

Raadsavond	17 mei 2021
Zaaknummer	37550
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Vriezekaap 4, 4a en 4c, Leimuiden'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Vriezekaap 4, 4a en 4c, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPVRIEZEKOOP4EN4A-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemers zijn voornemens om de voormalige melkveehouderij met een bedrijfswoning en een plattelandswoning op het adres Vriezekaap 4, 4a en 4c in Leimuiden te herontwikkelen tot een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf (herenboerderij) en twee burgerwoningen. De herenboeren maken hiervoor gebruik van de bestaande agrarische opstallen. Of er bovenaan de dijk grotendeels sprake zal zijn van renovatie of volledige sloop-nieuwbouw van de woningen is nog onduidelijk en zal moeten blijken uit uitgebreidere haalbaarheidsonderzoeken. Het aantal woningen blijft per saldo gelijk, omdat een nieuwe bedrijfswoning wordt uitgesloten. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en een plattelandswoning tot een herenboerderij en twee burgerwoningen mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvragers.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om een herenboerderij te vestigen in de bestaande agrarische opstallen op Vriezekoop 4c en de bestemming van de bedrijfs- en plattelandswoning op respectievelijk nummer 4 en 4a te wijzigen naar burgerwoningen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, omdat de locatie in het bestaande bestemmingsplan volledig is bestemd als Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Wel hebben er nog vier ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden:

- Het plangebied op de verbeelding is uitgebreid, zodat ook de locatie waar de fruitboomgaard komt binnen grens van de plankaart valt.
- Het bouwvlak is op één plek minimaal uitgebreid zodat de door de initiatiefnemers beoogde nieuwbouwwoningen – renovatie is inmiddels financieel onhaalbaar gebleken – en de bijbehorende parkeerplaatsen volledig binnen het bouwvlak vallen.
- De paragraaf 4.7 Flora en Fauna en de bijbehorende AERIUS-berekening zijn n.a.v. een tweede advies van de Omgevingsdienst West-Holland aangepast.
- Er is een specifieke gebruiksregel aangepast om een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf uit te sluiten.

Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoeken

Op 21 april 2020 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het vestigen van een herenboerderij op Vriezekoop 4c. Het exploiteren van een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf is passend binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden).

De twee woningen bovenaan de dijk op Vriezekoop 4 en 4a maken onlosmakelijk onderdeel uit van de locatie. Om de aankoop van het geheel mogelijk te maken hebben de herenboeren de handen ineen geslagen met twee particuliere families uit Leimuiden. Op 13 oktober 2020 heeft het college ingestemd met het tweede principeverzoek voor deze locatie. Dat verzoek betrof de wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning en plattelandswoning (Agrarisch met waarden - Landschapswaarden) naar burgerwoningen (Wonen). Als voorwaarde bij dit besluit had het college gesteld dat het aantal woningen gelijk diende te blijven en een nieuwe bedrijfswoning onderaan de dijk dus planologisch expliciet uitgesloten moest worden. Aan deze voorwaarde wordt met onderhavig bestemmingsplan voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Met het vestigen van een herenboerderij wordt er invulling gegeven aan de op dit moment vacante locatie Vriezekoop 4, 4a en 4c te Leimuiden. De vervallen bouwwerken aan de noordzijde van de weg zullen worden gesloopt en het perceel langs de Drecht heringericht. Hierbij zal er naar alle waarschijnlijkheid meer ruimte ontstaan tot de weg, omdat de bebouwing in de huidige situatie direct aan de weg is gesitueerd. Er zal dan ook sprake zijn van een verbetering van de verkeersveiligheid. Er is geen voorkeur uitgesproken voor renovatie of sloop-nieuwbouw, omdat het geen (als) karakteristieke panden (aangewezen) bebouwing betreft en er in beide gevallen naar verwachting sprake zal zijn van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. De hoeveelheid bebouwing op het perceel zal immers naar alle waarschijnlijkheid alleen maar afnemen, waardoor er wellicht zelfs de mogelijkheid is op het creëren van doorzichten van en naar het water. Voorwaarde is wel dat de woningen (blijven) passen bij de aard en schaal van het bebouwingslint langs de Drecht.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft van 4 maart 2021 t/m 14 april 2021 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.



Risico's

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

Regio

Het aantal woningen blijft per saldo gelijk. Verder zijn er geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waar aan getoetst moet worden.

Duurzaamheid

De herenboeren hebben met dit initiatief duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Er wordt geënt op biologische landbouw waarbij men bovendien een bijdrage wil leveren aan de circulaire economie. De nadruk ligt op een schoon milieu en bevordering van de biodiversiteit. Daarnaast staat duurzaam ook voor langdurig. De herenboerderij gaat over meerdere generaties haar werkzaamheden verrichten. Ten slotte wordt er een nieuwe invulling gegeven aan agrarische bedrijfsbebouwing die op dit moment leeg staat, dus ook op dat punt is het initiatief 'duurzaam'. De woningen zijn tevens onbewoond, dus het is ook wenselijk om een toekomstbestendige bestemming aan die woningen toe te kennen.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 4 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.