

Raadsavond	13-3-2024
Zaaknummer	457373
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Zuideinde 24 e.o. Roelofarendsveen'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Zuideinde 24 e.o. Roelofarendsveen' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Een publiekrechtelijk kader vaststellen om in het plangebied bekend als 'Zuideinde 24 e.o. Roelofarendsveen' achter Zuideinde 24 te Roelofarendsveen twee levensloopbestendige vrije sector woningen te realiseren, de bestaande bovenwoning bekend als Zuideinde 26 te Roelofarendsveen te splitsen in twee starterswoningen en op het perceel Zuideinde 18 te Roelofarendsveen drie openbare parkeerplaatsen in te richten.

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om met toepassing van voorliggend ontwerpbestemmingsplan op de percelen achter Zuideinde 24 te Roelofarendsveen twee levensloopbestendige vrije sector woningen te bouwen, de bestaande bovenwoning bekend als Zuideinde 26 te Roelofarendsveen splitsen in twee starterswoningen en drie openbare parkeerplaatsen in te richten op het perceel Zuideinde 18 te Roelofarendsveen. Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan worden dan ook drie initiatieven van dezelfde aanvragen binnen het plangebied Roelofarendsveen-Zuid planologisch / juridisch mogelijk gemaakt.

Inleiding

Initiatiefnemer wil de percelen achter Zuideinde 24 te Roelofarendsveen herontwikkelen ten behoeve van het realiseren van twee levensloopbestendige vrije sector woningen, alsmede het splitsen van de bestaande bovenwoning bekend als Zuideinde 26 te Roelofarendsveen en de realisatie van drie openbare parkeerplaatsen op het perceel Zuideinde 18 te Roelofarendsveen. Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan worden dan ook drie initiatieven van dezelfde aanvragen binnen het plangebied Roelofarendsveen-Zuid planologisch / juridisch mogelijk gemaakt.

Vooruitlopend op voorliggend ontwerpbestemmingsplan heeft het college heeft ten aanzien van het principeverzoek (zaaknummer 51303) op 16 augustus 2021 een positieve grondhouding aangenomen. Vervolgens heeft de initiatiefnemer – conform de besluitvorming op het principeverzoek – het voornemen nader uitgewerkt met voorliggend ontwerpbestemmingsplan op aanvraag als resultaat.

Argumenten

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan bevat drie initiatieven binnen het plangebied Roelofarendsveen van dezelfde initiatiefnemer. In geval van een ruimtelijke inpassing moet de ontwikkeling nadrukkelijk aansluiten bij de bestaande identiteit en structuur van een dorpskern en of landschap. Bij inpassing moet er dan ook 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. Ook mag er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Er moet zelfs sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij de karakteristieke kavelstructuur met doorzichten in tact wordt gehouden.

- Door op de locatie Zuideinde 24 te Roelofarendsveen twee levensloopbestendige woningen te realiseren wordt aangesloten op de naastgelegen – en inmiddels uitgevoerde wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 1) – woonlint en fungeren de twee te realiseren woningen als stedenbouwkundig sluitstuk van het naastgelegen woonlint. De inpassing binnen de BSD contour van de twee woningen brengt tevens een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee en sluit aan op de bestaande identiteit en structuur van de omgeving. Zichtlijnen en doorzichten blijven behouden en is de beoogde bouwstijl niet conflicterend met de omliggende bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat door het voorgestelde woningbouwprogramma er nog sprake is van een acceptabele impact op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, worden de zichtlijnen ter plaatse gehandhaafd blijven en treedt er een acceptabele mate van verdichting op. Ook het aantal te realiseren woningen zijn stedenbouwkundig wenselijk en verantwoord en wordt in stedenbouwkundige zin nog aangesloten bij de massa en korrel van de omliggende bebouwing in het plangebied zonder dat er afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat
- *Splitsen bovenwoning Zuideinde 26 Roelofarendsveen in twee starterswoningen*
Het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid staat ter plaatse vijf wooneenheden toe. In de huidige situatie bevinden zich op deze locatie drie eengezinswoningen in het middensegment (deze woningen worden momenteel gerealiseerd onder kenmerk omgevingsvergunning OMV W2020/330) en twee beneden-bovenwoningen. In combinatie met het realiseren van de twee levensloopbestendige woningen bij Zuideinde 24 wil initiatiefnemer op het perceel Zuideinde 26 één van de aanwezige bovenwoningen splitsen in twee startersappartementen in het sociale- of middensegment van ieder ca. 75 vierkante meter woonoppervlak. De benodigde parkeer ruimte voor de twee door splitsing gecreëerde starterswoningen wordt gerealiseerd op eigen terrein.
- *Drie openbare parkeerplaatsen op het perceel Zuideinde 18 te Roelofarendsveen*
Toevoegen van openbare parkeervoorzieningen binnen het plangebied Roelofarendsveen-Zuid is, mede gelet op de huidige verkeer- en parkeerproblematiek aan het Zuideinde, een positieve ontwikkeling.

Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan blijft de ruimtelijke structuur en karakteristiek dan ook gehandhaafd en vindt er een nadrukkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats, o.a. door de toename van zichtlijnen en doorzichten. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid van het voornemen is in voorliggend plan nadere uitwerking gegeven aan aspecten als parkeren, ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en milieutechnische aspecten (bodem, akoestiek etc.).

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

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente .

Participatie en inspraak

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). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen binnengekomen. Na vaststelling volgt een beroepstermijn van zes weken.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst.

Regio

Nieuwbouwplannen moeten aansluiten op de vraag en de behoefte van de kern en bij alle nieuwbouwplannen is dan ook een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing verplicht. Een voornemen tot woningbouw moet in beginsel passen binnen de Regionale Woonagenda en dus voor een geschikte doelgroep. Een toevoeging van een zelfstandige levensloopbestendige woningen - zoals in voorliggend geval - in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook in beginsel te verantwoorden. Overigens dient de aanvrager wel op grond van de Nota Vereveningsfonds een afdracht sociale woningbouw te voldoen. Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Roelofarendsveen, 28 november 2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting

Regels

Verbeelding