

Onderwerp	Principeverzoek achter Noordkade 15, Roelofarendsveen					
Zaaknr.	556850					
Datum B&W-vergadering	24 oktober 2023					
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian					
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal					
Beslisapunten	1. Het realiseren van 2 vrijstaande woningen op perceel achter Noordkade 15 wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. De ontsluiting dient verbeterd en opnieuw afgestemd te worden; b. de ontsluiting dient akkoord te zijn met VRMH en VOF Braassemerland; c. de woningen dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de omgeving; d. het initiatief dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; e. het inbreidingsverzoek dient afgestemd te zijn met VOF Braassemerland; f. er dient een bijdrage bovenwijkse voorzieningen (infrastructuur en tweede sluis Braassemerland) gedaan te worden; g. er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw. 2. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden/belanghebbenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).					
Samenvatting	De initiatiefnemers zijn voornemens om twee vrijstaande woningen te realiseren. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van het initiatief, maar stelt tegelijkertijd wel een aantal voorwaarden.					
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.					
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot <2 november 2023>					
Bijlage(n)			Openbaarheid			
			O	TNO	NAO	G
	- Uitwerking principeverzoek - Bewonersbrief		X		X	
Gemeenteraad	N.v.t.					

Inleiding

Op 27 juni 2023 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Noordkade 15 te Roelofarendsveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als AKM01K1551. Het verzoek betreft het realiseren van twee vrijstaande woningen op het perceel achter een bestaande woning.

Wat willen we bereiken

Het bouwen van meer woningen.

Argumenten

Bestemmingsplan

Er kan niet gebruik gemaakt worden van de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Braassemerland 2019. Dit komt doordat de bestemming 'Wonen – uit te werken 1' gewijzigd dient te worden in 'Wonen'. Met een postzegelbestemmingsplan voor het perceel kan de aanduiding 'Wonen' worden toegekend. Er is akkoord nodig van VOF Braassemerland om het voorgenoemde uit te voeren.

Beleid

De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), de voorkeur gaat uit naar bouwen binnen BSD en betreft daarmee een inbreiding. Er worden geen belemmeringen vanuit Hoogheemraadschap verwacht omdat er niet wordt gebouwd in de waterkering.

Het initiatief sluit niet aan bij de Regionale Woonagenda omdat er ingezet wordt op twee grote vrijstaande woningen, waar geen behoefte aan is. Het initiatief ligt wel in lijn met de omgevingsvisie en sluit aan bij de toekomstige woningbouwplannen van Braassemerland.

Er is vroegtijdig afstemming geweest met VOF Braassemerland over de ontsluitingsweg, deze is volgens hen niet mogelijk door de tamelijk brede waterpartij in het noorden van het initiatief. De beoogde ontsluitingsweg is ingetekend op grond die zal gaan veranderen met de ontwikkelingen, dit betreft zo goed als definitieve planvorming. Dit zorgt voor een belemmering aangezien alle initiatieven aan de actuele plannen getoetst moeten worden. De grote vrijstaande woningen passen niet geheel bij de twee-onder-een-kapwoningen die tegenover gebouwd zullen worden. Door de waterpartij die hier tussen zit is dit een gedegen afstand. De woningen zijn redelijk fors opgezet wat minder passend is in de omgeving.

In de Nota Inbreidingslocaties wordt de Noordkade en het lint niet expliciet benoemd, hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht op dit vlak. Als er wordt gekeken naar de Welstand is de woning in het Lint aan de Noordkade 15 een gemeentelijk monument. Eventuele belemmeringen dienen uitgesloten te worden met betrekking tot welstand.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Stedenbouwkundig gezien ligt er een goed plan, de woningen worden ruim opgezet en de ruimte wordt beter benut. De woningen zijn qua uitstraling niet geheel passend bij de dorpswoningen in het lint. De schaal van de bebouwing wat fors en deze sluit minder goed aan op de omgeving. De bestaande kavelstructuur en het slotenpatroon blijft behouden. De bebouwing is voldoende afgestemd op de ontwikkelingen van het Braassemerland. De groene uitstraling van het perceel zal veranderen door het toevoegen van bebouwing. Ondanks dat, zal er om de woningen heen voldoende groen blijven bestaan en er wordt groen in de gevels toegevoegd. Braassemerland heeft aangegeven dat de beoogde ontsluitingsweg niet mogelijk is omdat er een tamelijk brede waterpartij ontstaat aan het noorden van het perceel. Dit zorgt ervoor dat de ontsluiting op een andere manier opgelost dient te worden om het voorliggende initiatief door te zetten.

Kanttekeningen

Het kan zijn dat woningbouwplannen waarbij niet specifiek voor een doelgroep wordt gebouwd 'on hold' gezet worden, als het beoogde percentage sociaal over de gehele woningbouwplanning in gevaar komt.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Het gaat om het realiseren van goed geïsoleerde woningen. Lichte bakstenen reflecteren meer zonlicht waardoor het oppervlakte minder opwarmt, dit draagt bij aan meer klimaatadaptief bouwen.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemer heeft vroegtijdige goedkeuring gevraagd aan buurtbewoners van Noordkade 12, 12a, 13, 14 en 15. Hier is schriftelijk akkoord op gegeven met een handtekening van de buurtbewoners.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

De woning dient passend te zijn binnen de regionale afstemming woningbouw.

Communicatie

Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief. Die bewonersbrief wordt niet actief openbaar gemaakt.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	16 oktober 2023
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Collega's RO	