

Onderwerp	Wijzigingsplan ‘Hof Noordeinde Roelofarendsveen’ en (gecoördineerde) aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van twintig woningen aan het Hof Noordeinde te Roelofarendsveen.				
Zaaknr.	48983				
Datum B&W-vergadering	18 juni 2024				
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian				
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal				
Beslispunten	1. De nota van beantwoording vast te stellen; 2. Het wijzigingsplan “Hof Noordeinde Roelofarendsveen” bestemmingsplan NL.IMRO.1884.WPHOFNOORDEINDE-ONT1 vast te stellen; 3. De omgevingsvergunning W2021/223 vast te stellen; 4. De brieven als reactie op de brieven aan de raad over participatie en verkeersberekeningen vast te stellen.				
Samenvatting	Op 5 december 2023 heeft het college ingestemd om het ontwerpwijzigingsplan “Hof Noordeinde Roelofarendsveen”, gecoördineerd met de ontwerp-omgevingsvergunning, bekend als aanvraag omgevingsvergunning W2021/223 voor het oprichten van 20 woningen aan het Noordeinde 96a t/m 96y te Roelofarendsveen (bekend als: “Hof Noordeinde Roelofarendsveen”), ter inzage te leggen. Hierop zijn 146 zienswijzen binnengekomen, waarvan 143 zienswijzen met eenzelfde inhoud. De beantwoording van de zienswijzen heeft niet tot wijzigingen van het plan geleid. Het college wordt dan ook voorgesteld om het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen met inbegrip van de nota van beantwoording zienwijzen.				
Financiële gevolgen / dekking	Er worden leges in rekening gebracht voor het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning conform de legesverordening.				
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 25 juni 2024				
Bijlage(n)		Openbaarheid			
		O	TNO	NAO	G
	1. wijzigingsplan: regels, toelichting, verbeelding;	X			
	2. Definitieve omgevingsvergunning: toetsingskader, situatietekening, omgevingsvergunning	X		X	
	3. Nota van beantwoording zienswijzen;			X	
	4. Namenlijst indieners zienswijzen;	X			
	5. Omgevingsvergunning (geanonimiseerd);	X			
	6. Brief in reactie op bewonersbrief inzake participatie Noordeinde (ingekomen stukken raad nr. 2466) (geanonimiseerd);				
7. Brief in reactie op bewonersbrief inzake foutieve berekeningen Hof Noordeinde Roelofarendsveen (ingekomen stukken raad nr. 2546) (geanonimiseerd);	X				
Gemeenteraad	N.v.t.				

Inleiding

Initiatiefnemer wil met toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' opgenomen wijzigingsbevoegdheid de bestaande bebouwing op het perceel Noordeinde 96 te Roelofarendsveen slopen, het perceel bouwrijp maken en vervolgens twintig woningen voor het middensegment realiseren. Het plan voorziet in de bouw van twintig kleine houten woningen verdeeld in één blok van zes woningen aan de noordzijde en twee blokken van zeven woningen aan de zuidzijde van het plangebied. Het programma is een combinatie van sociale woningbouw, middeldure huur en vrije sector huur. De uitwerking van dit voornemen is uiteengezet in het ontwerpwijzigingsplan en voldoet aan de vereisten zoals verwoord in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.4 bestemmingsplan 'Braassemerland 2019') die op deze locatie van toepassing is. Overigens is het ontwerpwijzigingsplan een uitwerking van de positieve grondhouding die uw college op 21 januari 2020 heeft aangenomen ten aanzien van het destijds ingediende principeverzoek (zaaknummer 18017).

Gecoördineerde procedure

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteit is er in beginsel sprake van de reguliere procedure. Maar, gelet op de gecoördineerde behandeling van de onderhavige aanvraag voor een omgevingsvergunning en het 'bijbehorende' wijzigingsplan, is er sprake van een uitgebreide procedure ex afdeling 3:4 van de Awb. Het nemen van het ontwerpbesluit is daarbij voorbehouden aan het college en heeft gelijktijdig als ontwerp met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegen.

