

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 mei 2011;
gelet op het bepaalde in afdeling 3.1, 3.2 en 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

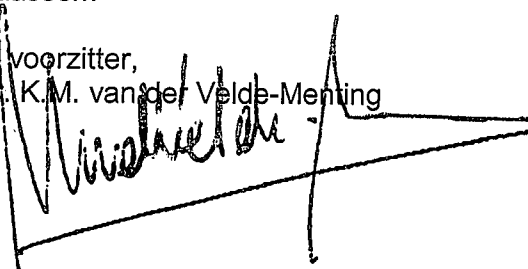
b e s l u i t:

- 1) de beantwoording van de ingediende zienswijzen vast te stellen;
- 2) het bestemmingsplan "Vierambachtsweg achter 35d" vast te stellen;
- 3) geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 29 juni 2011

de griffier,
drs. B.S.M. Sepers

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting



Raadsvergadering : 29 juni 2011
Agendapunt : 6
Registratienummer : 11.055
Portefeuillehouder(s) : A.G.M. Kea
Opsteller : V. Platteeuw
E-mail : vplatteeuw@kaagenbraassem.nl
Telefoon : (071) 332 74 58

Onderwerp: Bestemmingsplan Vierambachtsweg achter 35 d, Woubrugge

Beslispunten:

1. de beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Vierambachtsweg achter 35d Woubrugge vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Op het perceel ligt de bestemming Tuinen. Naar aanleiding van een principeverzoek heeft het college in principe besloten om een woning toe te staan op die betreffende bestemming. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De raad heeft besloten om de ombestemming mogelijk te maken zodat in de nabije toekomst ter plaatse een woning gerealiseerd kan worden.

Inleiding

Op het perceel ligt de bestemming Tuinen. Naar aanleiding van een principeverzoek heeft ons college besloten om een woning toe te staan op die betreffende bestemming. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Beoogd resultaat

Toevoegen van een extra woning op de betreffende locatie.

Kader

Wet ruimtelijke ordening en de Nota inbreidingslocaties.

Argumenten

Het postzegelbestemmingsplan voldoet aan het vastgesteld gemeentelijk beleid (Nota inbreidingslocaties, vastgesteld door de voormalige gemeente Jacobswoude) en sluit aan op de in februari jl. vastgestelde Nota inbreidingslocaties. In de Nota inbreidingslocaties van de gemeente Kaag en Braassem zijn heldere randvoorwaarden opgenomen waaraan het bestemmingsplan is getoetst. Geconcludeerd is dat aan deze randvoorwaarden is voldaan. Tevens past het postzegelbestemmingsplan binnen de beleidskaders van de Nota inbreidingslocaties, waarin is vastgelegd dat voor de linten langs de Wetering in principe geen tweedelijsbebouwing is toegestaan, maar nabij de Kruisweg in specifieke gevallen echter wel tweedelijsbebouwing is toegestaan. De tweedelijsbebouwing ter plaatse wordt door realisering van onderhavige ontwikkeling doorgezet. In dit kader is de stedenbouwkundige inpasbaarheid een gegeven. Wij hebben positief geoordeeld over het toevoegen van een woning ter plaatse.

Draagvlak

Er is een zienswijze ingediend door de eigenaren van de naastgelegen woning. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Ook het Hoogheemraadschap heeft een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is geheel overgenomen en in de toelichting en de planregels verwerkt. Voor de inhoud verwijzen wij u kortheidshalve naar de beantwoording van de zienswijze.

Financiële consequenties

Geen, er is een anterieure overeenkomst met de aanvrager gesloten. Daarom is geen exploitatieplan nodig.

Communicatie en realisatie

Het bestemmingsplan wordt binnen 2 weken na vaststelling ter inzage gelegd. Zes weken daarna wordt het van kracht. Realisatie is pas mogelijk nadat ook de bouwvergunning is afgehandeld.

