in het besluit gestelde kader. Het verzoek is reeds in 2005 behandeld en sindsdien is er niets meer gebeurd. Toch geeft initiatiefnemer aan dat de aannemingscombinatie nog steeds voornemens is binnenkort tot realisatie over te gaan.

Conclusie en afweging

Bij de eerdere plannen voor het zuidelijk gelegen Woelige Baren zijn reeds woningen toegestaan en een woonfunctie past ook in dit geval, zeker aangezien het naast een lokaal centrum ligt. De potentiële kwaliteit van het Braassemmermeer kan bij ontwikkeling van het perceel onvoldoende worden benut vanwege de ontwikkeling van de Woelige Baren, het zou dan ook met klem de voorkeur hebben als beide projecten gezamenlijk ontwikkeld zouden worden, zodat de gehele ontwikkeling de kwaliteiten van zowel het centrum als het Braassemmermeer kan benutten. Als een combinatie met Woelige Baren niet mogelijk blijkt dient wel te worden geanticipeerd op een mogelijke inrichting aan de zuidzijde.

De kerk is een landmark voor het dorp en zichtbaar van zowel de doorgaande route over de Alkemadelaan als vanaf het Braassemmermeer. Indien de kerk gesloopt zou worden is het wenselijk een nieuw markant gebouw te realiseren op deze locatie, aangezien de stedenbouwkundige context hierom vraagt. De drie varianten die als mogelijke inrichtingsplannen zijn ingediend passen dan ook niet in de omgeving. De kerk ligt momenteel tussen een drielaags appartementencomplex en een schoolgebouw met twee lagen met kap en valt nog steeds goed op in deze context.

Reguliere grondgebonden woningen zouden daar niet voor kunnen zorgen. Een inrichting zoals voorgesteld in "Voorstel 2011" is dan ook meer gepast op deze locatie. De woningdichtheid is vrij hoog in de voorstellen 1-3, met een woningdichtheid van 40 woningen per hectare is het gelijk te stellen aan een suburbaan woonmilieu. In Voorstel 2011 is de dichtheid ongeveer 45 woningen per hectare. Beide dichtheden zijn inpasbaar op de locatie gezien de open ruimte in de omgeving en de ligging nabij het centrum, maar de verkaveling dient wel met zorg te zijn ingepast. Voor behoud van de landmark en inpassing in de omgeving, is het gewenst dat ter plaatse van de kerk een nieuw markant gebouw met voldoende massa opgericht wordt en dat de rest van de ontwikkeling hierbij past. Er dienen daarbij voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het eigen plangebied volgens de richtlijnen van CROW.

Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

Ter uitvoering van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie zijn twee fondsen (formeel: bestemmingsreserves) ingesteld: Sociale Woningbouw en Parkeren. Dit betekent dat als bij een bouwplan minder dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, een bijdrage verschuldigd is per niet-gebouwde sociale woning. Verder leidt een bouwplan veelal tot extra parkeerbehoefte. Als men er niet in slaagt om op eigen terrein de noodzakelijke parkeerplaats(en) aan te leggen kan dit soms worden opgevangen op gemeentelijke grond, c.q. in het openbare gebied. In een dergelijk geval is men per parkeerplaats een bijdrage verschuldigd.

Indienen bestemmingsplan op aanvraag

De beoordeling van uw principeverzoek biedt de mogelijkheid om een nader plan op te stellen ter invulling van het projectgebied met woningen. Hiervoor kunt u na ambtelijk overleg een verzoek indienen tot wijziging van het bestemmingsplan middels een bestemmingsplan op aanvraag. Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling. Op basis van de gegevens van het principeverzoek zal de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan waarschijnlijk een doorlooptijd van gemiddeld 6-12 maanden.

Kader beoordeling

Bij de beoordeling van dit principeverzoek heeft een afweging plaatsgevonden aan de hand van de regelgeving zoals deze nu geldt. Verder is rekening gehouden met de omstandigheden, kennis en inzichten zoals deze op dit moment bij ons bekend zijn. Wij wijzen u er op dat een en ander kan wijzigen. Tevens kan het zo zijn dat uitvoering van uw verzoek alleen mogelijk is nadat u toestemming van een ander bestuursorgaan hebt gekregen. Een dergelijke toets is niet in de beoordeling van uw aanvraag betrokken.

Geldigheidsduur besluit

Om er zeker van te zijn dat uw principeverzoek en ons besluit daarover kunnen dienen als uitgangspunt voor de officiële vergunningaanvraag, verzoeken wij u deze aanvraag binnen één jaar in te dienen.

Bezwaarmogelijkheden

Tegen dit besluit van ons college is geen bezwaar en beroep mogelijk. Wenst u een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit, dan dient u over te gaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning. Wij wijzen u er op dat bij het indienen van zo een aanvraag geheel andere indieningscriteria van toepassing zijn.

Tot slot

Hebt u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de klantadviseurs vergunningverlening. Zij zijn bereikbaar op het algemene telefoonnummer of via info@kaagenbraassem.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
afdelingsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling,
drs. J.J. Demoed.

