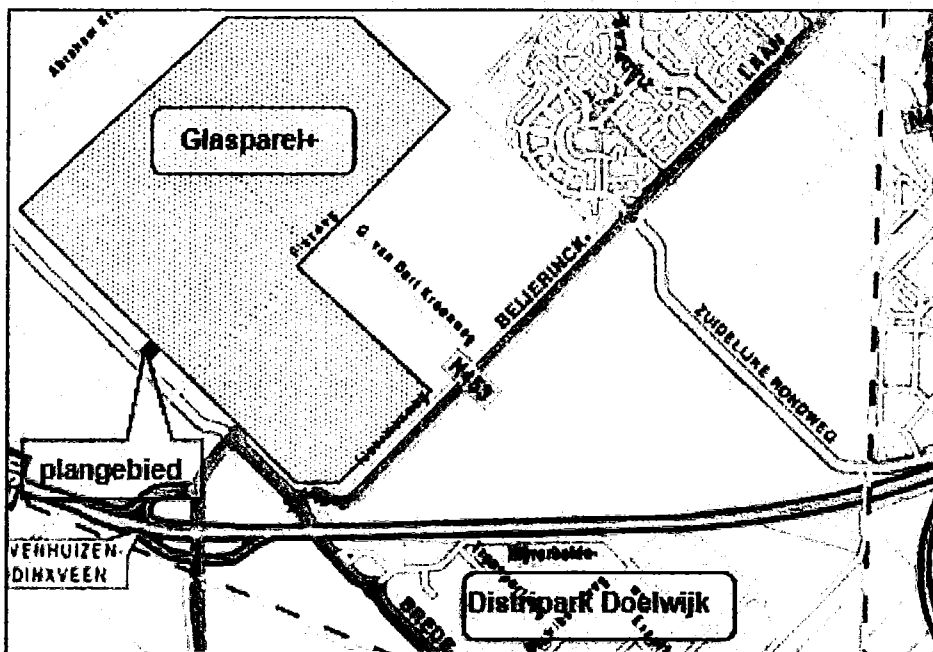


Raadsvoorstel

Datum besluitvormende raad : 14 december 2016	
Agendapunt : 9	Registratienummer : RV/16/00652
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bredeweg 14	
Voorstel 1. Het bestemmingsplan 'Bredeweg 14' (NL.IMRO.0627.BPbredeweg14-0401) wordt gewijzigd vastgesteld; 2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.	
Toelichting op het raadsvoorstel Inleiding De initiatiefnemers wensen aan de Bredeweg 14 door middel van het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één compensatiewoning te realiseren (Ruimte voor Ruimte-regeling). Daarnaast worden door middel van splitsing van de karakteristieke woonboerderij 'Willemshoeve' twee wooneenheden mogelijk gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan Zuidplas Noord heeft de locatie de bestemming 'agrarisch'. Om de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan Zuidplas Noord deels worden herzien. Op 5 juli 2016 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft samen met het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden ter inzage gelegen van 14 juli tot en met 24 augustus 2016. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er zijn enkele tekstuele ambtshalve wijzigingen in de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Ten aanzien van de paragraaf bodem is verduidelijkt dat er een saneringsplan is ingediend waardoor de uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. De vervuiling wordt hiermee kadastraal geregistreerd en de sanering van bodem en grondwater geborgd. Het bestemmingsplan wordt als gevolg van de ambtshalve wijzigingen dan ook gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet op de wenselijkheid tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bredeweg 14'. Onderbouwing voorstel 1. Het bestemmingsplan 'Bredeweg 14' (NL.IMRO.0627.BPbredeweg14-0401) wordt gewijzigd vastgesteld; Het gebied van het bestemmingsplan 'Bredeweg 14' ligt ten noordoosten van de gemeentegrens met de gemeente Zuidplas aan de Bredeweg in Waddinxveen. In zuidwestelijke richting aan de overzijde van de Bredeweg ligt een tuincentrum. Noordoostelijk van het plangebied liggen akkerbouwgronden welke worden getransformeerd tot een glastuinbouw- en bedrijvenlandschap (Glasparel+). Voor het plangebied wordt verwezen naar onderstaande figuur.	





Behoud boerderij Willemshoeve

De initiatiefnemers wensen de karakteristieke boerderij te behouden en om te zetten naar twee woningen. De uitstraling en karakter van de boerderij zullen behouden blijven. Om dit te borgen is op de verbeelding de aanduiding [ka] opgenomen, waaruit blijkt dat het cultuurhistorische karakter van de boerderij behouden wordt. Er geldt een sloopverbod, waarbij uitsluitend onder voorwaarden een sloopvergunning verleend zou kunnen worden. De boerderij heeft (nog) geen gemeentelijke monumentenstatus maar is wel opgenomen in de lijst van waardevolle panden van de gemeente Waddinxveen.

Ruimte voor ruimte regeling

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal grotendeels gesloopt worden. In totaal wordt er 1070 m² aan oppervlakte gesloopt. Door de kwaliteitswinst die optreedt is het mogelijk om 1 woning terug te plaatsen. Verder worden er achter en naast de boerderij opstallen gesloopt (240 m²). De bestaande loods (720 m²) aan de noordwest-zijde van de boerderij zal behouden blijven en benut worden als schuur/opslag bij de twee woningen in de boerderij. Nieuwe bijbehorende bouwwerken mogen niet worden opgericht zolang de bestaande loods wordt benut.

Milieukundige beoordeling ODMH

De milieukundige situatie is beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is getoetst door de Omgevingsdienst Midden-Holland. De ODMH heeft hierover een positief advies gegeven (zie bijlage 2).

Hogere waarden Wet geluidhinder

Uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage 4a) is gebleken dat zowel voor de nieuwe woning als de af te splitsen woning aan de achterzijde van de boerderij een besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder noodzakelijk is. Dit omdat het wegverkeerslawaai van de Bredeweg en de A12 boven de voorkeursgrenswaarde is en geluidreducerende maatregelen niet kosteneffectief zijn.

Het is mogelijk om hogere geluidwaarden vast te stellen op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder (Wgh) wanneer de nieuwe (compensatie) woning ten minste 37 meter vanaf de rand van de Bredeweg wordt gesitueerd en de voorgevel als dove gevel wordt uitgevoerd.

Het ontwerpbesluit heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft (in mandaat) het hogere waarden besluit genomen. Dit besluit (zie bijlage 3) zal tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden.





Bodem

Uit het aanvullend bodemonderzoek (bijlage 4) blijkt dat de bodem van het middengebied achter de bestaande boerderij is verontreinigd met minerale olie. Zowel de grond als het grondwater is hier verontreinigd. Een nader bodemonderzoek is uitgevoerd om de aard en omvang van de verontreiniging vast te leggen (zie bijlage 4 e). Er is een saneringsplan ingediend waardoor de uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Zodra een saneringsplan is ingediend wordt dat ingeschreven in het Kadaster. Op dat moment ligt juridisch vast dat de sanering uitgevoerd moet worden en dat er belemmeringen zijn voor het perceel. Verder zijn er geen gezondheidsrisico's voor het verbouwen van de boerderij of het bewonen van de boerderij als de sanering nog niet volledig is afgerond. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele tekstuele ambtshalve wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan (zie bijlage 5). De resultaten van het nader bodemonderzoek zijn verwerkt in paragraaf 6.1.4 van de toelichting. In paragraaf 4.4.3. is het in april 2016 vastgestelde groenbeleidsplan verwerkt. In paragraaf 9.3 is aangevuld dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader waarbij de karakteristieke boerderij wordt behouden en de voormalige agrarische opstallen worden gesloopt. Verder past het plan in gemeentelijk en provinciaal beleid en er zijn na uitvoering van de sanering geen milieukundige belemmeringen.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn de noodzakelijke afspraken opgenomen over planschade en het benodigde kostenverhaal. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal voor het bestemmingsplan anderszins verzekerd en kan worden afgezien van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.

Bijlagen

1. bestemmingsplan Bredeweg 14: toelichting, verbeelding en regels
2. Milieukundige beoordelingsbrieven ODMH (Kenmerk 2016020085, 2015171717 en 2016111125)
3. besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder
4. Bijlagen bij het bestemmingsplan:
 - a. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 - b. Verkennend bodemonderzoek, deellocatie A
 - c. Verkennend bodemonderzoek, deellocatie B
 - d. Verkennend bodemonderzoek middengebied
 - e. Aanvullend bodemonderzoek
 - f. Ecologisch onderzoek



Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2016

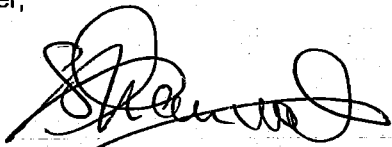
besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bredeweg 14' (NL.IMRO.0627.BPbredeweg14-0401) wordt vastgesteld;
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van:

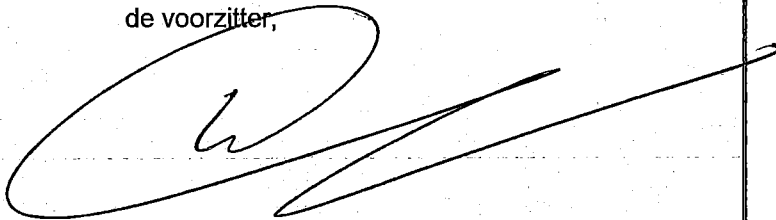
14 december 2016

de griffier,


i.o. J.A. MANUEL

(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter,



(drs. H.P.L. Cremers)