Wat willen we bereiken

Stimuleren en faciliteren van de kleinschalige woningbouw binnen de gemeente met dien verstande dat behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat.

Argumenten

Omgevingsvergunning W2021/223

De aanvraag voldoet aan de regels van het ontwerpwijzigingsplan
Er wordt voldaan aan de regels van het (ontwerp)wijzigingsplan 'Hof Noordeinde 2022'.

Er wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
De aanvraag is beoordeeld aan de voorschriften. Het is aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften. Voor zover daarover twijfel mocht bestaan worden aan de vergunning diverse aanvullende voorschriften verbonden.

Er is een positief advies onder voorwaarden van de Omgevingsdienst
De voorwaarden die door de ODWH zijn gesteld zijn verwerkt in een voorwaardelijke bepaling in het wijzigingsplan. Ter zekerstelling zal hiertoe ook een voorwaarde aan de vergunning worden verbonden.

Er is een positief advies van de Veiligheidsregio
Wat betreft bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen heeft afstemming met de VRHM plaatsgevonden. Dit is verwerkt in de aanvraag

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' met de bestemming Detailhandel (D). Voorliggend voornemen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van twintig (20) woningen voor het middensegment dient dan ook plaats te vinden met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.4). Met dien verstande dat bij de toepassing van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid, het ontwerpwijzigingsplan moet voldoen aan alle limitatief genoemde verplichtende voorwaarden die in artikel 5.4 van de wijzigingsbevoegdheid zijn vermeld. Het wijzigingsplan voldoet aan dit vereiste. In voorliggend ontwerpwijzigingsplan wordt de haalbaarheid gemotiveerd en wordt tevens nader gemotiveerd waarom en op welke wijze de

stedenbouwkundige kwaliteit van het plan voldoende gewaarborgd is. Immers, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het plan zowel op zichzelf staan als in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig inpasbaar te zijn, waardoor er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand wordt gebracht. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid is in voorliggend ontwerp wijzigingsplan nader ingegaan op aspecten als parkeren, ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en milieutechnische aspecten (bodem, akoestiek etc.).

Wijzigingsplan in relatie tot verkeerssituatie Noordeinde / Zuideinde Roelofarendsveen

Verkeersbewegingen en wijzigingsplan

De plantoelichting van het ontwerp wijzigingsplan bevat een motivering omtrent de verwachte verkeersstroom van de ontwikkeling in relatie tot het Noordeinde te Roelofarendsveen. De verwachte verkeersstroom in voorliggend wijzigingsplan is berekend aan de hand van verkeerscijfers van het CROW. Bij vergelijking van de huidige bestemming Detailhandel met de bestemming Wonen in het wijzigingsplan, is de conclusie dat het wijzigingsplan zal leiden tot een verbetering in de verkeersgeneratie. De potentiële verkeersgeneratie van de huidige detailhandelsbestemming ligt namelijk aanzienlijk hoger. Omdat de verkeersgeneratie van de huidige detailhandelsbestemming in potentie hoger uitvalt dan de verkeersgeneratie van de woningen die het wijzigingsplan mogelijk maakt, achten wij het voorliggend plan vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar en verwachten dat er in planologische zin sprake zal zijn van een verbetering van de verkeerssituatie. Het voorgaande neemt niet weg dat wij onderkennen dat het wijzigingsplan *feitelijk* wel tot meer verkeer zal leiden dan nu in de huidige situatie het geval is. Ten opzichte van de huidige situatie zal als gevolg van voorliggend plan er een andere invulling van het plangebied ontstaan - woningbouw in plaats van detailhandelbestemming – en daarmee ook de mate van verkeer(sbewegingen) wijzigen. Voorgenoemd verschil tussen de huidige en nieuwe situatie (en daarbij behorende verkeersbewegingen) geeft echter geen aanleiding om voorliggend wijzigingsplan niet vast te stellen. Naast de eerder genoemde planologische verbetering die met het wijzigingsplan optreedt, vinden wij ook van belang dat het wijzigingsplan voorziet in een dringende behoefte aan nieuwe woningen. Ook zal het niet-vaststellen van het wijzigingsplan geen effect hebben op de overschrijdingen van de I/C waarde die zijn berekend in het rapport van Goudappel, omdat het wijzigingsplan in dat rapport niet is betrokken. De berekende overschrijdingen treden naar verwachting dus hoe dan ook op,

