

Raadsavond	7 februari 2022
Zaaknummer	48226
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	M. van der Weide Cezarini, mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan "Noorderhemweg40a Roelofarendsveen"

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Noorderhemweg40a Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPNOORDERHEMWEG40A-ONT) 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 Noorderhemweg 40A te Roelofarendsveen de bestaande bebouwing grotendeels te slopen, het gesloopte deel van het perceel bouwrijp te maken en vervolgens een concentratie van zeven levensloopbestendige woningen voor 55-plussers te realiseren.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de realisatie van zeven levensloopbestendige woningen voor 55-plussers aan de Noorderhemweg 40A te Roelofarendsveen 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 in het plangebied de bestaande bebouwing op het perceel Noorderhemweg 40A te Roelofarendsveen grotendeels slopen, het gesloopte deel van het perceel bouwrijp maken en vervolgens een concentratie van zeven levensloopbestendige woningen voor 55-plussers realiseren. De te realiseren woningen worden omringd door een bedrijfswoning en twee particuliere woningen. Voorliggend plan is de uitwerking van eerder ingediend principeverzoek waar het college een positieve grondhouding over heeft aangenomen.

Onderbouwing

Het perceel Noorderhemweg 40A ligt aan het eind van de Noorderhemweg nabij het Braassemermeer. Het plangebied ligt achter de woning van Noorderhemweg 40 maar wordt ontsloten via de erfontsluiting van Noorderhemweg 42. Vanaf de eerste verdieping van een te realiseren woning is er zicht mogelijk over de dijk naar het Braassemermeer. Ter hoogte van de Noorderhemweg ligt er aan de oostzijde van het Braassemermeer de jachthaven. Deze aspecten geven de locatie een unieke ligging.

In stedenbouwkundige zin moet er bij het realiseren – d.w.z. het stedenbouwkundig inpassen van het voornemen - sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap, waarbij bestaande structuren en kwaliteiten als gevolg van die inpassing niet of nauwelijks veranderen. Voorliggend voornemen voldoet aan dit criterium.

Tevens dienen nieuwbouwplannen aan te sluiten op de vraag en de behoefte van de kern. 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 zeven 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 allen 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, 14 december 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