

Raadsavond	5 juli 2021
Zaaknummer	29992
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	E. van Breukelen,
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Herenweg 23. Rijnsaterwoude'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Herenweg 23, Rijnsaterwoude' (NL.IMRO.1884.BPHERENWEG23-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om één levensloopbestendige woning te realiseren aan de Herenweg 23 in Rijnsaterwoude. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om één woning te realiseren aan de Herenweg 23, Rijnsaterwoude. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

Het voorgenomen plan betreft een ontwikkeling op de locatie Herenweg 23 in Rijsaterwoude. Op dit moment bevindt zich hier een vrijstaande woning met enkele bijgebouwen. Het voornemen is om bijgebouwen te verwijderen om ter plaatse een levensloopbestendige woning te realiseren. Hiertoe wordt het perceel in de lengte gesplitst in twee percelen. Dit initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (vastgesteld op 28 mei 2018). In de anterieure overeenkomst zijn afspraken en het verhalen van kosten zoals mogelijke planschade op de initiatiefnemers vastgelegd.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 18 februari 2020 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het verzoek om een levensloopbestendige woning te realiseren aan de Herenweg 23 in Rijsaterwoude.

Aan deze positieve grondhouding waren een aantal voorwaarden verbonden, namelijk dat er 30% sociaal gerealiseerd dient te worden conform de vereisten uit de MRSV, parkeren op eigen terrein wordt opgelost conform de Nota parkeernormen, er rekening wordt gehouden met het aspect privacy, de nieuwe woning dient de bouwhoogte van het bestaande bijgebouw aan te houden, de omliggende (sierteelt) bedrijven mogen niet belemmerd worden door de nieuwe woning, het hoogheemraadschap van Rijnland dient akkoord te gaan met de ontwikkeling en de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar zijn. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het voornemen is om het perceel aan de Herenweg in Rijsaterwoude te splitsen in twee gelijke percelen van 300m². Op het noordelijke perceel zal de bestaande woning behouden blijven, die woning past binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidelijke perceel gedeelte waar een nieuwe, levensloopbestendige woning wordt beoogd. Om dit mogelijk te maken zullen bestaande bijgebouwen gesloopt worden. De beoogde levensloopbestendige woning zal bestaan uit één bouwlaag met een plat dak en een oppervlakte van ca. 110 m². De woning zal op de achterzijde van het perceel worden gerealiseerd, aan de voet van de dijk. De woning is georiënteerd op de eigen tuin en kijkt aan de achterzijde uit over de weilanden. De woning is op de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd en heeft aan die zijden uiteraard geen ramen. Grenzend aan de Herenweg zijn de benodigde parkeerplaatsen gelegen.

Doordat het plangebied aan een dijk is gelegen, is de voorzijde van het perceel hoger gelegen dan de achterzijde van het perceel. De beoogde levensloopbestendige woning is op het lage niveau, op de achterzijde van het perceel, gesitueerd waardoor het zicht op de achtergelegen weilanden vanaf de Herenweg behouden blijft. Verder zal de bestaande heg rondom de parkeerplaatsen van ca. 1,5 m behouden blijven.

Zowel de bestaande woning aan de Herenweg 23 als de toekomstige levensloopbestendige woning op het afgesplitste perceel zullen gebruik maken van de bestaande ontsluiting op de Herenweg. Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats, waarbij voldaan zal worden aan de parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem. In totaal zullen er vijf parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het perceel van de bestaande woning aan de Herenweg 23. Drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het perceel van de toekomstige levensloopbestendige woning.

Om het levensloopbestendige karakter van de woning te verzekeren is hiervoor in de regels een definitie opgenomen.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdslijn

Voor dit proces is er geen sprake van een uitgebreid participatietraject, omdat het hier een regulier principeverzoek betrof. Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn zijn geen zienswijzen ingediend door belanghebbenden.

Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 13 april 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Bijlagen bij toelichting