

RAADSVOORSTEL

20R.00859

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 1 oktober 2020

Portefeuillehouder(s): wethouder J.I.M. Duindam

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: J. van Galen

Tel.nr.: 8702

E-mailadres: galen.j@woerden.nl

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'partiele herziening Waardsedijk 83'.

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'partiele herziening Waardsedijk 83' met IMRO codering NL.IMRO.0589.bppartherzwdijk83-bVA01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding:

Op het perceel Waardsedijk 83 bevindt zich een vrijstaande woning, gebouwd op een terp, met bijgebouwen. Rondom de bebouwing is een tuin gesitueerd met een formele uitstraling. De beplanting is veelal niet gebiedseigen. De eigenaar heeft het plan opgevat de bebouwing te vernieuwen en te verplaatsen alsmede de tuin op een andere wijze in te richten, met onder andere een vijver. Daarbij zal een betere aansluiting worden verkregen met de landschappelijke kenmerken van het gebied.

De nieuwe bebouwing past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater en Willeskop (2011)'. In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om een nieuwe woning terug te bouwen van maximaal de bestaande inhoud (boven maaiveld), maar niet hetzelfde aantal vierkante meters aan bijbehorende bebouwing die nu her en der over het perceel aanwezig is.

Om het bouwplan mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Beoogd effect:

De herbouw van de bestaande woning en bijgebouwen en realisatie van een vijver juridisch

mogelijk maken.

Argumenten:

1.1 Een bestemmingsplan is noodzakelijk.

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning(en) voor het gewenste bouwplan te verlenen.

1.2 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

a. Inrichtingsplan en water

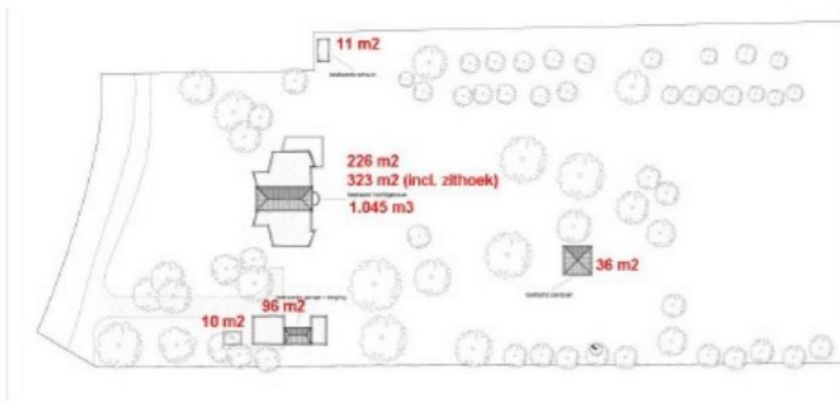
Teneinde tot een kwaliteitsverbetering te komen heeft de eigenaar opdracht gegeven aan de ervenconsulent tot het opstellen van een inrichtingsplan voor de tuin en locatie van de gebouwen en een schetsontwerp voor de woning. Het inrichtingsplan is door de landschapsdeskundige, de stedenbouwkundige, en het Hoogheemraadschap (HDSR) beoordeeld. Het erfinrichtingsplan van MooiSticht (bijlage 1 van de toelichting) is op basis van de opmerkingen aangepast.

In de planregels is een 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting' opgenomen, die inhoudt dat het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen, enkel is toegestaan indien binnen 1,5 jaar na de ingebruikname van het gebouw waarvoor als eerste een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend, het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van regels (Masterplan Terreininrichting), is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. In de toelichting is opgenomen dat de vijver in verbinding staat met de tertiaire watergang aan de westkant van het perceel, hetgeen eveneens is opgenomen in het Masterplan. Tevens is het begrip 'water' toegevoegd aan de bestaande artikelen Wonen en Tuin, zodat een vijver kan worden gerealiseerd.

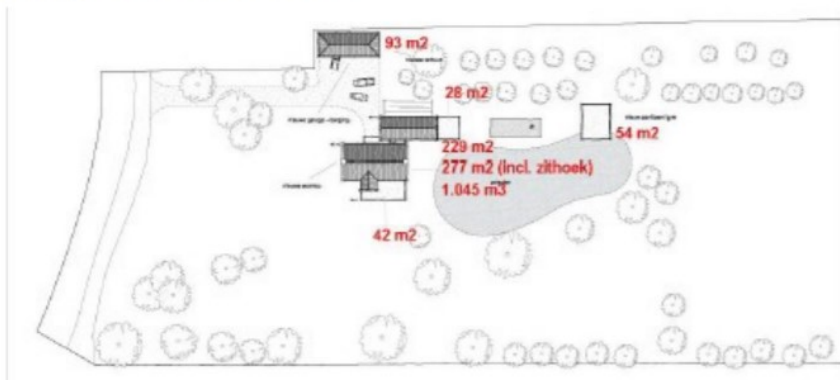
b. Borgen maatvoering

In het nieuwe plan is het volume van de bestaande (en nieuwe woning) woning rechtstreeks geregeld, te weten 1.045m³. Op dezelfde wijze zijn de oppervlakten van de te realiseren bijbehorende bouwwerken concreet opgenomen, te weten 217m².

