

Onderwerp	Principeverzoek Floraweg 9, Roelofarendsveen					
Zaaknr.	542473					
Datum B&W-vergadering	19 juli 2023					
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian					
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal					
Beslisapunten	1. Het realiseren van 34 woningen op Floraweg 9 te Roelofarendsveen wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de regionale woningbouwprogrammering; b. de provincie Zuid-Holland dient akkoord te gaan met deze ontwikkeling; c. er dient qua woningbouw een verhouding van minimaal 30-40-30% (sociale huur - middensegment - vrije sector) aangehouden te worden; d. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2018; e. er dient een bijdrage bovenwijkse voorzieningen (infrastructuur en tweede sluis Braassemerland) gedaan te worden. 2. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden/belanghebbenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).					
Samenvatting	De initiatiefnemers zijn voornemens om 34 woningen te realiseren op Floraweg 9 in Roelofarendsveen; één extra woning in het lint naast de bestaande bedrijfswoning en 33 woningen op het achterliggende terrein. Hiervoor zullen alle bestaande bedrijfsopstallen (±3.000 m²) gesaneerd worden. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van het initiatief, maar stelt tegelijkertijd wel een aantal voorwaarden.					
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.					
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 15 augustus					
Bijlage(n)			Openbaarheid			
			O	TNO	NAO	G
	- Uitwerking principeverzoek - Bewonersbrief		X		X	
Gemeenteraad	N.v.t.					

Inleiding

Op 5 mei 2023 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Floraweg 9 te Roelofarendsveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Alkemade, sectie K en nummers 72 en 73. Het verzoek betreft het realiseren van 34 woningen, nadat alle bestaande bedrijfsopstallen zijn gesaneerd.

Wat willen we bereiken

Het bouwen van meer woningen en het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Argumenten

Bestemmingsplan

De planlocatie valt in het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg uit 2013 en heeft de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw. De op de verbeelding voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt. Daarnaast is het bestaande aantal legale of reeds vergunde bedrijfswoningen toegestaan. Het realiseren van burgerwoningen past niet binnen deze bestemming en er dient dan ook een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden om medewerking te kunnen verlenen aan onderhavig initiatief.

Beleid

Omdat de ontwikkeling meer dan elf woningen betreft en het perceel buiten de indicatieve contour van het bestaand stads- en dorpsgebied valt, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. De toelichting bij het bestemmingsplan dient een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling te bevatten en een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Strikt genomen behoort het plangebied niet tot duurzaam glastuinbouwgebied en wel tot het buitengebied (beschermingscategorie 3). Er worden geen grote belemmeringen verwacht, maar een formeel akkoord van de provincie voordat de plannen verder worden uitgewerkt is wel gewenst. Met dit plan wordt beoogd “een woningbouwprogramma te realiseren voor een brede doelgroep (starters/alleenstaanden, gezinnen en senioren)” en met woningen met een grondoppervlakte van ca. 45 m² lijkt het ook aan te sluiten bij de woonbehoeften. Echter, de exacte woningtypes worden nog niet duidelijk uit de toelichting bij het principeverzoek. Bij woningbouwplannen van twaalf woningen of meer is 30% sociale huur in ieder geval een vereiste. Geadviseerd wordt om – vooruitlopend op de bijstelling van de Omgevingsvisie – voor deze ontwikkeling de verhouding 30-40-30% uit het raadsakkoord op te leggen aan de initiatiefnemer. Daarnaast is het belangrijk dat de woningen, in het kader van de woningbouwmonitor, onderdeel uitmaken van de regionale afstemming.

Voorgeschiedenis

Er heeft op 3 april 2023 een verkennend gesprek plaatsgevonden met de behandelend ambtenaar. Resultaat van dat gesprek is dit principeverzoek.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Met het slopen van circa 3.000 m² aan kassen en overige bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuw cluster woningen in het groen, valt een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. Aangezien de planlocatie grenst aan het woningbouwproject Braassemerland (in dit geval deelgebied De Akkers) en op het eerste oog qua vormgeving niet aansluit op die bestaande structuren, is dit initiatief voorgelegd aan het stedenbouwkundig bureau dat Braassemerland heeft ontworpen. Dat dit plan niet aansluit bij De Akkers wordt onderschreven, maar wordt niet als een belemmering gezien. Het stedenbouwkundig bureau omschrijft het juist als een kans om een spraakmakende entree te maken voor Roelofarendsveen. Het ontwerp past in het slagenlandschap, respecteert de schaal van de kavels en de beeldvorming past in de tijdgeest

van nu. Positief punt is verder dat de grondslag leidend is in de stedenbouwkundige opzet ('water en bodem sturend') en dat de bodem zo min mogelijk wordt aangetast. Met een extra woning aan de weg naast Floraweg 9 wordt het bestaande lint geaccentueerd. Ten slotte kan gesteld worden dat het benutten van deze kavel langs de Braasemdreef voor woningbouw voor een overgang zorgt tussen de woningbouw en het duurzame glastuinbouwgebied. Zeker ook met de potentiële ontwikkelingen van de percelen aan de overkant van de Floraweg in het achterhoofd (o.a. jongerenhuisvesting). De beoogde transparantie vanaf de Braasemdreef richting de kassen erachter door het voorgestelde woonmilieu en de verwijzingen naar het kassengebied, zowel boven het parkeren als bij de woningen zelf, zijn onderscheidende toevoegingen om de connectie met het glastuinbouwgebied te houden. Al met al wordt geconcludeerd dat het ontwerp stedenbouwkundig inpasbaar is.

Kantttekeningen

Vanwege de ligging in het buitengebied is formele instemming van de provincie Zuid-Holland gewenst. Daarnaast is er bij ruimtelijke ontwikkelingen natuurlijk altijd een kans dat omwonenden zich niet kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan deze percelen.

Participatie en inspraak

Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden. Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

De woningen dienen passend te zijn binnen de regionale afstemming woningbouw.

Communicatie

De initiatiefnemer van het principeverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een principeverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief. Die bewonersbrief wordt niet actief openbaar gemaakt.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	5 juli 2023
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Collega's RO	