

Raadsavond	13 maart 2024
Zaaknummer	500556
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Opsteller	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Zuideinde 68, Roelofarendsveen'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Zuideinde 68, Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884. BPZUIDEINDE68-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer is voornemens om één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft tot een minimale wijziging in het plan geleid. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 1 maart 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van één nieuwe vrijstaande woning aan 'De Kwekerij' achter het Zuideinde 68 te Roelofarendsveen. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- Het type woning dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland;
- Het initiatief dient in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing nader uitgewerkt te worden, waarbij nader inzicht gegeven te worden op welke wijze de stedenbouwkundige inpasbaarheid zowel opzichzelfstaand als in relatie tot de omgeving gewaarborgd wordt;
- De ruimtelijke onderbouwing zal de planologisch/juridische onderlegger zijn voor de bestemmingsplanprocedure die doorlopen zal moeten worden;
- Indiener dient in het kader van de ruimtelijke onderbouwing ook aspecten als ontsluiting, parkeren, water en (milieutechnische)aspecten nader uit te werken;
- Indien de nieuwe woning een levensloopbestendige woning wordt, dient deze woning te voldoen aan de gemeentelijke criteria wat betreft levensloopbestendige woningen;
- Indiener dient de door de gemeente opgestelde brief te versturen naar de belanghebbenden;
- Indiener dient het voornemen uit te werken met inachtneming van de (bouw)voorschriften en maatvoeringen zoals verwoord in het artikel 11 (Wonen) van het bestemmingsplan "Roelofarendsveen Zuid" en met toepassing van een bestemmingsplan op aanvraagprocedure.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De straat 'De Kwekerij' is in navolging van het wijzigingsplan 'Zuideinde 72 Roelofarendsveen' uit 2017 inmiddels ontwikkeld. Er zijn drie woningen gerealiseerd en aan de westzijde van het plangebied (dag-)recreatieve voorzieningen. De drie vrijstaande woningen aan de oostzijde van het kavel sluiten qua massa, korrel en bouwhoogte aan op de lintbebouwing van het Zuideinde. Doordat de gerealiseerde woningen ten opzichte van elkaar gedraaid gepositioneerd zijn, is er binnen dat plangebied een gevarieerd beeld ontstaan, waarbij de woningen worden ontsloten door de nieuwe straat en parkeren per woning op eigen terrein plaatsvindt. De nieuwe woning kan worden ingepast in de huidige structuur en de woning zal worden ontsloten via de reeds gerealiseerde straat. Er zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voorgesteld wordt om het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, de planschadeovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer het concepttraadsvoorstel vast te stellen (voor het geval er geen zienswijzen worden ingediend).

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Participatie omwonenden

Het bestemmingsplan heeft van 2 november 2023 t/m 13 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn is één zienswijze ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen (significante) bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 27 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de loco-gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen;
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.