

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 226163

Documentnummer: 226164

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 26 maart 2025

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Vredenburgzone deelgebied Tweede Bloksweg

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan Vredenburgzone deelgebied Tweede Bloksweg (NL.IMRO.0627.BP85211-0401) vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Publiekssamenvatting

De raad heeft het bestemmingsplan Vredenburgzone deelgebied Tweede Bloksweg vastgesteld. Dit plan maakt de bouw van twee woningen en herbouw van één woning planologisch mogelijk. Een deel van het plangebied is eigendom van de gemeente en wordt ingericht als natuur- en recreatiegebied. Het plan wordt zes weken ter inzage gelegd. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het plan onherroepelijk en kunnen de woningen gebouwd worden en het natuur- en recreatiegebied aangelegd. Dit is een volgende stap in de aanleg van de Vredenburgzone.

Inleiding

De gemeente Waddinxveen werkt aan de realisatie van natuur- en recreatiegebied Vredenburgzone. Aan de Tweede Bloksweg wil de gemeente de bouw van 3 woningen planologisch mogelijk maken. Eén van deze woningen wordt herbouwd. De achterzijde van deze percelen wordt in overeenstemming met eerder vastgestelde bestemmingsplannen in de Vredenburgzone ingericht als natuur- en recreatiegebied. Door aan de achterzijde natuur- en recreatie te ontwikkelen krijgt het natuur- en recreatiegebied Vredenburgzone verder vorm.

Om dit mogelijk te maken heeft een grondoverdracht plaatsgevonden. Voor de drie woonkavels zijn kavelpaspoorten gemaakt waarin randvoorwaarden voor de inpassing vastgelegd zijn. Hierin is de afstand tot de Tweede Bloksweg, de omvang van het bouwvlak, maximale bouwvolume en een groene erfafscheiding op de grens met openbaar gebied aangegeven. De regels van dit bestemmingsplan zijn in overeenstemming met deze uitgangspunten. Het deel natuur- en recreatiegebied wordt in lijn met de Gebiedsvisie Vredenburgzone ingericht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. In dit raadsvoorstel wordt uitgelegd waarom dit bestemmingsplan (bijlage 1) vastgesteld kan worden.

Beoogd resultaat/doel

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan kan een volgend deel van de Vredenburgzone ingericht worden. Daarnaast wordt de lintstructuur van woningen aan de Tweede Bloksweg met de bouw van de drie woningen afgerond. De woningen in Triangel sluiten aan op deze woningen.

Argumenten

De raad van Waddinxveen besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan Vredenburgzone deelgebied Tweede Bloksweg (NL.IMRO.0627.BP85211-0401) vast te stellen

De zienswijzen en de reactie op de zienswijzen wordt beschreven in de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 2). Per opmerking is aangegeven of hierdoor een wijziging in het bestemmingsplan is doorgevoerd. De wijzigingen zijn op de laatste pagina samengevat. Hieronder staan de belangrijkste wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan opgesomd:

- De woonbestemming is aan de achterzijde ingekort om voldoende afstand aan te houden ten opzichte van de geurcontour van de Wagro. Hierdoor zijn (mantelzorg)woningen binnen de geurcontour uitgesloten. De verbeelding en regels zijn hierop aangepast.
- Met Oasen heeft overleg plaatsgevonden over de exacte ligging van de waterleiding. De toelichting is hierop aangepast. Oasen is hier akkoord mee.
- Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden over de waterhuishouding. In de toelichting wordt hier nu uitvoeriger op ingegaan. Het Hoogheemraadschap is hier akkoord mee.
- Voor een aantal soorten en activiteiten is aanvullend ecologisch onderzoek nodig wanneer bouwwerkzaamheden plaatsvinden. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat bouwwerkzaamheden verboden zijn totdat aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd is en er indien nodig een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit verkregen is.

Dit plan is in overeenstemming met beleid

In de Gebiedsvisie Vredenburgzone is aangegeven dat het voorste deel (de woonkavels) geen onderdeel uitmaken van het natuur- en recreatiegebied. De achterliggende gronden maken wel onderdeel uit van de groenstructuur. Dit plan is in overeenstemming met de gebiedsvisie. Daarmee draagt dit plan ook bij aan de uitvoering van de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050. Het natuur- en recreatiegebied levert een bijdrage aan een gezonde leefomgeving. Een leefomgeving waar ruimte is om te wandelen en waar aan de randen het groen beleefd kan worden.

De woonkavels worden ingepast in de omgeving

De woonkavels zijn vrij groot waardoor gekozen is voor een maximale inhoudsmaat van 750m³. Dat is op de woonkavels goed inpasbaar. De inhoudsmaat is niet ongebruikelijk in het westen van Waddinxveen. De woningen passen in het lint van de Tweede Bloksweg, zeker wanneer het deel van de wijk Triangel ten zuiden van de Zuidelijke Rondweg afgerond is. Er is gekozen voor een niet opvallende architectuur dat voornamelijk uit genuanceerde, gedempte aarde kleuren bestaat. De woonkavels worden ieder met een eigen inrit ontsloten op de Tweede Bloksweg en er wordt op eigen terrein geparkeerd.

De milieuomgevingsaspecten vormen geen belemmering

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft de milieuomgevingsaspecten beoordeeld (bijlage 3) en dit vormt geen belemmering om het bestemmingsplan in procedure te brengen. Er zijn een aantal onderdelen die de ODMH in haar beoordeling noemt aangepast.

Er is een hogere waarde voor de 3 woningen nodig als gevolg van wegverkeerlawaaï. De woningen worden op gepaste afstand van de Tweede Bloksweg gebouwd om de geluidsbelasting op de voorgevel te minimaliseren. Voor 1 van de 3 woningen is een dove gevel nodig omdat dit niet voldoende is. De hogere waarde (bijlage 4) kan verleend worden conform de Beleidsregel hogere waarden geluidshinder.

De bouwmogelijkheden zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt buiten de bestaande geurcontour van de Wagro. Wanneer het bestemmingsplan voor de Wagro onherroepelijk is en de hal gebouwd is wordt de geurcontour zoals bekend kleiner.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld. De gemeente is zelf eigenaar van de bij het bestemmingsplan betrokken percelen (plangebied) en heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar van de Tweede Bloksweg 48-1. Hierdoor is het kostenverhaal reeds verzekerd.

Kanttelingen en risico's

Wanneer het bestemmingsplan van de Wagro niet onherroepelijk wordt duurt het langer voordat de nieuwe geurcontour c.q. strengere eisen voor de Wagro gelden. Dit heeft als gevolg dat de gemeente woningbouwplannen op basis van de nu geldende geureisen voor de Wagro beoordeeld. Die eisen zijn minder streng waardoor het mogelijk is dat in dit gebied de Wagro bij ongunstige omstandigheden geroken kan worden.

Duurzaamheid

Er wordt een deel van de Vredenburgzone planologisch mogelijk gemaakt waardoor groen, water en wandelpaden gemaakt kan worden. Dit is voor zowel de fysieke als mentale gezondheid van mensen een positieve ontwikkeling. De woonkavels krijgen groene erfafscheidingen en in de regels van het bestemmingsplan is een maximale maat voor verharding opgenomen. Dit plan is passend in de koers naar een duurzaam Waddinxveen.

Financiële consequenties

De kavel dat in eigendom van de gemeente is kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verkocht worden. Dit zijn inkomsten voor de grondexploitatie van de Vredenburgzone. De kavel wordt voor een marktconforme prijs verkocht. Besluitvorming hierover vindt op een later moment plaats.

Juridische consequenties

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is gelden nieuwe gebruiks- en bouwmogelijkheden voor dit plangebied. Eigenaren van de woonkavels en recreanten moeten hier rekening mee houden.

Participatie en communicatie

Het bestemmingsplan Vredenburgzone deelgebied Tweedse Bloksweg is onderdeel van de Gebiedsvisie Vredenburgzone. Deze visie is met een uitgebreid participatietraject tot stand gekomen. Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en is voor wettelijk verplicht vooroverleg verzonden aan vooroverlegpartners. Hiermee is voldaan aan de wet.

Uitvoering/vervolg

Nadat de raad dit bestemmingsplan vaststelt kan het voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Dit is de beroepsperiode. Wanneer er geen beroep ingediend wordt kunnen de werkzaamheden starten nadat een vergunning is verleend.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Vredenburgzone deelgebied Tweede Bloksweg (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
2. Nota van beantwoording zienswijzen
3. Beoordeling milieuomgevingsaspecten ODMH
4. Besluit hogere waarden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2025 besluit:

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan Vredenburgzone deelgebied Tweede Bloksweg (NL.IMRO.0627.BP85211-0401) vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

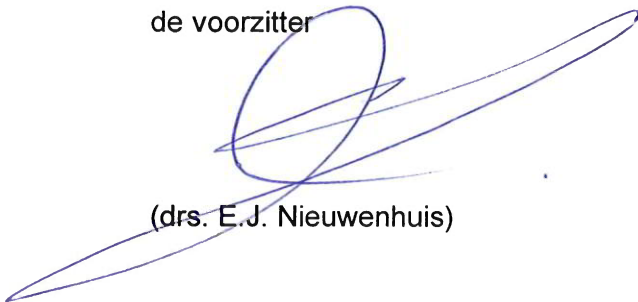
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 26 maart 2025,

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)