

Raadsavond	19 februari 2018
Registratienummer	18.023
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	M. van der Weide Cezarini, mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl , doorkiesnummer: 481
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Noordeinde achter 43 Roelofarendsveen'

Beslispunten

1. de beantwoording van de zienswijze vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Noordeinde achter 43 Roelofarendsveen' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Een ontwikkeling die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, zowel op zichzelf staand als in relatie tot de directe omgeving.

Wat gaan we daarvoor doen

Het vaststellen van het bestemmingsplan zodat het college de omgevingsvergunning voor het realiseren van de vier appartementen kan afgeven.

Inleiding

Initiatiefnemer wil in het plangebied bekend als Noordeinde achter 43 te Roelofarendsveen vier appartementen te realiseren in het vrijkomende bouwdeel van wat nu deels winkel en magazijn is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen. In het kader van het vooroverleg 3.1.1. Bro zijn het hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland in kennis gesteld van voorliggend plan. Genoemde instanties hebben geen aanleiding gezien een inhoudelijke reactie te geven. Samenvatting en beantwoording van de zienswijze maakt onderdeel uit van voorliggend voorstel. Het hoogheemraadschap van Rijnland is per e-mail geïnformeerd. Provincie Zuid Holland is per e-formulier geïnformeerd.

Onderbouwing

Het gebouw waarin de ontwikkeling is voorgesteld ligt tweedelijs in het lint van het Noordeinde. De huidige situatie bestaat uit een winkel en een magazijn. De winkel wordt in het voorliggende plan verkleind en het magazijn komt te vervallen. In en op het vrijgekomen bouwdeel is initiatiefnemer voornemens vier appartementen te creëren met vier parkeerplaatsen op eigen terrein. Initiatiefnemer wil de massa en hoogte conformeren aan de omliggende bebouwing met een voorgenomen goothoogte van zes meter en nokhoogte van tien meter, een realisatie van drie bouwlagen. Deze tweede en derde bouwlaag moeten ruimte gaan bieden aan drie appartementen; op de eerste verdieping bevindt zich een tweetal appartementen van circa 95 vierkante meter welke zijn voorzien van een balkon aan zowel de zuidzijde als de oostzijde. Op de tweede bouwlaag (begane grond) komt een appartement van ongeveer 84 vierkante meter. Ten behoeve van de realisatie van de vier appartementen wordt de bestaande loods gesloopt en is er voorzien in een viertal parkeerplaatsen aan de zuidwestzijde van het gebouw, deels onder de tweede bouwlaag., waardoor parkeervoorzieningen half overkapt zijn. Ontsluiting van de appartementen vindt plaats via de parkeerplaats Noordplein.

Voor wat betreft het aspect sociale woningbouw zal dit conform het gestelde in de nota Vereveningsfonds afgekocht worden. In het kader van de woningbouwbehoefte is de ontwikkeling reeds afgestemd en staat zodoende op de WBR lijst.

Bij de realisatie van het plan is een strook grond van circa 29 m² van de gemeente benodigd, met name om het parkeren op eigen terrein te kunnen uitvoeren. Deze strook grond heeft thans geen functie en ligt braak rondom het bestaande magazijn. De verkoop van de grond is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Kosten

Er worden conform de legesverordening leges geheven. Voorts is er een anterieure overeenkomst met de aanvrager afgesloten. Er zijn verder geen kosten voor de gemeente. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld.

Participatie en tijdlijn

Omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief door de aanvrager.



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 aanvrager.

Duurzaamheid

Qua duurzaamheid is in het plan opgenomen dat de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) voldoet aan de norm zoals vastgelegd in het bouwbesluit. Hiermee wordt voldaan aan de geldende EPC-eis.

Evaluatie

Het resultaat van het bestemmingsplan volgt als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Deze is dan passend binnen het bestemmingsplan waarna de vergunning afgegeven kan worden.

Roelofarendsveen, 23 januari 2018

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

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde achter 43 Roelofarendsveen'
2. Nota van beantwoording zienswijze

Bijlagen ter inzage

1. Bijlage namenlijst indieners zienswijze