

Raadsavond	4 maart 2024
Zaaknummer	569349
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Noordeinde 89 Roelofarendsveen'

Beslisapunten

1. Het bestemmingsplan Noordeinde 89 Roelofarendsveen' 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 89 in totaal zes woningen op het perceel mogelijk te maken. Het perceel is kadastraal bekend onder de gemeente Kaag en Braassem, sectie K, sectie perceel 1005. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.175 m²

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Noordeinde 89 te Roelofarendsveen in het bestaande hoofdgebouw vier appartementen te realiseren en op het achtererf twee vrijstaande woningen te realiseren. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is de uitwerking van een positief besluit d.d. 22 februari 2022 op een door initiatiefnemer destijds ingediend principeverzoek (zaaknummer 417872). Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt dit voornemen planologisch / juridisch mogelijk gemaakt. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is de uitwerking van een positief besluit (6 maart 2023) op een door initiatiefnemer ingediend principeverzoek (zaaknummer 513649).

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemen het perceel Noordeinde 89 te Roelofarendsveen te herontwikkelen met als doel de realisatie van in totaal zes woningen, te weten vier appartementen ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw en twee vrijstaande woningen op het achtergelegen erf. Het plangebied omvat thans een bovenwoning met ondergelegen werkplaats en diverse bijgebouwen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal initiatiefnemer genoemde bijgebouwen slopen.

Argumenten

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 het realiseren van de twee vrijstaande woningen op voorgestelde wijze, waarbij ook de huidige sloot gedempt wordt en water teruggebracht wordt aan de zuidkant van de ontwikkeling in aansluiting van de reeds aanwezige watergang, alsmede op de plek van de gedempte sloot een gezamenlijke toegangsweg mogelijk wordt gemaakt, blijft de impact op de ruimtelijke kwaliteit gering en acceptabel. De aanpassingen zoals verwoord in voorliggend bestemmingsplan 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 en is er dan ook sprake van een acceptabele mate van verdichting. 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). Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Financiële consequenties

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

Roelofarendsveen, 19 december 2023
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de loco-gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting
Regels
Verbeelding