

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/21/082391

Documentkenmerk: 226468

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Bredeweg achter 15,16 en 17

Portefeuillehouder: M. Kortleven

Datum besluitvormende raad: 21 juni 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Bredeweg achter 15, 16 en 17

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Bredeweg achter 15, 16 en 17 (NL.IMRO.0627.BPbredewegachter15-0401) wordt ongewijzigd vastgesteld.
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

Aan de Bredeweg 15, 16 en 17 staan drie (3) woningen. Achter deze woningen ligt een stuk grond van circa 3.522 m² dat in het bestemmingsplan Zuidplas Noord de bestemming 'Agrarisch' heeft. Het is niet realistisch om deze gronden nog voor agrarische doeleinden te gebruiken. Het ligt bovendien ingeklemd tussen de nieuwe infrastructuur (Arie Kempkesweg) en de woningbouwontwikkeling langs de Plasweg van het project Glasparel+.

Omdat de bouw van drie woningen in strijd is met de geldende bestemming 'Agrarisch' is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij de verdere uitwerking van het plan is aandacht nodig voor milieuaspecten (bouwkundig-akoestisch onderzoek en onderzoek naar conventionele explosieven).

Het ontwerpbestemmingsplan lag, van 18 november 2021 tot en met 30 december 2021, 6 weken ter inzage. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn geen reacties binnengekomen van vooroverlegpartners en geen schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Dit advies is bedoeld om het bestemmingsplan Bredeweg achter 15, 16 en 17 (zie bijlage 1) ongewijzigd vast te stellen.

Onderbouwing voorstel

1. Het bestemmingsplan Bredeweg achter 15, 16 en 17 (NL.IMRO.0627.BPbredewegachter15-0401) wordt ongewijzigd vastgesteld.

Ruimtelijke kwaliteit en goede stedenbouwkundige inpassing.

Er worden maximaal drie woningen planologisch mogelijk gemaakt van maximaal 750 m³ groot. Deze vergroten de ruimtelijke kwaliteit omdat de woningen goed ingepast worden met groen en grote tuinen. De kavels zijn ca. 26 m breed. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke uitstraling. Het plan sluit aan bij de gerealiseerde woningen aan de overzijde van de Arie Kempkesweg in Glasparel+. De drie kavels worden individueel ontsloten op de bestaande weg. Deze ontwikkeling is stedenbouwkundig goed inpasbaar, omdat de omvang van de percelen groot genoeg is om een kwalitatief goede invulling met drie vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Verkeer en parkeren zijn goed geregeld.

Elke woning krijgt een zelfstandige oprit naar de Arie Kemkesweg. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen (drie per woning). Deze ontwikkeling zorgt voor een beperkte toename van verkeersbewegingen. De bestaande infrastructuur kan de beperkte verkeersbewegingen zonder problemen afwikkelen.

Het plan past binnen beleid en regelgeving.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met rijks, provinciaal, regionaal en lokaal beleid. De bouw van drie vrijstaande woningen op ruime kavels past binnen de Structuurvisie Waddinxveen 2030. Hierin is de beleidskeuze gemaakt om bepaalde lanen en linten (Bredeweg) te versterken. Ook past de bouw van drie woningen binnen het Handboek kwaliteit Zuidplaspolder omdat de afstand tussen de woningen in het lint (Bredeweg) bij voorkeur 25 m moet zijn.

Voor een verdere onderbouwing van de inpassing van het plan, ten aanzien van beleid en regelgeving, kan de toelichting van het bestemmingplan worden geraadpleegd.

Milieuaspecten.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft de milieuomgevingsaspecten beoordeeld en komt tot de conclusie dat er geen nadelige effecten zijn voor mens en milieu door mee te werken aan dit plan.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met maximaal 5 dB aan de gevel overschreden. Deze waarde ligt ruimschoots onder de maximaal vast te stellen waarde van 63 dB. Wel is een bouwkundig-akoestisch onderzoek noodzakelijk om de binnenwaarde van maximaal 33 dB te garanderen.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal hier aandacht aan moeten worden besteed. Er wordt een hogere waarde verleend conform de Beleidsregel hogere waarden.

Bij de verdere uitwerking van het plan is aandacht nodig het onderzoek naar conventionele explosieven. Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan omdat het Arboregelgeving betreft.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd in een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer zijn 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 u het bestemmingsplan Bredeweg achter 15, 16 en 17 heeft vastgesteld, 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. Bestemmingsplan Bredeweg achter 15, 16 en 17 (toelichting, regels en bijlagen)
2. Bestemmingsplan Bredeweg achter 15, 16 en 17, verbeelding

Raadsbesluit

De Raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2022;

besluit:

1. Het bestemmingsplan achter Bredeweg 15, 16 en 17 (NL.IMRO.0627.BPbredewegachter15-0401) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 21 juni 2022.

de griffier

(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter

(drs. E.J. Nieuwenhuis)