

**Vergadering van het college van burgemeester en wethouders**  
**d.d. 16 juli 2019**

**agendapunt:**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Onderwerp                     | Vaststellen ontwerpwijzigingsplan Veerstraat 15-16 Oude Wetering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  |
| Zaaknummer                    | 12203                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                  |
| Datum                         | 5 juli 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |
| Vorbereid door                | M. van der Weide-Cezarini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Cluster Ruimte en Omgevingszaken |
| Portefeuillehouder            | I.A.A. van der Meer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |
| Financiële gevolgen / dekking | n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |
| Bijlage(n)                    | - Ontwerpwijzigingsplan Veerstraat 15-16 Oude Wetering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |
| Openbaar                      | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |
| Gemeenteraad                  | nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |
| Beslisputen                   | 1. Het wijzigingsplan Veerstraat 15-16 Oude Wetering vaststellen.<br>2. Het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage leggen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |
| Samenvatting                  | Er is een verzoek ingediend om de wijzigingsbevoegdheid bekend als 'wetgeving zone – wijzigingsgebied 2' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oude Wetering toe te passen. Initiatiefnemer is voornemens maximaal 10 woningen te realiseren, waarvan maximaal 7 (loft)woningen, twee halfvrijstaande woningen en één vrijstaande woning. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college wordt voorgesteld het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen. |                                  |

|                            | conform advies | bespreken | opmerkingen |
|----------------------------|----------------|-----------|-------------|
| K.M. van der Velde-Menting |                |           |             |
| F.M. Schoonderwoerd        |                |           |             |
| P.C. van der Wereld        |                |           |             |
| Y. Peters-Adrian           |                |           |             |
| I.A.A. van der Meer        |                |           |             |
| M.E. Spreij                |                |           |             |

Besluit d.d. 16 juli 2019

Conform besloten met dien verstande dat in het voorstel wel opgenomen wordt dat sociaal afgekocht wordt



## **Inleiding**

Initiatiefnemer wil in het plangebied bekend als Veerstraat 15-16 te Oude Wetering met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ('wetgeving zone – wijzigingsgebied 2') zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oude Wetering de detailhandelsactiviteiten staken en gefaseerd 10 woningen realiseren.

## **Wat willen we bereiken**

Stimuleren en faciliteren van kleinschalige woningbouw binnen de gemeente met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid ter plaatse.

## **Onderbouwing**

Voorliggend initiatief heeft initiatiefnemer in het kader van de bestemmingsplanherziening Oude Wetering als zienswijze (met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing) ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan Oude Wetering voor het perceel Veerstraat 15-16 te Oude Wetering een gebiedsaanduiding/wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen, te weten "wijzigingsgebied 2". Voorliggend wijzigingsplan wordt dan ook gerealiseerd op basis van de uitwerkingsregels van "wijzigingsgebied 2" met bijbehorende vastgelegde randvoorwaarden. Het wijzigingsgebied 2 met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zoals vastgesteld door de raad maakt het mogelijk in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van maximaal 10 nieuwe woningen. In voorliggend wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Aanvrager gaat gefaseerd realiseren op het achtererf, ter plaatse van de huidige bedrijfshal aan de westzijde van het plangebied, wil aanvrager drie duurzame loftwoningen realiseren. Ten zuidwesten (aan de achterzijde) van het plangebied grenzend aan de watergang wil aanvrager één vrijstaande woning bouwen. De bestaande woning aan de Veerstraat 16 ten oosten van het plangebied maakt ook plaats voor nieuwbouw, te weten twee hal vrijstaande woningen.

De bedrijfshal met detailhandel functie in het midden van het perceel blijft overigens in de eerste fase behouden. Het voornemen is om ter plaatse van deze bedrijfshal in de vervolgfase vier loftwoningen te realiseren.

