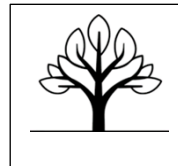


Formulier Intaketafel

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



Braakliggend grasland

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



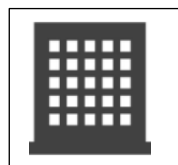
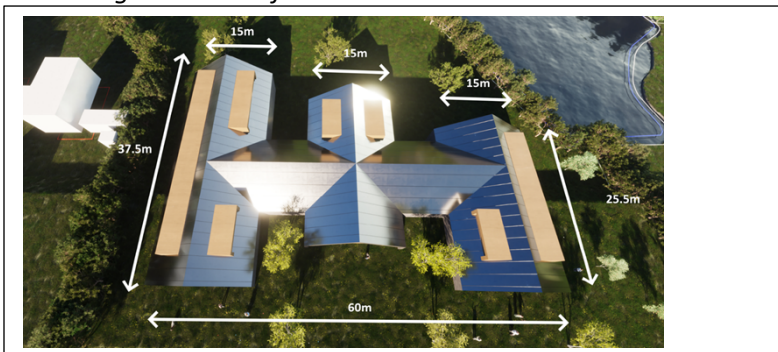
Groen -G-



Archeologische waarden (dubbelbestemming)

De locatie heeft een groenbestemming

Wat vraagt de initiatiefnemer?



11 koopappartementen voor senioren.

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een wijziging van het omgevingsplan nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.
- Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: geluid en externe veiligheid

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief	
Locatie	Perceel tussen Voorweg 28 en 26 in Nieuwe Wetering
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 765701 Zaaknummer CLO: 1884765701
Datum aanvraag ingediend	28 november 2024
Eigendomssituatie	Initiatiefnemer is eigenaar
Wat is de inhoud van het verzoek?	Gevraagd wordt om 11 koopappartementen voor senioren te bouwen. Het gaat om twee-en-driekamerappartementen die geschikt zijn voor 1 of 2 personen, met daarbij gemeenschappelijke ruimtes zoals een keuken, tuin en 'klusschuur'. Het gebouw heeft twee woonlagen, enkele appartementen met balkon en appartementen op de begane grond met een tuintje. Daarbij zal er in het complex ook een extra verblijf zijn waar 24-uurs zorg kan verblijven, als dat nodig is.
Wat is de achtergrond?	Het betreft een opzichzelfstaande vraag.
Uitkomst omgevingsplantoets	Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Nieuwe Wetering. Voor de locatie is een groenbestemming opgenomen en de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' en 'waterkering'. Het initiatief zou middels een BOPA vergund kunnen worden waarbij het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is. Maar in dit geval kan er ook voor gekozen worden om de daadwerkelijke functie te wijzigen doormiddel van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit laatste heeft de voorkeur, omdat hiermee ook de bestemming groen komt te vervallen.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Directe omwonenden. Er blijkt niet uit de stukken dat er al sprake is geweest van participatie. Het initiatief bevindt zich nog in de fase van een conceptverzoek.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO Stedenbouw Verkeer en vervoer Omgevingsdienst Wonen Provincie
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:

Vanuit het omgevingsplan dient er rekening gehouden te worden met de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' en 'waterkering'.

Uit de nota inbreidingslocatie blijkt dat het niet wenselijk is om op deze locatie woningen te bouwen en zeker niet in dit volume.

"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."

"Bij nieuwe inbreidingen

gaat de voorkeur uit naar het creëren van zowel een voorzijde aan de Voorweg als aan de Achterweg die past bij het landelijke karakter van het lint. Voor de Voorweg betekent dit dat het moet gaan om kleinschalige bebouwing in de vorm van één laag met kap, relatief dicht op de openbare weg."

Echter met de bouw van de woningen aan de Voorweg 22,22a,24,24a en 26 lijken deze uitgangspunten te zijn losgelaten. Ook lijkt de Omgevingsvisie meer ruimte te bieden voor woningbouw op deze locatie. In het dorpsperspectief van Nieuwe Wetering wordt staat het volgende geschreven:

De logische uitbreidingsruimte van deze kern in de toekomst is eventueel naar het oosten, maar het behoud van het huidige karakter en de groene buffer tussen de woningen en de A4/HSL zijn ook belangrijk voor deze dorpskern.

In dit geval zal dus beoordeeld moeten worden of dit ontwerp voldoende recht doet aan het huidige karakter en de groene buffer tussen de woningen en de A4/HSL.

Stedenbouw:

De beoogde bebouwing betreft feitelijk een opvulling van het lint tussen de bebouwing op Voorweg 26 en 28. Qua rooilijn wordt er rekening gehouden met diezelfde aangrenzende bebouwing en de verbinding (brug) van het perceel naar de Voorweg is goed passend. Ook de gekozen goot- en nokhoogte sluiten goed aan bij de woningen in de nabije omgeving die voornamelijk uit één laag met een kap bestaat. Op dit moment lopen er schapen op dit stuk open grasland en wellicht kan er gezocht worden naar een invulling waarbij er voor die dieren nog ruimte overblijft (aan de oostzijde?).

Verkeer en vervoer:

Qua ontsluiting een goed idee om op de Oostveenweg aan te sluiten ipv op de Voorweg. Dit zal nog nader uitgewerkt moeten worden uiteraard en dat geldt ook voor het parkeren. Ze geven aan voldoende parkeerplaatsen te realiseren, maar er is nog niets ingetekend en ik zie ook niet hoeveel parkeerplaatsen ze willen aanleggen. Mits beide zaken goed worden ingevuld, zie ik vanuit verkeer en parkeren weinig problemen.

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 van 70 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. 70 meter van de HSL en ca. 100 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.

Gelet op het plan, de omvang daarvan en de ligging op korte afstand van zowel de HSL als de A4 is het van belang om geluid vanwege weg- en railverkeer vanaf de start mee te nemen bij het ontwerp. Afhankelijk van de uitkomsten van het uit te voeren onderzoek blijkt zijn mogelijk aanvullende maatregelen en/of voorzieningen aan het gebouw nodig, zoals bijvoorbeeld het toepassen van niet- geluidgevoelige gevel. Houd hierbij ook rekening met het belang van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

Wonen:

Het realiseren van seniorenappartementen is wenselijk. Driekamerappartementen zal meeste behoefte aan zijn. Is het toeval dat het 11 woningen betreft, zodat er geen sociale huur gerealiseerd hoeft te worden? Of zouden er ook meer appartementen gerealiseerd kunnen worden. Het is wel wenselijk om ook sociale huurwoningen te realiseren. Anders zal een afdracht gedaan moeten worden aan het vereveningsfonds voor het niet realiseren van sociale huur. Indien er geen woningen in het middensegment gerealiseerd worden, zal daarvoor ook een afdracht gedaan moeten worden. Voor woningen onder de NHG-grens geldt een zelfbewoningsplicht.

Provincie:

We missen vooral nog een toelichting op hoe dit best wel forse gebouw past in de context van het lint en het landschap.

Op zich kunnen we ons hier een ontwikkeling als deze voorstellen, want het is al een verstedelijkt lint en het ligt tegen de snelweg aan dus doorzichten op open landschap zijn hier niet echt aan de orde.

De insteek van het ontwerp, om boerenschuren te maken vanwege de historie van de plek, is begrijpelijk. Wat we nog niet zo goed begrijpen qua vormgeving is de verbindende dwarsstructuur die de 3 kappen haaks op het lint met elkaar verbindt. Daardoor wordt het een zwaar gebouw en mist het wat lucht. Ter overweging om daar nog iets mee te doen.

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)	☒	☐	☐
Sociaal Domein	☒	☐	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

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