

Raadsavond	13 december 2021
Zaaknummer	33388
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	M. van der Weide Cezarini, mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan "Noordeinde achter 164-166-172 Roelofarendsveen"

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Noordeinde achter 164-166-172 Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPNOORDEINDE164-ONT) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om in het plangebied een drietal woonkavels voor vrijstaande woningen en vier garageboxen mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om ter plaatse een drietal woonkavels voor vrijstaande woningen en vier garageboxen te kunnen 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 een drietal woonkavels voor vrijstaande woningen en vier garageboxen realiseren. Het plangebied ligt aan een zijstraat van het Noordeinde, waaraan zich het bebouwingslint van Roelofarendsveen bevindt. De locatie ligt in het zuidoosten van de gebiedsontwikkeling die bekend staat als 'De Akkers'.

Onderbouwing

In het vigerende bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' (vastgesteld d.d. 15 juni 2019) heeft het perceel de bestemming 'Wonen – Uit te werken 3' (artikel 22) met bijbehorende uitwerkingsregels zoals verwoord in artikel 22.4 van het vigerende bestemmingsplan. Voor wat betreft de planologisch juridische procedure is echter gekozen om het voornemen in de vorm van een bestemmingsplan op aanvraag in procedure te brengen. De reden hiervoor is de lopende beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State tegen het door de raad vastgestelde exploitatieplan behorende bij de het moederplan Braassemerland 2019. Tot het moment dat de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State zich heeft uitgesproken over de onherroepelijkheid van het door de raad vastgestelde exploitatieplan is het niet mogelijk de financiële uitvoerbaarheid van een uitwerkingsplan op basis van het exploitatieplan te borgen.

Dit kan ondervangen worden door het uitwerkingsplan in de vorm van een bestemmingsplan op aanvraag in procedure te brengen. De financiële uitvoerbaarheid wordt in dat geval gewaarborgd door de ondertekende anterieure overeenkomst. Door middel van voorliggend ontwerpbestemmingsplan op aanvraag wordt een nieuw juridisch-planologisch kader gecreëerd waardoor de procedure doorgang kan vinden.

In stedenbouwkundige zin moet er bij het realiseren – d.w.z. het stedenbouwkundig inpassen - van drie vrijstaande woningen en vier garageboxen - 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.

Tevens dienen nieuwbouwplannen aan te sluiten op de vraag en de behoeften 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. Een toevoeging van drie vrijstaande woningen en vier garageboxen in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is te verantwoorden. Wel dient de aanvrager op grond van de Nota Vereveningsfonds een afdracht sociale woningbouw 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 allen positief en hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp (zie hiervoor paragraaf 7.2. participatie in de toelichting van het bestemmingsplan). Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.



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, 14 september 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

Toelichting

Regels

Verbeelding