

Raadsavond	9 november 2020
Zaaknummer	30620
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Bilderdam 3-4, Leimuiden'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bilderdam 3-4, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPBILDERDAM3EN4-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer is voornemens twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel naast Bilderdam 4a te Leimuiden. Het betreft, na de sloop van de kassen, een inbreidingslocatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. 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 twee woningen mogelijk te maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

Door middel van het indienen van een principeverzoek is de wens kenbaar gemaakt aan de gemeente om het perceel naast Bilderdam 4a te herontwikkelen. Het initiatief betreft het realiseren van twee woningen, nadat de huidige kassen van ongeveer 900 m² zijn gesloopt. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden naar Wonen.

Dit plan is, in combinatie met de bouw van één compensatiewoning op Vriezekaap 71a, twee keer eerder behandeld in de raadscommissie RO (7 oktober en 11 november 2019). Dat plan is destijds vlak voor de besluitvormende raadsvergadering van 25 november 2019 teruggetrokken door de initiatiefnemers. Besloten is de plannen te splitsen en inmiddels is het bestemmingsplan 'Vriezekaap 71a, Leimuiden' (één woning op basis van de ruimte voor ruimte-regeling) vastgesteld. Tegen het besluit van uw raad om dat plan vast te stellen is wel beroep aangetekend bij de Raad van State. Het plan voor de twee woningen op het perceel naast Bilderdam 4a is nu dus opnieuw in procedure gebracht.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 5 juli 2016 heeft het college ingestemd met het principeverzoek (V20150016) voor het perceel naast Bilderdam 4a te Leimuiden. Het principeverzoek betrof een wijziging van het bestemmingsplan – van Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met een bouwvlak en de aanduiding 'glastuinbouw' naar Wonen – om de realisatie van zes woningen mogelijk te maken. Het college heeft destijds besloten medewerking te willen verlenen aan maximaal twee woningen.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De planlocatie Bilderdam naast 4a valt in het lint van het buurtschap Bilderdam en ook binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het perceel bestaat op dit moment uit ongeveer 900 m² aan vervallen kassen. Daarmee vormt het een dissonant in het verder pas vernieuwde straatbeeld van Bilderdam. Daarnaast is de oppervlakte van het perceel/de kassen onvoldoende om een volwaardig glastuinbouwbedrijf te exploiteren. Door het realiseren van twee vrijstaande woningen op deze locatie zullen er doorzichten vanaf de weg naar de Drecht ontstaan en geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling zal zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De provincie Zuid-Holland heeft bepaalde gebieden aangewezen voor duurzame glastuinbouw. De wens is om die activiteiten in deze gebieden te clusteren en uit te breiden en versnippering te voorkomen (oftewel saneren). Dit bestemmingsplan draagt bij aan die visie. De nieuwe woningen zullen bovendien qua aantal, maatvoering, positionering en bouwstijl aansluiten bij de stedenbouwkundige karakteristiek van het bestaande lint langs de Drecht. Geconcludeerd wordt dat er met deze herontwikkeling sprake zal zijn van een opwaardering van het plangebied en de nabije omgeving.

De te slopen kassen maakten reeds onderdeel uit van het plan 'Vriezekaap 71a, Leimuiden', waarbij de vierkante meters mede ingezet werden om de realisatie van een compensatiewoning op het perceel tussen Vriezekaap 71w en 73 te motiveren in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling. Met de sloop van de kassen ontstaat er naast Bilderdam

4a een inbreidingslocatie – de locatie ligt immers binnen bestaand stads- en dorpsgebied – geschikt voor twee woningen.

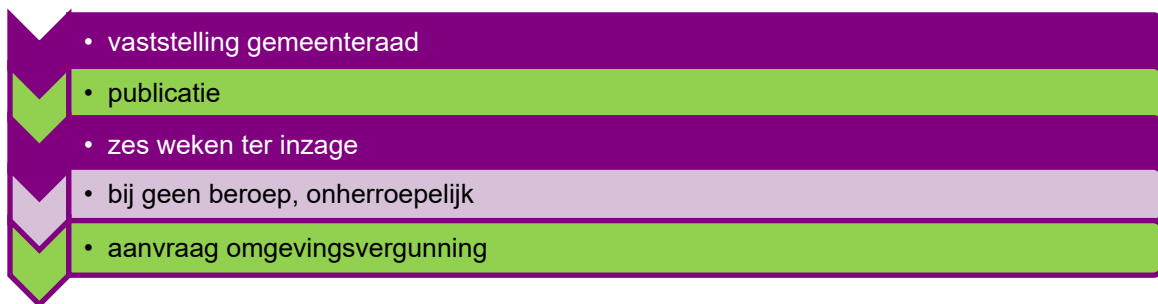
Uitvoering

Kosten

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

Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft van 3 september 2020 t/m 14 oktober 2020 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze 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 initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Op het perceel naast Bilderdam 4a zijn de mogelijkheden om op deze plek een volwaardig agrarisch glastuinbouwbedrijf te exploiteren uiterst beperkt. Dit heeft onder meer te maken met de beperkte omvang van het perceel, de ongunstige ontsluiting en het ontbreken van enige uitbreidingsmogelijkheden door de ligging in een lint en aan de Drecht. Door middel van een bestemmingsplanwijziging wordt een toekomstbestendige bestemming toegekend aan de percelen.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 27 oktober 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 zienswijzen;
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.