Raadsavond	16 mei 2022
Zaaknummer	34808
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 Noorderhemweg40a Roelofarendsveen’ (NL.IMRO.1884.BPNOORDEINDE131-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 Noordeinde 131 te Roelofarendsveen één vrijstaande levensloopbestendige woning en twee appartementen in het bestaande kantoorgebouw mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om ter plaatse één vrijstaande levensloopbestendige woning en twee appartementen te kunnen realiseren. Om de financiële risico’s voor de gemeente af te dekken, is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding
Initiatiefnemer is voornemens om op de percelen achter de woning aan het Noordeinde 133 te Roelofarendsveen één vrijstaande, levensloopbestendige en energieneutrale woning te realiseren en het bestaande kantoorgebouw om te bouwen tot twee appartementen. Voorafgaand aan voorliggend ontwerpbestemmingsplan op aanvraag heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Het college heeft hieromtrent op 18 april 2019 een positieve grondhouding aangenomen.

Onderbouwing
Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid
Om één vrijstaande levensloopbestendige woning en twee appartementen in het bestaande kantoorgebouw/bedrijfsgebouw te kunnen realiseren moet het plan nadrukkelijk aansluiten op de bestaande identiteit en structuur van het plangebied Braassemerland. Het plan dient zowel opzichzelfstaand 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 voorgenomen ontwikkeling gering en acceptabel en sluit aan bij de omliggende bestaande lintbebouwing van het Noordeinde. Het bestaande karakter van het lint Noordeinde wordt door de ontwikkeling niet onevenredig aangetast en zelfs in stand gehouden; zichtlijnen blijven behouden en door de ontwikkeling is er sprake van een acceptabele mate van verdichting.

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 één vrijstaand levensloopbestendige woning en twee appartementen 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, 25 januari 2022
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