

Raadsvoorstel

Opsteller

Ballafkih, Ahmed

Vergadering van

3 december 2024

Kenmerk

Z/24/072900 / D/24/154332

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan 's-Gravensloot 123 Woerden

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan "s-Gravensloot 123" vast te stellen.

Het bestemmingsplan " 's-Gravensloot 123" maakt het planologisch mogelijk dat er twee bouwvlakken worden verwijderd worden en er wordt voorzien in een nieuw bouwvlak in de woonbestemming.

Gevraagd besluit

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen' behorend bij het bestemmingsplan " 's-Gravensloot 123";
3. Het bestemmingsplan "s-Gravensloot 123" met IMRO-codering NL.IMRO.0632.BPGravensloot123-bOW1, ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Voor de locatie 's-Gravensloot 123 in Woerden is een woningbouwplan in voorbereiding. Initiatiefnemer beoogt voor het perceel aan de 's-Gravensloot 123 te Woerden twee bestaande bouwvlakken te verwijderen en een nieuw bouwvlak te laten vestigen in de eerste bebouwingslijn aan de 's-Gravensloot. In dit nieuwe bouwvlak kan een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Het betreffende perceel is ruim opgezet met een groen karakter en heeft in het huidige bestemmingsplan al de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen. Ook ter plaatse van de twee bijgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. De bouwvlakken ten behoeve van de bijgebouwen komen te vervallen ten behoeve van een nieuw bouwvlak in het lint.

Om deze bouwvlakken te kunnen verwijderen en een nieuw bouwvlak in het lint van 's-Gravensloot mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan vereist.

In samenwerking met de initiatiefnemer is dit bestemmingsplan opgesteld en conform de wettelijke vereisten als ontwerpversie voor zes weken ter inzage gelegd (15 december 2023 t/m 25 januari 2024). Gedurende deze termijn kon iedereen het ontwerpbestemmingsplan inzien en een zienswijze indienen.

Uiteindelijk zijn er drie zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan (zie bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen). De raad wordt dan ook gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Participatieproces

In de voorfase van het bestemmingsplan zijn gesprekken gevoerd met direct omwonenden en is op 31 maart 2022 een informatieavond georganiseerd, waarin het toenmalige plan voor het nieuwe bouwvlak is gepresenteerd. Naar aanleiding van de bezwaren die geuit zijn door omwonenden is het plan aangepast en is gekozen voor de locatie in het lint. Deze locatie is besproken met de bewoners naast en tegenover het bouwvlak. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben.

Ook is er overleg met de andere betrokken (overheids-)instanties gevoerd (vooroverleg). Het bestemmingsplan is vervolgens als ontwerpversie voor zes weken ter inzage gelegd en gedurende deze termijn kon iedereen het bestemmingsplan inzien en een zienswijze indienen. Uiteindelijk zijn er drie zienswijzen ingediend welke schriftelijk zijn beantwoord. Acht omwonenden hebben in een zienswijze kenbaar gemaakt dat het uiteindelijke bestemmingsplan, als gevolg van het participatieproces, goed wordt ontvangen. Zie voor meer informatie de nota van beantwoording zienswijzen in de bijlage van dit raadsvoorstel.

Wat willen we bereiken

Het planologisch mogelijk maken van een nieuw bouwvlak ten behoeve van een vrijstaande woning en het verwijderen van twee bestaande bouwvlakken op het perceel 's-Gravensloot 123 te Woerden.

Wat gaan we daarvoor doen

Het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

Argumenten

1. Ontvankelijkheid zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2. Nota van beantwoording zienswijzen

In de bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn de drie ingediende zienswijzen en de beantwoording opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen ongewijzigd voorgelegd.

In één zienswijze wordt aangegeven dat het plan goed is ontvangen door de omwonende en zeven anderen omwonenden. De andere zienswijzen richten zich concreet op de vrees voor eventueel trillinghinder bij de realisatie van de mogelijk te maken woning. Dat valt buiten de werking van het voorliggende bestemmingsplan omdat het om een aspect van de feitelijke uitvoering gaat, waardoor er geen noodzaak is het bestemmingsplan aan te passen. Een andere zienswijze ziet op grondwaterbeschermingsgebied. Op de verbeelding en in de regels zijn de belangen van een grondwaterbeschermingsgebied benadrukt. Het artikel dat ziet op de aanduiding grondwaterbeschermingsgebied is redactioneel aangepast aan de actuele regelgeving van de provincie. Zie voor een nadere toelichting de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen.

3. Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Aangezien de ingediende zienswijzen geen noodzaak geven het bestemmingsplan aan te passen (zie punt 2), kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

4. Geen exploitatieplan nodig

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Het kostenverhaal wordt gedekt uit de leges. De te verhalen kosten komen overeen met het bedrag genoemd in de legesverordening. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

n.v.t..

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Ten behoeve van dit project is geen anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is wel een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico zijn afgestemd met de gemeente Woerden. Het kostenverhaal wordt gedekt uit de leges. De te verhalen kosten komen overeen met het bedrag genoemd in de legesverordening. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen het bestemmingsplan digitaal en op papier inzien en beroep aantekenen. Hiervan zal een kennisgeving plaatsvinden in Het Kontakt Woerdense Courant en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zullen digitaal raadpleegbaar worden gemaakt op de landelijke voorziening Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl).

Daarbij zullen de indieners van de zienswijzen nog individueel op de hoogte worden gesteld van de inzagetermijn en beroepsmogelijkheden.

Vervolgproces

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten voor zes weken ter inzage gelegd (zie onderdeel 'Communicatie'). Gedurende deze termijn kan iedereen het vastgestelde bestemmingsplan inzien. Er bestaat daarbij de mogelijkheid om gedurende deze termijn beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan in te dienen bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld.

Bevoegdheid raad

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Bijlagen

Raadsbesluit - D/24/163211

1. Planverbeelding - D/24/163404
2. Planregels - D/24/163407
3. Planregels - bijlage 1 – Staat van bedrijfsactiviteiten - D/24/163408
4. Planregels - bijlage 2 - Inpassingsplan - D/24/163409
5. Plantoelichting - D/24/163410
6. Plantoelichting - bijlage 1 – Quickscan Wet natuurbescherming - D/24/163411
7. Plantoelichting - bijlage 2 – Aanvullend onderzoek ecologie 2022 D/24/163412
8. Plantoelichting - bijlage 3 – Rapportage B) IVO Woerden - D/24/163413
9. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 's-Gravensloot 123 - D/24/163416
10. Zienswijze 1 - D/24/163573
11. Zienswijze 2 - D/24/163574

12. Zienswijze 3 - D/24/163575