

Raadsavond	13-11-2023
Zaaknummer	523921
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Noordkade 21, Roelofarendsveen'

Beslisapunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Noordkade 21, Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPNOORDKADE21-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel bekend als Noordkade 21 te Roelofarendsveen een vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan heeft van 31 augustus t/m 11 oktober 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Buiten deze termijn is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om een vrijstaande woning te realiseren op het perceel Noordkade 21 in Roelofarendsveen. Omdat de beoogde woning een stuk groter is dan de huidige woning op dit perceel, wordt een bestemmingsplanwijziging doorlopen. Dit bestemmingsplan voorziet in het vergroten van het bouwvlak en in de noodzakelijke verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Buiten de termijn is één zienswijze ontvangen. Er is desalniettemin voor gekozen deze zienswijze toch te betrekken bij het proces van de vaststelling van het bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat de indieners van de zienswijzen later in het proces (eventuele beroepsprocedure) aangemerkt zullen worden als belanghebbenden en op dat moment hoe dan ook beroep aan kunnen tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ongeacht of zij tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Er is geen principeverzoek voorafgegaan aan deze procedure tot bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning, omdat het in dit geval slechts gaat over een vergroting van het bouwvlak en verruiming van de bouwmogelijkheden. Wel is er, voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning, afstemming geweest met de stedenbouwkundige van de gemeente over de ruimtelijke inpassing.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

In de huidige situatie ligt er een verouderde éénlaagse woning/ingegraven woonboot op het perceel. Inmiddels zijn alle ramen en deuren dichtgetimmerd met houten platen. Dat er op deze locatie een ruimtelijke kwaliteitsimpuls behaalt kan worden staat dan ook als een paal boven water. De situatie is vergelijkbaar met het naastgelegen perceel op Noordkade 23. Hier lag tot enkele jaren geleden ook een ingegraven woonboot en deze is in 2020 vervangen door een vrijstaande woning bestaande uit meerdere lagen met een kap. Het plan voor Noordkade 21 sluit dan ook goed aan bij het nieuwe karakter van wat grotere vrijstaande huizen dat is ontstaan langs dit stukje van de Noordkade dat grenst aan het Braassemermeer.

Exploitatieplan

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 planschadeovereenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kantttekeningen

Er zijn bij dit voorstel geen kanttekeningen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel zal de nieuwe woning uiteraard duurzamer zijn dan de woning die hier stond.

Participatie en inspraak

De beide burens, Noordkade 19 en 23, zijn ingelicht over de plannen. De tekeningen van de beoogde woning zijn aan hen getoond en er is een toelichting gegeven. Het bestemmingsplan heeft van 31 augustus t/m 11 oktober 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Buiten de termijn is één zienswijze ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een planschadeovereenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

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

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 24-10-2023

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.