Het ontwerpwijzigingsplan is beoordeeld door de Omgevingsdienst West Holland. Het advies van de Omgevingsdienst West Holland is verwerkt in voorliggend ontwerp; voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen noch leidt de beoogde ontwikkeling tot aantasting van bepaalde natuurwaarden.

Voor wat betreft het aantal woningen in relatie tot de Regionale Woonagenda (RWA) het volgende. In de RWA is regionaal afgesproken hoeveel er gebouwd mag worden en wat er gebouwd mag worden. De basis is de door de provincie vastgestelde opgave voor de woningbouw (de WoningBehoeftesRaming - WBR), de bevolkingsprognosecijfers (BP). Voorliggende ontwikkeling is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Oude Wetering door middel van een wijzigingsbevoegdheid verankerd en aangemeld op de regionale planlijst. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend wijzigingsplan passend is binnen de RWA.

Initiatiefnemer dient overigens een afdracht te doen overeenkomstig het gestelde in de Nota Vereveningsfonds voor wat betreft de in de MRSV opgenomen eis van 30% sociale woningbouw. Deze afdracht is gewaarborgd in de door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst.

De effecten van de ontwikkeling op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied is ook onderzocht. Het is namelijk van belang dat er een goed beeld wordt verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking verdraagt. Geconcludeerd kan worden dat de Veerstraat goed in staat is om het verkeer, dat extra gegenereerd wordt door de ontwikkeling, te verwerken. Naar verwachting zal er als gevolg van de ontwikkeling zelfs een aanzienlijke afname van de verkeersgeneratie optreden wanneer het plan in zijn volledigheid is uitgevoerd. Het aspect verkeer is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ook voldoet het wijzigingsplan aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2018 en is hiermee het aspect parkeren voldoende gewaarborgd.

Nadat uw college op 14 mei 2019 heeft ingestemd met de inhoud van het ontwerpwijzigingsplan, hebben de stukken van donderdag 23 mei 2019 t/m 3 juli 2019 ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het ontwerpwijzigingsplan.

## **Uitvoering**

### Kosten

Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. In het kader van het wijzigingsplan is er wel met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten. Er zijn verder geen kosten voor de gemeente.

### Participatie en tijdlijn

Het draagvlak vanuit de omgeving is onderzocht en uitkomsten daarvan opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan. Initiatiefnemer heeft de omgeving aan de voorkant van het proces geïnformeerd. Voorts heeft het ontwerpwijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en inwoners zijn door middel van een bekendmaking op de hoogte gebracht van de tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpwijzigingsplan. Na vaststelling zal het wijzigingsplan in het kader van de beroepstermijn voor zes weken ter inzage gelegd worden.



### Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de aanvrager

## **Communicatie**

| <i>Doelgroep</i>                        | <i>Boodschap</i>                            | <i>Middel</i>                                                                           | <i>Planning</i>                    |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Aanvrager                               | Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan | Brief                                                                                   | Zo snel mogelijk na collegebesluit |
| Provincie Zuid Holland                  | Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan | e-formulier                                                                             | Zo snel mogelijk na collegebesluit |
| Inwoners Kaag en Braassem (en eenieder) | Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan | Staatscourant, <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> | Zo snel mogelijk na collegebesluit |

## **Ondernemingsraad**

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

## **Integraliteit**

Het voorstel is besproken met cluster Beleid en Strategie. De juridisch adviseur (JZ) heeft de anterieure overeenkomst opgesteld. Het ontwerpwijzigingsplan is op 8 juli 2019 besproken met de portefeuillehouder. De portefeuillehouder is akkoord met het ontwerpwijzigingsplan. Het voorstel is gezien en geaccordeerd door de teamleider.

## **Vooroverleg**

Het concept ontwerpwijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg (3.1.1 Bro) voorgelegd aan de vooroverlegpartners, in dit geval de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. De milieuparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan is reeds getoetst door de Omgevingsdienst West-Holland en opmerkingen daaromtrent in voorliggend ontwerpwijzigingsplan verwerkt.