

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 16956

Documentkenmerk: 141009

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 26 juni 2024

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Noordeinde 124 - 126

Voorgesteld besluit

De raad van de gemeente Waddinxveen besluit:

1. Het bestemmingsplan Noordeinde 124-126 (NL.IMRO.0627.Noordeinde124en126-0401) ongewijzigd vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Aan het Noordeinde 124 en 126 staat een tweetal verouderde woningen. De initiatiefnemer heeft de wens om de verouderde en in slechte staat verkerende twee-onder-een-kap woningen te slopen. De twee woningen worden vervangen door twee vrijstaande woningen. Eén van de twee vrijstaande woningen wordt gebouwd op de plek van de huidige woningen. De andere woning wordt op het nu leegstaande achterliggende perceel gebouwd. Door het slopen van de verouderde woningen en het realiseren van nieuwbouw is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst aan dit deel van het Noordeinde. De kavels worden groen ingepast en de parkeer- en verkeerssituatie worden niet zwaarder belast. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot 8 februari 2024. Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 12 juni 2024 besloten het bestemmingsplan Noordeinde 124-126 vast te stellen.

Inleiding

De initiatiefnemer heeft de wens om de vervallen twee-onder-een-kap woningen aan Noordeinde 124 te slopen. Voor deze twee in slechte staat verkerende woningen worden twee nieuwe grotere vrijstaande woningen teruggebouwd. Eén van deze twee woningen wordt gebouwd op de plek van de huidige te slopen twee-onder-een-kap woningen. De andere woning wordt gebouwd op het achterliggende perceel. Op dit perceel is nu geen bebouwing aanwezig. Om dit plan planologisch mogelijk te maken moet het huidige bouwvlak op perceel Noordeinde 124 aangepast worden en moet er een bouwvlak worden toegevoegd aan het achterliggende perceel. Daarnaast moet de aanduiding 'twee-onder-een-kapwoning' worden vervangen door 'vrijstaande woning'. Hierdoor blijft het totaal aantal woningen gelijk. Hier is een wijziging van het bestemmingsplan voor nodig.

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 28 december 2023 tot 8 februari 2024. Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Dit advies is bedoeld om het bestemmingsplan Noordeinde 124-

126 (bijlage 1) aan te bieden voor ongewijzigde vaststelling.

De procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan is gestart voor 1 januari 2024 op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierdoor wordt de bestemmingsplanprocedure op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet ook afgerond op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Argumenten

Er ontstaat kwaliteitswinst

Door de verouderde twee-onder-een-kapwoning te slopen en hier een nieuwe vrijstaande woning te bouwen die groen ingepast wordt ontstaat ruimtelijke kwaliteitswinst. Planologisch zijn er op het terrein 5 woningen mogelijk. Nieuwbouw is noodzakelijk omdat de woningen in dusdanige staat verkeren dat verbouwen niet reëel is. Door het slopen van de tweekapper en hier een vrijstaande woning voor terug te bouwen ontstaat ruimte voor een nieuwe vrijstaande woning. In de opzet van het perceel is hier in het verleden rekening mee gehouden. De kavel waar de nieuwe woning voorzien is ligt in dezelfde lijn als bestaande woningen en tast hierdoor doorzichten vanaf het Noordeinde niet aan. Door het groen inpassen van de nieuw te bouwen woningen ontstaat per saldo ruimtelijke kwaliteitswinst. Daarnaast zal de sloop van de verouderde woningen en de nieuwbouw het lint aan het Noordeinde verfraaien. In de nieuwe situatie is er focus op duurzaamheid. De woningen worden gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zonder aansluiting op aardgas, zodat meteen een bijdrage wordt geleverd aan het terugdringen van de CO₂ uitstoot. Ook is er aandacht voor natuur inclusief bouwen. Zo worden er voldoende inheemse bomen (Elzen) behouden die tevens zorgen voor schaduwwerking. Verder wordt er minimaal één boom per bouwperceel geplant.

Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe

De vervanging van de woningen gaat niet gepaard met extra woningen, omdat het toegestane aantal van vijf woningen binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen' met de gevraagde herontwikkeling gelijk blijft. Er blijft dus nog steeds sprake van vijf woningen. Dit betekent dat met dit plan geen extra verkeersdrukte verwacht wordt. Ook zal er geen verandering plaatsvinden ten opzichte van de (benodigde) parkeersituatie. Ook is er op de kavels zelf voldoende ruimte om te voorzien in parkeerruimte. De woningen zullen gebruik maken van eigen uitritten, waarvan één al bestaand, op het Noordeinde.

Milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft alle relevante milieuomgevingsaspecten beoordeeld. De tekstuele aanpassingen die worden voorgesteld door de ODMH zijn uitgevoerd. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving en het milieu (bijlage 2). Een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-plicht is niet aan de orde. De ontwikkeling komt namelijk niet voor in het Besluit m.e.r. De tekstuele aanpassingen zoals door de ODMH zijn voorgesteld in de beoordeling omgevingsaspecten zijn verwerkt. Daarnaast wordt er een besluit hogere waarden verleend (bijlage 3), omdat de voorkeursgrens voor de geluidsbelasting wordt overschreden door het wegverkeer van het Noordeinde.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld

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 2024 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 is er geen bijdrage nodig geweest 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 ontwikkeling op deze percelen planologisch en juridisch mogelijk. Er zijn geen verdere juridische gevolgen voor de gemeente met de vaststelling van dit 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 is de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van de twee vrijstaande woningen op deze percelen planologisch en juridisch mogelijk.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Noordeinde 124-126
2. Beoordeling omgevingsaspecten ODMH
3. Besluit hogere waarden

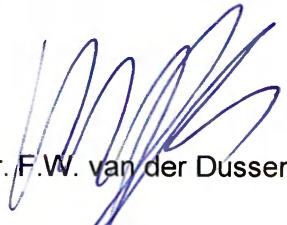
Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2024 besluit:

1. Het bestemmingsplan Noordeinde 124-126 (NL.IMRO.0627.Noordeinde124en126-0401) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 26 juni 2024.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

1-0- m.p.h.j. korbbe

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)