

Raadsavond	2 maart 2026
Zaaknummer	956319
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Achterweg 6 Nieuwe Wetering'

Beslispunten

1. Het TAM-omgevingsplan 'Achterweg 6 Nieuwe Wetering' (NL.IMRO.1884.TAMACHTERWEG6-VAS1 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om twee woningen te realiseren op het perceel dat gelegen is achter de woning aan de Achterweg 6 in Nieuwe Wetering. De twee woningen zullen als twee-onder-één-kapwoning uitgevoerd worden. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het perceel is nu in gebruik als achtertuin en heeft de bestemming verkeer zonder dat het een daadwerkelijk verkeersfunctie heeft. Immers het perceel is reeds geruime tijd ingericht als achtertuin. Ook uitbreiding van de verkeersfunctie of het aanleggen van parkeerplaatsen lijkt op deze plek niet logisch. Het onderhavige TAM-omgevingsplan voorziet in de benodigde wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om op het perceel dat is gelegen achter het perceel Achterweg 6 te Nieuwe Wetering twee woningen te realiseren die als een twee-onder-één-kapwoning worden uitgevoerd. De nieuwe woningen komen dan in lijn te liggen met het blokje woningen aan de Voorweg (Voorweg 7 t/m 13). Daarnaast biedt het perceel met een oppervlakte van circa 650m² voldoende ruimte voor de realisatie van twee woningen. Het perceel maakt onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en vormt daarmee dus een inbreidingslocatie. Het initiatief is eerder al eens kenbaar gemaakt door middel van een principeverzoek en het college heeft hier op 12 augustus 2020 een positieve grondhouding op ingenomen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is in lijn met het collegebesluit op dat eerdere verzoek.

Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging van Verkeer naar Wonen en verruiming van de bouw mogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 12 augustus 2020 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning achter de woning aan de Achterweg 6 te Nieuwe Wetering. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- a. Er dienen voldoende parkeerplekken gerealiseerd moeten worden conform de Nota Parkeernormen 2018;
- b. Initiatiefnemer dient zelf onderzoek uit te voeren naar de ontsluiting van de woningen en de uitkomst hiervan te overleggen met de gemeente;
- c. Het ontwerp van de woningen moet voldoen aan de uitgangspunten die staan benoemd in de Nota inbreidingslocaties.
- d. De ontwikkeling dient te voldoen aan de 30% sociale woningbouw regeling uit de MRSV
- e. De ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Indiener verplichten de omwonenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling.

Met onderhavig TAM-omgevingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Een woonbestemming op deze locatie lijkt op basis van het bestemmingsplan meer passend dan de huidige verkeersbestemming. De huidige woonbestemming tussen Voorweg 7 en het perceel van Achterweg 2 wordt daarmee doorgetrokken. De nieuwe woningen komen dan in lijn te liggen met het blokje woningen aan de Voorweg (Voorweg 7 t/m 13). Daarnaast biedt het perceel met een oppervlakte van circa 650m² voldoende ruimte voor de realisatie van twee woningen. Het perceel maakt onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en vormt daarmee dus een inbreidingslocatie. Zowel gemeentelijk als provinciaal beleid geeft de voorkeur aan inbreidingslocaties ten opzichte van uitbreidingslocaties. Met dit beleid wordt de woonfunctie zoveel mogelijk in de kernen geconcentreerd en blijft er ruimte voor andere functies buiten de kernen over, zoals ruimte voor (agrarische) bedrijvigheid.

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 moet 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.

Kanttekening(en)

- Zienswijzen; er is bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd een kans dat omwonenden of andere belanghebbenden zich niet kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling.
- Woningtype; er worden met dit plan twee woningen gerealiseerd in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning door initiatiefnemer ten behoeve van zijn eigen kinderen. De kinderen van initiatiefnemer slagen er namelijk niet in op eigen kracht een woning in Nieuwe Wetering te verkrijgen. Dit woningbouwinitiatief raakt dus de doelstelling van de Regionale Woonagenda om te sturen op woningbouw waar behoefte aan is en vooral te richten op bepaalde doelgroepen, zoals jongeren- en starterswoningen. Daarnaast vindt hier zowel een ruimtelijke als planologische kwaliteitsverbetering plaats, dus valt de ontwikkeling ook wat dat betreft te rechtvaardigen.

Afdracht sociale woningbouw

Afdrachtsverplichting voor sociale woningbouw is vastgelegd in de Nota Vereveningsfonds. De verplichtende voorwaarde voor afdracht sociale woningbouw in voorliggend geval wordt dan ook in juridische zin geborgd in de anterieure overeenkomst.

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

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het principeverzoek hebben de initiatiefnemers een brief verzonden aan de omwonenden om hen te informeren over de plannen. Het TAM-omgevingsplan heeft van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen 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 de 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, 16 december 2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

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