

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 27337

Documentkenmerk: 174178

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 18 september 2024

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Noordeinde 74, ten noorden van 122 en 134

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. Het bestemmingsplan Noordeinde 74, 122a en 134 (NL.IMRO.0627.BPndeinde74122a134-0401) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het addendum op de Welstandsnota 2015 voor het plangebied Noordeinde 74, 122a en 134 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Met dit bestemmingsplan worden 3 percelen die in eigendom van de provincie Zuid-Holland zijn gereed gemaakt voor verkoop. Op de percelen worden verouderde opstallen gesloopt en wordt de sierteeltbestemming verwijderd. Er wordt voldoende gesloopt om 5 woningen te bouwen aan het Noordeinde 134. Een vierde perceel wordt landschappelijk ingericht. De gemeenteraad heeft op 18 september 2024 besloten het bestemmingsplan Noordeinde 74, 122a en 134 vast te stellen.

Inleiding

De provincie Zuid-Holland heeft 3 percelen langs het Noordeinde in eigendom. De wens van de provincie is om de percelen gereed te maken voor verkoop omdat ze geen bijdrage meer leveren aan provinciale beleidsdoelstellingen. Een vierde perceel wordt natuurvriendelijk ingericht. Voor de verkoop wil de provincie de bestemmingen wijzigen van de volgende percelen:

Noordeinde 74

Aan het Noordeinde 74 werden bomen geteeld in (tunnel)kassen en in de open lucht. Daarnaast was er een schuur aanwezig en een woonhuis. De teeltactiviteiten zijn beëindigd en de (tunnel)kassen zijn gesloopt. De wens is om het woonhuis en de schuur te behouden en de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De achtergelegen gronden behouden de bestemming 'Agrarisch'. 'Sierteelt' wordt van de plankaart verwijderd waardoor dit niet meer uitgeoefend kan worden. Het betreft hier de percelen die kadastraal bekend zijn als: Waddinxveen, sectie A met nummer 1465 en 1466. Deze percelen worden gereed gemaakt voor verkoop.

Noordeinde 122

Aan het Noordeinde 122 stond een woonhuis met schuren. De opstallen waren verouderd en zijn gesloopt. Het perceel wordt natuurvriendelijk ingericht met een vleermuisbunker en een paddenpoel voor de beschermde rugstreeppad. De bestemmingen 'Agrarisch', 'Sierteelt' en 'Plattelandswoning' verdwijnen van de plankaart. Het perceel krijgt de bestemming 'Specifieke vorm van agrarisch – Bentwoud'. Het betreft hier het perceel dat kadastraal bekend is als: Waddinxveen, sectie A met nummer 1464. Dit perceel wordt niet verkocht.

Noordeinde 134

Aan het Noordeinde 134 staat een woonhuis met schuren. De wens is om dit perceel te gebruiken om 5 woningen te bouwen. De bouwrechten voor 5 woningen komen voort uit de compensatie die ontstaat door het slopen van woningen, schuren, kassen en het verwijderen van de bestemming 'Sierteelt' aan het Noordeinde 74, 134 en ten noorden van 122. Om dit planologisch mogelijk te maken hebben de initiatiefnemers een ontwerpbestemmingsplan opgesteld (zie bijlage 1). Het betreft hier het perceel dat kadastraal bekend is als: Waddinxveen, sectie A met nummer 1468. Dit perceel wordt gereed gemaakt voor verkoop.

Omdat de ruimtelijke kwaliteitswinst belangrijk is in dit plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit kan, na vaststelling door de raad, als toetsingskader gebruikt worden bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen.

Beoogd resultaat/doel

Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling op deze percelen planologisch en juridisch mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen van 12 oktober 2023 tot 22 november 2023. Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Dit advies is bedoeld om het bestemmingsplan Noordeinde 74, 122a en 134 (bijlage 1) aan te bieden voor ongewijzigde vaststelling.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan Noordeinde 74, 122a en 134 (NL.IMRO.0627.BPndeinde74122a134-0401) ongewijzigd vast te stellen.

Het plan voldoet aan beleid

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan provinciaal en gemeentelijk beleid. Sierteelt wordt van de plankaart verwijderd. Dit is in overeenstemming met provinciaal beleid en de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050. Met het natuurvriendelijk inpassen van het fietspad langs de Maaltocht (Noordeinde 122) wordt de verbinding tussen het Bentwoud en het Gouwebos en de rest van Waddinxveen verbeterd.

