

Raadsavond	4 oktober 2021
Zaaknummer	33376
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	M. van der Weide Cezarini, mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan "Noorderhemweg 17 Roelofarendsveen"

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Noorderhemweg 17 Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPNOORDERHEMWEG17-ONT) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om in het plangebied een extra woning mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om ter plaatse een extra woning te realiseren en een deel van de aanwezige kassen te kunnen slopen. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken, is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens een extra woning te realiseren op het perceel van de Noorderhemweg 17/17a. Hierbij wordt de woning die aanwezig is op het kavel gesloopt, evenals de kassen op het achterliggende terrein. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een uitwerking van de positieve beantwoording door uw raad op de destijds door initiatiefnemer ingebrachte zienswijze in het kader van de bestemmingsplanherziening 'Braassemerland 2019'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 17 juni 2021 tot en met woensdag 28 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Onderbouwing

In het vigerende bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' (vastgesteld d.d. 15 juni 2019) heeft het perceel de bestemming 'Wonen (W), Tuin (T) en Water (WA)'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak aanwezig voor een vrijstaande woning. Om de ontwikkeling mogelijk te maken – d.w.z. een extra woning te realiseren - dient dan ook het bestemmingsplan aangepast te worden. Sloop van een deel van de aanwezige kassen maakt onderdeel uit van de ontwikkeling, waarbij de uiteindelijk twee vrijstaande woningen op het perceel worden ontsloten op de Noorderhemweg, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande toerit op het perceel. Beide woningen zullen voorzien zijn van een garage en voldoende parkeercapaciteit.

In stedenbouwkundige zin moet er bij het realiseren – d.w.z. het stedenbouwkundig inpassen - van een extra woning - sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap, waarbij bestaande structuren en kwaliteiten als gevolg van die inpassing niet of nauwelijks veranderen. Voorliggend voornemen voldoet aan dit criterium. Daarbij draagt de gedeeltelijke sloop van de aanwezige kassen ten behoeve van voorliggende ontwikkeling ook bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Tevens dienen nieuwbouwplannen aan te sluiten op de vraag en de behoefte van de kern en bij alle nieuwbouwplannen is een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van het bouwprogramma verplicht, ook in verband met regionaal en provinciaal beleid. Zowel de Omgevingsvisie als de Nota Inbreidingslocaties sluiten initiatieven als deze op voorhand niet uit. Een toevoeging van een extra woning in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is te verantwoorden. Wel dient de aanvrager op grond van de Nota Vereveningsfonds een afdracht sociale woning te voldoen. Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdljn

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen in de aanloop naar het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. De ontvangen reacties waren volgens de initiatiefnemer allen positief en hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp (zie hiervoor paragraaf 7.2. participatie in de toelichting van het bestemmingsplan).



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.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 11 mei 2021

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 bij de toelichting

Bijlage bij de regels