

Raadsavond	14 juni 2021
Zaaknummer	36405
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Leidseweg 17a, Oud Ade'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Leidseweg 17a, Oud Ade' (NL.IMRO.1884.BPleidseweg17a-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer is voornemens zijn bedrijfsvlak verder uit te breiden richting het oosten t.b.v. buitenopslag en -stalling van goederen, materiaal en grondstoffen, uitbreiden van de werkruimte en het creëren van een (buiten)praktijkruimte voor leerlingen. Deze uitbreiding wordt gemotiveerd door het 'inleveren' van vierkante meters bouwvlak die niet benut kunnen worden en het planologisch naar beneden bijstellen van het maximum bebouwd oppervlak. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de uitbreiding van het bedrijfsperceel in oostelijke richting mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvragers.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om de bedrijfsbestemming op Leidseweg 17a te Oud Ade opnieuw vorm te geven en tegelijkertijd uit te breiden in oostelijke richting. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk en onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in die noodzakelijke 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 28 april 2020 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het uitbreiden (en anders vormgeven) van het bestemmingsvlak. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- aangetoond diende te worden dat het initiatief milieuhygiënisch inpasbaar is;
- de provincie Zuid-Holland diende akkoord te gaan vanwege de ligging voor een klein deel binnen belangrijk weidevogelgebied;
- het maximum bebouwd oppervlak in het bestemmingsplan moest worden gereduceerd.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het bedrijfsperceel is behoorlijk diep en steekt daardoor relatief ver het land in. In de beoogde situatie zou dit dus nog eens uitgebreid worden met zo'n 80 meter. Overigens is ruim de helft van die beoogde uitbreiding feitelijk al in gebruik als buitenopslag/-stalling. Dit geeft een indicatie van de beperkte impact die het heeft op het landschap. Vanaf de weg is het achterste gedeelte van het perceel nauwelijks zichtbaar. Bovendien wordt het bouwvlak smaller, waardoor doorzichten beter gewaarborgd zijn en zullen er op het uit te breiden gedeelte geen mogelijkheden tot het oprichten van bebouwing zijn. Daarnaast wordt de nieuwe loods op dezelfde hoogte als de bestaande opstallen en binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd, waardoor er geen verdere aantasting van het landschap plaatsvindt. Ten slotte wordt ook het maximum bebouwd oppervlak (8.650 m²) in het bestemmingsplan nog naar beneden bijgesteld – naar 7.000 m² – zodat ook de potentiële bouw mogelijkheden beperkt worden. In aansluiting op de uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt een waterpartij/plasdrasgebied gecreëerd en dit zal naar verwachting een waardevolle toevoeging zijn voor de hier voorkomende weidevogels. Al met al kan geconcludeerd worden dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft van 15 april 2021 t/m 26 mei 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 planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Regio

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

Duurzaamheid

De initiatiefnemer streeft naar het behoud van een duurzame locatie. Op dit moment is de locatie energieneutraal, maar vanwege de verwachte toename in de energiebehoefte (elektrische voertuigen, etc.) wil de initiatiefnemer extra zonnepanelen plaatsen om ook energieneutraal te blijven. Daarnaast vindt er op dit moment al oriëntatie plaats naar het in de toekomst zelfvoorzienend kunnen zijn inzake de benodigde brandstoffen (denk aan opwekken waterstof). Het is bovendien wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan de percelen.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 6 april 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

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.