

Raadsavond	6 mei 2024
Zaaknummer	466349
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Opsteller	Cluster Ruimte en Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Floraweg 8b, Roelofarendsveen

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Floraweg 8b, Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPTUSSENFLWG8EN10-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader tot het realiseren van 75 studio's en appartementen ten behoeve van jongerenhuisvesting. Het duurzaam invullen van de betreffende locatie.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

De Stichting Huisvesting Werkende Jongeren in Leiden heeft het voornemen om ca. 75 studio's en appartementen voor lokale werkende jongeren te realiseren, ter plaatse van het perceel tussen Floraweg 8 en Floraweg 10 te Roelofarendsveen. Om dit initiatief te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het plangebied ligt aan de Floraweg, ten zuidwesten van Roelofarendsveen. De locatie bevindt zich ten oosten van de A4 en ten westen en zuiden van de Braassembledreef. Het perceel is circa 4.300 m² groot en is in gebruik als grasland. Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Groen'. Een deel van de bestemming 'Water' aan de noordrand van het plangebied valt binnen het kadastrale perceel en daarom ook in dit plangebied. Daarnaast kent een smalle strook aan de westzijde van het plangebied momenteel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Aan de zuidzijde valt een smalle strook binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', maar behoort in de feitelijke situatie niet tot het naastgelegen agrarische bedrijfsperceel. De kadastrale grens loopt halverwege de watergang tussen de beide percelen.



In de regio en binnen de gemeente Kaag en Braassem bestaat een grote woningbehoefte. Specifiek naar huurwoningen in het goedkope segment. Met de beoogde ontwikkeling worden 75 studio's en appartementen gerealiseerd. Deze worden uitgevoerd als (sociale) huurwoningen, gericht op werkende jongeren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de grote regionale en lokale behoefte.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken een zevental zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben tot meerdere wijzigingen in het plan geleid. In dit verband is een Nota wijzigingen opgesteld. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Dit advies gaat verder in op enkele aspecten die meewegen bij het komen tot een besluit om het bestemmingsplan Floraweg 8b te Roelofarendsveen vast te stellen.

Onderbouwing

Bestemmingsplan

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om 75 studio's en appartementen te realiseren ten behoeve van lokale werkende jongeren. De gemeente richt zich in de omgevingsvisie op het bouwen voor alle doelgroepen, maar heeft op basis van woononderzoeken een extra focus op jongeren, starters en senioren. De gemeente zet zich met dit plan in op het bouwen van betaalbare woningen voor starters en jongeren om zo de doorstroming te stimuleren. Daarnaast stelt de gemeente dat vrijkomende locaties in bijvoorbeeld glastuinbouwgebieden waar mogelijk in eerste instantie ingezet zouden moeten worden ten behoeve van woningbouw en pas daarna voor de inpassing van groen of duurzame energieopwekking. Hiermee voldoet deze ontwikkeling aan de ambities en de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

De nieuwe woningen liggen binnen de onderzoekszone van de rijksweg A4, de Alkemadelaan, de Braassembledreef, de Floraweg en de HSL. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer op de rijksweg A4, Alkemadelaan en HSL. Hierom moeten hogere waarden worden vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid. De daartoe te nemen maatregelen zijn in het rapport benoemd en in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Daarnaast wordt door de rijksweg A4 de maximale ontheffingswaarde overschreden op de noord- en westgevel van beide gebouwen. Op deze plaatsen moet een dove gevel worden toegepast.

Om te kunnen voldoen aan een goed woon en leefklimaat zijn tijdens de ontwerpfase nadere onderzoeken gedaan welke zijn weergegeven in het akoestisch onderzoek behorende bij de Nota zienwijzen. In dit kader hebben de indiende zienswijzen geleid tot diverse aanpassingen van het plan en aanscherping van de regels. In dit verband wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en de Nota Wijzigingen.

Verkoop locatie

De beoogde locatie aan de Floraweg is eigendom van de gemeente. Het betreft een perceel grond en water van bijna 7.000 m²; dit is inclusief het toegangspad naar het perceel en het aangrenzende perceel Floraweg 8. De verkoop is verbonden met de bestemmingsplanprocedure en de afgifte van een omgevingsvergunning voor het plan. Pas als de vergunning onherroepelijk is, zal de grond geleverd worden. Levering vindt plaats in de huidige staat.

Vanwege de bestemmingsplanprocedure is de koopovereenkomst tevens een anterieure overeenkomst en zijn alle kosten hierin verdisconteerd. De gehele ontwikkeling is voor rekening en risico van de stichting. De gemeente verkoopt alleen het perceel en faciliteert de procedure.

Verder worden in de koopovereenkomst de uitgiftevoorwaarden vastgelegd voor de sociale huurwoningen. De woningen dienen gedurende minimaal 20 jaar als sociale huurwoningen te worden geëxploiteerd en aan lokale, werkende jongeren van 18-27 jaar uit Kaag en Braassem te worden toegewezen. De overeenkomst bevat boetebepalingen en een meerwaardeclausule bij het niet nakomen van deze verplichtingen.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft van 17 augustus t/m 27 september 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn zijn een zevental zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.



Risico's

Als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen dat het gebruik ten behoeve van wonen als bedoeld in artikel 6.1 onder a slechts is toegestaan als een geluidonderzoek heeft plaatsgevonden naar laagfrequent geluid en niet blijkt dat er sprake is van overschrijding van de richtwaarden. Dit onderzoek is niet verplicht als de plannen voor woningbouw op het perceel Floraweg 10-12 zich in een dusdanig vergevorderd stadium bevinden dat beëindiging van de bedrijfsvoering aanstaande is en van belemmering geen sprake meer kan zijn

Als niet aan de richtwaarden kan worden voldaan, kan dit een risico vormen voor de ingebruikname van de appartementen.

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen (significante) bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 16 april 2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Nota van zienswijzen met bijlagen
- Nota van wijzigingen