

|                    |                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|
| Raadsavond         | 27-5-2024                                                 |
| Zaaknummer         | 461771                                                    |
| Portefeuillehouder | Yvonne Peters-Adrian                                      |
| Vorbereid door     | Ruimte & Sociaal                                          |
| Onderwerp          | Bestemmingsplan 'Willem van der Veldenweg 33a, Leimuiden' |

**Beslispunten**

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Willem van der Veldenweg 33a, Leimuiden' (NL.IMRO.1884. WVDVELDENWEG33A-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

**Wat willen we bereiken**

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om het realiseren van tien appartementen en de omzetting van de 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 tien appartementen te realiseren en 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 het realiseren van tien appartementen en de omzetting van een bedrijfswoning 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 een zienswijze ontvangen. De zienswijzen is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

## **Argumenten**

### *Principeverzoek*

Op 29 juni 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van tien appartementen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het initiatief is milieuhygiënisch inpasbaar;
- de provincie gaat akkoord met het initiatief;
- het hoogheemraadschap van Rijnland stemt in met het initiatief

Met onderhavig bestemmingsplan wordt hieraan voldaan, al ontvangen de ketenpartners de definitieve versie van het ontwerpbestemmingsplan na het collegebesluit (zie communicatie).

### *Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid*

Het voorliggende initiatief is qua situering op de kavel op eenzelfde manier gesitueerd als de huidige bedrijfsloods. Bestaande zichtlijnen worden om die reden in stand gehouden en niet in negatieve zin beïnvloed. Er worden tien wooneenheden gerealiseerd, wat een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Willem van der Veldenweg tot gevolg heeft. Kijkend naar de huidige bedrijfsbestemming die ook verkeersbewegingen genereert, wordt er echter geen grote toename verwacht. Er kan bij deze ontwikkeling gebruik gemaakt worden van de huidige in-/uitrit. Er worden op eigen terrein 18 parkeerplaatsen gerealiseerd, naast de twee al bestaande parkeerplekken aan de voorzijde van de bedrijfswoning. Dit is meer dan het strikt noodzakelijke aantal van 15 parkeerplekken die benodigd zijn voor het appartementencomplex. Het gaat om appartementen in het middeldure segment die zijn bedoeld voor starters. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt er ook een vrijstaande woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Er wordt voorgesteld dit een wenselijke ontwikkeling te vinden.

### *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**

- Woningtype; er worden met dit plan tien appartementen gerealiseerd voor starters in het middeldure segment. Ook komt er een vrijstaande woning beschikbaar. In het raadsakkoord wordt beoogd woningbouw in de verhouding 30-40-30 te realiseren. Bij initiatieven van minder

dan 11 woningen wordt het aandeel van 30% sociaal echter afgekocht. Er vindt hier zowel een ruimtelijke als een planologische kwaliteitsverbetering plaats. Wat dat betreft valt de ontwikkeling te rechtvaardigen.

#### **Risico's**

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

#### **Duurzaamheid**

Het is wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

#### **Participatie en inspraak**

De plannen voor de betreffende locatie zijn in eerste instantie gedeeld met de direct omwonenden. Op initiatief van omwonenden van Willem van der Veldenweg 33a heeft er op 1 juni 2022 een overleg plaatsgevonden tussen gemeente en omwonenden. Hierop volgend heeft er op 5 juli 2022 een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij de initiatiefnemer, gemeente en omwonenden aanwezig waren. Op 17 oktober 2022 heeft de initiatiefnemer nogmaals een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, ditmaal zonder tussenkomst van de gemeente. De initiatiefnemer en omwonenden verschillen van mening over de toekomstige invulling van het perceel en het is niet gelukt tot een compromis te komen.

Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn 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**

Niet van toepassing

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 7-5-2024

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
- Nota van wijzigingen