

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

d.d. 17 september 2019

agendapunt:

Onderwerp	Vaststellen wijzigingsplan 'Suyderbon II', Rijsaterwoude	
Zaaknummer	4346	
Datum	11 september 2019	
Vorbereid door	E. van Breukelen	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer	
Financiële gevolgen / dekking	De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst.	
Bijlage(n)	1. Vast te stellen wijzigingsplan a. Toelichting b. Regels c. Verbeelding d. Bijlagen bij toelichting e. Bijlagen bij regels	
Openbaar	ja, met uitzondering van de anterieure overeenkomst	
Gemeenteraad	nee	
Beslisapunten	1. Het vaststellen van het wijzigingsplan Suyderbon II. 2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vaststellen.	
Samenvatting	In het bestemmingsplan kernen Leimuiden-Rijsaterwoude is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, voor het perceel wat kadastraal bekend staat als gemeente Rijsaterwoude, sectie A, nummer 2556, om de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen, groen, verkeer, tuin en water. Het wijzigingsplan maakt de bouw van maximaal zeven vrijstaande woningen mogelijk. Het wijzigingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het college wordt voorgesteld het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
P.C. van der Wereld-Verkerk			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
M.E. Spreij			

Besluit d.d. 17 september 2019

Conform besloten



Inleiding

Middels dit wijzigingsplan worden er maximaal zeven vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Het ontwerpwijzigingsplan 'Suyderbon II' heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het college wordt daarom voorgesteld om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om maximaal zeven vrijstaande woningen te kunnen realiseren.

Onderbouwing

In het bestemmingsplan kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen, groen, verkeer, tuin en water.

Eerder in 2012 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of op deze locatie woningen gerealiseerd mochten worden. Hier is destijds een negatief principebesluit op gekomen op basis van het groei- en groenkernen beleid. Na het loslaten van dit beleid is het plan wederom opgepakt om invulling te geven aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van zeven woonkavels voor vrijstaande woningen binnen het wijzigingsgebied in de directe omgeving van de Suyderbon. De woningen worden elk van minimaal twee parkeerplaatsen voorzien. In het openbaar gebied is ruimte voor negen parkeerplaatsen t.b.v. bezoekers. De woningen, en hiermee de volledige ontwikkeling van Suyderbon II, zullen via een ontsluitingsweg gelegen in het zuiden van het plangebied aangesloten worden op de noordwestelijk gelegen weg Suyderbon.

Beeldkwaliteitsplan

De kaders voor de ontwikkeling worden gevormd door de bouwregels uit het moederplan. Deze bouwregels worden gevormd door een bouwvlak, goothoogten, bouwhoogten en een metrage aan bijgebouwen wat buiten het bouwvlak kan worden gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk aansluiting te zoeken bij de karakteristieken van het omliggende gebied. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan Suyderbon II zijn voorwaarden meegegeven voor het programma, de typologie, de situering, de oriëntatie, de ontsluiting en de bouwmassa van de woningen. Ook worden er voorwaarden meegegeven over de vormgeving van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. Daarmee is de beoogde situering en inrichting in zekere mate vastgelegd.

Ontsluiting

Binnen het plangebied wordt een woonstraat aangelegd om de woningen te kunnen ontsluiten. De aan te leggen woonstraat is (tijdelijk) doodlopend en zal daarom voorzien in een keermogelijkheid voor vrachtverkeer. Bij eventuele herontwikkeling van het zuidoostelijk gelegen gebied zal de woonstraat in de toekomst een doorlopende straat kunnen worden, in aansluiting op de herontwikkeling.

Tijdelijk grondgebruik

De ontwikkelende partij zal tijdelijk gebruik maken van een klein deel van een perceel dat in eigendom is van de gemeente. De ontwikkelende partij betaalt hiervoor geen vergoeding, maar zal uiteindelijk openbare ruimte op deze grond realiseren, waarbij de weg op verzoek van de gemeente breder wordt dan formeel nodig is. Een toekomstige aansluiting op de Herenweg wordt hiermee mogelijk gemaakt. De ontwikkelaar zal ook op eigen grond openbare ruimte realiseren die de gemeente voor €1 zal overnemen.

Sociale Woningbouw

Binnen ieder nieuwbouwproject dient er 30% sociale woningbouw gerealiseerd te worden conform het vereiste uit de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV). In de anterieure overeenkomst is opgenomen, dat deze verplichting mag worden afgekocht conform de Nota Vereveningsfondsen gemeente Kaag en Braassem 2013.

Uitvoering

Kosten

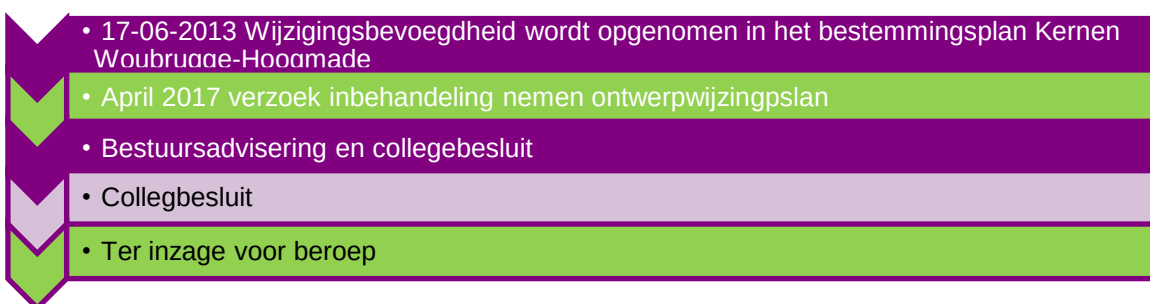
Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

In het kader van vooroverleg 3.1.1 van het Bro is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland. Op basis van het advies van de Omgevingsdienst West-Holland is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Het hoogheemraadschap is akkoord.

Ook de provincie gaat akkoord met voorliggend wijzigingsplan, omdat het in categorie twee van de woningbouwplanning is opgenomen. GS heeft in mei 2019 laten weten in te stemmen met de plannen die binnen deze categorie vallen. Daarnaast merkt de provincie op dat het een logische tweede fase is van een ontwikkeling op die locatie in Rijnsaterwoude. Er zijn daar geen beschermingscategorieën van toepassing en richtpunten worden niet aangetast. Specifiek aan deze locatie is dat deze weliswaar buiten BSD ligt maar al bijna geheel omsloten is door bebouwing. Het is daarom een voor de hand liggende plek voor een woningbouwplan van deze omvang.

Op 4 juni 2019 is er een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden. Er werd gebruik gemaakt van presentatie panelen, waar zowel het wijzigingsplan, het inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd werden. De algehele sfeer over de avond was positief.



Risico's

De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemers.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvragers	Collegebesluit	E-mail	z.s.m.
Eenieder	Collegebesluit	Publicatie (Staatscourant, gemeenteblad en www.ruimtelijkeplannen.nl)	Na collegebesluit
Provincie ZH	Collegebesluit	E-mail / E-formulier	Na collegebesluit

Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder en het resultaat van dit overleg is conform advies. Het advies is akkoord bevonden door de afdelingsmanager en de teamleider.