

Raadsavond	20 februari 2023
Zaaknummer	472114
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Noordeinde 85 – 87 Roelofarendsveen'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “Noordeinde 85 – 87 Roelofarendsveen” (NL.IMRO.1884.BPNOORDEINDE8587-ONT1) 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 bekend als Noordeinde 85 – 87 te Roelofarendsveen twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om ter plaatse twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken, is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel bekend als Noordeinde 85 -87 te Roelofarendsveen twee vrijstaande woningen te realiseren. De percelen zijn omringd door een watergang. Voorafgaand aan voorliggend ontwerpbestemmingsplan op aanvraag heeft de raad met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Braasemerland 2019' op 27 mei 2019 de realisatie van twee vrijstaande woningen reeds planologisch juridisch mogelijk gemaakt. Aangezien aanvrager het voornemen in aangepaste vorm ten uitvoering wil brengen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Onderbouwing

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

In de ruimtelijke onderbouwing dient de haalbaarheid aangetoond te worden, waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan voldoende gewaarborgd is en het plan nadrukkelijk moet aansluiten bij de bestaande identiteit en structuur van een dorpskern en of landschap. Het plan dient zowel opzichzelfstaand als in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig inpasbaar gemaakt te worden. De ontwikkeling mag dan ook geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse tot gevolg hebben.

Met voorliggend bestemmingsplan blijft de reeds aanwezige woonbestemming op de planlocatie gelden. Wel worden met voorliggend bestemmingsplan de bouwvlakken enigszins verschoven en vindt er een wijziging plaats van de verkeers- en waterstructuur. De aanwezige watergang aan de noordzijde van het plangebied wordt namelijk naar de zuidkant verplaatst in aansluiting op de daar aanwezige watergang. Door het dempen van de watergang aan de noordkant kan op deze plaats een gezamenlijke toegangsweg aangelegd worden. De aanpassingen zoals verwoord in voorliggend ontwerpbestemmingsplan zorgen voor een optimalisatieslag en versterking van de aanwezige en te realiseren functies. Daarnaast wordt met voorliggend bestemmingsplan het karakter en structuur van het gebied geenszins onevenredig aangetast (en zelfs in stand gehouden). Ook blijven de zichtlijnen gehandhaafd met de voorgestelde inpassing en positionering van de twee vrijstaande woningen. Er is dan ook sprake van een acceptabele mate van verdichting.

Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid van de twee vrijstaande woningen dient in de ruimtelijke onderbouwing nadere uitwerking gegeven te zijn aan aspecten als parkeren, ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en milieutechnische aspecten (bodem, akoestiek etc.). Dit is het geval.

Milieutechnische (onderzoeks)aspecten

Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. Het advies van de Omgevingsdienst West-Holland is verwerkt in voorliggend ontwerp; voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen noch leidt de beoogde ontwikkeling tot aantasting van bepaalde natuurwaarden.

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 zijn in de planschade overeenkomst afspraken en het verhalen van kosten. 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

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



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, 29 november 2022

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting
Regels
Verbeelding