

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

d.d. 4 april 2023

Onderwerp	Principeverzoek Westeinde 79 Roelofarendsveen
Zaaknr.	492708
Datum	20 maart 2023
Vorbereid door	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Financiële gevolgen / dekking	Geen
Bijlage(n)	• Uitwerking principeverzoek • Bewonersbrief
Openbaar	nee (4-4), ja (11-4) met uitzondering van de bewonersbrief
Gemeenteraad	nee
Beslispunten	1. Het realiseren van een zelfstandige woning in de bestaande schuur / berging (ook wel 'bollenschuur' genoemd) achter de bestaande vrijstaande woning bekend als Westeinde 79 Roelofarendsveen wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. Het type woning dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland; b. Het initiatief dient in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing nader uitgewerkt te worden, waarbij nader inzicht gegeven dient te worden op welke wijze de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de woning in de bestaande bebouwing op het perceel Westeinde 79 te Roelofarendsveen zowel op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving gewaarborgd wordt; c. Initiatiefnemer dient in het kader van de ruimtelijke onderbouwing ook aspecten als ontsluiting, parkeren, water en milieutechnische aspecten nader uit te werken; d. de woning dient aan te sluiten bij het karakter van het lint en de uitgangspunten van de Nota Inbreidingslocaties vormen hiervoor de basis; e. Het inpassen van de zelfstandige woning in de schuur / berging dient plaats te vinden met inachtneming van de bouwvoorschriften en maatvoeringen zoals verwoord in artikel 15 Wonen (W) van het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' en met toepassing van artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bro (kruimelregeling, afwijken van het bestemmingsplan).

	conform advies	bespreken	opmerkingen
Astrid Heijstee-Bolt			
Dolf Kistenmaker			
Nick van Egmond			
Yvonne Peters-Adrian			
Gerben van Duin			

Besluit d.d.

	f. Er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw. 2. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden/belanghebbenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).
Samenvatting	Initiatiefnemer is voornemens om in die berging / schuur ('bollenschuur') die achter de vrijstaande woning bekend als Westeinde 79 te Roelofarendsveen gesitueerd is, een zelfstandige woning te realiseren. Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het initiatief, maar tegelijkertijd wel een aantal kanttekeningen te plaatsen richting de initiatiefnemer.

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor de locatie bekend als Westeinde 79 te Roelofarendsveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als sectie K 48. Het verzoek betreft het realiseren van een zelfstandige woning in de bestaande berging/schuur (door initiatiefnemer ook wel 'bollenschuur' genoemd) die achter de vrijstaande woning Westeinde 79 te "Roelofarendsveen" gesitueerd is.

Wat willen we bereiken

Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Onderbouwing

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' met de bestemming Wonen (W). Binnen de bestemming Wonen (W) mag er ter plaatse een (1) woning aanwezig zijn.

Om voorliggend verzoek te realiseren – binnen de bestaande bebouwing op het perceel Westeinde 79 te Roelofarendsveen – moet op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Braassemerland 2019 het aantal toegestane woningen ter plaatse gewijzigd worden van een (1) naar twee (2), met dien verstande dat de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale percentages voor bebouwbaar oppervlakte niet overschreden worden. Dit moet blijken uit de nader op te stellen en uit te werken inrichtingsschets. Deze inrichtingsschets zal ook nader duidelijkheid moeten verschaffen over de wijze waarop o.a. de functies parkeren en verkeersontsluiting gerealiseerd gaan worden.

Omdat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan kan echter in dit concrete geval met toepassing van artikel 4, lid 11 van Bijlage II Bro (kruimelregeling, afwijken van het bestemmingsplan) medewerking verleend worden aan het voornemen.

