

Raadsavond	30 mei 2016
Registratienummer	16.040
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	Joël Eichler, 431, jeichler@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan Noordeinde 61, Roelofarendsveen

Beslispunten

Vaststellen raadsvoorstel, waarin wordt voorgesteld:

1. Bestemmingsplan Noordeinde 61, Roelofarendsveen vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van adequate huisvesting op een locatie nabij het centrum. Hiervoor dient het huidige bankgebouw gesloopt te worden en wordt eventueel verval in de toekomst voorkomen.

Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd, zodat 44 appartementen verdeeld over twee blokken mogelijk worden met bijbehorende voorzieningen.

Inleiding

Aan Noordeinde 61 in Roelofarendsveen staat momenteel een voormalig bankgebouw van de Rabobank dat al geruime tijd te koop/huur heeft gestaan als kantoor. Het is echter niet meer de verwachting dat een kantoor zich er zou willen vestigen waardoor gekeken is naar een andere invulling van het perceel om lange leegstand te voorkomen. Om die reden is in het bestemmingsplan onderbouwd dat er 44 appartementen kunnen komen met 30% in het sociale segment en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Onderbouwing

1. Bestemmingsplan Noordeinde 61, Roelofarendsveen vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

1.1 Een kantoorfunctie is niet houdbaar op de locatie

Door verschillende oorzaken is de kantorenmarkt momenteel erg slecht en is er geen herstel te verwachten in de nabije toekomst. Voor kantoren is clustering bij hoofdwegen en goede openbaar vervoer ontsluiting gewenst. Voormalige bankgebouwen zijn daardoor vaak niet aantrekkelijke om te behouden als kantoor. Aangezien het pand al langere tijd leeg staat is het dus logisch dat er naar een andere invulling gekeken wordt. Door de bouw en de omgeving levert verbouw van het pand te weinig meerwaarde, maar ligt er een grote kans bij sloop en nieuwbouw van appartementen. De locatie aan beide hoofdwegen in het gebied vlak naast het centrum maakt het een uitgelezen locatie voor (sociale) appartementen.

1.2 De woningen passen bij de behoefte

In Roelofarendsveen zijn in de MRSV en in de woningmarktanalyse behoorlijk wat woningen voorzien. Deze woningen passen binnen die behoefte qua type, maar zijn ook qua locatie aantrekkelijk. Ook zijn de woningen al opgenomen in de regionale woonvisie, waarin de behoefte per gemeente wordt ingevuld.

1.3 De ontwikkeling past in de omgeving

De ontwikkeling sluit zowel aan bij het lint langs het Noordeinde als bij de ontwikkeling van het centrumplan. Aan het Noordeinde staan voornamelijk woningen en daar sluit dit bij aan. Door de toepassing van twee lagen met kap wordt in hoogte aansluiting gezocht bij andere panden langs het Noordeinde. Het oostelijke blok heeft drie lagen met kap en past daarmee beter bij het hogere centrumplan. Hierdoor vormt het appartementencomplex de overgang tussen lint en centrum. Door de watergang blijft er scheiding met de zuidelijk gelegen woningen, de afstand tot de woningen aan de noordzijde komen op grotere afstand van de bebouwing en de bebouwing komt meer richting het lint zoals de andere bebouwing hierlangs.

1.4 Het plan is op kleine punten aangepast

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtelijke opmerkingen is het plan op kleine punten aangepast. Zo is het ontwerp door de bouwplantoetser gecheckt wat aanleiding geweest is voor een aantal aanduidingen op de verbeelding, zodat het gewenste plan ook past binnen het bestemmingsplan en is ook de bestaande nutsvoorziening verwijderd. In de tussentijd is ook duidelijk geworden dat de pinautomaat niet terugkomt binnen het plangebied, wat ook voor een grote afname zorgt van het aantal verkeersbewegingen (hoewel dit niet is meegerekend in de onderbouwing omdat er geen losse normen bestaan voor verkeersgeneratie van pinautomaten). Dit zijn echter kleine aanpassingen en geen negatieve verrassingen voor belanghebbenden.

2.1 Enkele omwonenden hebben bezwaar tegen de ontwikkeling

Van de zienswijzen is er één van het hoogheemraadschap en één van een omwonende die hebben verzocht de plankaart deels aan te passen om de watergang aan te laten sluiten. Aan deze zienswijzen is geheel gehoor gegeven. De andere zienswijzen gaan in op een verslechtering van de privacy, bezonning en verkeersbewegingen. Na de terinzagelegging van het ontwerp is een tweetal gesprekken geweest met de particuliere indieners van een zienswijze. De punten zijn beantwoord in

de bijgevoegde Nota van beantwoording, maar enkel voor een deel reden geweest tot aanpassing. Voor het overige is er eventueel planschade van toepassing.

3. Er is al een anterieure overeenkomst gesloten

Door de gesloten anterieure overeenkomst en het te betalen legesbedrag voor de bestemmingswijziging zijn de gemeentelijke risico's juridische gezien voldoende afgedekt. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen als uw raad daartoe besluit. Het voordeel daarvan is dat de hoge kosten en lange doorlooptijd van het exploitatieplan niet nodig zijn, maar de belangen toch voldoende geborgd zijn door middel van de anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Kosten

De gemeentelijke kosten worden afgedekt door het verschuldigde legesbedrag en eventuele risico's met betrekking tot planschade worden verhaald op de aanvrager door middel van de gesloten anterieure overeenkomst.

Participatie en tijdlijn

Voor de ontwikkeling is een inloopavond georganiseerd en door een bord zijn eventuele geïnteresseerden op de hoogte gesteld van de mogelijke ontwikkeling. Met de indieners van de zienswijzen zijn gezamenlijk twee gesprekken gevoerd. Dat heeft er echter nog niet toe geleid dat het de verwachting is dat iedereen achter het plan kan staan.

Na vaststelling wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd. Als er vervolgens geen beroep is aangetekend treedt het plan in werking, indien er wel beroep is aangetekend dan wordt het plan verdedigd voor de Raad van State.



Risico's

De wijzigingen van het plan kunnen onvoldoende zijn voor de indieners van een zienswijze waardoor ze beroep aantekenen. De wijzigingen kunnen ook aanleiding zijn voor andere belanghebbenden alsnog te ageren tegen het plan.

Duurzaamheid

Duurzaam gebruik als kantoor is niet haalbaar gebleken waardoor sloop voor nieuwbouw redelijk is. De nieuwe woningen zijn echter wel aanpasbaar en levensloopbestendig waardoor ze lang mee kunnen.

Evaluatie

Zodra de woningen zijn gerealiseerd heeft de wijziging van het bestemmingsplan voldoende effect gehad.

Roelofarendsveen, 5 april 2016

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,
mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Bestemmingsplan met onderzoeken
2. Voorstel Nota van beantwoording

Bijlagen ter inzage

1. **Vertrouwelijk:** Zienswijzen
2. **Vertrouwelijk:** Getekende anterieure overeenkomst (15.13504)
3. **Vertrouwelijk:** Lijst van indieners zienswijze
4. Ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 april 2016;

besluit:

Vaststellen raadsvoorstel, waarin wordt voorgesteld:

1. Bestemmingsplan Noordeinde 61, Roelofarendsveen vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 30 mei 2016
de griffier,
drs. K.A. van der Pas

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting

