

Raadsavond	6-5-2024
Zaaknummer	575450
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Willem van der Veldenweg 24-24a, Leimuiden'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Willem van der Veldenweg 24-24a, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPWVDVELDENWEG24-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 herontwikkeling van een leegstaand voormalig schoolgebouw naar appartementen en de realisatie van nog eens zes woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om het gebouw op Willem van der Veldenweg 24a te Leimuiden om te vormen tot vier appartementen en nog eens zes woningen als opvulling van de linten aan de Willem van der Veldenweg (twee) en Vriezenweg (vier) te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om tien wooneenheden – vier appartementen, vier twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen – toe te voegen nabij Willem van der Veldenweg 24-24a in Leimuiden. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment is wonen daar niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en Maatschappelijk naar Wonen.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan:

- In de regels zijn specifieke gebruiksregels opgenomen omtrent het parkeerterrein. Enerzijds om het zoveel mogelijk integreren van de parkeerplaats in het bestaande landschap te waarborgen door het gebruik van ‘gewapend gras’ en anderzijds voor het zekerstellen dat er geen sprake is van een openbare parkeerplaats (bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van een bordje).
- In de toelichting (paragraaf 4.10.2 Parkeren) is uitgebreider uiteengezet dat de beoogde parkeervoorziening enkel bedoeld is voor piekmomenten en geen openbare parkeerplaats betreft.

Daarnaast hebben er, ambtshalve, nog drie aanpassingen aan het bestemmingsplan plaatsgevonden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- is de bestemmingsomschrijving artikel 3.1 onder a komen te vervallen en gewijzigd naar ‘parkeervoorzieningen ten behoeve van religieuze doeleinden’;
- is ‘parkeervoorzieningen’ in artikel 3.1 onder b geschrapt;
- is artikel 3.3 in de regels verwijderd.

Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 12 juni 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van woningen op de percelen aan de Willem van der Veldenweg en Vriezenweg te Leimuiden. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland dienen akkoord te gaan met deze ontwikkeling;
- de woningen dienen passend te zijn binnen de regionale woningbouwprogrammering;
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw;
- de woningen langs de Willem van der Veldenweg en Vriezenweg dienen qua aard en schaal aan te sluiten bij het karakter van het lint en gerealiseerd te worden conform de voorschriften van het artikel 20 ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost;
- het definitieve ontwerp – met name ook qua inrichting en ontsluiting – dient in nauwe samenspraak met de gemeente tot stand te komen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat een bestaand leegstaand gebouw een nieuwe invulling krijgt door de herinrichting naar vier appartementen. De woningen die gepland zijn langs de Willem van der Veldenweg en de Vriezenweg vullen de bestaande woonlinten op in een gelijke typologie (vrijstaand en tweekappers). De linten worden op die manier feitelijk afgemaakt en zo ontstaat er een logisch en aaneengesloten bebouwingscluster. Wel is het belangrijk dat de zes nieuw te bouwen woningen qua aard en schaal aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing, mede gelet op de nabije ligging van de St. Jan de Doper kerk die is aangemerkt als een rijksmonument. Ook de groene parkeergelegenheid is wenselijk en ligt op een logische locatie. Bovendien wordt de brug aan de Willem van der Veldenweg op deze manier ontzien van autoverkeer en biedt het een oplossing voor de parkeervraag op piekmomenten tijdens kerkdiensten. Daarmee ontstaat ook verkeerskundig een verbeterde situatie.

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

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel. Bovendien is het positief dat een bestaand leegstaand gebouw een nieuwe invulling krijgt.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemers hebben de omwonenden per brief geïnformeerd over het initiatief. Daarnaast heeft er op 20 juni 2023 een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden. Met enkele omwonenden is later ook nog persoonlijk contact geweest, onder andere over het in deze bestemmingsplanwijziging meenemen van een strook grond achter hun tuinen. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier 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, 16-4-2024

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
- Ontwerpbestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen