

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/22/110705

Documentkenmerk: 260204

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Noordeinde 4, 46, 46bis en 46a Waddinxveen

Portefeuillehouder: A. Kerssies

Datum besluitvormende raad: 12 oktober 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Noordeinde 4, 46, 46bis en 46a'

Voorstel

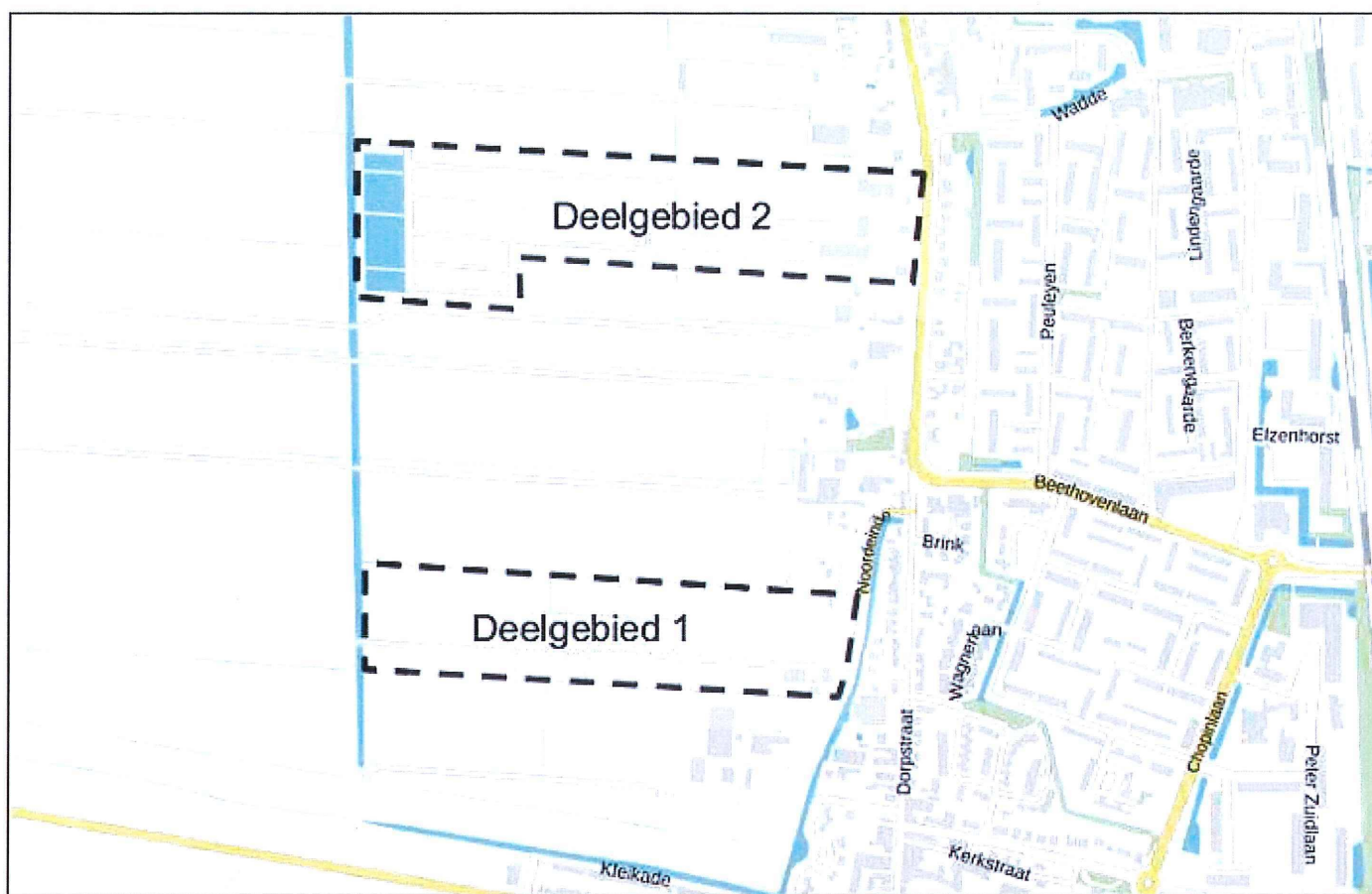
1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan 'Noordeinde 4, 46, 46bis en 46a' (NL.IMRO.0627.BPnoordeinde4en46-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

Aan Noordeinde 4 (zie figuur 1, deelgebied 1) is een sierteeltbedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft onvoldoende mogelijkheden om op de locatie te groeien of te blijven. Het sierteeltbedrijf wordt beëindigd waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een zogenaamde plattelandswoning. In het kader van de ruimte voor ruimteregeling wordt één compensatiewoning mogelijk gemaakt tussen Noordeinde 4 en 6, kadastraal bekend, gemeente Waddinxveen, sectie C, nummer 6618. Het recht op de andere twee compensatiewoningen wordt in depot gehouden.

Aan Noordeinde 46, 46bis en 46a (zie figuur 1, deelgebied 2) zijn drie sierteeltbedrijven gevestigd met elk een eigen bouwvlak. Door de ligging buiten de sierteeltcontour zijn er beperkte bouw mogelijkheden. De sierteeltbedrijven aan het Noordeinde 46bis en 46a worden beëindigd zodat één sierteeltbedrijf aan het Noordeinde 46 haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten. Een deel van de bestaande opstallen wordt gesloopt. Het integrale planvoorstel voorziet in een nieuw aangepast bouwvlak. Het sierteeltbedrijf wordt landschappelijk ingepast. De bedrijfswoning aan Noordeinde 46 blijft een bedrijfswoning. De bedrijfswoning aan Noordeinde 46bis wordt omgezet naar een zogenaamde plattelandswoning. De plattelandswoning aan Noordeinde 46a blijft een plattelandswoning.

Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De initiatiefnemers hebben er vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie voor gekozen hierin gezamenlijk op te trekken en 1 ontwerpbestemmingsplan voor beide deelgebieden opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het m.e.r.-beoordelingsbesluit lagen ter inzage van 5 mei 2022 tot en met 15 juni 2022. Er zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording (bijlage 1) en het bestemmingsplan (bijlage 2) aan te bieden voor besluitvorming.



Figuur 1: Situering twee deelgebieden (zwart gestippelde lijn) en omgeving.

Onderbouwing voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan 'Noordeinde 4, 46, 46bis en 46a' (NL.IMRO.0627.BPnoordeinde4en46-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en ambtelijke wijziging leiden tot aanpassingen

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1). De aanpassing van het bestemmingsplan heeft betrekking op de erfinrichting van de te bebouwen bouwka­vel tussen Noordeinde 4 en 6. In verband met de plaatsbepaling van bijbehorende bouwwerken is op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'openheid' opgenomen (3 meter aan noord- en zuidzijde). In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' wordt de volgende regeling toegevoegd:

"5.2.5 Algemene bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan."

Daarnaast zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Eén van de ingediende zienswijzen heeft betrekking op een binnen het plangebied te dempen sloot en hierin aanwezige kikkers. De ecologische consequenties zijn onderzocht in het ecologisch onderzoek van april 2022. Naar aanleiding van de zienswijze is het rapport

geactualiseerd, waarin expliciet de te dempen sloot is onderzocht in verband met soortenbescherming. In het rapport is aangetoond dat er vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen zijn tegen demping van de sloot. Het geactualiseerde rapport is opgenomen in bijlage 6 van de plantoelichting. In paragraaf 6.4.2 (ecologisch onderzoek) van de plantoelichting is de tekst aangepast in verband met het geactualiseerde ecologisch onderzoek.

Verder bleek de regeling binnen de bestemming 'Wonen' met betrekking tot hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor meerdere uitleg vatbaar. Om die reden zijn wijzigingen doorgevoerd in artikel 5.2.2 Hoofdgebouwen, onderdeel g en artikel 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken, onderdeel b.

Noordeinde 4 (deelgebied 1)

Het bedrijf heeft onvoldoende mogelijkheden om op de locatie te groeien dan wel te blijven.
Het sierteeltbedrijf aan Noordeinde 4 teelt meerjarige planten in de volle grond. Het bedrijf heeft onvoldoende mogelijkheden om op de locatie te groeien of te blijven. De redenen hiervoor zijn de beperkte mogelijkheden voor bebouwing en een tekort aan gietwater voor de heesters. Daarom wil de initiatiefnemer het sierteeltbedrijf saneren.

De bestaande bedrijfswoning aan Noordeinde 4 wordt een plattelandswoning
De bestaande woning aan Noordeinde 4 is volgens het huidige bestemmingsplan een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning omdat de bedrijfsactiviteiten gestaakt worden. De schuur achter de bestaande woning en de voormalige sorteerruimte blijven staan. Deze bouwwerken komen wat omvang betreft overeen met dat wat gebruikelijk is bij een woning in dit gebied.

Provinciaal en gemeentelijk beleid
Sierteeltbedrijven buiten het sierteeltconcentratiegebied moeten volgens provinciaal beleid zoveel mogelijk worden gesaneerd. Daarbij komt dat het sierteeltbedrijf in het tracé van de toekomstige Bentwoudlaan ligt, zoals aangegeven in de gemeentelijke structuurvisie.

Ruimte voor ruimte
De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte is formeel gewijzigd sinds 2012 de nieuwe provinciale Verordening in werking trad. Het uitgangspunt bij gebruik van de Ruimte voor Ruimte regeling is toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Bij motiveringen voor de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit wordt nog wel verwezen naar de rekenmaat die onder de genoemde voorgaande regeling werd gehanteerd.

De rekenmaat houdt in dat elke 5.000 m² kas / 1.000 m² steen / 2,25 ha sierteelt, bij sloop ingezet kunnen worden voor 1 compensatiewoning in het buitengebied. Deze rekenmaat hanteren wij in de regel nog steeds als richtlijn. In dit geval levert het volgen van deze richtlijn 3 compensatiewoningen op.

Van de 3 compensatiewoningen wordt er 1 binnen het plangebied gerealiseerd
Na overleg met omwonenden bleek geen draagvlak te zijn voor realisatie van woningen binnen het plangebied. Om enigszins aan de bezwaren van de omwonenden tegemoet te komen wordt één woning binnen het plangebied gerealiseerd. Het recht op de overige twee compensatiewoningen wordt in depot gehouden. Het college heeft hier op 23 maart 2021 in principe mee ingestemd.

De realisatie van de compensatiewoning is passend in de omgeving
De compensatiewoning komt tussen Noordeinde 4 en 6. Deze locatie bestaat uit 2 delen die van elkaar gescheiden worden door een smalle sloot. Een eerder plan zag op de realisatie van 2 compensatiewoningen binnen het plangebied. Op beide delen van de locatie zou 1 woning worden gerealiseerd.

In het huidige plan is gekozen voor 1 compensatiewoning in ongeveer het midden van de locatie. Bij de bouw van de compensatiewoning in het midden van de locatie blijft het doorzicht

aan de noord en oostzijde hiervan behouden. Het water dat komt te vervallen wordt gecompenseerd aan zowel de noord- als oostzijde van de compensatiewoning. Het huidige bestemmingsplan staat overigens ander gebruik (waaronder demping van de sloot) al toe. Om het doorzicht zoveel mogelijk te behouden zijn de goot- en bouwhoogte beperkter dan gebruikelijk. Ook is om die reden voorgeschreven dat de nokrichting oost-west georiënteerd moet zijn. Verder wordt de oude wagenschuur ten noorden van de woning gesloopt. Dit draagt bij aan de openheid van het gebied en het doorzicht naar de achterliggende polder.

Noordeinde 46, 46bis en 46a (deelgebied 2)

3 sierteeltbedrijven worden samengevoegd tot 1 sierteeltbedrijf

Op de percelen Noordeinde 46, 46bis en 46a zijn drie sierteeltbedrijven gevestigd met elk een eigen

bouwvlak. De drie bedrijven hebben de wens om op hun drie percelen opstallen te slopen en samen te voegen tot één agrarisch bouwvlak. Hierdoor kan één sierteeltbedrijf aan het Noordeinde 46 haar

bedrijfsactiviteiten voortzetten. De sierteeltbedrijven aan het Noordeinde 46bis en 46a worden beëindigd. De achter het sierteeltbedrijf op nummer 46a aanwezige kassen ter grootte van ongeveer 770 m² wordt gesloopt. De bestemming van de percelen is 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'sierteelt'. Door de ligging buiten de sierteeltcontour zijn er beperkte bouw mogelijkheden. Het integrale planvoorstel voorziet in een nieuw aangepast bouwvlak met een toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 2.650 m².

Het sierteeltbedrijf wordt landschappelijk ingepast

Hiervoor is een landschapsinrichtingsplan overlegd, waarbij rekening is gehouden met het tracé van de toekomstige Verlengde Bentwoudlaan richting het Noordeinde. Zo worden buitenranden van de waterbassins ten oosten van de Eerste Tocht voorzien van beplanting. In het geheel wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

De bestaande bedrijfswoning aan Noordeinde 46 blijft een bedrijfswoning

De bestaande woning aan Noordeinde 46 is volgens het huidige bestemmingsplan een bedrijfswoning. Dit blijft zo. Deze woning hoort bij het blijvende sierteeltbedrijf. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bedrijfswoning, indien in de toekomst gewenst, om te zetten naar een plattelandswoning.

De bestaande bedrijfswoning aan Noordeinde 46bis wordt een plattelandswoning.

De bestaande woning aan Noordeinde 46bis is volgens het huidige bestemmingsplan een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning. Het bestemmingsplan kent voor deze woning een regeling voor bijbehorende bouwwerken die overeenkomt met dat wat gebruikelijk is in dit gebied.

De bestaande plattelandswoning aan Noordeinde 46a blijft een plattelandswoning.

De bestaande woning aan Noordeinde 46a is volgens het huidige bestemmingsplan een plattelandswoning. Dit blijft zo. Het bestemmingsplan kent voor deze woning een regeling voor bijbehorende bouwwerken die overeenkomt met dat wat gebruikelijk is in dit gebied.

Provinciaal en gemeentelijk beleid

In dit geval is sprake van bestaande sierteeltbedrijven buiten het concentratiegebied. De ruimtelijke

kwaliteit wordt evenwel verbeterd, omdat 2 sierteeltbedrijf wordt gesaneerd. Er komt één geïntegreerd bouwvlak in de plaats van 3 bouwvlakken, waarin de bestaande bedrijfsbebouwing staat. De uitbreidingsmogelijkheid is gering. Het tracé van de Bentwoudlaan staat deze ontwikkeling niet in de

weg en andersom, omdat deze weg ten westen van de Eerste Tocht komt te liggen.

Deelgebied 1 en 2

Het plan (deelgebied 1 en 2) past binnen beleid en regelgeving

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft de milieu-omgevingsaspecten beoordeeld. Dit heeft geresulteerd in een positief advies (bijlage 3).

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is ondertekend en heeft ter inzage gelegen

In het Besluit milieueffectrapportage staat dat een milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd om een planontwikkeling te beoordelen. De ontwikkeling valt onder categorie D11.2 (de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject) en D9 (een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan). Uit de vormvrije milieueffectrapportage (m.e.r.) blijkt dat deze planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het maken van een milieueffectrapportage is daarom niet nodig. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is ondertekend en treft u aan in de bijlagennota (bijlage 1) bij het bestemmingsplan.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Er zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers. In deze overeenkomsten 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.

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.

Bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)

Raadsbesluit

De Raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2022; besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan 'Noordeinde 4, 46, 46bis en 46a' (NL.IMRO.0627.BPnoordeinde4en46-0401) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2022;

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)