

Raadsavond	9 oktober 2017
Registratienummer	17.089
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	E. van Breukelen, 06-25740886, ebreukelen@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan Herenweg 69a te Rijnsaterwoude

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Herenweg 69a (herziening 2017) te Rijnsaterwoude vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Behoud en doorontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Wat gaan we daarvoor doen

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de maximale oppervlakte voor het hoofdgebouw van een vrijstaande woning te vergroten van 200m² naar 280m² en de bouwhoogte van 6 meter goot en 10 meter nok aan te passen naar een bouwhoogte van 8 meter.

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een overeenkomst tot vergoeding van planschade opgesteld.

Inleiding

Op 23 maart 2017 is er een verzoek ingediend om de bestemming op de gronden van Herenweg 69a te Rijnsaterwoude zodanig te wijzigen dat de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw wordt vergroot van 200m² naar 280 m² en de bouwhoogte wordt gewijzigd naar 8. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het plan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Onderbouwing

Inspanningsverplichting

Het bestemmingsplan Herenweg 69a is op 22 juni 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. Dit bestemmingsplan maakt een vrijstaande of een twee-onder-een-kap woning mogelijk.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan Herenweg 69a heeft vastgesteld zijn de betreffende gronden door de gemeente in de verkoop gebracht. Op 30 december 2016 heeft de gemeente de grond verkocht aan de aanvrager van deze bestemmingsplanherziening.

Destijds is in het koopcontract opgenomen dat de gemeente zich verklaart te zullen inspannen om, een daartoe strekkende aanvraag van koper, het geldende bestemmingsplan voor rekening van koper aan te passen om de oppervlakte van het hoofdgebouw te vergroten tot maximaal 280m². Met deze herziening van het bestemmingsplan Herenweg 69a komt de gemeente deze inspanningsverplichting na.

Ruimtelijke impact

In deze herziening wordt geregeld dat de oppervlakte van het hoofdgebouw bij een vrijstaande woning maximaal 280m² mag bedragen. In het vigerende bestemmingsplan is het zo geregeld dat de oppervlakte van het hoofdgebouw maximaal 200m² mag bedragen. Voor de twee-onder-een-kap woning is dit 140m² per woning. Dus in zijn totaliteit 280m².

Daarnaast wordt de bouwhoogte van de woning ook aangepast. In het vigerende bestemmingsplan is er een goothoogte van 6 meter mogelijk met een nok van 10 meter. In deze herziening wordt de bouwhoogte aangepast naar 8. Er is geen goothoogte meer. De maximale bouwhoogte wordt hiermee verkleind en de goothoogte komt hiermee te vervallen. Dit omdat het ontwerp van de villa uit twee lagen met plat dak bestaat. In de direct bestaande omgeving zijn vergelijkbare woningen aanwezig. Op de percelen gelegen aan de Herenweg 65, 63 en 61 staan woningen bestaande uit twee lagen en plat dak. Direct grenzend aan het plangebied, Herenweg 69, staat een woning bestaande uit één laag met op één punt een verhoging en een plat dak.

De herziening van het bestemmingsplan maakt dus mogelijk dat de oppervlakte van het hoofdgebouw vergroot wordt naar 280m². Bij een twee-onder-een-kap woning wordt deze oppervlakte maat al gehanteerd in het vigerende plan. Daarnaast wordt de bouwhoogte aangepast van 10 naar 8 en komt de goothoogte te vervallen. De ruimtelijke kwaliteit blijft door de herziening van het bestemmingsplan per saldo gelijk.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdslijn



Risico's

Niet voorzienbaar.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 12 september 2017

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

Toelichting

Regels

Verbeelding

Bijlagen ter inzage

Geen