

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 8 juni 2021 **agendapunt:**

Onderwerp	Wijzigingsplan Zuidzijderweg 12, Oud Ade	
Zaaknr.	23070	
Datum	2 juni 2021	
Vorbereid door	R. 't Jong	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)	- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen - Besluit hogere waarden (Omgevingsdienst West-Holland)	
Openbaar	ja	
Gemeenteraad	nee	
Beslisputen	- Het bestemmingsplan 'Zuidzijderweg 12, Oud Ade' (NL.IMRO.1884.WPZUIDZIJDERWEG12-VAS1) vast te stellen. - Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.	
Samenvatting	De aanvraag van de initiatiefnemer betreft het realiseren van een woning aan de Zuidzijderweg 12 te Oud Ade in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling. Dit wijzigingsplan maakt zogezegd de bouw van een (compensatie)woning mogelijk nadat de kassen ($\pm 4.000 \text{ m}^2$), de tunnelkas ($\pm 100 \text{ m}^2$), een bijgebouw ($\pm 25 \text{ m}^2$) en het lavaveld bestemd voor sierteelt ($\pm 3.000 \text{ m}^2$) worden gesloopt/gesaneerd. Het wijzigingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het college wordt voorgesteld het wijzigingsplan vast te stellen.	

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

Besluit d.d. 08 juni 2021

Conform besloten



Inleiding

Op 14 juni 2018 is de wens voor een bestemmingsplanwijziging voor Zuidzijderweg 12 te Oud Ade kenbaar gemaakt aan de gemeente. Alle opstallen en sierteelt die op dit moment op het perceel aanwezig zijn zullen verwijderd worden alvorens er een compensatiewoning gebouwd wordt op de westzijde van het perceel. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Onderhavig wijzigingsplan geeft toepassing aan de ruimte voor ruimte-regeling en voorziet zodoende in de noodzakelijke wijziging.

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 college ter vaststelling.

Wat willen we bereiken

Het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling door kassen en sierteelt te saneren en de bouw van een compensatiewoning mogelijk te maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Onderbouwing

Principeverzoek

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan Buitengebied West en heeft op dit moment de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden en de aanduiding 'sierteelt'. De ruimte voor ruimte-regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied West geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders medewerking zou kunnen verlenen aan het toestaan van een compensatiewoning als er 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing, 5.000 m² aan kassen of 2,25 ha aan boom- of sierteelt (of een combinatie naar rato daarvan) gesaneerd wordt. In dit geval gaat het om 4.130 m² aan kassen (= 83%), 25 m² aan overige bebouwing (= 3%) en 3.200 m², ofwel 0,32 ha aan sierteelt (= 14%). Opgeteld wordt er met de sanering van de kassen, het bijgebouw en de sierteelt samen voldaan aan de ruimte voor ruimte-regeling. Dat betekent dat uw college hier door middel van een wijzigingsplan de realisatie van een compensatiewoning toe kan staan. Op 10 juli 2018 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het principeverzoek en hier wordt met voorliggend wijzigingsplan een vervolg aan gegeven.

Beleid

De verschillende beleidstukken, zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk, zijn voorstander van het concentreren van verspreid glas. Het betreffende bedrijfsperceel valt niet in één van de vier door de provincie als duurzaam glastuinbouwgebied aangemerkte gebieden binnen de gemeente Kaag en Braassem. Het is dus wenselijk om deze kassen en sierteelt te verwijderen uit het buitengebied. De ruimte voor ruimte-regeling staat niet meer letterlijk in het provinciaal beleid. De provincie Zuid-Holland hanteert de regeling dus niet langer als hard kader en is van mening dat er ook op andere manieren een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden. De ruimte voor ruimte-regeling staat dus nog wel in de gemeentelijke bestemmingsplannen voor het buitengebied. Al met al kan gesteld worden dat het saneren van de betreffende kassen en sierteeltgrond zal zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het slopen van 4.000 m² kassen, het verwijderen van 125 m² aan bijbehorende bouwwerken (tunnelkas en bijgebouw) en het saneren van ongeveer 0,3 ha sierteeltgrond zal zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied. De woning is voorop het perceel voorzien en de rest van de kavel wordt weer agrarisch grasland.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (Wgh)

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 A4. 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 A4 wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft het hogere waardenbesluit vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï van de A4 van maximaal 53 dB, zodat voor dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft van 8 april 2021 t/m 19 mei 2021 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

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

Duurzaamheid

Het verzoek betreft de verplaatsing van relatief kleinschalig, verspreid glas naar een duurzaam glastuinbouwgebied. Dit is in lijn met het beleid van zowel de provincie, de Greenport Aalsmeer als de gemeente, waardoor dit een toekomstbestendige ontwikkeling is.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvrager	Collegebesluit	E-mail	Na collegebesluit.
Eenieder	1.3.1 van het Bro en ter inzage voor eenieder	Publicatie (Staatscourant, gemeenteblad en www.ruimtelijkeplannen.nl)	Na collegebesluit.

Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder. Resultaat van dit overleg is conform advies. Het advies is akkoord bevonden door de manager en de teamleider.