

Raadsavond	7 februari 2022
Zaaknummer	28982
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	E. van Breukelen
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Tuinderij Leimuiden'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Tuinderij Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPTUINDERIJ-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het voornemen is om een woonzorgvoorziening te realiseren aan de Tuinderij in Leimuiden. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de woonzorgvoorziening mogelijk te maken. In de koopovereenkomst zijn de financiële risico's voor de gemeente afgedekt.

Inleiding

Het voornemen is om een woonzorgvoorziening te realiseren. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken vier zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 24 juli 2018 heeft het college zich positief uitgesproken over het realiseren van een woon-zorgcomplex bestaande uit 20 zorgstudio's aan de Tuinderij in Leimuiden. Aan deze positieve grondhouding waren enkele voorwaarden verbonden. Deze zijn nader uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Op de verdiepingen worden in totaal 20 studioappartementen gerealiseerd. Op de begane grond komen twee gezamenlijke woonkamers, een grootkeuken, een dagbestedingsruimte, kantoor voor de nachtwacht, een wasruimte en logeerkamer. Naast het hoofdgebouw wordt een kleine berging gerealiseerd.

De stedenbouwkundige opzet is georiënteerd op de Tuinderij. Belangrijk is dat deze zijde van het gebouw als voorkant dient. Het ligt dan ook voor de hand dat de hoofdentree hier gesitueerd is, in aansluiting op het parkeerterrein. Daarnaast is het wenselijk dat de zijde van het gebouw die aan de Raadhuislaan grenst, zoals in het ontwerp ook het geval is, ook een representatieve gevel krijgt en dus geen achterkantsituatie. Het feit dat de berging 'weggestopt' is in de noordoosthoek van het perceel is ruimtelijk gezien ook het meest wenselijk. Ook de situering van de openslaande deuren met aansluitende buitenruimtes worden als stedenbouwkundig inpasbaar bestempeld.

Het erf wordt ontsloten via een reeds bestaande parkeerplaats op de Tuinderij. De nieuwe parkeerplaats en het erf behorende bij de woonzorgvoorziening worden via een dam met duiker over de sloot aangesloten op de bestaande parkeerplaats. De bestaande bomen in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden.

Hogere waarde besluit

Ten behoeve van de nieuwe zorggebouw, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is, dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaaï bij de nieuwe woning wordt overschreden. Daarom is er voor dit plan een hogere waarde vastgesteld ten behoeve van wegverkeerslawaaï aan de N207 van maximaal 57 dB.

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. Artikel 612 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 koopovereenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te laten stellen voor dit plan gebied.

Gecoördineerde aanvraag

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gecoördineerd. Een dag na vaststelling van het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning afgegeven worden.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Op 27 juni 2018 heeft een eerste informatieavond plaatsgevonden in de Ontmoeting in Leimuiden. Op 13 december 2018 en 4 maart 2020 hebben er projectenmarkten plaatsgevonden in de Ontmoeting in Leimuiden, waar ook de ontwikkeling van Dagelijks Leven onderdeel van was. Voor de zomer van 2020 heeft de initiatiefnemer i.v.m. corona schriftelijk bewoners geïnformeerd over de stand van zaken. In oktober 2020 heeft er met direct omwonenden overleg plaatsgevonden in bijzijn van gemeente en de initiatiefnemer op het gemeentehuis. In 2020 hebben er ook briefwisselingen plaatsgevonden met enkele omwonenden m.b.t. locatiekeuze en grondprijs. In juni 2021 is tenslotte een informatiekraant uitgegeven voor Leimuiden, met daarin ook aandacht voor de ontwikkeling van Dagelijks Leven.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze worden beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

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 koopovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet aan de orde

Roelofarendsveen, 25 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
A.J.E. van der Werf-Bramer A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Bijlagen bij de toelichting

Nota van beantwoording zienswijzen.