

Raadsavond : 24 november 2014
Agendapunt : 5.b
Registratienummer : 14.121
Portefeuillehouder(s) : H.J.A. van Schooten 5.b
Opsteller : J.E. Eichler
E-mail : jeichler@kaagenbraassem.nl
Telefoon : (071) 3327 431

Onderwerp: Bestemmingsplan Floraweg 64 a en b, Roelofarendsveen

Beslispunten:

1. Beantwoording zienswijze vaststellen;
2. Bestemmingsplan Floraweg 64 a en b, Roelofarendsveen vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen

Publiekssamenvatting

Voor het perceel achter Floraweg 64 te Roelofarendsveen is een bestemmingsplanwijziging aangevraagd om een nieuwe bloembinderij met bedrijfswoning mogelijk te maken. Als compensatie hiervoor worden alle kassen gesloopt en wordt 1000 m2 compensatiewater gegraven.

Inleiding

Voor het gebied achter de bestaande woning op Floraweg 64 van de familie Volwater is een bestemmingsplanwijziging ingezet onder de naam Floraweg 64 a en b, Roelofarendsveen. Momenteel staan ter plaatste van het plangebied vervallen kassen. Deze worden gesloopt om plaats te maken voor een bloembinderij met bedrijfswoning. Hoewel de noodzaak voor de bedrijfsvoering niet is aan te tonen wil de aanvrager toch graag een bedrijfswoning bij het bedrijf om de nieuwbouw te bekostigen, de bestaande woning op nummer 64 kan dan immers verkocht worden. Ter compensatie van de ruimtelijke impact van de woning worden alle kassen gesloopt, wordt een deel open gehouden en komt daar bovendien 1.000 m3 watercompensatie. De sloop en watercompensatie worden afgedwongen in het bestemmingsplan door een voorwaardelijke verplichting. Dit houdt concreet in dat de woning niet gebouwd mag worden zolang de sloop en watercompensatie niet zijn voltooid. Dit tezamen is voor de provincie voldoende geweest een ontheffing te geven van de Verordening Ruimte; er mogen op basis van die verordening immers geen woningen worden toegevoegd in het buitengebied. Dankzij deze ontheffing staat ook de provincie achter de ontwikkeling.

Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van een bloembinderij met bedrijfswoning op het perceel Floraweg 64 a en b, Roelofarendsveen.

Kader

Op 23 mei 2013 is door vaststelling van bestemmingsplan Geestweg en Floraweg in principe ingestemd met de komst van een bloembinderij met woning aangezien dit als zodanig was opgenomen in de nota van beantwoording inspraak. Op 24 juni 2014 is door het college een positief besluit genomen over terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Argumenten

De bloembinderij is gewenst vanuit de wijzigingsbevoegdheid die in bestemmingsplan Geestweg en Floraweg wordt gegeven. Het perceel is onrendabel voor de glastuinbouw vanwege de omvang en goed ontsloten waardoor "aan de glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid" gewenst is. Dit versterkt de aanwezige glastuinbouw en zorgt er tevens voor dat de vervallen kassen bij de entree van het gebied verdwijnen. De eerste insteek was ook om dit plan als wijzigingsplan uit te voeren, maar doordat de woning niet noodzakelijk was voor de bedrijfsvoering is het een bestemmingsplan op aanvraag geworden.

Gelijke regels

Het bestemmingsplan sluit aan bij het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Geestweg en Floraweg en voldoet grotendeels aan wijzigingsbevoegdheid die in dat plan is opgenomen. De bouwregels voor de woning en de bedrijfsgebouwen zijn gelijk getrokken met de in dat plan geldende regels. Op deze manier heeft aanvrager dezelfde rechten als bewoners en bedrijfseigenaren in de omgeving.

Ontheffing provincie

Er is intensief contact geweest met de provincie voor het krijgen van een ontheffing. In juni 2014 is al informeel groen licht gegeven en op 25 juni 2014 is gelijk met terinzagelegging een ontheffing aangevraagd. Door verkeerde informatie van de provincie is deze aanvraag niet geaccepteerd, waardoor op 10 juli 2014 opnieuw een aanvraag gedaan moest worden. Hierop is 9 september 2014 een positief besluit genomen door GS en op 3 oktober 2014 is het ontheffingsbesluit ons toegestuurd. Hierin bleken alleen twee omissies te zitten; er was 2.500 m² watercompensatie als voorwaarde gesteld terwijl er altijd sprake is geweest van 1.000 m² en de reeds als burgerwoning bestemde woning is meegenomen in de ontheffing terwijl dat niet nodig of gevraagd is. De provincie is vervolgens gevraagd de onduidelijkheid op te lossen, op 29 oktober is aangeboden een oplegbrief te sturen om het recht te zetten. Deze brief wordt begin november verwacht en toegevoegd bij de stukken. Officieel zou een provinciale ontheffing zes weken ter inzage moeten liggen voordat de gemeenteraad een besluit neemt. Aangezien de verlening van de ontheffing erg lang geduurd heeft en er verder geen zienswijzen zijn ingebracht is dit niet meer gedaan om enige vaart in het traject te houden.

Besluit Hogere waarde

De nieuw op te richten woning ligt precies in een grensgebied voor wat betreft geluid van de A4. In een vooronderzoek van de omgevingsdienst was berekend dat er geen hogere waarde vastgesteld hoefde te worden, maar in het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan bleek dat deze toch nodig was. Om die reden is er halverwege de terinzagelegging van het ontwerp een hogere waarde vastgesteld en is het plan vervolgens opnieuw ter inzage gelegd. Het plan heeft daardoor extra lang ter inzage gelegen; van 26 juni tot en met 10 september. Toch is er in deze tijd alleen maar een procedurele zienswijze van de provincie gekomen.

Wijzigingen ten opzicht van ontwerp

Op een aantal kleine punten is het ontwerpbestemmingsplan aangepast om de gewenste woning beter te laten passen in het bestemmingsplan. Ook is de ontheffing van de provincie pas laat binnengekomen en pas officieel bekend geworden na het ontwerp. Onderstaande punten zijn gewijzigd:

- 3.2.1: Bedrijfswoning toevoegen, voorkomt onduidelijkheid of bedrijfswoning gebouwd mag worden.
- 3.2.3 d: Om te voorkomen dat op basis van de wijze van meten (2.11) het bijgebouw meetelt in de 650 m³ moet in lid d "van het hoofdgebouw" worden ingevoegd na "inhoud". Hierdoor kan de 50 m² bijgebouw als extra worden gebouwd zoals het bedoeld is.
- 3.2.4 f: Er is een erkerregeling opgenomen om te voorkomen dat daar nog een losse procedure voor gevoerd moet worden als deze gewenst is
- 3.3.1 b: Regel aangepast ter verduidelijking
- 3.3.2 e: Aangepast omdat het niet overeen kwam met het kader in de definitie bij 1.3

Omdat het voor belanghebbenden nog niet mogelijk was op deze punten te reageren bij terinzagelegging van het ontwerp, staan deze punten nog open voor beroep. Toch wordt beroep niet verwacht omdat het om heel kleine punten gaat en er verder ook geen zienswijzen zijn ingebracht.

Draagvlak

De aanvrager heeft de directe burens gesproken over het voornemen en deze hebben geen bezwaar. Één van de burens had wel de voorkeur voor het houden van een bepaalde afstand tussen beide woningen en dat is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingebracht van belangenorganisaties of buurtbewoners, dus ook daar wordt geen weerstand verwacht. De provincie heeft een ontheffing gegeven van haar verordening en staat dus achter de plannen, het hoogheemraadschap is erg positief vanwege de afname van verharding en toename van watercompensatie.

Financiële consequenties

De aanvragers hebben een anterieure overeenkomst getekend, hierin is onder meer de procedure bij eventuele planschade geregeld. De economische haalbaarheid van de plannen is hiermee voldoende aangetoond. De kosten van de ontwikkeling komen (via de overeenkomst en de legesverordening) voor rekening van de aanvrager. Bovendien is anterieur afgesproken dat de aanvrager een bijdrage levert ten behoeve van sociale woningbouw op basis van de Nota Vereveningsfondsen.

Risico's

Er kan beroep worden aangetekend voor zover het de wijzigingen na de ontwerpversie betreft. Dit zijn een aantal kleine tekstuele wijzigingen en de ontheffing van de provincie. Omdat er op de andere punten geen zienswijzen zijn ingebracht zal een beroep daarop geen stand houden.

Communicatie

Na vaststelling wordt de aanvrager via de gemachtigde op de hoogte gebracht en wordt het besluit gepubliceerd in het gemeenteblad en de Staatscourant.

Realisatie

Het vastgestelde plan wordt voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Tegelijkertijd zal ook het Besluit hogere waarde ter inzage gelegd worden. Hierna treedt het plan in werking, tenzij er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Roelofarendsveen, 11 november 2014

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 Floraweg 64 a en b, Roelofarendsveen
2. Ontwerpbestemmingsplan Floraweg 64 a en b Roelofarendsveen
3. Zienswijze provincie Zuid-Holland
4. Nota van beantwoording zienswijze
5. Haalbaarheidsonderzoeken

Bijlagen ter inzage

6. Besluit hogere waarden
7. Getekende anterieure overeenkomst
8. Rectificatie ontheffing Verordening Ruimte

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2014;

gelet op het bepaalde in 3.1 Wro;

besluit:

1. de beantwoording van de zienswijze vast te stellen
2. het bestemmingsplan Floraweg 64 a en b, Roelofarendsveen vast te stellen
3. geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 24 november 2014

de griffier,
drs. B.S.M. Sepers

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

