

Raadsavond	13 december 2021
Zaaknummer	38710
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	M. van der Weide Cezarini, mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan "Westmeerlaan 19 t/m 25 Roelofarendsveen"

Beslispunten

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Westmeerlaan 19 t/m 25 Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPWESTMEERLAAN-ONT) vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen;
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om in het plangebied de vier vrijstaande woningen, twaalf openbare parkeerplaatsen, een speeltuin en een extra waterpartij mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om ter plaatse de vier vrijstaande woningen, twaalf openbare parkeerplaatsen, een speeltuin en een extra waterpartij te realiseren. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken, is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

Initiatiefnemer wil in het plangebied bekend als 'Westmeerlaan Roelofarendsveen' vier vrijstaande woningen op het braakliggend perceel gelegen aan het Zuideinde 85 t/m 89 te Roelofarendsveen realiseren. Het plan voorziet tevens in de aanleg van twaalf openbare parkeerplaatsen, een speeltuin en een extra waterpartij. Het plangebied is gelegen aan de intensieve recreatiezone de Braassemboulevard.

Onderbouwing

In het vigerend bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid heeft het plangebied de bestemming 'Wonen', 'Verkeer', 'Tuin', en 'Groen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de realisatie van drie vrijstaande woningen (inclusief twee parkeerplaatsen per woning), acht openbare parkeerplaatsen, een groene speelplek en een groene buffer ten opzichte van de naastgelegen kassen.

In het kader van de bestemmingsplanherziening Roelofarendsveen Zuid is dit voornemen destijds op grond van een ruimtelijke onderbouwing met directe bouwtitel in het bestemmingsplan verankerd als locatiespecifieke ontwikkeling. Door programmatische toevoeging van één woning wordt het voorgenomen plan in financieel opzicht haalbaar voor initiatiefnemers.

In stedenbouwkundige zin moet er bij het realiseren - d.w.z. het stedenbouwkundig inpassen van een extra woning - sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap, waarbij bestaande structuren en kwaliteiten als gevolg van die inpassing niet of nauwelijks veranderen. Voorliggend voornemen voldoet aan dit criterium. Door het positioneren van de vier woningen zoals wordt voorgesteld, is er (nog steeds) sprake van een stedenbouwkundig ontspannen opzet, blijft het landschappelijke karakter ter plaatse behouden en worden de zichtlijnen zodanig gehandhaafd dat er – ook door toevoegen van een vierde woning – een acceptabele mate van verdichting optreedt.

Ander belangrijk onderdeel van de planontwikkeling is dat het plan voorziet in twaalf openbare parkeerplaatsen die toegevoegd kunnen worden aan het aantal openbare parkeerplaatsen in het plangebied Roelofarendsveen Zuid om de parkeerdruk te verlagen. Ook zal de aanwezigheid van een openbare speelgelegenheid, groen en water een nadrukkelijk bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De gemeente zal na realisatie de eigendom, het beheer en onderhoud van de nieuwe openbare ruimte overnemen.

Tevens dienen nieuwbouwplannen aan te sluiten op de vraag en de behoefte van de kern en bij alle nieuwbouwplannen is een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van het bouwprogramma verplicht, ook in verband met regionaal en provinciaal beleid. Zowel de Omgevingsvisie als de Nota Inbreidingslocaties sluiten initiatieven als deze op voorhand niet uit. Overigens zijn drie van de vier vrijstaande woningen van voorliggend voornemen na vaststelling van het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid destijds opgenomen op de planlijst / planmonitor Holland Rijnland. Dit dient dan ook nog voor de vierde woning te gebeuren. Wel dient de aanvrager op grond van de Nota Vereveningsfonds een afdracht sociale woning te voldoen. Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden

anderszins verzekerd zijn. In dit geval zijn in de anterieure overeenkomst afspraken en het verhalen van kosten, zoals mogelijke planschade op de initiatiefnemers, vastgelegd. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen in de aanloop naar het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. De ontvangen reacties waren volgens de initiatiefnemer positief, met dien verstande dat de eigenaar van het naastgelegen perceel zijn zorgen heeft geuit over de afstand tussen de te realiseren woningen en zijn glastuinbouwbedrijf alsmede de gevolgen van de ontwikkeling voor zijn deel van de sloot. Dit heeft geleid tot een zienswijze enerzijds en oplossingsgerichte gesprekken met de initiatiefnemer anderzijds. Uiteindelijk is men tot een akkoord gekomen met als resultaat dat de richtafstand tussen de ontwikkeling en de woningen geen probleem oplevert (dit is gecheckt door de Omgevingsdienst West Holland) en wordt de watergang (sloot) zodanig aangepast dat er voor niemand beperkingen qua gebruik van de sloot ontstaan.



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

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 16 november 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris a.i. de burgemeester,
A.J.E. van der Werf-Bramer A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bestemmingsplan met bijlagen

Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage namenlijst indieners zienswijzen (N.O.)