

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 24 maart 2020 **agendapunt:**

Onderwerp	Ontwerpwijzigingsplan Zuideinde 24 te Roelofarendsveen		
Zaaknummer	8346		
Datum	11 februari 2020		
Vorbereid door	M. van der Weide Cezarini	Cluster Ruimte en Omgevingszaken	
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer		
Financiële gevolgen / dekking	geen		
Bijlage(n)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ambtshalve wijziging (onderdeel van het advies) 2. Ontwerpwijzigingsplan Zuideinde 24 Roelofarendsveen 3. Nota van beantwoording zienswijzen 4. Namenlijst indiener zienswijze (VERTROUWELIJK) 		
Openbaar	Ja, behalve de namenlijst		
Gemeenteraad	Nee		
Beslisapunten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het wijzigingsplan Zuideinde 24 Roelofarendsveen vaststellen met inachtneming van de voorgestelde (ambtshalve) wijziging; 2. De Nota van beantwoording zienswijzen vaststellen; 3. Het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage leggen. 		
Samenvatting	<p>Er is een verzoek ingediend om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ("wijzigingsgebied 1") zoals opgenomen in het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid maximaal vijf woningen te realiseren, de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen naar Wonen (W), een blauwe buffer ten opzichte van het noordelijk gelegen woongebied te realiseren en dagrecreatieve voorzieningen te realiseren. Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan. Het college wordt voorgesteld het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de wijziging voortkomt uit een ambtshalve wijzigingsvoorstel.</p>		

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
P.C. van der Wereld-Verkerk			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
M.E. Spreij			

Besluit d.d. 24 maart 2020

Conform besloten



Inleiding

Initiatiefnemer wil in het plangebied bekend als Zuideinde 24 te Roelofarendsveen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ("wijzigingsgebied 1") zoals opgenomen in het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid maximaal vijf woningen realiseren, de bestaande bedrijfswoning herbestemmen naar Wonen (W), een blauwe buffer ten opzichte van het noordelijk gelegen woongebied realiseren en dagrecreatieve voorzieningen realiseren.

Wat willen we bereiken

Stimuleren en faciliteren van de kleinschalige woningbouw en recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid ter plaatse.

Onderbouwing

Voorliggend initiatief heeft initiatiefnemer in het kader van de bestemmingsplanherziening Roelofarendsveen Zuid als zienswijze (met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing) ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid voor het perceel Zuideinde 24 een gebiedsaanduiding/wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen, te weten "wijzigingsgebied 1". Voorliggend wijzigingsplan wordt dan ook gerealiseerd op basis van de uitwerkingsregels van "wijzigingsgebied 1" met bijbehorende vastgelegde randvoorwaarden. Het wijzigingsgebied 1 met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zoals vastgesteld door de raad maakt het mogelijk in de bestemmingen Recreatie, Tuin, Verkeer, Water en Wonen maximaal vijf woningen te realiseren, de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen naar burgerwoning, een blauwe buffer ten opzichte van het noordelijk gelegen woongebied te realiseren en dagrecreatieve voorzieningen te realiseren.

De vijf vrijstaande woningen worden op de noordzijde gesitueerd op royale kavels. De woningen sluiten qua massa, korrel en bouwhoogte aan op de lintbebouwing van het Zuideinde. Ook wordt door de wijze van situering van vijf vrijstaande woningen in ruimtelijke zin aansluiting gemaakt met het naastliggende woongebied Braassemerland. Woningen worden ontsloten door een woonstraat en beschikken ieder over een garage en parkeerplaatsen op eigen terrein. Door de royale kavelopzet en de positionering van de woningen zijn er voldoende inrichtingsmogelijkheden om de kwaliteit van het perceel te versterken, waarbij het kleinschalige karakter wel behouden blijft.

Aan de zuidzijde van het perceel wordt een recreatiegebied gecreëerd, waarin tien recreatiewoningen worden beoogd die verspreid over het recreatieperceel op een speelse wijze gesitueerd worden. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig luchtig beeld met hier en daar doorzichten tussen de bebouwing op het water. Het gebied tussen de beoogde vrijstaande woningen aan de noordzijde en het recreatieve deel van het perceel aan de zuidzijde wordt ingevuld met water en groen en fungeert zowel als buffer als voor een 'zachte' overgang tussen de woningen en de recreatiecomponent van het perceel. De recreatieve onderkomens worden overigens voorzien van de nodige parkeerplaatsen.

Het ontwerp wijzigingsplan 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.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van donderdag 16 januari 2020 tot en met woensdag 26 februari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze kenbaar gemaakt tegen het ontwerp wijzigingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding het wijzigingsplan niet vast te stellen.

Tijdens de periode dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage lag, heeft de initiatiefnemer de vraag neergelegd in hoeverre het bouwvlak van de hoekkavel in het zuidwestelijk deel van het plangebied gewijzigd – d.w.z. verschoven - kan worden. Door de recreatiewoning meer achterop het kavel te plaatsen ontstaat er meer tuin op het aan het water grenzende kavel. Dit verhoogd de verkoopbaarheid van het kavel stelt de initiatiefnemer. Het betreft een wijziging van ondergeschikte aard, aangezien hierdoor de stedenbouwkundige opzet van het wijzigingsplan niet (fundamenteel) wijzigt. Het verschuiven van het bouwvlak gaat ook niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van het kavel, zowel op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving.

Voorgesteld wordt aan dit verzoek gehoor te geven en middels een ambtshalve wijziging te verankeren in het wijzigingsplan.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. In het kader van het wijzigingsplan is er wel met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten. Er zijn verder geen kosten voor de gemeente.

Participatie en tijdlijn

Het draagvlak vanuit de omgeving is onderzocht en uitkomsten daarvan opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan. Initiatiefnemer heeft de omgeving aan de voorkant van het proces geïnformeerd. Er zijn op dat moment vanuit de omgeving geen bezwaren geuit. Voorts heeft het ontwerp wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en inwoners zijn door middel van een bekendmaking op de hoogte gebracht van de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze binnengekomen die vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg staat. Na vaststelling zal het wijzigingsplan in het kader van de beroepstermijn voor zes weken ter inzage gelegd worden.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de aanvrager

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvrager	Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan	Brief	Zo snel mogelijk na collegebesluit
Provincie Zuid-Holland	Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan	e-formulier	Zo snel mogelijk na collegebesluit
Inwoners Kaag en Braassem (en eenieder)	Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan	Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl	Zo snel mogelijk na collegebesluit
Indiener zienswijze	Nota van beantwoording zienswijze	Brief	Zo snel mogelijk na collegebesluit

Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder en het resultaat van dit overleg is conform advies. Het advies is akkoord bevonden door de afdelingsmanager en de teamleider.

Vooroverleg

Het concept ontwerpwijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg (3.1.1 Bro) voorgelegd aan de vooroverlegpartners, in dit geval de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. De milieuparagraaf van het eerste concept ontwerpbestemmingsplan is tevens getoetst door de Omgevingsdienst West-Holland en opmerkingen daaromtrent zijn in het ontwerpwijzigingsplan verwerkt.