

Raadsavond	(in te vullen door griffie)
Zaaknummer	8672
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Vriezekaap 71a en Bilderdam 3-4, Leimuiden'
Behandelveorstel tbv presidium	Voorleggen aan raadscommissie RO en daarna door naar besluitvorming (als hamerstuk of bespreekstuk).

Beslisapunten

1. Zienswijze 4 niet onvankelijk verklaren.
2. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Vriezekaap 71a en Bilderdam 3-4, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPBILDERDAM3EN4-VAS1) vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemers zijn voornemens in totaal drie vrijstaande woningen te realiseren verdeeld over twee locaties in Leimuiden: twee woningen op Bilderdam 3 en 4 en één op Vriezekaap 71a (beide toekomstige nummering). Hiervoor worden, in de gedachte van de 'ruimte voor ruimte'-regeling, verspreid over drie locaties in totaal 1,65 hectare ($\pm 16.500 \text{ m}^2$) sierteelt gesaneerd en ongeveer 900 m^2 opstallen gesloopt. 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

Verdeeld over twee principeverzoeken is de wens om de percelen tussen Vriezekaap 71w en 73 en naast Bilderdam 4a te herontwikkelen kenbaar gemaakt aan de gemeente. De ontwikkeling betreft het realiseren van drie woningen, nadat de huidige bebouwing naast Bilderdam 4a is gesloopt en de sierteelt op Vriezekaap 34 en het perceel tussen Vriezekaap 71w en 73 is gesaneerd. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in het saneren van de sierteelt, het wijzigen van de bestemming op Vriezekaap 71a en Bilderdam 3-4 (beide toekomstige nummering) naar 'Wonen' en de verruiming van de bouw mogelijkheden.

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 in totaal drie zienswijzen ontvangen. Buiten de termijn, kort na de behandeling in de eerste raadsvergadering van 7 oktober 2019, is nog een brief aan de raadsleden gericht. Deze zienswijze is niet ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de wijzigingen tussen het ontwerp en het bestemmingsplan dat wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Wijzigingen:

- toelichting: paragraaf 3.4.2 is aangevuld en de bijbehorende afbeelding (BSD-contour) is aangepast (op basis van zienswijze).
- de contour van het perceel ten noorden van Vriezekaap 34 week digitaal enigszins af van diezelfde contour in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost (ambtshalve).

Onderbouwing

Principeverzoeken

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 de functieaanduiding 'glastuinbouw' naar Wonen – om de realisatie van zes woningen mogelijk te maken. Het college heeft destijds besloten medewerking te verlenen aan een alternatief plan voor twee woningen.

Op 15 november 2016 heeft het college ingestemd met een principeverzoek (V20160021) voor het perceel tussen Vriezekaap 71w en 73. Het initiatief betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met de functieaanduiding 'sierteelt' naar Wonen ten behoeve van de bouw van één woning.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Bilderdam 3-4 (toekomstige nummering)

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 kassen en er staan twee caravans en een aanhanger gestald. 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.

Vriezekaap 71a (toekomstige nummering)

Het perceel tussen Vriezekaap 71w en 73 betreft een perceel waar voorheen sierteelt plaats heeft gevonden. Op dit moment is het een braakliggend terrein. De oppervlakte van het perceel is onvoldoende om een volwaardig sierteeltbedrijf te kunnen voeren. Het initiatief om

op deze plek één woning te realiseren zal een kwaliteitsimpuls geven aan het gebied en een 'gat' opvullen in het bestaande lint langs de Vriezekoop/Drecht.

Vriezekoop 34

In het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling wordt er bovendien nog ruim 1,5 hectare ($\pm 15.000 \text{ m}^2$) sierteelt gesaneerd aan de Vriezekoop 34. Dit zorgt, naast meer openheid van het veenweidelandschap, voor een vermindering van de milieubelasting op de gronden, de omliggende woningen en het naastgelegen recreatieterrein.

De provincie Zuid-Holland heeft bepaalde gebieden aangewezen voor sierteelt en als 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 de bestaande linten langs de Drecht. Geconcludeerd wordt dat er met deze herontwikkeling in zijn geheel sprake zal zijn van een opwaardering van het plangebied en de nabije omgeving.

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. Daarnaast maakt de verkoop van een strook gemeentegrond langs de Drecht onderdeel uit van dit plan. De afspraken omtrent deze verkoop zijn ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Participatie en tijdslijn

Het bestemmingsplan heeft van 1 augustus 2019 t/m 11 september 2019 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie 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.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 24 september 2019
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 en verbeelding.