Roelofarendsveen, 3 mei 2011

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Beantwoording zienswijzen Vierambachtsweg achter 35d, Woubrugge

De zienswijzen worden in het navolgende beantwoord. De zienswijze leidt noch tot aanpassing van de planregels noch tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland	Gemeentelijke beantwoording
Er dient een bredere dubbelbestemming ter plaatse van de waterkering in het bestemmingsplan te worden opgenomen.	De opmerking van het Hoogheemraadschap is in de plankaart en planregels verwerkt en volledig overgenomen.
2 Belanghebbende	Gemeentelijke beantwoording
Appellanten hebben een woning in de directe omgeving gekocht vanwege onder ander de mogelijkheid om een grote tuin te hebben en vanwege het vrijstaande karakter. Gezien de mogelijkheden die onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan creëert, waren appellanten indien zij van deze ontwikkeling op de hoogte waren geweest, nooit tot aankoop van hun perceel overgegaan.	Het vrijstaande karakter en de tuinen van de omliggende woningen wordt door het bestemmingsplan niet aangetast. Privaatrechtelijke belangen van omwonenden spelen een rol bij de belangenafweging voor de keuze om wel of niet een ruimtelijke procedure toe te staan. Echter, gelet op de ruimtelijke keuze die is gemaakt zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan prevaleert het algemene belang boven het private belang van appellanten. De privaatrechtelijke inbreuk is namelijk dermate klein dat deze niet heeft geprevaleerd boven het belang van deze ontwikkeling. Immers deze ontwikkeling en de daarbij behorende toekomstige woning behoudt afdoende afstand van de woning van appellanten zodat van ernstige inbreuk van de belangen van appellanten niet gesproken kan worden. Het staat appellanten wel vrij om een planschadeverzoek in deze in te dienen voor zover zij menen schade te leiden van onderhavige wijziging van het bestemmingsplan.
Appellanten hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan, omdat het de bouw van een vrijstaande woning op de plaats van de tuinen mogelijk maakt en een dergelijke dichte bebouwing niet past in de omgeving.	Het postzegelbestemmingsplan voldoet aan het vastgesteld gemeentelijk beleid (Nota inbreidingslocaties, 2009) en sluit aan op de (concept destijds) Nota inbreidingslocaties 2010, welke heden reeds is vastgesteld. In de vastgestelde Nota inbreidingslocaties 2009 van de gemeente Kaag en Braassem zijn heldere randvoorwaarden opgenomen waaraan het bestemmingsplan is getoetst. Geconcludeerd is dat aan deze randvoorwaarden is voldaan. Tevens past het postzegelbestemmingsplan binnen de beleidskaders van de Nota inbreidingslocaties uit 2010, waarin is vastgelegd dat voor de linten langs de watering in

Appellanten hebben bezwaren tegen de motivatie van de gemeente om hiervoor een bestemmingsplan op te stellen. De afweging lijkt slechts ingegeven te zijn door de commerciële belangen van de projectontwikkelaar. Er lijkt volgens de appellanten erop dat er geen enkele belangenoverweging heeft plaatsgevonden. Wanneer deze belangenoverweging volgens de appellanten wel had plaatsgevonden, was duidelijk geworden dat de realisering van de twee woningen in de voortuinen onwenselijk is.	principe geen tweedelijsbebouwing is toegestaan, maar nabij de Kruisweg in specifieke gevallen echter wel tweedelijsbebouwing is toegestaan. Hierbij opgemerkt dat de tweedelijsbebouwing ter plaatse door realisering van onderhavige ontwikkeling wordt doorgezet. In dit kader is de stedenbouwkundige inpasbaarheid een gegeven.
Daarnaast vallen volgens de appellanten de nodige praktische bezwaren te verwachten wanneer de woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hierbij valt te denken aan de uitrit en het onwenselijk kappen van meerdere monumentale bomen, die noodzakelijk zijn voor realisatie van de woningen.	Het postzegelbestemmingsplan maakt een totaal afweging in het beleidshoofdstuk, daarmee wordt bekeken of het zowel in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid past. Er wordt in de toelichting geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de verschillende beleidsniveaus. De afweging is dus niet ingegeven door de commerciële belangen van de projectontwikkelaar. De ontwikkeling is beoordeeld aan de geldende beleidsstukken en de belangen van appellanten zijn daaraan ondergeschikt geacht. In die zin heeft er wel degelijk een belangenoverweging plaatsgevonden. De belangenafweging is echter niet in het voordeel van appellanten gevallen.
	Voor deze ruimtelijke procedure is de uitritmogelijkheid afdoende gewaarborgd. Ten aanzien van de monumentale boom kan worden opgemerkt dat bij de bijlage van de kapverordening inderdaad blijkt dat er op het perceel een monumentale boom aanwezig zou moeten zijn, namelijk een Zaaiberk. Feitelijk is echter geconstateerd dat deze niet op het perceel aanwezig is. Een eventuele kapvergunning voor het ter plaatse aanwezige groen is dan ook niet benodigd. Voor zover de gemeente bekend zijn er voor onderhavig plan geen praktische bezwaren aanwezig die in de belangenafweging aan de orde hadden moeten komen.

