Raadsavond	25 oktober 2021
Zaaknummer	32584
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. ’t Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan ‘Hofdijklaan 13, Oud Ade’

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan ‘Hofdijklaan 13, Oud Ade’ (NL.IMRO.1884.BPHOFDIJKLAAN13-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemers zijn voornemens om nagenoeg alle bebouwing (3.110 m²) op het adres Hofdijklaan 13 in Oud Ade te slopen. Alleen de karakteristieke boerderij blijft behouden; deze is recentelijk gesplitst naar twee wooneenheden d.m.v. een omgevingsvergunning. Ook de mestkelder blijft wellicht behouden en zal dan fungeren als opslag voor de opgewekte duurzame energie. Naast de te slopen agrarische opstallen wordt er tevens ruim 6.000 m² puinverharding gesaneerd. Vervolgens zullen er vier vrijstaande schuurwoningen en een cluster van duurzame energievoorzieningen gerealiseerd worden. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat het perceel in het bestaande bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden met de nadere aanduiding ‘intensieve veehouderij’ heeft. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke wijziging. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de realisatie van vier vrijstaande woningen mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico’s voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvragers.

Inleiding
De wens van de initiatiefnemers is om vier vrijstaande woningen en een cluster van duurzame energievoorzieningen te realiseren op de locatie Hofdijklaan 13 te Oud Ade. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing
Principeverzoek
Op 4 februari 2020 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor deze locatie. Bij die beoordeling zijn twee voorwaarden opgenomen:
- wat betreft het splitsen van de karakteristieke boerderij diende voldaan te worden aan de voorwaarden uit artikel 4.3.2 uit het bestemmingsplan;
- aangetoond diende te worden dan de beoogde voorzieningen voor duurzame energieopwekking milieuhygiënisch inpasbaar zijn.

Inmiddels is er een omgevingsvergunning verleend voor de splitsing van de boerderij en met onderhavig bestemmingsplan wordt de milieuhygiënische inpasbaarheid van het volledige initiatief aangetoond.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid
Het is wenselijk om de intensieve veehouderij te beëindigen en dit ook planologisch te wijzigen. Daarnaast zal er met de sanering van ±3.100 m² bebouwing en het verwijderen van nog eens ruim 6.000 m² verharding in de basis sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Wat betreft de inpassing van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er rekening is gehouden met de bestaande structuur van het landschap. De vier vrijstaande woningen zijn voorzien in de noordoostelijke hoek van het bestaande bouwvlak. Men gaat qua maatvoering uit van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter. De woningen komen er zodoende uit te zien als ‘stallen/schuren’ waardoor het agrarische ensemble met de huidige karakteristieke boerderij gehandhaafd blijft. Daarnaast worden de zonnepanelen achter de bestaande boerderij in de kavelrichting geplaatst, om ook hier zoveel mogelijk de bestaande structuur te respecteren. Ten slotte wordt het cluster van voorzieningen t.b.v. duurzame energieopwekking afgeschermd door de huidige (volwassen en opgaande) beplanting en door het beoogde hergebruik van de mestkelder.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (Wgh)
De Omgevingsdienst West-Holland heeft een ontwerpbesluit genomen om hogere waarden vast te stellen op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), vanwege het wegverkeer op de provinciale weg N446. Ten behoeve van de nieuwe woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaai bij twee van de nieuwe woningen wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft het voornemen hogere waarden vast te stellen vanwege wegverkeerslawaai van de N446 van maximaal 50 dB, zodat voor dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

Uitvoering

<u>Kosten</u>
Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn
Het bestemmingsplan heeft van 2 september 2021 t/m woensdag 13 oktober 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 anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemers.

Regio
De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Duurzaamheid
De initiatiefnemers zijn voornemens om achterop het perceel te investeren in het opwekken en opslaan van duurzame energie (met name) om in totaal zes woningen zelfvoorzienend te laten zijn. Hiervoor wenst men zonnecollectoren en -panelen te plaatsen op zowel het land ter plaatse van de huidige stallen, als op de daken van de nieuwe woningen. Daarnaast willen de initiatiefnemers graag een windturbine met een ashoogte van circa 15 meter plaatsen. De voormalige mestkelder kan wellicht fungeren als opslag van de opgewekte energie door deze te vullen met opgewarmd water en/of batterijen/accu's hier te plaatsen. De nieuwe woningen zullen bovendien moeten voldoen aan de meest recente eisen omtrent isolatie en duurzaamheid.

Evaluatie
Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 24 augustus 2021
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M.E. Spreij	mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Besluit hogere waarden ODWH.