Er treedt ruimtelijke kwaliteitswinst op

Door het slopen van verouderde opstallen en het uitsluiten van sierteelt kunnen woningen gebouwd worden. Volgens de rekenmethodiek van de voormalige provinciale ruimte voor ruimte regeling kunnen er 5 woningen gebouwd worden. Door het concentreren van de woningen op 1 perceel kunnen er op de andere percelen doorzichten de polder in ontstaan. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het ritme van de doorzichten geanalyseerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het toevoegen van doorzichten aan het Noordeinde 74 en 122 het ritme ten goede komt.

De woningen mogen maximaal 750m³ groot gebouwd worden. Dit is passend en gebruikelijk langs het Noordeinde. De woningen worden groen ingepast en dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De ruimtelijke kwaliteit neemt toe na afronding van het plan.

De 5 woningen worden ontsloten via 1 uitrit

Er wordt 1 half verharde weg aangelegd om de woningen te ontsluiten. Hier wordt de bestaande uitrit aan het Noordeinde 134 voor gebruikt. Het aantal verkeersbewegingen dat de 5 huishoudens teweeg brengen is zeer beperkt. Het vroegere agrarische gebruik had ook een beperkt aantal verkeersbewegingen. Het Noordeinde kan dit aantal verkeersbewegingen aan. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Ieder woonkavel wordt van 2 parkeerplaatsen voorzien.

De milieuomgevingsaspecten vormen geen belemmering

De milieuomgevingsaspecten zijn onderzocht in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden-Holland (bijlage 4) en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die vallen onder het Besluit m.e.r. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet nodig. Een m.e.r.-beoordelingsbesluit is derhalve niet nodig. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moest een nieuwe stikstofberekening gemaakt worden omdat de

rekenmethode een aantal keren van een update voorzien is. Er is inmiddels een berekening gemaakt met de nieuwste rekenmethode. Deze is akkoord bevonden door de ODMH. Er is een besluit hogere waarden voor de twee woningen aan het Noordeinde 134 die het dichtst langs het Noordeinde gebouwd worden. De geluidbelasting is hier 50 en 55 dB. In de regels van het bestemmingsplan is een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe verblijfsruimte op iedere verdieping geborgd voor de woning waar de geluidbelasting 55 dB is. De hogere waarden (bijlage 5) kan daarom afgegeven worden.

2. Het addendum op de Welstandsnota 2015 voor het plangebied Noordeinde 74, 122a en 134 vast te stellen.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd hoe de woonkavels ten opzichte van elkaar gepositioneerd zijn. Hierdoor is de opzet van het ontwerp als erf geborgd. Daarnaast worden kleur- en materiaalkeuzes voorgelegd. De erfafscheidingen en de groene inpassing maken ook onderdeel uit van het plan. Er worden ongeveer 50 bomen geplaatst.

Om het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader te kunnen gebruiken bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen, moet de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan als addendum op de Welstandsnota 2015 vaststellen. Hierdoor vervalt het huidige welstandvrije regime. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpaddendum kan iedereen een zienswijze indienen. Ook op het ontwerpaddendum zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom wordt het addendum tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Er is 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.

Financiële consequenties

Er is in 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. In het kader van de Ruimte-voor ruimteregeling hoeft er niet te worden bijgedragen aan de Bovenwijkse voorziening. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente met de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Juridische consequenties

Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkelingen op deze percelen planologisch en juridisch mogelijk. De vaststelling van het (ongewijzigde) bestemmingsplan vindt plaats onder het overgangsrecht van de Omgevingswet. Het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is daarom van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitvoering/vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan vastgesteld heeft wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk geworden. Op dat moment zijn de voorgenomen ontwikkelingen op deze percelen planologisch en juridisch mogelijk.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Noordeinde 74, 122a en 134, toelichting (0401)
2. Bestemmingsplan Noordeinde 74, 122a en 134, regels (0401)
3. Beoordeling milieuomgevingsaspecten ODMH
4. Herbeoordeling milieuomgevingsaspecten ODMH
5. Besluit hogere waarden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2024, besluit:

1. Het bestemmingsplan Noordeinde 74, 122a en 134 (NL.IMRO.0627.BPndeinde74122a134-0401) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het addendum op de Welstandsnota 2015 voor het plangebied Noordeinde 74, 122a en 134 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

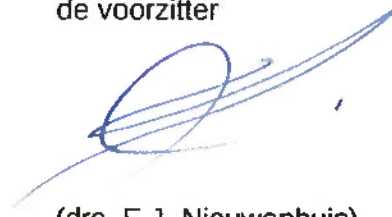
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 18 september 2024.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Behorende bij: bestemmingsplan 'Noordeinde 74, 122a en 134 Waddinxveen'

1 Aanleiding

Op de locatie aan het Noordeinde 134 in Waddinxveen worden vijf nieuwe woningen gebouwd. Gebleken is dat bij twee woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het wegverkeerslawaai kan worden voldaan, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB. Daarom worden hogere geluidwaarden vastgesteld op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder.

2 Besluit

Wij besluiten, gelet op de in dit besluit genoemde overwegingen en Hoofdstuk VIIIa van de Wgh voor de locatie Noordeinde 134 in Waddinxveen, de volgende hogere waarden vast te stellen:

Bestemming Omschrijving	Aantal	Geluidsbron	Hogere waarden [dB]
Woning 1*	1	Noordeinde	55
Woning 5*	1	Noordeinde	50

*Voor de ligging van woning 1 en 5 zie figuur 1 in bijlage 1.

Het volgende document maakt onderdeel uit van dit besluit:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Noordeinde te Waddinxveen d.d. 14 juni 2019 van BK bouw- en milieuadviseurs (ref. 182660).

3 Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met het besluit?

Dan kunt u van een beroepschrift indienen. U heeft daarvoor zes weken de tijd vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit. U kunt alleen beroep indienen als u belanghebbende bent.

U kunt dit op twee manieren doen:

1. Per post. Stuur uw brief naar: Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

2. Online. Het is belangrijk dat u beschikt over een elektronische handtekening (DigiD). Wilt u hier meer over weten? Kijk dan op <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/>.

Daarnaast is het belangrijk dat u zorgt dat u:

- het beroepschrift ondertekent. En dat u deze voorziet van uw naam, adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en uw motivering,
- een kopie van het besluit meelevert,
- aangeeft op welk telefoonnummer en e-mailadres u te bereiken bent.

Zo voorkomt u dat de rechter het beroepschrift niet in behandeling neemt. Aan de behandeling van het beroep zijn wel kosten verbonden. Ook stelt het indienen van beroep de werking van het besluit niet uit.

Wilt u het besluit met spoed laten tegenhouden?

Dan kunt u hier bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om vragen. Dit heet een 'voorlopige voorziening' vragen. U kunt dit doen als u een beroepschrift heeft ingediend. En wanneer u denkt dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw beroep niet kunt afwachten. U kunt op twee manieren om een voorlopige voorziening vragen:

1. Per post aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag).
2. Digitaal, daar heeft u een elektronische handtekening voor nodig (DigiD). Kijk op de website <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/> voor het digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening.

U maakt kosten als u een voorlopige voorziening vraagt.

4 Procedure

Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde wordt genomen ten behoeve van het bestemmingsplan Noordeinde 74, 122a en 134 Waddinxveen.

Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden zijn, op grond van artikel 110c lid 1 Wgh, de procedure gevolgd zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan Noordeinde 74, 122a en 134 Waddinxveen. We hebben geen zienswijzen ontvangen.

De termijnen voor het indienen van beroep op het bestemmingsplan en het definitieve besluit tot het vaststellen van hogere waarden lopen gelijk op grond van artikel 145 van de Wet geluidhinder.

5 Toetsingskader

Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wgh en de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland van 8 oktober 2018 (hierna: de beleidsregel), zoals vastgesteld door de gemeente Waddinxveen op 5 maart 2019.

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van wegverkeerslawaaai. De Wgh gaat daarbij uit van een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar, de effecten van geluid worden dan

aanvaardbaar geacht. De voorkeursgrenswaarde geldt op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder en bedraagt 48 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde is niet toelaatbaar. De maximale grenswaarde geldt op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder en bedraagt 63 dB. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure vaststelling hogere waarden voor geluid.

De eerste stap bij het vaststellen van een hogere waarde is onderzoeken of met maatregelen de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot op de voorkeursgrenswaarde of lager. In dat geval is er geen hogere waarde nodig. Het onderzoek naar maatregelen geldt op grond van artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder. Wanneer de maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten, wordt het vaststellen van een hogere waarde mogelijk. Dit geldt op grond van artikel 83 jo. artikel 110a lid 1 en 3 van de Wet geluidhinder. Ook moet, op grond van artikel 110a, lid 6, van de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidsbelasting worden beoordeeld.

Tot slot moet zijn voldaan aan de beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland; daarin is geregeld hoe een hogere waarde wordt vastgesteld en in welke gevallen aanvullende voorwaarden gelden. Deze aanvullende voorwaarden hebben tot doel bij zwaarder belaste woningen (overschrijding van meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde) toch minimaal één geluidsluwe gevel of een geluidsluwe buitenruimte te garanderen.

6 Overwegingen

De omgeving is te kenmerken als binnenstedelijk. Een groot deel van het geluid in de omgeving is afkomstig van het Noordeinde.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï van 48 dB met respectievelijk 2 en 7 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Maatregelen

Op basis van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeursgrenswaarde door het treffen van (bron-)maatregelen.

Het plaatsen van een scherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Het vervangen van het wegdek is voor de realisatie van vijf woningen financieel niet doelmatig.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.

Geluidsluwe gevel en buitenruimte

In de beleidsregel is opgenomen dat bij een hogere waarde van meer dan 53 dB wegverkeerslawaaï de woning gerealiseerd dient te worden met een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Een gevel is geluidsluw als voor deze gevel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast moet ten minste één buitenruimte aan een geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd. Bij het van toepassing zijn van een geluidsluwe gevel dient op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd. In dit geval wordt alleen voor woning één een hogere waarde van meer dan 53 dB vastgesteld. Deze woning beschikt over een geluidsluwe gevel en buitenruimte, waarvoor ten gevolge van geen enkele in de Wet geluidhinder genormeerde bron een hoger geluidsniveau dan de voorkeursgrenswaarde optreedt.

7 Kadastrale registratie

Op grond van het bepaalde in artikel 110i van de Wet geluidhinder zullen wij een afschrift van het definitieve besluit zenden aan het Kadaster voor aantekening in de kadastrale registratie.

Het te registreren kadastrale perceel is:

Gemeente	Sectie	Perceelnummer
Waddinxveen	A	1468

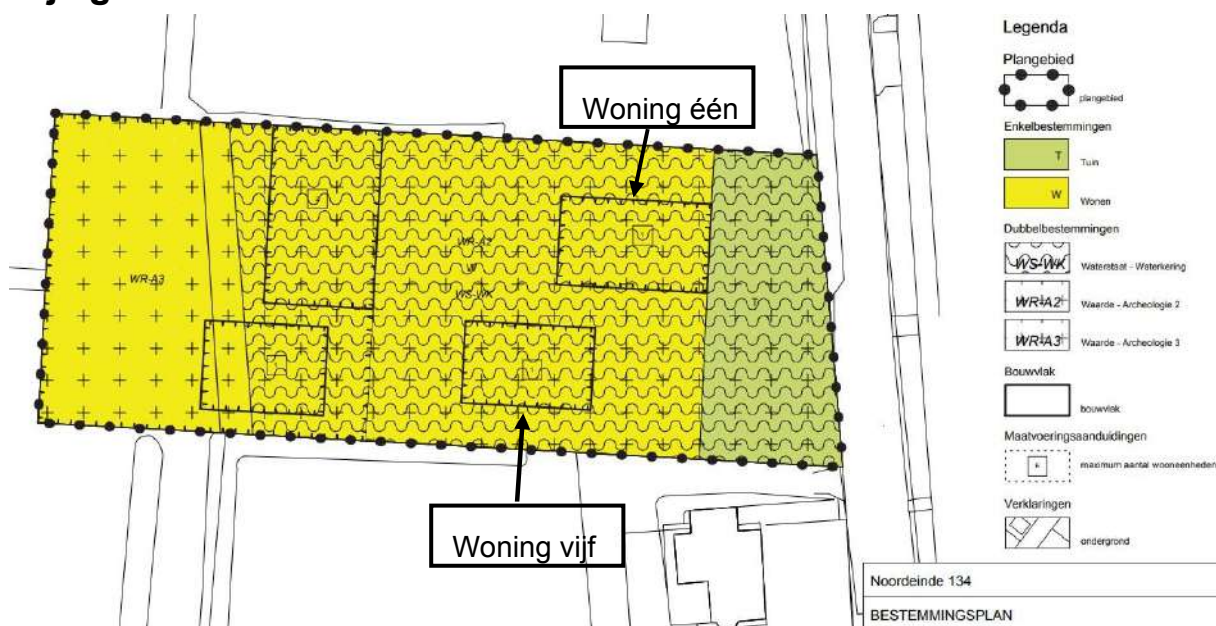
8 Zienswijzen over het ontwerpbesluit

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit zijn binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen ingebracht.

Burgemeester en wethouders van Waddinxveen,
namens dezen,
ing. H.W. Spruit
Plv. Afdelingshoofd Expertise Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Bijlage 1 kaart



Figuur 1 Verbeelding van de vijf woningen aan het Noordeinde 134 in Waddinxveen