

Raadsavond	4 april 2022
Zaaknummer	44150
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	M. van der Weide Cezarini, mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan "Zuideinde achter 95 Roelofarendsveen"

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Zuideinde achter 95 Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPACHTERZUID95-ONT1) 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 bekend als Zuideinde achter 95 te Roelofarendsveen twee vrijstaande levensloopbestendige woningen mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om ter plaatse twee vrijstaande levensloopbestendige woningen 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 twee vrijstaande levensloopbestendige woningen realiseren op het perceel Zuideinde achter 95 te Roelofarendsveen, gelegen op het braakliggend perceel bekend perceel 4472. Voorafgaand aan voorliggend ontwerpbestemmingsplan op aanvraag heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Het college heeft hieromtrent op 15 december 2021 een positieve grondhouding aangenomen.

Onderbouwing

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Om twee vrijstaande levensloopbestendige woningen op deze locatie te kunnen realiseren moet het plan nadrukkelijk aansluiten op de bestaande identiteit en structuur van het plangebied Roelofarendsveen Zuid. Het plan dient zowel op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig inpasbaar gemaakt te zijn, waardoor er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid is in voorliggend ontwerpbestemmingsplan nadere uitwerking gegeven aan aspecten als parkeren, ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en milieutechnische aspecten (bodem, akoestiek etc.).

De impact op de ruimtelijke kwaliteit blijft door realisatie van de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen gering en acceptabel; het open groene karakter en de landschappelijke structuur van het gebied wordt door de ontwikkeling niet onevenredig aangetast en in stand gehouden. De woningen worden zodanig gepositioneerd, dat zichtlijnen gehandhaafd blijven en er een acceptabele mate van verdichting optreedt.

Beleid

Nieuwbouwplannen dienen 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 twee vrijstaand levensloopbestendige woningen 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 alle 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, 21 december 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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage bij de regels