

Raadsavond	4-9-2023
Zaaknummer	493095
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Kerklaan 51-51a, Leimuiden'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kerklaan 51-51a, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPKERKLAAN51-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van een compensatiewoning mogelijk te kunnen maken, met de ruimte voor ruimte-regeling als toetsingskader. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om op termijn zijn sierteeltbedrijf op Kerklaan 51 te Leimuiden te beëindigen en hiervoor in de plaats één vrijstaande woning te realiseren. Om dit te rechtvaardigen worden er enkele tunnelkassen gesloopt en verspreid over diverse percelen sierteelt gesaneerd. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig en het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om alle bestaande sierteelt en tunnelkassen te saneren en hiervoor in de plaats één vrijstaande woning te realiseren. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen op Kerklaan 51-51a en het verwijderen van de aanduiding 'sierteelt' op de percelen ten zuiden van de Kerklaan. Daarnaast wordt de bedrijfswoning op Kerklaan 51a omgezet naar een burgerwoning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Wel hebben er, ambtshalve, nog enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan plaatsgevonden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afscherming drift' verkleind, omdat er na de bestemmingsplanwijziging aan de zuidzijde geen sierteeltgewassen meer geteeld kunnen worden en er dus ook geen sprake meer zal (kunnen) zijn van eventuele drift van bestrijdingsmiddelen.
- is er nog een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Dit rapport is inmiddels ook akkoord bevonden door de Omgevingsdienst.

Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 14 juni 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van een compensatiewoning naast Kerklaan 51-51a te Leimuiden. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- de exacte locatie van de compensatiewoning dient nader afgestemd te worden met de gemeente en te voldoen aan een goede landschappelijke inpassing;
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Er verdwijnt met deze bestemmingsplanwijziging ruim twee hectare aan sierteelt en hier komt agrarisch grasland voor terug. Gesteld wordt dat dit een goede manier is om versnipperde sierteeltlocaties in het buitengebied 'op te ruimen'. Het omzetten van sierteelt naar agrarisch grasland sluit bovendien aan bij de ambitie om het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap (te behouden en) waar mogelijk te herstellen. Daarnaast worden er vier tunnelkassen gesloopt en verdwijnen er ook potentiële bouw mogelijkheden door de halvering van het bouwvlak. Geconcludeerd kan worden dat er sprake zal zijn van zowel een ruimtelijke als een planologische kwaliteitsverbetering. De locatie van de compensatiewoning – ten oosten van Kerklaan 51-51a – is logisch en er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de woning.

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 wordt met dit plan geen woning gerealiseerd van het type waar op dit moment het meeste behoefte aan is. Echter, in het raadsakkoord wordt beoogd woningbouw in de verhouding 30-40-30 te realiseren, waarbij de laatste 30% 'vrije sector' is. Dus ook een enkele duurdere woning voorziet in een bepaalde behoefte en zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Bovendien vindt hier zowel een ruimtelijke als een planologische kwaliteitsverbetering plaats, dus valt de ontwikkeling ook wat dat betreft te rechtvaardigen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan deze percelen.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het principeverzoek heeft de initiatiefnemer met omwonenden en grondeigenaren contact gelegd. In alle gevallen is met instemming van het voornemen kennis genomen. Het bestemmingsplan heeft van 13 april t/m 24 mei 2023 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.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woning is passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 22-8-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen