

Raadscommissie	19-1-2026
Zaaknummer	930384
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Verzwaard adviesrecht BOPA Floraweg 10 & 12, Roelofarendsveen

Beslispunten

1. Positief te adviseren aan het college van burgemeester en wethouders over het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen op de locatie Floraweg 10, 10a & 12 in Roelofarendsveen, onder de voorwaarden dat voldaan kan worden aan de gestelde eisen (o.a. maximaal 30% vrije sectorwoningen) en alle adviezen – met uitzondering van het advies van de provincie – positief zijn.
2. Dit positieve advies als volgt te motiveren: “Onze raad vindt het wenselijk om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking en het realiseren van woningen, omdat de woningtypes goed aansluiten bij de actuele behoefte – in het bijzonder de zorgappartementen voor de woongroep – en het perceel buiten het glastuinbouwgebied valt. Hierbij heeft de raad meegewogen dat er voorafgaand aan de vergunningaanvraag participatie heeft plaatsgevonden.”
3. Geen verzwaard adviesrecht van toepassing te verklaren op de aanvraag omgevingsvergunning bouwtechnisch die volgt op de voorliggende buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), wanneer deze past binnen de kaders van de onderhavige BOPA.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van ca. 50 woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel achter Floraweg 10 & 12 in Roelofarendsveen 51 woningen te bouwen bestaande uit 24 zorgappartementen voor een woongroep voor meervoudig beperkte jongeren, 9 betaalbare koopwoningen en 18 vrije sector koopwoningen. De bestaande (bedrijfs)woningen op Floraweg 10 & 12 blijven gehandhaafd. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig waarbij afgeweken wordt van de regels van het omgevingsplan. Onderhavige BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voorziet in die afwijking en hierop is verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om op het perceel achter Floraweg 10 & 12 in Roelofarendsveen 51 woningen te realiseren. Hiervoor is het noodzakelijk om door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit af te wijken van de regels van het omgevingsplan, omdat de beoogde locatie momenteel bestemd is voor glastuinbouw. Deze BOPA-procedure voorziet in die afwijking en de gemeenteraad wordt gevraagd om een positief bindend advies uit te brengen.

Argumenten

Principeverzoek

Op 28 november 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van 53 woningen op het perceel achter Floraweg 10 & 12 in Roelofarendsveen. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het uiteindelijke aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de regionale woningbouwprogrammering;
- de provincie Zuid-Holland dient akkoord te gaan met deze ontwikkeling;
- er dient qua woningbouw een verhouding van minimaal 30-40-30% (sociale huur - middensegment - vrije sector) aangehouden te worden;
- er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2018;
- er dient een bijdrage bovenwijkse voorzieningen (infrastructuur en tweede sluis Braassemerland) gedaan te worden;
- het initiatief dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- de ontsluitingsweg dient afgestemd te worden met Veiligheidsregio;
- er dient een verkeerskundig onderzoek te worden uitgevoerd waarbij de nieuwe ontwikkelingen van de Floraweg worden meegenomen;
- het bestaande lint dient qua structuur behouden te worden – twee vrijstaande woningen;
- in de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de hoge geluidsbelasting van de Rijksweg A4 en HSL;
- de keuze voor de exacte aantallen, typen en positionering van de woningen dient in afstemming met de gemeente plaats te vinden.

Met onderhavige vergunningaanvraag wordt aan deze voorwaarden voldaan, met uitzondering van het akkoord van de provincie en de verdeling 30-40-30%. Desondanks is het college van oordeel dat er sprake is van een gewenste ontwikkeling.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Met het slopen van circa 6.000 m² aan kassen en overige bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuw cluster woningen, valt een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. Met het behoud van de twee (bedrijfs)woningen Floraweg 10 en 12 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 in het achterhoofd de potentiële ontwikkelingen van de percelen naast de planlocatie (jongerenhuisvesting) en aan de overkant van de Floraweg. Er ontstaat hier een kans om met deze drie woningbouwplannen een spraakmakende entree voor Roelofarendsveen te maken. Al met al wordt geconcludeerd dat het ontwerp stedenbouwkundig inpasbaar is.

Verzwaard adviesrecht

Voor een nadere toelichting op dit onderwerp wordt verwezen naar de memo 'Verzwaard adviesrecht' die destijds is opgesteld voor het presidium en als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

U wordt in dit stadium gevraagd om het college positief te adviseren over het verlenen van de gevraagde vergunning. Uiteraard onder de voorwaarde dat voldaan kan worden aan de gestelde eisen en alle adviezen (verkeer & parkeren, Veiligheidsregio, etc.) positief zijn. Uiteindelijk dient voor het bouwtechnische deel ook nog een aanvraag omgevingsvergunning gedaan te worden, maar aan uw raad wordt voorgesteld bij die aanvraag af te zien van het verzwaard adviesrecht wanneer de aanvraag past binnen de kaders van onderhavige BOPA.

Kanttekeningen

- *Provincie Zuid-Holland*; uit vooroverleg met de provincie Zuid-Holland is gebleken dat zij niet in kunnen stemmen met het beoogde plan. Voornaamste redenen hiervoor zijn:
 - o de plancapaciteit; deze is reeds meer dan 130%, dus er is volgens de provincie geen behoefte aan nieuwe plannen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD);
 - o geen meerwaarde t.o.v. Braassemerland; de provincie vraagt zicht af waarom deze woningen niet in Braassemerland (zouden kunnen) worden gerealiseerd, zeker nu de gemeente daar 400 extra woningen wil realiseren;
 - o buiten BSD; de locatie valt buiten BSD en dus in beschermingscategorie Buitengebied;
 - o 'straatje erbij' geen optie; doordat Roelofarendsveen meer dan 10.000 inwoners heeft, komt deze locatie niet in aanmerking voor het concept van 'straatje erbij'.

Het college is echter van mening dat er met deze aanvraag sprake is van een passende en gewenste ontwikkeling. De woningtypes die gerealiseerd worden sluiten aan bij de behoefte binnen onze gemeente. Daarnaast valt dit perceel, samen met het perceel Floraweg 9 aan de overzijde van de Floraweg, als enige buiten de contour van het glastuinbouwgebied. In de ogen van het college is hier geen sprake van 'buitengebied', maar van bestaand stedelijk gebied zoals ook opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie. Samen met de ontwikkeling van de huisvesting voor werkende jongeren op het perceel AKM01K5298 langs de Floraweg en de beoogde ontwikkeling op het perceel Floraweg 9, vormt dit woningbouwplan een representatieve entree voor Roelofarendsveen langs de Braassemdreef.

- *30-40-30%*; het plan voldoet niet aan de gebruikelijke verdeling 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector. Er worden 24 zorgappartementen gerealiseerd voor een woongroep voor meervoudig beperkte jongeren (47% sociale huur), 9 betaalbare koopwoningen (18% middensegment) en 18 vrije sector koopwoningen (35% vrije sector). Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd deze percentages aan te passen zodat in ieder geval 70% van de te realiseren woningen binnen de categorieën sociale huur en middensegment past. Dit is een voorwaarde voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.
- *Bezwaren*; er is bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd een kans dat omwonenden of andere belanghebbenden zich niet kunnen vinden in het beoogde plan.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het principeverzoek heeft de initiatiefnemer omwonenden aan de Floraweg 8/8a en 16/16a geïnformeerd over de planontwikkeling. Ook is er continu overleg en afstemming geweest met de aangrenzende ontwikkelingen, te weten de jongerenhuisvesting op het perceel ten noorden van de planlocatie en de woningbouwontwikkeling op het perceel aan de overzijde van de Floraweg. Van het proces tot nu toe is een verslag opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning zal uiteindelijk gepubliceerd worden om belanghebbenden de mogelijkheid te bieden bezwaar in te dienen.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen zullen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 6-1-2026

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Ruimtelijke onderbouwing (GoFlo)
- Participatieverslag
- Situatietekeningen bestaand + nieuw
- Memo 'Verzwaard adviesrecht'