

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/21/066061

Documentkenmerk: 169931

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Polderweg 1

Portefeuillehouder: M. Kortleven

Datum besluitvormende raad: 22 september 2021

Onderwerp

Bestemmingsplan Polderweg 1

Voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Polderweg 1 (NL.IMRO.0627.BPpolderweg1-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

Aan de Polderweg 1 (tot voor kort Plasweg 37a/6^e Tochtweg) heeft een pluimveebedrijf gestaan met 60.000 kippen. In 2016 is het bedrijf door brand verloren gegaan. De initiatiefnemer wilde het bedrijf herbouwen aan de Polderweg, maar is met deze plannen gestopt. In plaats daarvan wil de initiatiefnemer woningen bouwen op de plek van het kippenbedrijf. De voormalige bedrijfswoning en een loods zijn niet door de brand getroffen en blijven bestaan.

Het bestemmingsplan voor deze plek is 'Zuidplas-Noord'. Het heeft de bestemming agrarisch-intensieve veehouderij. Woningbouw is hierbij niet toegestaan. Daarom is het nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Hiermee is het mogelijk om maximaal 8 nieuwe woningen te bouwen en de bestaande woning en loods planologisch te regelen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 25 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 ter inzage. Er zijn 5 reacties binnengekomen van vooroverlegpartners. Er zijn geen reacties ontvangen van omwonenden. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording (zie bijlage 1) en het bestemmingsplan (zie bijlage 2) vast te stellen.

Onderbouwing voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Polderweg 1 (NL.IMRO.0627.BPpolderweg1-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

Er zijn 5 reacties van vooroverlegpartners binnengekomen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen vanaf 25 maart 2021. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording'

(zie bijlage 1).

De vooroverlegpartners Tennet, Liander, Oasen, Provincie Zuid-Holland (PZH) en de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) hebben gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

- Tennet, Liander en Oasen hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.
- PZH heeft een opmerking gemaakt over de ligging van het plangebied in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Door de gemeente en de initiatiefnemer is een zienswijze ingediend op de herziening van het omgevingsbeleid provincie Zuid-Holland 2020. Bij vaststelling van het omgevingsbeleid in juni 2021 is de ligging van de NNN naar de Vredenburglaan/Bentwoudlaan verschoven. Het plangebied ligt nu niet meer in de NNN. Hiermee is dit punt uit de zienswijze van PZH dan ook opgelost.

Verder heeft PZH opmerkingen gemaakt over de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plan. Er is aandacht gevraagd voor het richtpunt 'dorpsrand' en 'droogmakerij'. In de toelichting van het bestemmingsplan is hier een extra toelichting op gegeven in paragraaf 4.2.2.

- VRHM heeft opmerkingen gemaakt over onder andere de uitvoering en bereikbaarheid van de wegen en de toegangsbrug, de bluswatervoorziening en het brandgevaar als gevolg van de zonnepanelen. In de verdere uitwerking van het bouwplan worden deze adviezen meegenomen, er is daarom geen aanleiding om deze in het bestemmingsplan te verwerken.

Daarnaast heeft VRHM geadviseerd om mechanische ventilatie toe te passen die met 1 knop uit te schakelen is. Ook adviseerde de Veiligheidsregio het toepassen van rookmelders in verblijfsruimten omdat de aanrijdtijden van de brandweer overschreden worden. Deze adviezen hebben tot aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan geleid.

Woningen op deze plek zijn gewenst

De locatie Polderweg 1/Plasweg 37a ligt aan de rand van het bebouwde gebied van Waddinxveen. De voormalige intensieve veehouderij (kippen) heeft jarenlang voor geur- en stofoverlast gezorgd voor de bewoners van de woningen die er dichtbij liggen. Daarom is het goed dat het bedrijf niet meer op deze plek terugkeert.

Woningbouw op deze locatie past in de omgeving. Ten eerste past bebouwing in een hofje in het landelijke karakter van de Polderweg. Daarnaast is de Plasweg een woonlint. Het toevoegen van 5 (en op termijn maximaal 8) woningen past hiermee in de omgeving. De ontwikkeling sluit verder aan op andere woningbouwontwikkelingen langs de Plasweg, zoals 't Suyt en Glaspapel. Schuin aan de overkant van de Plasweg ligt de woonbebouwing van Waddinxveen-zuid, de Sterrenwijk.

Er worden direct 5 nieuwe woningen en op termijn 3 woningen mogelijk gemaakt

Het kippenbedrijf had 4 stallen en bijbehorende loodsen, in totaal ruim 5500 m² aan bebouwing. Het slopen van 1000 m² aan bedrijfsbebouwing kan volgens de methode van ruimte-voor-ruimte gecompenseerd worden met 1 woning. Wel moet de ruimtelijke kwaliteitswinst aangetoond worden. De bedrijfsbebouwing kon 10 meter hoog zijn en het terrein mocht binnen het bouwvlak volledig bebouwd worden. De kwaliteitswinst van woningbouw is dan ook aanzienlijk: de hoeveelheid bebouwing is behoorlijk minder en de hinder van het bedrijf is verdwenen. Naar schatting zal de woonbebouwing ongeveer 20% van het maximale bouwoppervlakte bevatten van het kippenbedrijf.

In het bestemmingsplan worden 5 woningen mogelijk gemaakt. Het terrein is ruim 1 ha groot en biedt voldoende ruimte voor de woningen. Daarom is het mogelijk om voor 5 woningen een maximale inhoudsmaat van 900 m³ te bieden.

Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om in de toekomst nog eens 3 woningen op het adres te bouwen. Deze woningen kunnen alleen gebouwd worden als woningbouwcontingent van ergens anders wordt ingezet. Dit houdt in dat gesloopte bebouwing op andere plekken gecompenseerd kan worden door een woning in het plangebied. Woningen

kunnen namelijk niet altijd op het adres zelf gecompenseerd worden. Daarom is het gewenst om aan de Polderweg die mogelijkheid voor compensatie wel te bieden. Dit past in het landschap. Maximaal 3 woningen van maximaal 750 m³ worden mogelijk gemaakt.

Het plangebied wordt met groen landschappelijk ingepast. De woningen krijgen 1 toerit op de Polderweg en liggen aan een hofje. De brug, het groen en de wegen blijven eigendom van de kopers en worden niet in beheer en onderhoud overgenomen door de gemeente. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt via dit bestemmingsplan omgezet naar een burgerwoning. De voormalige agrarische loods krijgt een specifieke bestemming voor opslag en agrarisch gerelateerde activiteiten. De bestaande eierautomaat aan de Polderweg blijft wel bestaan zolang de huidige bewoners aan de Polderweg 1 er wonen.

Klein deel bedrijfsbestemming bestemmingsplan Glasparel wordt gewijzigd naar verkeer

Aan de overkant van de Polderweg ligt Businesspark Vredenburg. Hier zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk. De afstand van deze bedrijfsbestemming tot aan de woningen moet minimaal 50 meter zijn voor een voldoende woon- en leefklimaat. Daar kon niet aan voldaan worden. Daarom is na toestemming van de eigenaar van de bedrijfsgronden ervoor gekozen een klein deel van de bestemming 'bedrijventerrein-2' te wijzigen naar 'verkeer'. De bedrijfsgebouwen worden niet gebouwd in dat deel van de bestemming. Hierdoor belemmeren de woningen van Polderweg 1 de bedrijfsfunctie niet en kan worden voldaan aan de richtafstanden.

Verkeer en parkeren zijn goed geregeld

Het plangebied wordt ontsloten door de Polderweg en de Plasweg. Er komt een brug vanaf de Polderweg naar het hofje. Er worden voldoende parkeerplaatsen in het plangebied gemaakt. Er worden 2 parkeerplaatsen op de kavels gemaakt en de overige parkeerplaatsen worden in het hofje gemaakt. Een agrarisch bedrijf heeft meer verkeersbewegingen dan bewoners en bezoekers van de woningen. De belasting op het wegennet neemt dus af.

Het verzoek past binnen beleid en regelgeving

Het bestemmingsplan Polderweg 1 (zie bijlage 1) voldoet aan de bestaande wetgeving. Beleidsdocumenten van de gemeente, de regio, provincie en het rijk zijn bekeken. Voor de uitgebreide motivering wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Er is advies gevraagd bij de Omgevingsdienst Midden-Holland en er zijn geen bezwaren om mee te werken. Er worden in het plan grondgebonden vrije sector woningen gebouwd. Het is in dit plan niet mogelijk om woningen te bouwen in de bereikbare categorie. Hiermee wordt niet voldaan aan de doelstelling uit de Woonvisie om sociale of middenhuurwoningen te bouwen. Het is gelet op de omvang van het plangebied lastig om een financieel haalbaar plan uit te werken met een goedkoop programma. Op deze plek aan de rand van het dorp is dat ook niet realistisch. Vrijstaande woningen passen in het lint in dit deel van de Polderweg/Plasweg. In de omgeving staan ook vrijstaande woningen. Daarnaast is de omvang van het plan te beperkt om hier eisen aan te stellen. De woningen zijn bedoeld voor de doelgroep 'doorstromers' waardoor er ergens anders kleinere en goedkopere woningen vrijkomen.

In het ontwerp-Omgevingsbeleid 2020 van de provincie Zuid-Holland is in de Omgevingsverordening op kaart 7 (Natuurnetwerk Nederland) een ecologische verbindingszone (EVZ) over het plangebied heen geprojecteerd. Het college heeft een zienswijze ingediend om deze EVZ te verschuiven of te versmallen. Inmiddels is door Provinciale staten op 16 juni 2021 de Omgevingsverordening vastgesteld en is de EVZ verschoven naar de Vredenburglaan/Bentwoudlaan. Hierdoor ligt de EVZ niet meer in het plangebied.

Er zijn vergunningen verleend voor biomassa-installaties op Businesspark Vredenburg aan de Polderweg. Er is voldoende afstand tussen de woningen en deze biomassa-installaties. Er wordt voldaan aan de wettelijke normen voor fijnstof en stikstofdioxide.

Ten slotte is er onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï voor de 8 woningen. Voor 3 woningen ligt de geluidsbelasting op 52 dB. Dit komt door wegverkeer op de Polderweg. Het plangebied ligt voor wat betreft geluid buiten de invloedsfeer van de Vredenburglaan en de Bentwoudlaan. De voorkeurswaarde voor geluid ligt op 48 dB. Het is mogelijk een hogere waarde geluid te verlenen met een maximum van 63 dB. De ODMH is bevoegd om de hogere waarde te verlenen omdat het verzoek past binnen de beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland. Dit besluit is inmiddels genomen (zie bijlage 3). Voor een verdere toelichting op

het Hogere Waarde besluit wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek in de bijlagennota van het bestemmingsplan.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd. In een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn namelijk afspraken gemaakt over planschade en plankosten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal voor het bestemmingsplan dus op een andere manier verzekerd. Hierdoor wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

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. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan de bouw van de woningen starten.

Bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen, Polderweg 1
2. Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen bestemmingsplan Polderweg 1
3. Hogere waardenbesluit wegverkeerslawaaï

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 juli 2021; besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan Polderweg 1 (NL.IMRO.0627.BPpolderweg1-0401) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

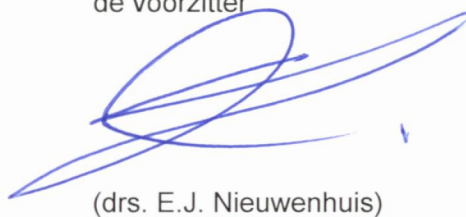
Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 22 september 2021

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)