Beleid

Het perceel Westeinde 79 te Roelofarendsveen valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en de ontwikkeling betreft daarmee een inbreiding. De provincie zet in op het beter benutten van bebouwde ruimte en stimuleert verdichting binnen BSD. Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied heeft ook de voorkeur van de gemeente boven het uitbreiden buiten de kernen. 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 bestemd zijn zoals een levensloopbestendige woning dan wel bv. een woning voor jonge doorstromers en ouderen. Een toevoeging van een zelfstandige woning in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook in beginsel te verantwoorden en dient initiatiefnemer dit in de op te stellen ruimtelijke onderbouwing nader te motiveren en concretiseren. Overigens dient de aanvrager wel op grond van de Nota Vereveningsfonds een afdracht sociale woning te voldoen. Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De locatie is gelegen in het woongebied van het Westeinde te Roelofarendsveen met een bebouwingslint dat in oost/westelijke richting door Roelofarendsveen loopt. De aanwezige bebouwing is overwegend kleinschalig en bestaat uit voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen van 1 á 2 bouwlagen met en kap. Door de perceelsgewijze ontwikkeling en fijnmazige verkaveling is er in de loop der jaren, ondanks de rechte rooilijn, toch een wisselend straatbeeld ontstaan.

Op het perceel Westeinde 79 te Roelofarendsveen staat in het eerste lint een vrijstaande woning met – vanaf de wegkant bezien – aan de linkerzijde van de vrijstaande woning een carport. Langs de rechterzijde van de vrijstaande woning loopt een pad op eigen terrein door naar het achterste deel van het perceel en wel tot aan de plek waar zich de schuur/berging gesitueerd is die initiatiefnemer inpandig wil ombouwen tot zelfstandige woning. De schuur/berging is tegen de

achtergevel van de bestaande woning aangebouwd en heeft in ruimtelijke zin de uitstraling van een woning. Aangrenzend op de schuur/berging is het perceel ingericht als tuin.

In het kader van de nadere uitwerking ten behoeve van de te doorlopen planologisch juridische procedure wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het aspect parkeren en de voorgestelde ontsluiting. Initiatiefnemer heeft in het principeverzoek aangegeven dat een deel van de achtertuin waar het pad / de toegangsweg en de schuur/berging aan grenst, ingericht zal worden met de benodigde parkeervlakken en hij daarmee wil voldoen aan het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein. Aangezien de gemeentelijke Nota parkeernormen van toepassing is, houdt dit in de praktijk in dat bij de aanleg van de parkeervlakken de reeds bestaande twee parkeerplekken onder de carport aan de andere kant van vrijstaande woning niet meegerekend mogen worden. Voor wat betreft de ontsluiting van de zelfstandige woning in de huidige schuur / berging ('bollenschuur') geeft initiatiefnemer aan hier het bestaande pad op eigen terrein voor te gebruiken en daarmee een op zichzelf staande toegangsweg naar de extra woning te realiseren en bijbehorende parkeervoorzieningen. Net als bij het aspect parkeren dient initiatiefnemer in het kader van de nadere uitwerking (d.w.z. het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing) in detail aantoonbaar te maken dat er daadwerkelijk voldaan wordt aan de richtlijnen en minimumvereisten die vanuit de Veiligheidsregio Holland Middel zijn vastgelegd qua minimale wegbreedte, vereiste draaicirkels ed. Op welke wijze initiatiefnemer daar in de uitwerking bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voldoende vorm en invulling aan geeft (net als bij het onderdeel parkeren), zal moeten blijken. Voor nu lijkt het op voorhand niet onmogelijk te voldoen aan de minimumvereisten t.a.v. parkeren en ontsluiting, echter ligt hier – gelet op de beperkte ruimte – wel een nadrukkelijke uitdaging voor initiatiefnemer.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Het draagvlak vanuit de omgeving kan na besluitvorming over voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderzocht worden door initiatiefnemer. Dit kan mede aan de hand van de door de gemeente opgestelde bewonersbrief. De uitkomsten van deze participatie en communicatie met omwonenden kan initiatiefnemer meenemen in het nog door hem op te stellen ruimtelijke onderbouwing. Na een collegebesluit kan de ruimtelijke onderbouwing opgesteld worden als onderlegger voor de planologische procedure bekend als uitgebreide planologische afwijkingsprocedure en kunnen belanghebbenden tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning te zijner tijd van de mogelijkheid gebruik maken een zienswijze in te dienen.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

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

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvrager	Collegebesluit	Brief	z.s.m.

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 clustermanager.