

Onderwerp	Conceptverzoek Noordkade 16 Roelofarendsveen						
Zaaknr.	670757						
Datum B&W-vergadering	27 augustus 2024						
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian						
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal						
Beslispunten	De sloop en herbouw van de woning Noordkade 16 Roelofarendsveen wenselijk te vinden.						
Samenvatting	Er is een conceptverzoek binnengekomen met de vraag of er medewerking kan worden verleend aan de sloop van de bestaande woning Noordkade 16 Roelofarendsveen met inbegrip van bijgebouwen en herbouw van de woning op dezelfde kavel. bestaan geen planologische belemmeringen en door medewerking aan voorliggend initiatief kan het plangebied fase 5 van Braassemerland efficiënter tot uitvoering gebracht worden. Het college neemt een positieve grondhouding aan.						
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.						
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 10 september 2024						
Bijlage(n)				Openbaarheid			
				O	TNO	NAO	G
Gemeenteraad	N.v.t.						

Inleiding

Op 20 juni 2024 is er een conceptverzoek binnengekomen voor de locatie Noordkade 16 Roelofarendsveen. Gevraagd wordt de bestaande woning met bijgebouwen te slopen en een nieuwe – iets grotere – woning op de plaats van de huidige woning te realiseren.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van een vrijstaande woning na sloop van de bestaande woning, waarbij het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit hierbij voorop staat. D.w.z. de huidige schuur die zich momenteel naast de bestaande woning bevindt, wordt ook gesloopt; daarvoor in de plaats wordt vervolgens de (iets) grotere woning met een garage/schuur (als bijbehorend bouwwerk) teruggebouwd. Verder vindt er door de sloop en herbouw zoals voorgesteld verduurzaming plaats, wordt inpassingsmaatregelen voor Braassemerland voorkomen en wordt er bijgedragen aan een efficiënte uitvoering van fase 5 Braassemerland.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Initiatiefnemer en VOF Braassemerland zijn overeengekomen om een strook van (ca 285 m²) van de initiatiefnemer aan VOF Braassemerland te verkopen, de huidige woning (door VOF Braassemerland) te laten slopen en het overblijvende deel van het perceel (een kavel van ca. 600 m²) waar de nieuwe woning gerealiseerd moet worden, tegelijkertijd met fase 5 voor te belasten. De inpassingsmaatregelen om de huidige woning binnen het plangebied te handhaven zijn dan ook niet meer nodig. Bovendien zijn de gronden van initiatiefnemer nodig als bouwweg naar de zuidhoek van fase 5.

Tijdelijke omgevingsplan/voormalige bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente. Specifiek moet er worden gekeken naar het voormalige bestemmingsplan 'Braassemerland 2019'. Voor de locatie is de bestemming 'Wonen – uit te werken 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. De voorgestelde sloop en herbouw van de vrijstaande woning is niet passend binnen het vigerende omgevingsplan.

Beleid, ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Bestemmingsplan

Er kan geen gebruik gemaakt worden van de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019'. Dit komt doordat de bestemming 'Wonen – uit te werken 1' gewijzigd dient te worden in 'Wonen'. Met een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) voor het perceel kan de aanduiding 'Wonen' worden toegekend. Ook dient het voornemen door de VOF Braassemerland akkoord bevonden te worden en in lijn te zijn met de onderliggende gemaakte afspraken tussen de VOF Braassemerland en initiatiefnemer.

Beleid

De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied, de voorkeur gaat uit naar bouwen binnen BSD en betreft daarmee een inbreiding. Er worden geen belemmeringen vanuit Hoogheemraadschap verwacht omdat er niet wordt gebouwd in de waterkering.

Het initiatief sluit niet aan bij de Regionale Woonagenda omdat er ingezet wordt op één grote vrijstaande woning, waar geen behoefte naar is. Het initiatief ligt wel in lijn met de omgevingsvisie en sluit aan bij de toekomstige woningbouwplannen van Braassemerland.

Er is vroegtijdig afstemming geweest met VOF Braassemerland over de ontsluitingsweg, deze is volgens hen niet mogelijk door tamelijk brede waterpartij in het noorden van het initiatief. De beoogde ontsluitingsweg is ingetekend op grond die zal gaan veranderen met de ontwikkelingen, dit betreft zo goed als definitieve planvorming. Dit zorgt voor een belemmering aangezien alle initiatieven aan de actuele plannen getoetst moeten worden. De grote vrijstaande woningen passen niet geheel bij de twee-onder-een-kapwoningen die tegenover gebouwd zullen worden, door de waterpartij die hier tussen zit is dit een gedegen afstand. De woningen zijn redelijk fors opgezet wat minder passend is in de omgeving.

In de Nota Inbreidingslocaties wordt de Noordkade en het lint niet expliciet benoemd, hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht op dit vlak.

Ruimtelijke inpasbaarheid

In geval van 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.

Welnu, de sloop en herbouw van de woning bekend als Noordeinde 16 te Roelofarendsveen kan qua massa, bouwstijl en woningtype zodanig uitgevoerd worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande identiteit, structuur en profiel van de lintbebouwing aan de Noordkade. Het huidige bouwvlak is ca. 73 m². De nieuwe woning zal een bebouwd oppervlakte hebben van 150 m², exclusief bijbehorende bouwwerken (maximaal 90 m²). Dit is conform de voorgeschreven bouwvoorschriften van het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019'. Het perceeloppervlak (kadastraal bekend als nrs. 1698 en 3071) bedraagt 885 m². Na verkoop aan VOF Braassemerland van een deel van de grond zal het perceel nog 600 m² bedragen. Voldoende ruimte voor de te realiseren woning na sloop van de bestaande woning.

Zowel de Omgevingsvisie als de Nota inbreidingslocaties sluiten kleinschalige inbreidingsverzoeken aan de Noordkade te Roelofarendsveen op voorhand niet uit. In de Nota Inbreidingslocaties zijn voor kleinschalige inbreidingsverzoeken geen specifieke richtlijnen opgenomen wat betreft de Noordkade. De nieuw te bouwen woning is dan ook inpasbaar te realiseren waardoor aangesloten wordt op de aanwezige karakteristieke lintbebouwing van de Noordkade.

Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het initiatief. Er bestaan geen planologische belemmeringen en door medewerking aan voorliggend initiatief kan het plangebied fase 5 van Braassemerland efficiënter tot uitvoering gebracht worden.

Kanttekeningen

Voorliggend voornemen dient in het kader van de nadere uitwerking en uitvoering plaats te vinden overeenkomstig de gemaakte afspraken tussen de VOF Braassemerland en initiatiefnemer, waardoor voorliggend voornemen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van fase 5 Braassemerland.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

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

Participatie en inspraak

Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden. Wel heeft er afstemming en overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de VOF Braassemerland.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

De woning dient passend te zijn binnen de regionale afstemming woningbouw.

Communicatie

De initiatiefnemer van het conceptverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een conceptverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	26 augustus 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	