

Raadsavond	6 september 2021
Zaaknummer	33381
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	E. van Breukelen,
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Vriezenweg 6', Leimuiden

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijze vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vriezenweg 6, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPVRIEZENWEG6-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Er 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 één woning te realiseren aan de Vriezenweg 6 in Leimuiden. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om één compensatiewoning te realiseren in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. 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 is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Het voornemen is om op het perceel aan de Vriezenweg 6 te Leimuiden het sierteeltbedrijf te saneren en een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren. De bestaande schuur blijft met de herontwikkeling van het perceel behouden. De nieuwe woning wordt in de bestaande bebouwingslijn gerealiseerd. De nieuwe schuur wordt achter op het perceel, naast de bestaande schuur, gerealiseerd. Naast de woonbestemming krijgt het noordelijke gedeelte van het plangebied een agrarische bestemming zonder aanduiding ten behoeve van sierteelt.

Principeverzoek

Op 7 april 2020 heeft B&W besloten om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het initiatief om één compensatiewoning aan de Vriezenweg 6 toe te staan in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling. De positieve grondhouding is aangenomen onder de volgende voorwaarden:

- Om de nieuwe woning te mogen realiseren moet voldaan worden aan de vereisten die worden gesteld in de ruimte-voor-ruimteregeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oost.
- De nieuwe te bouwen woning en bijgebouwen dienen qua bouwmogelijkheden aan te sluiten op de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied Oost voor woningen biedt. 257 m² voor aanbouwen en bijgebouwen is onwenselijk.
- Het nieuwe woningbouwperceel dient in de bestaande bebouwingslijn te worden opgenomen.

De initiatiefnemers zijn aan de slag gegaan met de planvorming en de gestelde voorwaarden. Zij konden niet voldoen aan de ruimte-voor-ruimte regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost (art 4.7.5.). Daarom hebben zij een bouwrecht aangekocht van een andere partij binnen de gemeente. Hiervoor is een drie-partijen-overeenkomst gesloten. B&W heeft hierover besloten op 25 augustus 2020. Doordat zij het bouwrecht hebben kunnen verwerven, kunnen zij voldoen aan de saneringsvereiste die de ruimte-voor-ruimte regeling voorschrijft.

Initiatiefnemers willen graag ruimte hebben bij hun nieuwe woning voor hun vrijwilligerswerk, het herstellen van ziekenhuisapparatuur en meubilair voor ontwikkelingslanden. De bouwregels van het voorliggende bestemmingsplan Vriezenweg 6 bieden ruimere bouwmogelijkheden dan het bestemmingsplan Buitengebied Oost voor woningen biedt.

In het bestemmingsplan Buitengebied Oost wordt het aantal kubieke meter voor de woning plus aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen gemaximeerd op 750m³. Het aantal vierkante meters voor vrijstaande bijgebouwen wordt niet gemaximeerd, zolang het maar blijft binnen de totale 750m³. In het bestemmingsplan Vriezenweg 6 wordt het aantal kubieke meter voor de woning plus aan- en uitbouwen gemaximeerd op 750m³. Vrijstaande bijgebouwen vallen zo buiten de 750m³, maar worden hier wel gemaximeerd tot 150m².

Uiteindelijk is na overleg met de initiatiefnemers deze maatvoering voorgesteld, omdat reeds bij de 1^{ste} herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost ook op enkele locaties is meegewerkt aan een ruimere regeling voor bijgebouwen als het perceel daar voldoende ruimte voor biedt.

Aan de laatste voorwaarden wordt ook voldaan. Het bouwvlak wordt ingepast in de bestaande bebouwingslijn.

Besluit hogere waarde

Ten behoeve van de nieuwe woningen, 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 waarden vastgesteld ten behoeve van wegverkeerslawaaï aan de Vriezenweg van maximaal 53 dB.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Voor dit proces is er geen sprake van een uitgebreid participatietraject, omdat het hier een regulier principeverzoek betrof. Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn zijn één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijze.

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 anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

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

Toelichting

Regels

Verbeelding
Bijlagen bij toelichting
Nota beantwoording zienswijze