

Raadsavond	6 april 2020
Zaaknummer	8379
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Herenweg 95-97, Rijnsaterwoude'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Herenweg 95-97, Rijnsaterwoude' (NL.IMRO.1884.BPHERENWEG95EN97-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De aanvraag van de initiatiefnemers is drieledig: het wijzigen van de bedrijfswoning op Herenweg 95 in Rijnsaterwoude naar burgerwoning, het realiseren van drie woningen in de voormalige bedrijfsbebouwing op nummer 95a en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor nog eens drie woningen zodra het éénmansbedrijf op nummer 97 stopt. 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 drie wooneenheden mogelijk te maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

Medio 2016 is de wens om de percelen Herenweg 95, 95a, 97 en 99 te Rijnsaterwoude te herontwikkelen kenbaar gemaakt aan de gemeente via een principeverzoek. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in het realiseren van drie woningen in de bestaande, voormalige bedrijfsbebouwing op nummer 95a. Daarnaast wordt de bedrijfswoning op nummer 95 planologisch gewijzigd naar een burgerwoning en wordt er met dit plan een wijzigingsbevoegdheid (van Bedrijf naar Wonen) opgenomen voor het metaalbewerkingsbedrijf op nummer 97 dat naar verwachting in de nabije toekomst gaat stoppen.

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 geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

De planlocatie ligt in het lint van de Herenweg en aan de noordrand van de kern Rijnsaterwoude. Het is één van de laatste bedrijfsbestemmingen in de kern langs de Herenweg, dat verder voornamelijk een woonlint is. Het is de ambitie van de gemeente om bedrijfsbestemmingen in woongebieden te saneren of te verplaatsen naar bedrijventerreinen. Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een bedrijfsbestemming naar Wonen en zal zodoende zorgen voor een kwaliteitsimpuls voor het bestaande woongebied.

Daarnaast is het wenselijk dat de voormalige bedrijfsbebouwing, die nu leeg staat, een nieuwe bestemming krijgt. Op die manier blijft deze karakteristieke bebouwing langs de Herenweg behouden en wordt er voorkomen dat die bebouwing in verval raakt. Omdat de nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden in de bestaande bebouwing, wijzigt er ruimtelijk gezien niets aan de huidige situatie en is de ruimtelijke impact op de omgeving dus te verwaarlozen.

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 23 januari 2019 t/m 4 maart 2019 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 anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Door middel van een bestemmingsplanwijziging wordt een toekomstbestendige bestemming toegekend aan dit perceel. Met deze herontwikkeling zal er een opwaardering van het plangebied en de nabije omgeving bewerkstelligd worden.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 14 januari 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

Bestemmingsplan: toelichting, regels en verbeelding