

Raadsavond	4-3-2024
Zaaknummer	433598
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Van Klaverweijdeweg 21-21a, Hoogmade'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Van Klaverweijdeweg 21-21a, Hoogmade' (NL.IMRO.1884.VKLAVERWEIJDEWEG21-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 vier extra woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om vier extra woningen te realiseren in de bestaande rijksmonumentale bebouwing op het perceel Van Klaverweijdeweg 21-21a te Hoogmade. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om de rijksmonumentale boerderij op het perceel Van Klaverweijdeweg 21-21a in Hoogmade te herontwikkelen en vier extra woningen te realiseren binnen de bestaande bebouwing. De boerderij wordt gesplitst, het zomerhuis wordt een zelfstandige woning en wordt eveneens gesplitst, en ten slotte wordt een bestaand bijgebouw nog omgevormd tot woning. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment is daar slechts één woning toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke verruiming van het aantal wooneenheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Wel hebben er, ambtshalve, n.a.v. een tweede advies van de Omgevingsdienst West-Holland nog aanpassingen aan de paragrafen 4.6 Bodem en 4.10 Ecologie van de toelichting plaatsgevonden en zijn er twee onderzoeksrapporten (één van de twee bodemonderzoeken en het stikstofonderzoek) verwijderd uit het bijlagenboek. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 22 juni 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van extra woningen op het perceel Van Klaverweijdeweg 21-21a in Hoogmade. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland;
- de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dient een advies uit te brengen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het is wenselijk om een nieuwe invulling te geven aan bestaande bebouwing. Enerzijds om te voorkomen dat bebouwing in verval raakt en anderzijds biedt het de mogelijkheid om reeds bebouwde ruimte beter te benutten en zodoende het waardevolle buitengebied zoveel mogelijk open te houden. Daarnaast is splitsing van een monument in meerdere wooneenheden tegenwoordig vaak wenselijk, omdat dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van de bebouwing. Bovendien kan gesteld worden dat met relatief eenvoudige ingrepen de bebouwing omgebouwd kan worden tot meerdere woningen, waarbij de monumentale waarde wordt gerespecteerd. Het bestaande woonoppervlak (ruim 800 m²) leent zich er ook voor om op te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden. Dat ten slotte vier bijgebouwen worden gesloopt is ruimtelijk gezien mooi meegenomen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd over dit planvoornemen en is akkoord met de beoogde nieuwe erfindeling.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (Wgh)

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een besluit genomen om hogere waarden vast te stellen op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), vanwege het wegverkeer op de A4 en Van Klaverweijdeweg. Voor het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaaai bij de nieuwe woningen wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft hogere waarden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaai op de A4 en Van Klaverweijdeweg van 53 dB, zodat ten behoeve van de woningen van dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting

op de gevel wordt toegestaan.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttekeningen

Er zijn bij dit voorstel geen kanttekeningen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Het splitsen van het monument in meerdere wooneenheden draagt bij aan de instandhouding van het pand.

Participatie en inspraak

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer per brief op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 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 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, 12-12-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	
de loco-gemeentesecretaris,	de burgemeester,
J.J. Démoed	A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Ontwerpbestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Besluit hogere waarden ODWH