

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/22/109367

Documentkenmerk: 256545

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Bredeweg 7-11

Portefeuillehouder: A. Kerssies

Datum besluitvormende raad:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Bredeweg 7-11

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Bredeweg 7-11 wordt (NL.IMRO.0627.BPbredeweg9-0401) gewijzigd vastgesteld.
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

De initiatiefnemer wenst een functiewijziging naar 'Wonen' aan de Bredeweg 7 – 11. In het huidige bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Op dit moment zijn er op het perceel 4 arbeiderswoningen, een woonboerderij en bedrijfsbebouwing aanwezig. Initiatiefnemer wil de 4 kleine arbeiderswoningen slopen en deze groter herbouwen. De woonboerderij blijft behouden. De wens is wel om deze te splitsen naar 2 woningen. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komen 2 extra woningen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 8 woningen juridisch planologisch mogelijk.

Onderbouwing voorstel

1. Het bestemmingsplan Bredeweg 7-11 wordt (NL.IMRO.0627.BPbredeweg9-0401) gewijzigd vastgesteld.

Dit bestemmingsplan (zie bijlage 1) dient als juridisch-planologisch kader om maximaal 8 woningen aan de Bredeweg 7-11 (zie figuur 1) mogelijk te maken. Onderdeel van het plan is het mogelijk maken van de splitsing van de woonboerderij naar 2 woningen. De 4 arbeiderswoningen worden gesloopt en groter teruggebouwd. Er worden 2 woningen bijgebouwd. De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt om dit plan mogelijk te maken.

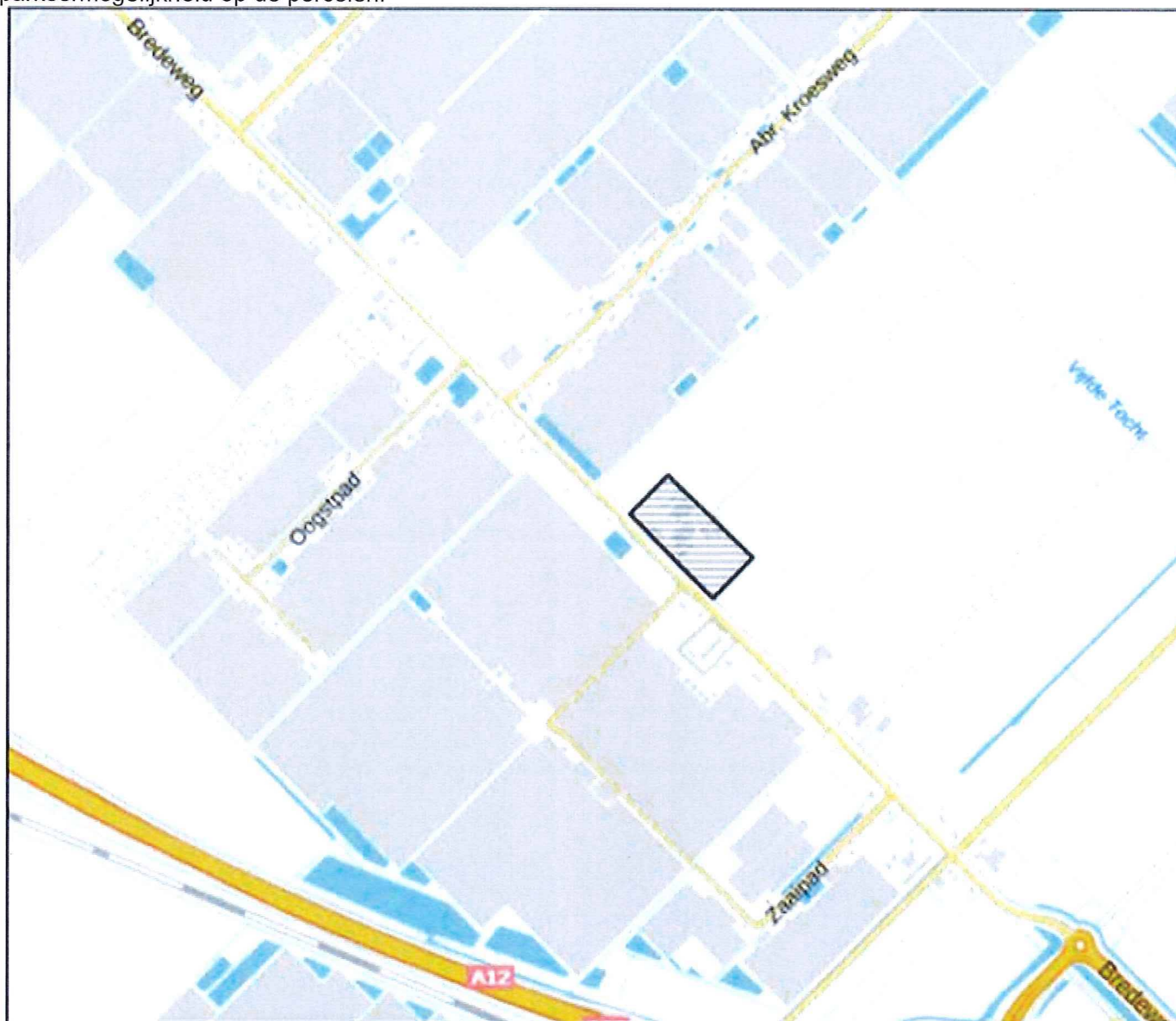
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage ligging heeft vooroverlegpartner Provincie Zuid-Holland een zienswijze ingediend (zie bijlage 6). De zienswijze van de Provincie Zuid-Holland is behandeld in hoofdstuk 9.3 van de toelichting en de beantwoording hiervan is akkoord bevonden (zie bijlage 7). Er zijn geen zienswijzen van omwonenden ingediend.

Provincie Zuid-Holland vindt dat het plan zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. De Provincie Zuid-Holland is van mening dat de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied door dit plan mogelijk aangetast kan worden. De Provincie Zuid-Holland ziet vandaar graag dat de begrenzing van de bestemming "Wonen" aan de achterzijde in een lijn komt te liggen met de begrenzing van de bestemming

“Gemengd” in het aangrenzende bestemmingsplan 'Glasparel+'. Deze strook krijgt conform het geldende bestemmingsplan 'Glasparel+' de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' zonder bouwvlak.

De provincie Zuid-Holland is daarnaast van mening dat de herontwikkeling van het erf moet worden gezien als een vorm van “aanpassen”. De teksten in de plantoelichting zijn geactualiseerd over ruimtelijke kwaliteit en is aangegeven dat de herontwikkeling valt onder 'aanpassen'.

De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. De totale inhoud is maximaal 750 m³. In de directe omgeving geldt voor woningen ongeveer dezelfde bouwhoogte en inhoudsmaat. Het past daardoor goed in het beeld van de Bredeweg. De woningen zijn bereikbaar via de bestaande ontsluiting aan de Bredeweg. Door de ruime opzet van de percelen is er voldoende parkeermogelijkheid op de percelen.



Figuur 1 Plangebied (zwart omlijnd)

Het bestemmingsplan Bredeweg 7-11 voldoet verder aan de bestaande wet- en regelgeving en de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn de juiste beleidsdocumenten van de gemeente, de regio, provincie en het rijk bekeken en blijken er geen beperkingen.

In de Structuurvisie Waddinxveen 2030 wordt ingezet op het versterken van het lint aan de Bredeweg. De Bredeweg is een gemengd gebied waar agrarisch – glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen elkaar afwisselen. Aan weerszijden van dit perceel zijn 9 woon-werkkavels planologisch mogelijk gemaakt via de bestemming

'Gemengd'.

De vraag naar woon-werkkavels blijkt echter minder dan verondersteld. Er is in dit plan daarom gekozen voor een woonmilieu. Dit is gezien de diversiteit aan functies aan de Bredeweg goed inpasbaar, waarmee het een bijdrage levert aan de Structuurvisie. Het plan wordt op een groene wijze ingepast om aansluiting te zoeken bij de rest van het lint. De groene inpassing is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Voor de uitgebreide motivering wordt verwezen naar de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

Ten slotte heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland de milieuomgevingsaspecten beoordeeld (zie bijlage 3 en 4). Hieruit blijkt dat alle relevante milieuomgevingsaspecten zijn beschouwd en er geen nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Ook wordt de voorkeursgrenswaarde voor geluid van 48 dB niet behaald voor de 4 vervangende woningen en de 2 nieuwe woningen. Deze 6 woningen worden uitgevoerd met een geluidluwe gevel en buitenruimte. Voor de 2 "nieuwe" woningen geldt dat deze ook uitgevoerd moeten worden met een dove gevel. Er wordt een Hogere Waarde verleend conform de Beleidsregel Hogere waarden (bijlage 5). Het besluit hogere waarden wordt tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

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

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.officiëlebekendmakingen.nl en Hart van Holland en wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd, de beroepstermijn.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Bredeweg 7-11 (Toelichting en regels)
2. Bestemmingsplan Bredeweg 7-11 (Verbeelding)
3. Herbeoordeling ODMH
4. Beoordeling aanvullend ecologisch onderzoek ODMH
5. Besluit Hogere Waarde
6. Zienswijze Provincie Zuid-Holland
7. E-mail akkoord Provincie Zuid-Holland op zienswijze

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022; besluit:

1. Het bestemmingsplan Bredeweg 7-11 (NL.IMRO.0627.BPbredeweg9-0401) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

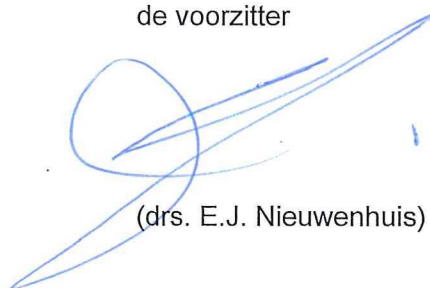
Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 21 september 2022;

de griffier

de voorzitter



(mr. F.W. van der Dussen)



(drs. E.J. Nieuwenhuis)