

Raadsavond	6 september 2021
Zaaknummer	4646
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Hofdijklaan 73-75, Oud Ade'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hofdijklaan 73-75, Oud Ade' (NL.IMRO.1884.HOFDIJKLAAN73EN75-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De gemeente heeft enkele reststroken van het Ghoybos verkocht aan het hoveniersbedrijf aan de Hofdijklaan 75 te Oud Ade in de vorm van een tegenprestatie. Deze bestemmingsplanwijziging betreft voornamelijk het juist bestemmen van de feitelijke situatie. De bestemming van de voormalige bedrijfswoning op nummer 73 wijzigt in Wonen en van het achterliggende hoveniersbedrijf in Bedrijf. Bovendien zal de bestemming Groen toegevoegd worden t.b.v. de groene inpassing van het grootste deel van het perceel. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om recht te doen aan de feitelijke situatie op deze locatie. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om de feitelijke situatie op Hofdijklaan 73-75 te Oud Ade ook planologisch vast te leggen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze juridisch-planologische regeling.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft geleid tot twee wijzigingen:

- In paragraaf 2.2 van de toelichting onder het kopje 'Landschappelijke inpassing' is de tekst zodanig gewijzigd dat duidelijk is welk deel van het perceel landschappelijk ingepast zal worden.
- In de regels is toegevoegd dat er wat betreft het aantal parkeerplaatsen voldaan dient te worden aan de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente.

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

Onderbouwing

Op 4 maart 2016 is er een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning voor de woning Hofdijklaan 73 te Oud Ade. Dit is op 30 augustus 2016 een keer aangehouden door het toenmalige college, omdat er meer duidelijkheid moest komen omtrent het bedrijf op Hofdijklaan 75 in relatie tot de ontwikkelingen rond het Ghoybos. Het ambtelijk advies voor dit verzoek was positief. Uiteindelijk heeft ons college op 29 november 2016 besloten een positieve grondhouding in te nemen, als duidelijk zou zijn hoe de bedrijfsbestemming voor Hofdijklaan 75 geregeld wordt. Ons college besloot een gezamenlijk plan af te wachten. Dat gezamenlijke plan ligt er nu en ook de relatie naar de herontwikkeling van het Ghoybos is daarbij betrokken.

De bestaande bebouwing dateert uit medio 2004 en is opgericht in het kader van de verplaatsing van een tuincentrum en hoveniersbedrijf vanuit Leiderdorp, als gevolg van de aanleg van de HSL en de verbreding van de A4. Het hoveniersbedrijf is vanaf het begin hier gevestigd en er heeft uiteindelijk nooit een tuincentrum gezeten. De bestemming Detailhandel met de aanduiding 'tuincentrum' in het bestemmingsplan Buitengebied West heeft dan ook nooit recht gedaan aan de feitelijke situatie. Het perceel lag altijd ingeklemd tussen rijen bomen van het productiebos Ghoybos. Doordat er gevaarlijke situaties ontstonden (bomen vielen om en takken braken af) en het Ghoybos herontwikkeld wordt, komt het perceel meer vrij te liggen. De bomen langs het perceel – de smalle stroken aan de noord- en zuidkant van het perceel – zijn inmiddels gekapt. Daarnaast maakt het graven van een zes meter brede sloot tussen het bedrijfsperceel en het Ghoybos onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Zoals op het inrichtingsplan (bijlage bij het bestemmingsplan) te zien is, zal het perceel opnieuw nagenoeg geheel worden voorzien van een groene inpassing, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede zal komen.

Deze bestemmingsplanwijziging betreft voornamelijk het juist bestemmen van de feitelijke situatie. Daarnaast maakt het plan een beperkte uitbreiding van zowel de woonbestemming als het bedrijf mogelijk. In het geval van de woning zal het gaan om Wonen zonder bouwvlak, dus dit zal in de toekomst in gebruik genomen worden als tuin. Bij het bedrijf betreft het een herinrichting van het terrein, een toename aan verharding en het realiseren van een nieuw bijgebouw. Bovendien zal de bestemming Groen toegevoegd worden t.b.v. de landschappelijke inpassing van het perceel.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven. De afspraken omtrent de tegenprestatie zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Participatie en tijdslijn

Het bestemmingsplan heeft van 1 juli 2021 t/m 11 augustus 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze 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 overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Met deze bestemmingsplanwijziging worden de woning en het bedrijf aan respectievelijk Hofdijklaan 73 en 75 alsmede de reststroken groen op een toekomstbestendige manier bestemd.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 24 augustus 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

- Nota van beantwoording zienswijzen;
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.