

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 51823

Documentkenmerk: 51830

Onderwerp: Bestemmingsplan Noordeinde 61

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 11-10-2023

Onderwerp

Bestemmingsplan Noordeinde 61

Voorstel

1. De Raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Noordeinde 61 (NL.IMRO.0627.Noordeinde61-0401) vast te stellen;
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

Op het perceel Noordeinde 61 staat een vrijstaande woning. De woning is verouderd en vraagt een forse investering om deze te laten voldoen aan de hedendaags te stellen eisen. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan een bouwtechnische verbouwing, maar ook aan het duurzamer maken van de woningen. Deze investeringen staan niet in verhouding tot het rendement gezien de huidige staat van de woning. Daarom is de initiatiefnemer van plan de woning te slopen en hiervoor in de plaats twee duurzame vrijstaande woningen terug te bouwen op deze ruime woonkavel in bestaand dorpsgebied. Er wordt één woning toegevoegd, zodat wordt voldaan aan de voorwaarde van de afwijkingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, waarin staat dat het bouwvlak met maximaal 2 woningen mag toenemen. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 61 heeft van 27 april 2023 tot en met 8 juni 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt u nu voorgesteld om het bestemmingsplan Noordeinde 61 ongewijzigd vast te stellen.

Onderbouwing voorstel

1. De Raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Noordeinde 61 (NL.IMRO.0627.Noordeinde61-0401) vast te stellen.

Geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 april 2023 tot en met 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan Noordeinde 61 kan daarom zonder wijzigingen vastgesteld worden. De huidige verouderde woning wordt gesloopt en 2 duurzame vrijstaande woningen zullen worden gebouwd.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het plan sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. De opzet is zo gekozen dat deze woningbouw qua maat en schaal passend is in het bebouwingslint aan het Noordeinde. De woningen krijgen dezelfde goot- en bouwhoogte als de noordelijk gelegen woningen, te weten een maximum goot-

en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. De woningen worden haaks op het Noordeinde gesitueerd, zodat een logische aansluiting ontstaat met de 3 noordelijk gelegen woningen. De nieuwe noordelijk gesitueerde woning ligt verscholen achter een groenplantsoen. Deze woning krijgt vanwege de ligging op de hoek van het Noordeinde en de Wadde een mooie uitstraling. Bij uitwerking van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

Er is voldoende parkeermogelijkheid

De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. De overige parkeerbehoefte kan in het openbaar gebied worden opgevangen aangezien in de huidige situatie ook gebruik wordt gemaakt van openbare parkeergelegenheid. Bij uitwerking van het bouwplan dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernorm.

Het plan sluit aan op huidig beleid en wet- en regelgeving

In de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 wordt het Noordeinde beschreven als een bebouwingslint. Wanneer er nieuwe initiatieven zijn moeten deze zich zoveel mogelijk aanpassen aan het bebouwingslint, zodat het karakter van dit lint behouden blijft. Door het toevoegen van 2 woningen wordt dit bebouwingslint versterkt. De woningen krijgen ook dezelfde bouw- en nokhoogte én de voorgevels sluiten aan bij de rest van het lint.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de bestaande wet- en regelgeving en de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn de juiste beleidsdocumenten van de gemeente, de regio, provincie en het rijk bekeken en blijken er geen beperkingen.

Er zijn geen belemmeringen voor de omgeving

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft de milieuomgevingsaspecten beoordeeld (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat alle relevante milieuomgevingsaspecten zijn onderzocht en er geen nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Uit het akoestisch rapport blijkt wel dat de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai van 48 decibel (dB) met 9 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de 2 nieuwe woningen geldt daarom dat deze gebouwd moeten worden met een dove gevel. Er worden Hogere Waarden verleend conform de Beleidsregel Hogere waarden (bijlage 3). Het besluit Hogere Waarden wordt tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

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

Vervolg

Nadat de Raad het bestemmingsplan Noordeinde 61 heeft vastgesteld wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Noordeinde 61 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
2. ODMH beoordeling
3. Besluit Hogere Waarden

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-09-2023; besluit:

1. Het bestemmingsplan (NL.IMRO.0627.Noordeinde61-0401) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 11-10-2023;

de griffier

de voorzitter

(mr. F.W. van der Dussen)

(drs. E.J. Nieuwenhuis)

i.o.

(m.p.h.j. Kerbe)