

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEM-DAM-VOORBURG

Datum 24 oktober 2017

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Wilsveen 8

Categorie A

Verseonnummer 1973177 / 1986852

Portefeuillehouder Wethouder De Ridder

Behandeld door De heer Krijgsman

1. Samenvatting

Voor het perceel Wilsveen 8 is door initiatiefnemers een verzoek ingediend om de bestaande boerderij met behorende agrarische bebouwing grotendeels te slopen en in plaats daarvan twee burgerwoningen te bouwen. Dit initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsregime. Om dit mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

De nieuwe bebouwing past binnen het bestaande lintbebouwingspatroon, waarbij ten opzichte van de bestaande situatie onder andere vergroting van transparantie naar het achtergebied ontstaat. Daarmee wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en wordt voldaan aan de, in de provinciale Verordening Ruimte 2014 opgenomen ruimte voor ruimte regels.

Omdat op basis van het initiatief één woning wordt toegevoegd is, vanwege de afstand tot het Wilsveen, ontheffing op grond van het besluit hogere waarden Wet geluidhinder noodzakelijk. Dit is bijgevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Wilsveen 8 en het ontwerpbesluit besluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen beiden ontwerpbesluiten. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele kleine ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Daarom wordt aan de raad voorgesteld het bestemmingsplan 'Wilsveen 8' gewijzigd en inclusief de Nota van wijzigingen vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld voor dit gebied geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inhoudelijke toelichting

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het verzoek van de eigenaren van het perceel Wilsveen 8 om twee nieuwe woningen te bouwen. Het gaat om één nieuwbouwwoning ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning (boerderij) en een nieuwbouwwoning ter vervanging van de overige bestaande agrarische bebouwing. Verder houdt het verzoek in om een deel van de bestaande bebouwing om te zetten naar bijbehorende bouwwerken bij beide nieuw te bouwen woningen. In

bijlage 1 is te zien welke bebouwing gesloopt wordt, waar de nieuwbouw woningen gesitueerd zijn en welke bebouwing als bijgebouwen dienst zullen doen.

De locatie, gelegen binnen de bestaande lintbebouwing van het Wilsveen, valt binnen de "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg" die inhoudelijk het bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder 2009" (opnieuw van) toepassing verklaart.

Op de locatie staat momenteel een in verval geraakte boerderij met woning en bedrijfsbebouwing. De achter de boerderij gelegen landerijen zijn een aantal jaren geleden verkocht vanwege het project Nieuwe Driemanspolder om het gebied te transformeren in gebied voor waterberging, natuur en recreatie. Hierdoor is agrarische bedrijfsvoering voor de betreffende locatie niet meer mogelijk. Dit geldt voor meerdere agrarische bedrijven die op gelijke wijze vanwege het project hun landerijen hebben verkocht.

Om het initiatief mogelijk te maken wordt in het nieuwe bestemmingsplan de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming wonen. Tevens worden de, in de verbeelding opgenomen bebouwingsvlakken aangepast. In bijlage 2 is te zien hoe de huidige bestemming wijzigt als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan.

Het bouwplan past binnen het vigerende ruimtelijk beleidskader van de gemeente, de provincie en het rijk. Per saldo wordt er een woning toegevoegd in ruil voor de sloop van bedrijfsbebouwing. Op basis van de provinciale ruimtelijke kwaliteitseisen bij sloop van (agrarische) bedrijfsbebouwing, zoals opgenomen in de Vordering ruimte 2014 zijn de nieuw te bouwen woningen op een goede wijze ingepast in de bestaande lintbebouwing. In de toelichting van het bestemmingsplan, met name in paragraaf 4.3, is goed gemotiveerd op welke wijze het initiatief voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen.

Om een te hoge geluidsbelasting op de nieuwe woningen vanwege het verkeerslawaaï van de Wilsveen te voorkomen, is op de verbeelding een gevellijn opgenomen waarachter de hoofdbebouwing gesitueerd dient te worden.

3. Zienswijzeprocedure / ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Wilsveen 8 en het ontwerpbesluit besluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft zes weken ter inzage gelegen van 28 juli 2017 tot en met 7 september 2017. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er sprake van enkele kleine ambtelijke wijzigingen. Dit bestemmingsplan vervangt de Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg, welke het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009 vervangen heeft. Verder zijn in de bouwregels enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde nota van wijzigingen 'Wilsveen 8'.

4. Financiële toelichting

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten met de eigenaren van de gronden. Deze

overeenkomst is op 15 maart 2016 aan het college voorgelegd en op 22 augustus 2016 ondertekend (BBV 2016/1518981). De werkzaamheden voor het tot stand komen van dit bestemmingsplan vallen binnen de anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat het eventuele planschaderisico in verband met dit bestemmingsplan voor rekening en risico van de initiatiefnemer is. Er zijn voor de gemeente dan ook geen financiële risico's verbonden aan het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure

6. Communicatie

Het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidshinder zal na vaststelling gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal via de gebruikelijke publicaties in de gemeenterubriek, de Staatscourant en de gemeentelijke website worden aangekondigd. Indien geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidshinder na die termijn onherroepelijk.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

7. Conclusie en voorstel

Gelet op de hiervoor weergegeven overwegingen stelt het college uw raad voor:

- het bestemmingsplan 'Wilsveen 8', met IDN-nummer NL.IMRO.1916.Wilsveen8-VG01 (gewijzigd) vast te stellen, met inbegrip van de nota van wijzigingen Wilsveen 8;
- te besluiten voor de in het bestemmingsplan 'Wilsveen 8' begrepen gronden géén exploitatieplan vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester