

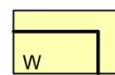
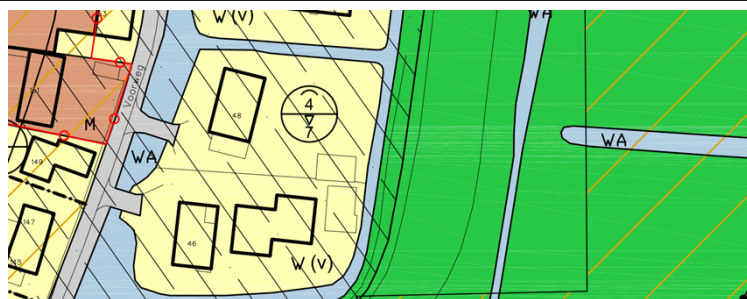
Formulier Intaketafel

Wat is er in de huidige situatie aanwezig op het perceel?



Een vrijstaande woning

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Wonen -W-

Woonbestemming met
bouwvlak

Wat vraagt de initiatiefnemer?



Één extra woning erbij op
perceel 6700. En eventueel nog
een extra woning erbij op
perceel 6701

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief. Het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad is niet van toepassing.
- Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: ontsluiting, geluid en externe veiligheid.

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief (in te vullen door de casemanager)	
Locatie	Voorweg 46, Nieuwe Wetering
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 765615 Zaaknummer CLO: 1884765615
Datum aanvraag ingediend	26 november 2024
Eigendomssituatie	Initiatiefnemer geeft aan familie te zijn van de grondeigenaar.
Wat is de inhoud van het verzoek?	Gevraagd wordt om een vrijstaande woning te bouwen met een oppervlakte van 70m² en een bouwhoogte van 4,5 meter. Na het houden van de intaketafel is vanuit de initiatiefnemer nog de vraag gekomen of er ook gekeken kan worden naar de mogelijkheid om op perceel 6701 een extra woning te bouwen, waarbij de bestaande schuren gesloopt zullen worden.
Wat is de achtergrond?	Het betreft een opzichzelfstaande vraag.
Uitkomst omgevingsplantoets	Voor deze locatie is het bestemmingsplan Nieuwe Wetering van toepassing. Voor de locatie is een woonbestemming met bouwvlak opgenomen. In artikel 8 lid 4 onder a van het bestemmingsplan staat geregeld dat het bestaande aantal hoofdgebouwen per bouwperceel niet mag worden uitgebreid ten opzichte van het bestaande aantal hoofdgebouwen dat aanwezig was ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan. In dit geval was er geen hoofdgebouw of zelfs bebouwing aanwezig ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan binnen het bouwvlak. Om op deze locatie een vrijstaande zelfstandige woning te realiseren is er een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. Daarnaast is voor de locatie de dubbelbestemming 'waterkering' opgenomen.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	De directe burens. De initiatiefnemer geeft aan dat hier contact mee is geweest en dat de reacties positief waren.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO Stedenbouw Verkeer en vervoer ODWH Wonen
Overige opmerkingen	n.v.t.

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Waarom zouden we wel/niet willen meewerken aan dit initiatief? Wat zijn de voorwaarden?

Geef een integraal advies vanuit jouw specifieke beleidsveld/expertise.

Ruimtelijke ontwikkeling:

In het omgevingsplan heeft de locatie al de functie wonen toebedeeld gekregen. Alleen is het niet toegestaan om een zelfstandig hoofdgebouw te realiseren op deze locatie.

De nota inbreidingslocatie is erg terughoudend over het toevoegen van woningen op deze locatie:

Aan de oostkant van de wetering is over het algemeen de bebouwingsdichtheid beperkt met diverse open weides tussen de bebouwing. Hierdoor heeft de omgeving van de Voorweg en de wetering een landelijk karakter. Deze kwaliteit mag niet worden aangetast door het toevoegen van woningen.

In deze is het alleen wel de vraag in hoeverre een kleine woning op deze locatie het landelijke karakter aantast. Daarnaast biedt de omgevingsvisie wel ruimte om deze richting op extra woningen toe te voegen in Nieuwe Wetering. Vanuit Ro dus een voorzichtig positief advies.

Stedenbouw:

Van een tweede lint is aan de Voorweg (nog) geen sprake, maar er zijn wel meerdere adressen waarbij de bebouwing wat dieper op het perceel doorloopt (o.a. Voorweg 38 en Voorweg 56-56a). De nieuw te bouwen woningen zullen bovendien qua straatbeeld nagenoeg wegvallen achter de woning op Voorweg 46 en het bestaande groen. De beoogde bouwhoogte doet recht aan de hiërarchie op de kavel. Wel gaat de voorkeur uit naar woningen bestaande uit één laag en een kap en geen bungalowwoningen met een plat dak. Dit zou een dissonant vormen t.o.v. de omgeving en afbreuk doen aan het karakter van het lint langs de Voorweg. Mits qua vormgeving rekening wordt gehouden met het karakter van het lint, zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen belemmeringen om mee te werken aan deze aanvraag voor twee woningen.

Verkeer en vervoer:

In principe is iedere voertuigbeweging over de Voorweg (fietspad) er één teveel, dus vanuit verkeersveiligheidsoogpunt zijn extra woningen met een ontsluiting aan de Voorweg ongewenst. Qua parkeren akkoord mits voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Omgevingsdienst:

Activiteiten en milieuzonering

In de omgeving zijn geen relevante bedrijfsmatige activiteiten aanwezig.

Bodem

Er is sprake van een nieuw bodemgevoelig gebouw. Er moet een voorafgaand bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 Bal uitgevoerd worden.

Ecologie

Als voor het plan heggen/hagen verwijderd moeten worden, dan moet een ecologische quickscan worden uitgevoerd.

In de motivering goflo moet ingegaan worden op het aspect ecologie.

Externe veiligheid

Het plan heeft betrekking op het mogelijk maken van een kwetsbaar gebouw.

De planlocatie ligt op een afstand ca. 150 meter van de A4, onderdeel van het landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De planlocatie ligt binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied. In de onderbouwing goflo moet ingegaan worden op de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4. Tevens moet beoordeeld worden of de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen aanvaardbaar zijn.

Andere relevante risicobronnen zijn niet in de omgeving aanwezig.

Geluid

Het plan heeft betrekking op het mogelijk maken van een nieuw geluidgevoelig gebouw.

De planlocatie ligt op korte afstand van meerdere gemeentelijke wegen, op een afstand van ca. 110 meter van de HSL en ca. 150 meter van de A4. De planlocatie ligt daarmee binnen het geluidaandachtsgebied van de A4, de HSL en verschillende gemeentelijke wegen. Luchtvaartlawaai is niet van toepassing.

Er moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. Afhankelijk van de berekende geluidbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaai dienen mogelijk aanvullende voorwaarden gesteld te worden. Ook het gecumuleerd geluid (en de aanvaardbaarheid daarvan) en gezamenlijk geluid bepaald te worden.

In de motivering goflo dient ingegaan te worden op etfal en de aanvaardbaarheid van het gecumuleerd geluid.

Wonen:

Vanuit wonen is geen bezwaar. Ervan uitgaande dat het geen sociale huur wordt, moet er een afdracht gedaan worden in het vereveningsfonds. Dit geldt ook als het geen middensegment betreft. Voor koopwoningen onder de NHG-grens geldt dat er een zelfbewoningsplicht van toepassing is.

Willen we medewerking verlenen aan dit initiatief?	Groen (Ja)	Oranje (Ja, mits)	Rood (Nee, want)
Ruimtelijke ordening			
- Omgevingsplan	☒	☒	☐
- Landelijk beleid (o.a. LIB, ladder duurzame verstedelijking)	☒	☐	☐
- Provinciaal beleid	☒	☐	☐
- Hoogheemraadschap	☒	☒	☐
- Omgevingsvisie	☒	☐	☐
- Nota inbreidingslocaties	☐	☐	☒
- Welstandskaat	☒	☐	☐
- Archeologie	☒	☐	☐
- Duurzaamheid	☒	☐	☐
Stedenbouw	☐	☒	☐
Verkeer en vervoer			
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	☐	☐	☒
- Parkeren	☐	☒	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☐	☒	☐
Wonen (Regionale Woonagenda)	☒	☐	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel (in te vullen door de casemanager)	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	• Ja
Wat is de vervolgstap?	• Aanvraag indienen
Advies initiatiefnemer	• Aanvraag indienen
Advies bestuur	• Positief onder voorwaarden