

Raadsavond	7 december 2020
Zaaknummer	21763
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Herenweg 130, Rijnsaterwoude'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Herenweg 130, Rijnsaterwoude' (NL.IMRO.1884.BPHERENWEG130-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemers zijn voornemens om een oude graanmaalterij met een monumentale/ karakteristieke noordgevel op Herenweg 130 in Rijnsaterwoude te herontwikkelen en vijf woningen (vier appartementen en één penthouse) in te realiseren. Daarnaast wordt er een bestaande schuur gesloopt en worden er twee recreatiewoningen (categorie 3 – 60 m²) gerealiseerd. Hiervoor 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 de realisatie van vijf woningen en twee verblijfsrecreatieve onderkomens mogelijk te maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvragers.

Inleiding

Op 6 februari 2019 is de wens voor een bestemmingsplanwijziging voor Herenweg 130 te Rijnsaterwoude kenbaar gemaakt aan de gemeente. Het voornemen is om de voormalige graanmaalterij te renoveren en hier vier appartementen en één penthouse te realiseren, alsmede de bestaande schuur te slopen en twee recreatiewoningen te realiseren. 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 zijn in die termijn van zes weken twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in de situatietekening, wat maakt dat paragraaf 2.2 van de toelichting is aangevuld en de omgevingsvergunning is gewijzigd. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 30 april 2019 heeft het college ingestemd met een principeverzoek voor het perceel Herenweg 130 te Rijnsaterwoude. Het verzoek betrof destijds zeven woningen en twee recreatiewoningen, maar het college heeft bij het besluit de voorwaarde van maximaal vijf woningen gesteld.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het perceel gelegen aan de Herenweg 130 heeft in het vigerende bestemmingsplan een verblijfsrecreatieve bestemming waarbinnen vier verblijfsrecreatieve onderkomens zijn toegestaan van 60 m². Gevraagd wordt om de helft van het perceel te bestemmen voor woningbouw en het lijkt dan ook logisch dat als de helft van het perceel een andere bestemming krijgt, ook de helft van de bestaande mogelijkheden daarvoor worden ingeruild (max. twee recreatiewoningen). Om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw, zal er een afdracht gedaan worden in het sociale vereveningsfonds. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Het perceel ligt buiten de indicatieve contour van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Echter, er kan wel geconcludeerd worden dat de locatie onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied en die definitie is leidend. Bovendien vindt de ontwikkeling grotendeels plaats binnen bestaande bebouwingscontouren. Daarnaast wordt de monumentale/ karakteristieke noordgevel van de oude graanmaalterij gerenoveerd en zal een vervallen schuur worden gesloopt, waardoor het perceel een ruimere opzet krijgt. Al met al zal hier sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Besluit hogere waarde

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een besluit genomen om hogere waarden vast te stellen op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), vanwege het wegverkeer op de N207. Ten behoeve van de nieuwe woning is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaaï op de N207 wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft het voornemen hogere waarden vast te stellen vanwege wegverkeerslawaaï van 49-53 dB, zodat voor dit specifieke bouwplan een hogere geluidsbelasting op de gevel wordt toegestaan.

Gecoördineerde aanvraag

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gecoördineerd. Een dag na vaststelling van het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning afgegeven worden.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven. Eventuele overige kosten worden verhaald op de initiatiefnemers d.m.v. de anterieure overeenkomst die is afgesloten.

Participatie en tijdslijn

Het bestemmingsplan heeft van 1 oktober 2020 t/m 11 november 2020 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee 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.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de duurzaamheidsagenda van de gemeente. Het is bovendien wenselijk om een toekomstbestendige(re) bestemming toe te kennen en zodoende leegstaande bebouwing te herontwikkelen.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 24 november 2020

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

- Nota van beantwoording
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Besluit hogere waarde ODWH (vanwege wegverkeerslawaaai N207)