

Raadsavond	8 april 2024
Zaaknummer	18201
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Opsteller	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Hazenpad/Geestweg, Roelofarendsveen'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Hazenpad/Geestweg' (NL.IMRO.1884.BPHAZENPADGEESTWEG-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer is voornemens om het huidige gebruik van zijn gronden behorend bij Hazenpad 1 te Roelofarendsveen juridisch-planologisch mogelijk te maken en tevens een nieuwe woning te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

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 wens van de initiatiefnemer is om het huidig gebruik van de gronden behorend bij Hazenpad 1 te Roelofarendsveen juridisch-planologisch mogelijk te maken. De betreffende locatie heeft momenteel de bestemmingen 'Agrarisch-glastuinbouw' en 'Water'. Binnen deze bestemmingen zijn o.a. dagrecreatieve voorzieningen, een recreatieve verblijfsfunctie en het toevoegen van woning niet passend. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet erin de strijdigheden met het huidige bestemmingsplan op te lossen en tevens een burgerwoning toe te voegen. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek bedrijfswoning

In de voorfase heeft de initiatiefnemer een principeverzoek met de wens een bedrijfswoning op het perceel te realiseren. Op 17 mei 2022 heeft het college besloten het realiseren van een bedrijfswoning in principe enkel wenselijk te vinden als de noodzakelijkheid en doelmatigheid van de bedrijfswoning wordt aangetoond en hiertoe een advies van de Agrarische Beoordelings Commissie verplicht te stellen. De commissie was samenvattend van mening dat een bedrijfswoning op de locatie Hazenpad 1 doelmatig kan zijn, maar niet noodzakelijk is voor het toezicht buiten de gebruikelijke arbeidsuren. De initiatiefnemer heeft hierna besloten het toevoegen van een burgerwoning op te nemen in het postzegelbestemmingsplan.

De overige activiteiten op het perceel zijn ten tijde van het principeverzoek niet aan de orde gekomen. Over het huidige gebruik van de gronden is sinds 2019 contact met de gemeente, nadat er geconstateerd werd dat er een stuk meer dan de tien vergunde camperplaatsen werden verhuurd. Het voorliggende bestemmingsplan is de uitwerking daarvan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

In de huidige situatie sluit het gebruik van de gronden niet aan bij de wijze waarop de gronden bestemd zijn. De percelen kennen momenteel de bestemmingen 'Agrarisch – glastuinbouw' met de functieaanduiding detailhandel en 'Water'. Het tuincentrum is toegestaan en daarnaast is er een vergunning verleend voor het realiseren van tien camperplaatsen op het terrein.

Het ontwerpbestemmingsplan ziet toe op het toekennen van de volgende bestemmingen:

- Agrarisch (kas, moestuin, dierenweide en pluktuin)
- Detailhandel (tuincentrum)
- Recreatie (dagrecreatieve functies (toiletgebouw, hooiberg, container met opslag voor kano- en supverhuur) en verblijfsrecreatie (in totaal 31 camperplaatsen))
- Verkeer (pad met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie)
- Water (steigers met boten voor recreatief gebruik)
- Wonen (één nieuwe burgerwoning)

Daarmee wordt legalisatie van het huidig gebruik beoogd én kan er een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd.

De woning is ruimtelijk inpasbaar. In glastuinbouwgebied (waar deze locatie door wordt omsloten) dienen de woningen zoveel mogelijk aan de weg gesitueerd te worden en is achter de woning ruimte voor glastuinbouwactiviteiten. Hazenpad 1, 3, 3a en 5 zijn volgens die logica gesitueerd. Het perceel grenst aan de zuidzijde echter direct aan de Geestweg en kent twee waterovergangen die het perceel met de Geestweg verbinden. Het is om die reden

niet vreemd een bedrijfswoning gericht op de Geestweg op te willen richten. De woning kan op die wijze aansluiting vinden bij de overige bedrijfs-, plattelands-, en burgerwoningen in het gebied, zoals bijvoorbeeld Geestweg 1b en 2a.

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 ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. 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

Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.



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.

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, 19 december 2023

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

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Besluit hogere waarden
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.