Afbeelding 3: Kavelindeling bestaande situatie.



Afbeelding 4: Kavelindeling nieuwe situatie.



c. Borgen kwaliteitsverbetering

Om vergunningsvrije bouwwerken op het westelijk deel van het perceel Waardsedijk 83 in te perken, is een dubbelbestemming Waarde- landschap opgenomen. Dit deel heeft geen woonbestemming meer. Hiermee wordt een vrij doorzicht naar achteren gecreëerd en de gebouwen worden meer geclusterd rond de nieuw aan te leggen oprijlaan. Door de clustering wordt een doorzicht vanaf de dijk in de richting van de Hollandsche IJssel gerealiseerd. Een bijbehorend voordeel is dat de restanten van de ooit aanwezige hoogstamboomgaard zichtbaar worden.

d. Borgen Waterstaat- waterkering

Aan artikel 29 worden regels ter bescherming van de waterkering opgenomen voor wat betreft het aanbrengen/verwijderen van diepgewortelde beplanting en het graven van waterpartijen.

e. Borgen verkeer en parkeren

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening komen te vervallen. Een van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is, dat er vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Oudewater wil bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, daarom is hiervoor een regel opgenomen in deze partiële herziening.

f. Milieu-aspecten

In het kader van de sloop/herbouw van de woning inclusief bijgebouwen en het graven van een vijver zijn onderzoeken verricht met betrekking tot het geluid (bedrijven en verkeer), de spuitzone, archeologie, de bodem, aerius en flora en fauna. (zie bijlagen en de toelichting bij hoofdstuk 4) Deze leveren geen belemmeringen op voor wat betreft de partiële herziening.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 juni tot en met 14 juli 2020 ter inzage gelegen. De directe burens zijn per brief geïnformeerd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Kostenverhaal is niet aan de orde

Nu de met het bouwplan gemoeide kosten volledig voor rekening en risico komen van de initiatiefnemer kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen:

Nvt.

Financiën:

Het betreft geen aangewezen bouwplan (aangezien geen extra woning wordt gebouwd), zodat verplicht kostenverhaal niet aan de orde is. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald.

Mocht er sprake zijn van planschade en een vergoeding worden uitgekeerd, dan kan de gemeente op basis van de gesloten planschadeovereenkomst de kosten verhalen bij de initiatiefnemer.

Uitvoering:

Het besluit ligt 6 weken ter inzage op het gemeentekantoor en via ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de IJsselbode, op ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant

Samenhang met eerdere besluitvorming:

20A.00643 – B&W besluit ontwerp bestemmingsplan partiele herziening Waardsedijk 83
19u.01794– Uitkomst haalbaarheidsverzoek

Bijlagen:

- a. 20R.00860 - Concept raadsbesluit
- b. Ontwerpbestemmingsplan partiele herziening Waardsedijk 83
 - ii.Regels (20.008613)
 - iii.Toelichting (20.008615)
 - iiii.Verbeelding (20.002659)

Bijlagen bij toelichting:

- 1. Inrichtingsplan MooiSticht (20.002644)
- 2. Verkennend bodem en astbestonderzoek (20.002645)
- 3. Watertoets (20.002646 en 20.002647)
- 4. Voortoets flora en fauna (20.002648)
- 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (20.002649)
- 6. Spuitzone-onderzoek (20.002650)
- 7. Archeologisch bureau-onderzoek (20.002651)
- 8. Akoestisch onderzoek industrielawaai (20.002652)
- 9. Vervolgonderzoek flora en fauna (20.002653)
- 10. Aerijs gebruiksfase (20.002654 en 20.002655)
- 11. Aerijs aanlegfase (20.002656 en 20.002657)

Bijlagen bij regels:

- 1. Masterplan Deltavormgroep (20.002658)
- c. Vooroverlegreacties
 - 1. Hdsr d.d. 15-3-2019 (20.002660)
 - 2. Hdsr d.d. 05-09-2019 (20.002661)
 - 3. Provincie d.d. 19-3-2019 (20.002662)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris (wnd),

J. Michel

De burgemeester,

W.G. Groeneweg