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. agendapunt:

Paraaf afdelingsmanager:

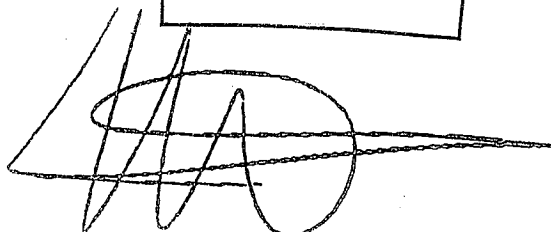
Onderwerp	Bestemmingsplan Vierambachtsweg 35 achter d	
Datum	27 april 2011	
Vorbereid door	V. Platteeuw	Afdeling RO
Portefeuillehouder	A.G.M. Kea	
Financiële gevolgen / dekking	geen	
Bijlage(n)	1. Definitieve versie bestemmingsplan met plankaart 2. Raadsvoorstel en raadsbesluit 3. Beantwoording zienswijze 4. Principeverzoek	
Openbaar	Ja	
Gemeenteraad	Ja	
Beslisputen	Bestemmingsplan voorstellen aan de raad en in procedure brengen	
Samenvatting	Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een woning op de bestemming Tuinen op de Vierambachtsweg 35 achter d te Woubrugge.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
J.B. Uit den Boogaard			
A.J.M. van Velzen			
A.G.M. Kea			
F.M. Schoonderwoerd			
M.E. Spreij			NB: wel voorstel door naar de raad.

Besluit d.d.

Conform Advies

03 MEI 2011



Inleiding

Op het perceel ligt de bestemming Tuinen. Naar aanleiding van een principeverzoek heeft het college besloten om een woning toe te staan op die betreffende bestemming. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging genoodzaakt.

Beoogd resultaat

Bestemming Tuinen wijzigen in Wonen en Tuinen.

Kader

Wro en beleidsnotitie inbreidingslocaties

Argumenten

Wordt verwezen naar het principeverzoek

Draagvlak

Er is een zienswijze van een omwonende binnengekomen. In bijgevoegde beantwoording zienswijze zijn deze beantwoord. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Financiële consequenties

Geen, er is een anterieure overeenkomst gesloten.

Communicatie

Doelgroep	Boodschap	Middel	Planning
aanvrager	Bestemmingsplan ter inzage	brief	Na vaststelling Raad
belanghebbende	Bestemmingsplan ter inzage	publicatie	Na vaststelling Raad

Realisatie

Als de vaststelling in de raadsvergadering van juni plaats vindt, treedt het bestemmingsplan na publicatie indien geen voorlopige voorziening wordt ingediend in augustus inwerking en kan spoedig daarna na indiening van een omgevingsvergunning gebouwd worden.

Integraliteit

Dit bestemmingsplan is n.a.v. een principeverzoek opgesteld.
Besproken met de wethouder en aanvrager.

Ondernemingsraad

Niet aan de orde