

Raadsavond	5-6-2024
Zaaknummer	484735
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Herenweg 23, Leimuiden'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Herenweg 23, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPHERENWEG23LM-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 omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is voornemens om de huidige bedrijfswoning om te bestemmen naar een burgerwoning. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 20 december 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het ombestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op Herenweg 23 te Leimuiden. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning binnen de bestemming detailhandel wordt uitgesloten;
- parkeren wordt op eigen terrein opgelost conform de Nota Parkeernormen 2018;

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Normaliter wordt bij een verzoek voor omzetting van een bedrijfswoning de mogelijkheid voor omzetting naar een plattelandswoning onderzocht. Plattelandswoningen zijn echter een optie in het geval dat het gaat om een agrarische bedrijfswoning. In dit geval gaat het om een bedrijfswoning behorend bij detailhandel. Om die reden is er een verzoek gedaan om omzetting naar een burgerwoning mogelijk te maken.

In de huidige situatie is deze woning door de initiatiefnemer in gebruik als burgerwoning. Het betreft zodoende een initiatief om het bestemmingsplan in lijn te brengen met de feitelijke situatie. Met dit initiatief voor het ombestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt een nieuwe invulling gegeven aan bestaande bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft.

De parkeerbehoefte wijzigt niet als gevolg van de functiewijziging. Uitgaande van de parkeernormen uit de 'Nota parkeernormen 2018' ligt het gewenste aantal parkeerplekken voor een vrijstaande woning in het buitengebied op maximaal 2,8. Dit betekent dat er minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aanwezig moeten zijn. Het gehele plangebied biedt voldoende ruimte om aan deze vereiste te voldoen.

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. 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 planschadeovereenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kantttekeningen

Niet aan de orde.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen (significante) bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

Het bestemmingsplan heeft van 15 juni 2023 t/m 26 juli 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn is er één zienswijze ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

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

Regio

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 21-5-2024

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
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen