

Raadscommissie	27-5-2026
Zaaknummer	974910
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Verzwaard adviesrecht BOPA Pastoor Onelplein 1-3, Roelofarendsveen

Beslisapunten

1. Positief te adviseren aan het college van burgemeester en wethouders over het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van 23 woningen in en nabij de voormalige Maria Presentatiekerk op de locatie Pastoor Onelplein 1-3 in Roelofarendsveen, onder de voorwaarde dat voldaan kan worden aan de gestelde eisen en alle adviezen 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 23 extra woningen, omdat de woningtypes goed aansluiten bij de actuele behoefte en het wenselijk is om een leegstaand kerkgebouw te voorzien van een toekomstbestendige bestemming. 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 23 woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om in en nabij de voormalige Maria Presentatiekerk aan het Pastoor Onelplein in Roelofarendsveen 23 extra wooneenheden te realiseren bestaande uit 14 seniorenappartementen, 6 sociale huurwoningen en 3 dijkwoningen. De bestaande pastoriwoning wordt omgezet naar een burgerwoning. 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 in en nabij de voormalige Maria Presentatiekerk aan het Pastoor Onelplein in Roelofarendsveen 23 extra wooneenheden 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 maatschappelijke doeleinden. Deze BOPA-procedure voorziet in die afwijking en uw raad wordt gevraagd om een positief bindend advies uit te brengen.

Argumenten

Conceptverzoek

Op 11 februari 2025 heeft het college ingestemd met het conceptverzoek voor het realiseren van 23 woningen op de beoogde locatie. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- a. De ontwikkeling dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2018, waarbij in de toelichting ook aandacht gegeven dient te worden aan de maatschappelijke ruimtes (o.a. verzorgingsruimten) en bijbehorende parkeerbehoefte;
- b. De bomen rond de kerk dienen zo veel mogelijk gespaard te worden. Met een Bomen Effect Analyse (BEA) dient aangetoond te worden welk effect de uitvoering van het bouwplan zal hebben op de aanwezige bomen;
- c. De definitieve ontwerptekeningen dienen, vanwege de status 'karakteristiek pand', voor advies voorgelegd te worden aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Uit die tekeningen moet bovendien blijken of het nieuw te bouwen woonblokje t.b.v. vier sociale huurwoningen passend is in de omgeving;
- d. Het plan dient een integrale ontwikkeling te zijn die voldoet aan de verdeling 30-40-30%. Als aangetoond wordt dat niet volledig aan deze percentages kan worden voldaan, zou er een apart collegebesluit genomen moeten worden om af te wijken van de regels van het vereveningsfonds.
- e. Voor de woningen in het middensegment geldt de betaalbaarheidsgrens en voor koopwoningen onder de NHG-grens geldt een zelfbewoningsplicht;
- f. De dijkwoningen dienen aan te sluiten bij de bestaande lintbebouwing aan de noordzijde, zodat het zuidelijke deel van het dijkperceel onbebouwd blijft;
- g. Er dient een Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) te worden gegeven. Die onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Met de GoFlo moet worden aangetoond dat met de gewenste ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij dient onder andere ingegaan te worden op de verschillende (relevante) omgevingsaspecten (o.a. activiteiten en milieuzonering, ecologie, bodem en geluid), de parkeerbalans en de verkeersaantrekkende werking.

Met onderhavige vergunningaanvraag wordt aan voorwaarden b, c, e en g voldaan. Voor wat betreft de onderbouwing voor het afwijken van voorwaarde a en f wordt verwezen naar de GoFlo. De onderbouwing voor het afwijken van voorwaarde d is terug te vinden onder het kopje 'Woningbouwprogramma'. Het college is van oordeel dat er sprake is van een gewenste ontwikkeling en van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Woningbouwprogramma

Het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit:

- 14 seniorenappartementen in de voormalige kerk waarvan 8 onder de NHG-grens en 6 vrije sector appartementen;

- 6 sociale huurwoningen in de oude sacristie (2) en in een nieuw woongebouw op de huidige plek van het mortuarium (4);
- 3 vrijstaande dijkwoningen;

Het plan voor de herontwikkeling van de kerk bestaat an sich dus uit zes sociale huurwoningen, acht appartementen in het middensegment en zes appartementen in de vrije sector. Echter, doordat er ook drie dijkwoningen (vrije sector) gerealiseerd worden, komt de verdeling uit op 26-35-39% i.p.v. 30-40-30%. De initiatiefnemer heeft een onderbouwing aangeleverd waarom dit woningbouwprogramma noodzakelijk is en dus waarom er niet exact voldaan kan worden aan de eis van 30-40-30% (sociale huur - middensegment - vrije sector) zoals vastgelegd in het Programma Vereveningsfondsen en de gemeentelijke Omgevingsvisie voor woningbouwontwikkelingen van 12 woningen of meer. Het college heeft op 11 november 2025 ingestemd met het afwijkende woningbouwprogramma, met dien verstande dat er nog wel een bijdrage conform het Programma Vereveningsfondsen geëist wordt voor het percentage sociale huur en middensegment dat te weinig wordt gerealiseerd. Volledigheidshalve is het collegebesluit van 11 november 2025 toegevoegd als bijlage bij dit voorstel.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het realiseren van woningen in het bestaande kerkgebouw en het omzetten van de pastorie naar een reguliere burgerwoning zal weinig tot geen impact hebben op het straatbeeld. De drie woningen die op de dijk zijn beoogd, sluiten goed aan bij de bestaande lintbebouwing van het Westeinde. De Maria Presentatiekerk betreft wel een karakteristiek pand (voorheen: gemeentelijk monument). Er heeft dan ook al verschillende keren afstemming plaatsgevonden met de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Zij zijn vooralsnog overwegend positief over de gepresenteerde plannen.

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

- *Woningbouwprogramma*; er wordt niet voldaan aan de vereiste verdeling van 30-40-30% qua woontypologieën. Zie hiervoor het subkopje 'Woningbouwprogramma' onder het kopje Argumenten.
- *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. Wel is het wenselijk om een leegstaand gebouw te voorzien van een nieuwe invulling/functie.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het conceptverzoek heeft de initiatiefnemer de omwonenden aan het Westeinde geïnformeerd over de planontwikkeling. Op 7 januari is er een informatieavond georganiseerd. 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, 28-4-2026

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) incl. participatieverslag
- Collegebesluit woningbouwprogramma d.d. 11 november 2025
- Memo 'Verzwaard adviesrecht'