

Raadsavond	4 april 2022
Zaaknummer	42032
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Waterloospolder 2, Oud Ade'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Waterloospolder 2, Oud Ade' (NL.IMRO.1884.BPWATERLOOSPOLDER2-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemers zijn voornemens om een deel van hun schapenschuur om te bouwen tot een recreatiewoning van 90 m², als nevenfunctie bij hun agrarisch bedrijf aan de Waterloospolder 2 te Oud Ade. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden naar Recreatie – Verblijfsrecreatie en het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 4'. 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 een recreatiewoning 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 de bestaande schapenschuur gedeeltelijk te verbouwen naar recreatiewoning. 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 14 mei 2019 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor deze locatie. Bij die beoordeling zijn drie voorwaarden opgenomen:

- de oppervlakte van het recreatieve onderkomen mocht maximaal 90 m² bedragen;
- er dienden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- aangetoond moest worden dat het initiatief milieuhygiënisch inpasbaar is.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

Inmiddels is er een beleidslijn gepubliceerd dat we als gemeente Kaag en Braassem enkel nog nieuwe recreatiewoningen in categorie 3 (max. 60 m² netto vloeroppervlak) willen toestaan. Bij dat collegebesluit is gesteld dat dat betekent dat er slechts bij hoge uitzondering nog recreatieverblijven met een afmeting van 90 m² vergund zullen worden. Voorbeelden van uitzonderingen zijn bestaande rechten (vigerende bestemming of herbouw van een bestaande recreatiewoning van 90 m²) of een positieve grondhouding van het college op een principeverzoek. In dit geval is sprake van een positieve grondhouding op een principeverzoek en dus valt deze uitzondering te rechtvaardigen.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het betreft geen volwaardig agrarisch bedrijf meer en het houden van schapen heeft inmiddels hobbymatige proporties aangenomen. Hierdoor zou dan ook een groot deel van de schapenschuur verbouwd kunnen worden tot verblijfsrecreatief onderkomen, tegelijk met het vervangen van de asbest dakplaten. De ruimtelijke impact van de verbouwing is zeer beperkt doordat de recreatiewoning onderdeel uit blijft maken van de schapenschuur. In het gebied rondom de Waterloospolder en Boekhorsterweg zijn bovendien reeds een vijftal recreatiewoningen, zowel categorie 3 (tot 60 m²) als categorie 4 (90 m²), gerealiseerd of gepland en allen als nevenactiviteit bij (voormalig) agrarische bedrijven.

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. 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 planschadeovereenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdslijn

Het bestemmingsplan heeft van 6 januari 2022 t/m 16 februari 2022 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 planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemers.

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen significante bijdrage op het gebied van duurzaamheid. Wel is de initiatiefnemer van plan de asbest dakplaten van de schuur te vervangen, waardoor het ook een goed moment is om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan het bestaande gebouw.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 21 december 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris a.i. de burgemeester,
A.J.E. van der Werf-Bramer A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.