

Raadsavond	2-3-2026
Zaaknummer	686405
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Oudendijkseweg 24, Woubrugge'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Oudendijkseweg 24, Woubrugge' (NL.IMRO.1884.TAMOUDENDIJKSEWEG-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 twee woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om de percelen WBG00B4753 en 4754 aan de Oudendijkseweg in Woubrugge – voorheen bekend als Oudendijkseweg 24 – te herontwikkelen. Hierbij wordt alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats worden twee woningen gerealiseerd. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het onderhavige TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om het agrarische bedrijfsperceel voormalig bekend als Oudendijkseweg 24 in Woubrugge te herontwikkelen. Alle bedrijfsopstallen (restanten van de stal, opslagcontainer en silo) zullen worden gesloopt en de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd. Zodra het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is geworden zal bovendien de oude vergunning voor de varkensstal in worden getrokken. Daarvoor in de plaats worden er twee woningen gerealiseerd. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig, want op dit moment is deze locatie bestemd voor een agrarisch bedrijf. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen en verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het TAM-omgevingsplan. Wel zijn er ambtshalve nog enkele aanpassingen gedaan n.a.v. het meest recente advies van de Omgevingsdienst. Zo zijn er tekstuele wijzigingen doorgevoerd in de paragrafen Ecologie, Omgevingsveiligheid, Bodem en Geluid. Daarnaast is t.o.v. de ontwerpversie het stikstofonderzoek (bijlage) achterwege gelaten, aangezien dit vanwege de ruime afstand tot stikstofgevoelig natuurgebied niet noodzakelijk was. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 11 juli 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van compensatiewoningen op het perceel Herenweg 136 in Woubrugge. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- er mogen maximaal twee woningen gebouwd worden;
- de provincie Zuid-Holland dient akkoord te gaan met deze ontwikkeling;
- de woningen dienen in het lint gebouwd te worden conform de voorschriften van het artikel 20 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost;
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw.

Met onderhavig TAM-omgevingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Dit betreft een 'oud' initiatief van voor 25 maart 2024, de datum waarop de ruimte voor ruimte-regeling is geëvalueerd met de gemeenteraad.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Dat er op dit perceel een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen valt, is overduidelijk. Er wordt circa 1.000 m² aan agrarische opstallen (restanten van de stal, opslagcontainer en silo) gesloopt. Daarnaast worden de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het grote agrarische bouwvlak à 5.800 m², dat in theorie volledig bebouwd zou mogen worden, verwijderd en deze vertegenwoordigen zodoende ook een bepaalde compensatiewaarde. Dat geldt ook voor de vergunning voor een nieuwe stal à 4.000 m² die nog steeds van kracht is. Het perceel wordt vormgegeven volgens het erfprincipe met een hoofdwoning in het lint en een schuurwoning achterop het erf. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen zijn er zowel een landschappelijk inpassingsplan als een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten wijzigingen van het omgevingsplan bekendmaken en publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD). Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. Met deze TAM kunnen gemeenten namelijk nog via de 'oude' IMRO-standaard en ruimtelijkeplannen.nl het omgevingsplan wijzigen. Dit wordt ook wel TAM-IMRO genoemd. Deze TAM is tot 1 januari 2026 te gebruiken, wat betekent dat het ontwerp uiterlijk 31 december 2025 ter inzage gelegd moest zijn. In afwachting van het kunnen publiceren via de nieuwe standaard is dus voor enkele locaties/ontwikkelingen gekozen een dergelijk TAM-omgevingsplan op te stellen, waaronder deze locatie.

Exploitatieplan

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan geïntegreerd in het omgevingsplan. Artikel 13.13 lid 3 van de Omgevingswet bepaalt echter dat de regels voor publiekrechtelijk kostenverhaal (zoals een omgevingsplan) niet van toepassing zijn als de kostenverhaalplicht al is verzekerd via een overeenkomst tussen het bevoegd gezag en de initiatiefnemer. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals nadeelcompensatie geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen nadere regels over kostenverhaal op te nemen voor dit plangebied.

Kanttekeningen

Woningtype; er worden met dit plan geen woningen gerealiseerd van het type waar op dit moment het meeste behoefte aan is. Echter, in het raadsakkoord wordt beoogd woningbouw in de verhouding 30-40-30 te realiseren, waarbij de laatste 30% 'vrije sector' is. Dus ook enkele duurdere woningen voorzien in een bepaalde behoefte en zorgen bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast vindt hier zowel een ruimtelijke als planologische kwaliteitsverbetering plaats, dus valt de ontwikkeling ook wat dat betreft te rechtvaardigen.

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 deze percelen.

Participatie en inspraak

Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Het bestemmingsplan heeft van 18 december 2025 t/m 28 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. . In deze periode is in totaal één zienswijze 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, 10-2-2026

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
- TAM-omgevingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen