

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 77243

Documentkenmerk: 128560

Onderwerp: Bestemmingsplan Hoevezone (Plasweg)

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum raad: 18 september 2024

Openbaarheid: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Hoevezone (Plasweg)

Voorgesteld besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Waddinxveen stelt de gemeenteraad voor:

1. Het bestemmingsplan Hoevezone (Plasweg) (NL.IMRO.0627.BPhoevezone-0401) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Er is besloten dat het bestemmingsplan Hoevezone (Plasweg) aan de gemeenteraad aan te bieden, om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Dit plan spreidt zich over twee kavels. Op de eerste kavel maakt dit bestemmingsplan de bouw van maximaal 14 woningen mogelijk en op de tweede kavel een ruimte voor maatschappelijke en zorgdoeleinden, inclusief 38 zorgeenheden. De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd doordat in het plan een historische hoevestructuur wordt aangehouden. De plaats is bereikbaar via bestaande omliggende wegen en een nieuwe verbinding met de Cornelis Broerweg. In het bestemmingsplan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plan voldoet aan de wettelijke milieueisen en houdt door middel van zowel diverse en passende vegetatie, als ruimte voor zonnepanelen op de daken rekening met duurzaamheid.

Inleiding

De aanvrager wenst de twee kavels tussen de Plasweg en de Vredenburglaan te ontwikkelen.

Algemeen

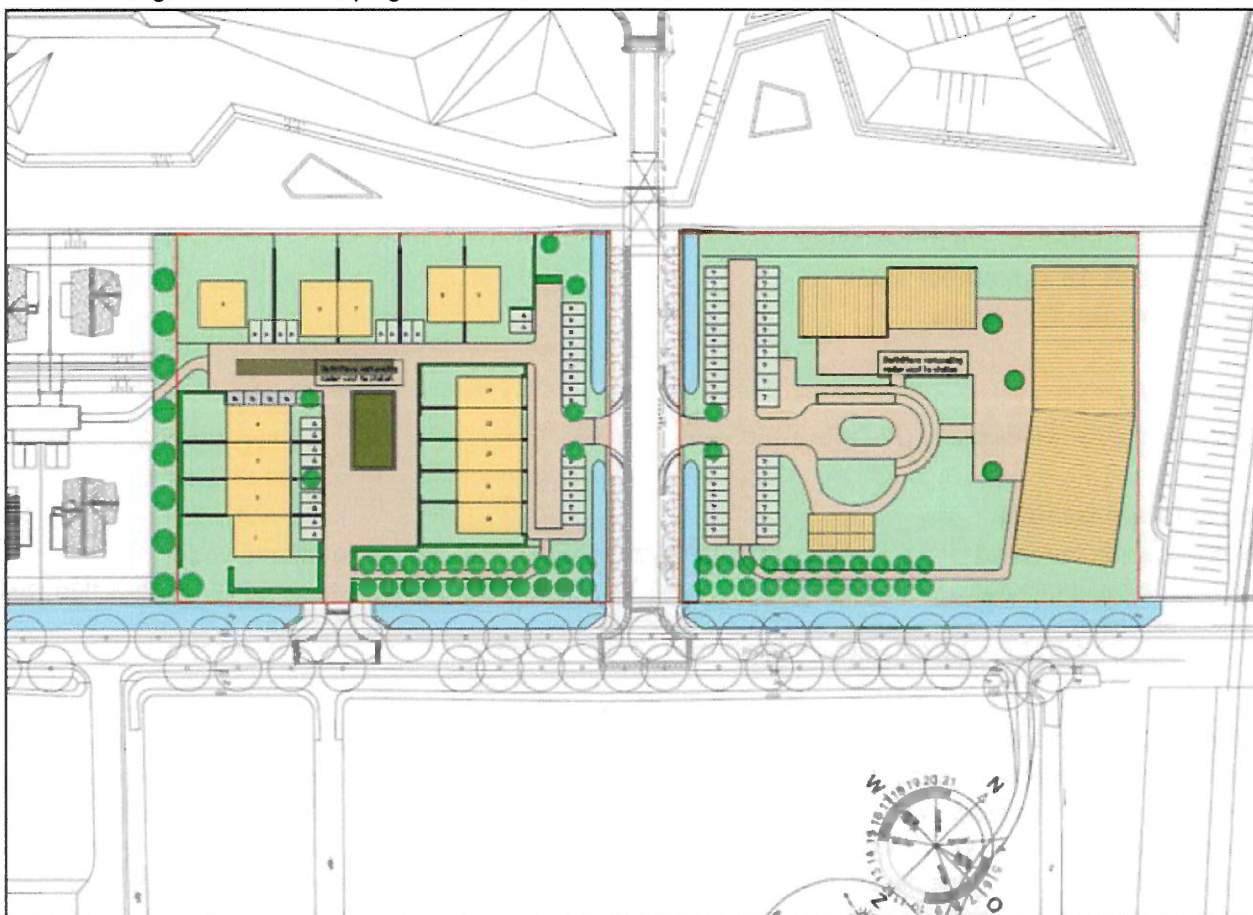
In totaal komen er 14 koopwoningen op de eerste kavel, waarvan 4 rijwoningen ('boerderij'), 5 seniorenwoningen ('wagenloods-/schuur'), 2 keer een 2 onder 1-kap woningen ('schuur') en 1 vrijstaande woning ('hooischuur'). Vanaf de kavel is er een directe langzame voetgangers-/fietsverbinding met de rest van het lint aan de Plasweg. De tweede kavel geeft ruimte aan maatschappelijke zorg gerelateerde functies, waaronder 38 zorgwoningen, en een kinderdagverblijf in een groene setting. Voor het beheer van deze gebouwen zijn oriënterende gesprekken gevoerd met potentiële afnemers. Hieruit is nog geen definitieve afnemer gekomen waardoor de invulling niet duidelijk is. Deze indeling is in figuur 1 weergegeven. De twee kavels horen bij het kleinschalige woonlandschap aan de Plasweg.

Ligging

Aan de noordwestzijde ligt de nieuw aangelegde ecologische verbindingszone als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. De noordoostelijk gelegen Vredenburglaan maakt onderdeel uit van de nieuwe regionale infrastructuur in het gebied tussen de A12 en de N11. Aan de overzijde ligt de Vredenburgzone waar alleen de 'Hoeve Vredenburg' staat. Het gebied tussen de Plasweg, de wijken Zuidplas, 'Park Triangel' en de nieuwe Vredenburglaan krijgt een recreatieve bestemming op basis van de Gebiedsvisie Vredenburgzone.

Ontsluiting

Wat betreft de ontsluiting, krijgt het plan twee verbindingen met de Plasweg, een verbinding met de Cornelis Broerweg en maakt gebruik van de bestaande weg tussen de twee kavels richting de Piet Stuurmanweg, zoals te zien op figuur 1.



Figuur 1. Verkavelingstekening plangebied met wonen op kavel 1 (links) en zorgvoorzieningen op kavel 2 (rechts)

Ruimtelijke kwaliteit

Bij het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is gemaakt omdat de ruimtelijke kwaliteit op deze inbreidingslocatie belangrijk is voor omwonenden en toekomstig bewoners. Dit plan dient, na vaststelling door de raad, als toetsingskader bij de vergunningverlening voor het bouwen.

Beoogd resultaat/doel

De aanvrager beoogt met het bestemmingsplan 14 woningen op het eerste kavel en maatschappelijke bebouwing op het tweede kavel te realiseren.

Argumenten

Beleid

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan provinciaal en gemeentelijk beleid. Het woongedeelte is in lijn met het Masterplan Glasporel+, waarin ruimte wordt geboden aan ruim opgezette kavels die ingevuld worden met vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en aaneengesloten woningen. Met de bouw van seniorenwoningen wordt er ingespeeld op een groeiende vraag die er binnen de gemeente is. De identiteit van de Plasweg blijft behouden met de voorgestelde planopzet.

Maatschappelijk

Het woningbouwprogramma draagt bij aan enkele aan wonen gerelateerde vraagstukken. Met de 5 seniorenwoningen worden levensloopbestendige woonruimten gerealiseerd en het toevoegen van rijwoningen aan de woningvoorraad helpt het verbeteren van de doorstroom in Waddinxveen. Verder geeft het plan invulling aan het maatschappelijke zorgvraagstuk in Waddinxveen. Zowel de 38 zorgeenheden bedoeld voor zwaardere zorg, als de kinderopvang voorzien in bestaande behoeftes.

Hierteenover staat dat het woningbouwprogramma geen sociale of andere vormen van huur toevoegt aan de woningvoorraad. Dit heeft mede te maken met de stedenbouwkundige opzet van het plan. De opzet sluit nu aan op het bestaande lint.

Milieu

In het Besluit milieueffectrapportage staat dat een milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd om een planontwikkeling te beoordelen. Dit project valt in categorie D, een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze planontwikkeling heeft een grootte die onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt. Uit de vormvrije milieueffectrapportage (mer) blijkt dat deze planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het maken van een milieueffectrapportage is daarom niet nodig. Het mer-beoordelingsbesluit is ondertekend en als een bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De milieuomgevingsaspecten zijn onderzocht en beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. De woningen en maatschappelijke voorzieningen liggen buiten de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Broekvelden - Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 8,8 km ten oosten van het plangebied. Het Natura2000 gebied 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck' ligt op een afstand van circa 11,5 kilometer. Deze planontwikkeling ligt niet binnen de invloedssfeer van deze Natura 2000-gebieden voor wat betreft stikstofdepositie.

De woningbouw wordt gerealiseerd op 60 meter afstand van de dichtstbijzijnde bedrijvigheid, hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Wat betreft het verkeer wordt in geen van alle gevallen aan beleid voldaan. Bij het tweede perceel is hiervoor een hogere waardenbesluit verleend (Bijlage 3). Dit besluit maakt het voor de maatschappelijke bebouwing mogelijk een geluidswal te vormen voor verkeersgeluid vanaf de Vredenburglaan. In alle gevallen is op basis van de afstanden geredeneerd dat de bouwlocatie voor zowel de woningbouw als het zorgcomplex geen onevenredige milieuhinder zullen ondervinden. Andersom geredeneerd heeft dit plan geen negatieve effecten voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Stedenbouw

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het belangrijk om de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige opzet en het kleur en materiaalgebruik vast te leggen. Een belangrijk uitgangspunt is om aan te sluiten bij de omgeving. Bestaande groen en waterstructuren blijven zoveel mogelijk behouden. Rijbanen en langspaarplaatsen aan de randen van het plangebied worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als de omgeving. De parkeerkoffers (geclusterde parkeerplaatsen) en wandelpaden in het plangebied wijken af om meer regenwater op te kunnen vangen. De parkeerkoffers worden bijvoorbeeld uitgevoerd met grasbetontegels.

De bebouwing wordt alzijdig uitgevoerd in boerderijtypologie waarbij het metselwerk bestaat uit een baksteen met rood of aardetinten. Incidenteel mogen gevels in hout of pleisterwerk opgetrokken worden. Er worden gekapte daken uitgevoerd in riet of donkere keramische pannen of anderzijds schuine daken. Zonnepanelen dienen geïntegreerd te worden in het dakvlak.

Verkeer

Het plan zorgt voor een verkeersgeneratie van ongeveer 522 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op het drukste moment van de dag betekent dit 5 auto's per 2 minuten. De omliggende wegen hebben, ook met oog op de toekomstige ontwikkelingen in het gebied, voldoende capaciteit over om dit te kunnen afwikkelen. In het plan is ruimte gereserveerd voor wegen en parkeerplaatsen. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen gemaakt worden.

Kanttekeningen en risico's

Op het ontwerp van voorliggend plan is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is beantwoord en leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan. Er wordt geen beroep verwacht op de definitieve versie.

Duurzaamheid

In dit plan is aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Eén van de belangrijkste maatregelen die genomen kan worden is het creëren van voldoende ruimte voor groen. In de Hoevezone (Plasweg) wordt daarom een minimumbreedte van 5 meter aangehouden voor groenstroken en per kavel een boomgaard ingericht. Voor de boomgaarden zullen streekeigen bomen, zoals appel-, kersen- en perenbomen, gebruikt worden. Voor het overige groen zal gebruik gemaakt worden van bomen die historisch gezien veelvuldig

rondom boerderijen werden geplaatst. Tot deze groep behoren bijvoorbeeld knotwilgen en veldesdoorns. En in beperkte mate leibomen, zomereik, notenboom en treurwilgen.

Als onderdeel van dit plan worden nieuwe watergangen aangelegd ter gebruik als waterbuffering. Tussen de kavel en de Plasweg zal een landelijk vormgegeven voetganger- en fietsbruggetje gerealiseerd worden. Het talud van deze watergangen wordt natuurlijk ingericht.

Financiële consequenties

Er is in december 2023 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn onder andere de bepalingen over mogelijke planschade en een verrekening van de ambtelijke kosten opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening. De kosten uit deze overeenkomst worden bij de eerstvolgende actualisaties van de grondexploitatie en facilitaire projecten bij de Programmabegroting 2025-2028 via de MPG-sheet meegenomen. Voor jaarschijf 2024 zullen de wijzigingen verwerkt worden in de Burap.

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Juridische consequenties

Als tegen het vastgestelde bestemmingsplan geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de termijn (van 6 weken) van de terinzagelegging.

Uitvoering

1. Het bestemmingsplan Hoevezone (Plasweg) (NL.IMRO.0627.BPhoevezone-0401) wordt ongewijzigd vastgesteld en 6 weken ter inzage gelegd.
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk. Na het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen de werkzaamheden op het perceel starten.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Hoevezone (Plasweg) (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
2. Beoordeling en herbeoordeling milieuomgevingsaspecten ODMH

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2024; besluit:

1. Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 18 september 2024.

de griffier



mr. F.W. van der Dussen

de voorzitter



drs. E.J. Nieuwenhuis