

Raadsavond	26 september 2016
Registratienummer	16.055
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	M. van der Weide Cezarini, <a href="mailto:mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl">mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl</a> , doorkiesnummer: 481
Onderwerp	Bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid

### **Beslispunten**

1. De beantwoording van die zienswijzen vaststellen;
2. Bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid vaststellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

### **Wat willen we bereiken**

Een integraal en duidelijk bestemmingsplan voor het plangebied Roelofarendsveen-Zuid om planologische ruimte te geven aan de in het plangebied aanwezige (én toekomstige) grondeigenaren, bewoners en bedrijven. Met een nieuw bestemmingsplan ontstaan nieuwe mogelijkheden in het plangebied, zoals verblijfs- en dagrecreatie, watergerelateerde recreatie, huisvesting van lokale groen en/of recreatieve voorzieningen. En volgens het ontwikkelgerichte karakter van het plan kleinschalige woningbouw onder bepaalde voorwaarden.

### **Wat gaan we daarvoor doen**

Een bestemmingsplan vast laten stellen door de gemeenteraad waardoor er planologische en juridische duidelijkheid ontstaat in het plangebied.

## **Inleiding**

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid biedt planologische duidelijkheid voor de in het plangebied aanwezige (én toekomstige) grondeigenaren, bewoners en bedrijven. Het plangebied is losgekoppeld van bestemmingsplan Braassemerland, aangezien het niet meer met woningbouw volgens dat plan ontwikkeld wordt. Sinds 16 januari 2014 is, na de vaststelling van de Gebiedsvisie Roelofarendsveen-Zuid door het college, gewerkt aan de opstelling van dit ontwerpbestemmingsplan dat duidelijke kaders biedt voor nieuwe mogelijkheden in het gebied. Zoals recreatie en kleinschalige woningbouw. Grondeigenaren, bewoners en ondernemers in het gebied zijn betrokken in het proces om aanvullende kennis en wensen in het plan te verwerken en voor draagvlak ervan.

## **Onderbouwing**

Het loskoppelen van Roelofarendsveen-Zuid van het plangebied Braassemerland heeft een aantal juridisch/planologische consequenties. Woningbouwontwikkeling zoals eerder voorgenomen in het kader van het project Braassemerland is niet meer mogelijk in Roelofarendsveen-Zuid. Kortom, een nieuw planologisch/juridisch kader is noodzakelijk voor het gebied Roelofarendsveen-Zuid.

De basis van voorliggend ontwerpbestemmingsplan is de Gebiedsvisie Roelofarendsveen-Zuid. De gebiedsvisie is eerder tot stand gekomen in samenspraak met grondeigenaren, bewoners en ondernemers uit het plangebied. Gewenste ontwikkelrichtingen, kansen en knelpunten in het plangebied zijn met hen onderzocht. Daarbij is gekeken naar de ligging van het gebied in de regio. De Gebiedsvisie Roelofarendsveen-Zuid heeft harde en zachte kaders gegeven ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen. Ook zijn mogelijke ontwikkelrichtingen schematisch in kaart gebracht.

Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan heeft een tweeledig karakter; enerzijds legt het de bestaande situatie vast (conserverend karakter), anderzijds voorziet het plan in een gebiedsontwikkeling (ontwikkelgericht karakter) zoals omschreven in de Gebiedsvisie Roelofarendsveen-Zuid. Met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zijn voortaan onder bepaalde voorwaarden verblijfs- en dagrecreatie en watergerelateerde recreatie mogelijk, alsmede huisvesting van kleinschalige groen- en/of recreatieve voorzieningen en kleinschalige woningbouw. Bovendien wordt de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande glastuinbouw gewaarborgd. Nieuwe vormen van bedrijvigheid, zoals opslag, horeca en nachtverblijf worden ook onder voorwaarden mogelijk.

In het ontwerpbestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om onder bepaalde randvoorwaarden recreatieve functies en ontwikkelingen mogelijk te maken zoals bed&breakfast, picknickplaatsen, vis-, zwem- of aanlegsteigers, recreatieve speelvoorzieningen. Daarnaast heeft een aantal zienswijzen (en in het kader van de voorontwerpfase een aantal inspraakreacties) ertoe geleid dat er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een aantal percelen waar binnen de planperiode bepaalde ontwikkelingen ten aanzien van recreatie en/of woningbouw gaan plaatsvinden. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in de vorm van een set planregels en corresponderende wijzigingsrasters op de verbeelding, alsmede bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen voor iedere specifieke gerasterde locatie. De ruimtelijke onderbouwingen van de percelen die met een dergelijk wijzigingsraster zijn aangeduid maken als bijlage onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. Verder heeft een aantal inspraakreacties in het kader van het voorontwerp ertoe geleid dat in het ontwerpbestemmingsplan op een drietal locaties gewenste ontwikkelingen met een directe bouwtitel zijn opgenomen, e.e.a. op basis van een ruimtelijke onderbouwing en een ondertekende anterieure overeenkomst.

## **Uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit binnen twee weken bekend gemaakt. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Belanghebbenden die het niet met het besluit eens zijn, kunnen in deze periode beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Kosten

De kosten voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan worden door de gemeente gedragen en zijn reeds gedekt.

## Participatie en tijdlijn



De Omgevingsdienst West-Holland en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben als overlegpartners ex. artikel 3.1.1 Bro een vooroverlegreactie gestuurd op het voorontwerp, waarbij de vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ertoe heeft geleid dat het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft hoofdstuk 3 van de plantoelichting nader is aangevuld. Ook heeft de provincie de systematiek van de wijzigingsbevoegdheden en bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen nadrukkelijk getoetst. Alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd is gewacht op het akkoord van de provincie in die zin dat men heeft verklaard akkoord te zijn met de gedane aanvullingen in de plantoelichting en de voorgestelde systematiek van de wijzigingsbevoegdheden.

## Risico's

n.v.t.

## Duurzaamheid

n.v.t.

Roelofarendsveen, 21 juni 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. Ontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid
2. Wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan
3. Nota van beantwoording zienswijzen

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 juni 2016;

**besluit:**

1. De conform bijgevoegd memo gewijzigde beantwoording van de zienswijzen vaststellen;
2. Bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid vaststellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen en een gewijzigde datum 1 oktober 2008 op pagina 6;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Wijziging Nota van beantwoording bestemmingsplan Roelofarendsveen zuid (Memo)

Reclamant van zienswijze nummer 8 heeft verzocht de delen van zijn perceel bestemd als Groen (G) en Tuin (T) de bestemming Wonen (W) te geven. In de nota van beantwoording zienswijzen is gesteld dat vooralsnog niet aan dit verzoek tegemoet wordt gekomen, gelet op de ligging van de gronden ten opzichte van woningen van derden en het ontbreken van een concreet plan.

Tijdens de beeldvormende raad d.d. 31 augustus heeft reclamant ingesproken en nogmaals verzocht tot ombestemmen van e.e.a. De inbreng gehoord hebbende heeft de portefeuillehouder voorgesteld op locatie met reclamant de situatie te bezien. Daags na de beeldvormende raad heeft dit locatiebezoek plaatsgevonden en heeft reclamant een nadere toelichting gegeven. Reclamant heeft n.a.v. het locatiebezoek op 2 september schriftelijk burenakkoord overgelegd aan de gemeente, waarin de omliggende burens van Witte Singel 16 en 17 aangegeven geïnformeerd te zijn over de casus en de wensen van reclamant en geen problemen te hebben met de voorliggende ombestemmingswensen van reclamant.

E.e.a. gezien en gehoord hebbende ziet het college geen belemmeringen om het deel van het perceel met de bestemming Groen (G) om te bestemmen naar Wonen (W), aansluitend op het deel van het perceel dat nu reeds de bestemming Wonen heeft. Dit heeft tot gevolg dat het stukje tuinbestemming (T) wat in het ontwerpbestemmingsplan tussen het perceel Groen en Wonen in zit mede de bestemming Wonen (W) krijgt.

Voor wat betreft de bestemming Tuin (T) aan de voorkant wordt voorgesteld deze wel grotendeels te handhaven, om zodoende de huidige strook met de bestemming Tuin (T) langs het lint aan de Witte Singel door te trekken c.q. te handhaven.

Voor wat betreft het huidige bouwvlak met bestemming Wonen (W) heeft reclamant tevens verzocht het bouwvlak (en dus de bestemming Wonen) met vier meter aan de voorkant te vergroten en 1 meter aan de zijkant, dit i.v.m. een toekomstige verbouwing van de woning. Wij stellen voor ook hierin tegemoet te komen, wat qua bestemming tot gevolg heeft dat een deel van de bestemming Tuin (T) aan de voorzijde van de woning met vier meter ombestemd wordt naar Wonen (W). Overigens doet dit op geen enkele wijze afbreuk aan de eerder genoemde strook Tuin (T) langs het lint aan de Witte Singel. Die blijft ook daardoor gehandhaafd.

Tenslotte stellen wij voor – conform de beantwoording zienswijzen - dat reclamant een planschadeovereenkomst ondertekent.

Voor wat betreft zienswijze 2.1 is tijdens de beeldvormende raad geconstateerd dat in de beantwoording een omissie staat; in plaats van ‘..bestemming *recreatie* en bedrijfswoning...’ hoort er ‘...bestemming *bedrijf* en bedrijfswoning...’ te staan. De nota van beantwoording dient ook hierop aangepast te worden.

Bovenstaande zal dus als voorstel tot wijziging van de nota van beantwoording t.a.v. zienswijze 8 zijn. D.w.z. aanvulling op de nota van wijzigingen zoals deze al bij de raad ligt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kaag en Braassem  
gehouden op 26 september 2016

de griffier,  
drs. K.A. van der Pas

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

