

Raadscommissie	3-12-2025
Zaaknummer	911209
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Verzwaard adviesrecht BOPA Kerkstraat 40-42, Oude Wetering

Beslispunten

1. Positief te adviseren aan het college van burgemeester en wethouders over het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van 21 extra woningen op de locatie Kerkstraat 40-42 in Oude Wetering, onder de voorwaarde dat voldaan kan worden aan de gestelde eisen en alle adviezen positief zijn.
2. Dit positieve advies als volgt te motiveren: “Onze raad vindt het wenselijk om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking en het realiseren van een knarrenhof bestaande uit 20 appartementen en het splitsen van de kostenwoning toe te staan, omdat de woningtypes goed aansluiten bij de actuele behoefte. Hierbij heeft het college meegewogen dat er voorafgaand aan de vergunningaanvraag uitgebreide participatie heeft plaatsgevonden.”
3. Geen verzwaard adviesrecht van toepassing te verklaren op de aanvraag omgevingsvergunning bouwtechnisch die volgt op de voorliggende buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), wanneer deze past binnen de kaders van de onderhavige BOPA.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van een knarrenhof (20 appartementen) en de splitsing van een vrijstaande woning mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel achter Kerkstraat 40, 41 en 42 in Oude Wetering een knarrenhof bestaande uit 20 appartementen te realiseren en daarnaast de bestaande kostenwoning te splitsen naar twee wooneenheden. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig waarbij afgeweken wordt van de regels van het omgevingsplan. Onderhavige BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voorziet in die afwijking en hierop is verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om een achter Kerkstraat 40-42 in Oude Wetering een knarrenhof te realiseren en de kostenwoning te splitsen. Hiervoor is het noodzakelijk om door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit af te wijken van de regels van het omgevingsplan, omdat er op de beoogde locatie geen bouwvlak aanwezig is en het maximaal aantal woningen wordt overschreden. Deze BOPA-procedure voorziet in die afwijking en de gemeenteraad wordt gevraagd om een positief bindend advies uit te brengen.

Argumenten

Conceptverzoek

Op 4 maart 2025 heeft het college ingestemd met het conceptverzoek voor het realiseren van een knarrenhof achter Kerkstraat 40-42 in Oude Wetering alsmede het splitsen van de bestaande kostenwoning. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- Er dient een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te worden aangevraagd, waarbij samen met de initiatiefnemer zal worden bekeken of de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing kan worden verklaard.
- Bij het indienen van de BOPA dient er een Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) te worden gegeven. Met de GoFlo moet worden aangetoond dat met de gewenste ontwikkeling enerzijds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en anderzijds dat er bij de omliggende woning(en) sprake blijft van een gezonde leefomgeving. Daarbij dient onder andere ingegaan te worden op de verschillende (relevante) omgevingsaspecten (o.a. parkeren, ontsluiting, watercompensatie, bodem, ecologie, geluid en erfgoed).
- De initiatiefnemer dient te onderzoeken op welke manier zoveel mogelijk volwassen en beeldbepalende bomen op het perceel aanwezig kunnen blijven, waarbij de twee platanen (welke op de bomenlijst staan) zondermeer behouden moeten blijven.
- De openbare ruimte dient conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR 8.0) te worden aangelegd.
- De initiatiefnemer wordt geadviseerd om in vroeg stadium van het proces de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit te betrekken.
- Bij de nadere stedenbouwkundige uitwerking dient er gekeken te worden of het gebouw verder van de Alkemadelaan kan worden gepositioneerd om het bestaande ruimtelijke gevoel te behouden, zodat het ontwerp passend is in de omgeving.
- In het woningbouwprogramma dient minimaal 30% sociale huur en 40% middensegment te worden verankerd.

Met onderhavige vergunningaanvraag wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Bouwen in het tweede lint van de Kerkstraat is niet gebiedsvreemd. Verder naar het zuiden (o.a. Kerkstraat 1-2 en ook aan de Veerstraat) komt dit zelfs zeer regelmatig voor en ook relatief dicht op de Alkemadelaan. Het appartementenblok bestaat uit twee lagen, waarbij er gehoor gegeven is aan de wens van het college om qua vormgeving één laag met kap aan te houden, passend bij de omgeving.

Er heeft reeds afstemming met de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (Dorp, Stad & Land) plaatsgevonden. De commissie heeft aangegeven dat:

- er een bouwhistorische verkenning dient te worden gedaan;
- een vorm van bebouwing achter op het terrein tot de mogelijkheden behoort;
- de architectuur zich bescheiden zal moeten verhouden tot de aanwezige (rijks)monumenten;
- voor de entree van het terrein het huidige kerkhof, het gebied voor de kerk, met het hekwerk gerespecteerd moet worden;
- er wat de parkeeroplossing betreft gestudeerd moet worden op alternatieven en/of om de aantallen parkeerplaatsen te reduceren;
- de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) betrokken dient te worden vanwege de rijksmonumentale status van het perceel.

Verzwaard adviesrecht

Voor een nadere toelichting op dit onderwerp wordt verwezen naar de memo 'Verzwaard adviesrecht' die is opgesteld voor het presidium en als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Aan de raad wordt in dit stadium gevraagd om het college positief te adviseren over het verlenen van de gevraagde vergunning. Uiteraard onder de voorwaarde dat voldaan kan worden aan de gestelde eisen en alle adviezen (groen, verkeer & parkeren, cultureel erfgoed, Veiligheidsregio, etc.) positief zijn. Uiteindelijk dient voor het bouwtechnische deel ook nog een aanvraag omgevingsvergunning gedaan te worden, maar aan de raad wordt gevraagd bij die aanvraag af te zien van het verzwaard adviesrecht wanneer de aanvraag past binnen de kaders van onderhavige BOPA.

Kantttekeningen

Bezwaren; er is bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd een kans dat omwonenden of andere belanghebbenden zich niet kunnen vinden in het beoogde plan.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het conceptverzoek heeft de kerkenraad van de Remonstrantse Kerk in Oude Wetering een uitvoerig participatieproces doorlopen. De initiatiefnemers geven aan dit ook te blijven doen in samenspraak met Knarrenhof® gedurende de verdere planvorming. Van het proces tot nu toe is een verlag opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning zal uiteindelijk gepubliceerd worden om belanghebbenden de mogelijkheid te bieden bezwaar in te dienen.

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, 18-11-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Schetsontwerp
- Ruimtelijke onderbouwing (GoFlo)
- Participatieverslag
- Memo 'Verzwaard adviesrecht'