Verkeerssituatie en proces verkeersonderzoek Noordeinde / Zuideinde Roelofarendsveen

Laat onverlet dat de bestaande verkeerssituatie op en rondom het Noordeinde en Zuideinde een bredere en integrale aanpak vereist. Wij hebben dan ook – separaat van voorliggende wijzigingsplanprocedure - in de achterliggende periode onderzoek laten verrichten naar passende en realistische verkeersmaatregelen om het Noordeinde te ontlasten en de veiligheid (voor fietsers) te kunnen vergroten. Dit heeft geresulteerd in het rapport Quickscan verkeersveilig en toegankelijk Noordeinde (variantenstudie). Naar aanleiding van dit onderzoek heeft er een participatietraject opgestart in de omgeving van het Noordeinde en Zuideinde plaatsgevonden om de verschillende oplossingsrichtingen toe te lichten en waar mogelijk aanvullende oplossingen op te halen.

De uitkomsten van voorgenoemd verkeersonderzoek Noordeinde / Zuideinde hebben geleid tot een raadsbesluit, waarin meervoudige verkeersmaatregelen en oplossingsrichtingen voor zowel de korte, middellange- en lange termijn worden voorgesteld en een bijdrage levering aan de verbetering van de verkeersveiligheid op het Noordeinde te Roelofarendsveen. Hiermee wordt overigens tevens tegemoet gekomen aan de (schriftelijk) geuite zorgen van omwonenden van de planlocatie 'Hof Noordeinde Roelofarendsveen' in de achterliggende periode. De gemeentelijke reactie op deze twee bewonersbrieven maakt onderdeel uit van voorliggend collegevoorstel.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend ontwerpwijzigingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en de overige relevante (gemeentelijke, regionale en provinciale) beleidskaders. De zienswijzen die tijdens de ter inzage zijn binnengekomen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Risico's

Eventuele aanwezige risico's worden afgedekt door de in het kader van het wijzigingsplan afgesloten anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Er moet gebouwd worden volgens de duurzaamheidseisen vanuit het Bouwbesluit. Het plan draagt bij aan een duurzame invulling en gebruik van het perceel.

Participatie en inspraak

Het ontwerpwijzigingsplan is een uitwerking van een eerder ingediend principeverzoek. In dat kader heeft initiatiefnemer aan de hand van de bewonersbrief de omgeving in kennis gesteld van zijn voornemen en de uitkomsten van het principeverzoek. Ook heeft initiatiefnemer een website opgericht ter informatie en zijn omwonenden middels een nieuwsbrief in kennis gesteld (en op de hoogte gehouden) van het voornemen. Initiatiefnemer heeft tevens een enquête laten uitvoeren, waarbij in paragraaf over Maatschappelijke Uitvoerbaarheid is omschreven wat de aard van de reacties waren en in welke mate deze reacties hebben geleid tot aanpassing van de plannen. Voorliggend ontwerpplan is op onderdelen als resultaat van genoemde enquête aangepast zonder dat het niet meer binnen de verplichtende voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldoet. In die zin is initiatiefnemer op onderdelen tegemoetgekomen aan de grieven van omwonenden en waar dit niet het geval is ook uitgelegd waar dat op gebaseerd is. Het vaststellingsbesluit van voorliggend plan zal na besluitvorming voor een periode van zes weken ter inzage gelegd worden in het kader van de beroepstermijn.

Financiële consequenties

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Deze worden bij de aanvragers in rekening gebracht volgens de legesverordening. De kosten voor het realiseren van de ontwikkeling zijn voor de aanvragers.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	10 juni 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Beheer en projecten	