Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	2 september 2021
Nummer	2021-08-
Datum commissievergadering	14 september 2021
Datum raadvergadering	28 september 2021

OPLEGGER

Registratienummer	2021-24614 / 21Z.004101
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Tramkade 9a''
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	18 augustus 2021
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Met het plan worden 6 woningen, bestaande uit 2 vrijstaande woningen en 4 appartementen, gerealiseerd. De twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd aan de noordzijde van het perceel. De appartementen worden gerealiseerd aan de zijde van de Zuidhoornseweg.
Te nemen besluit	1. De Nota beantwoording zienswijze Tramkade 9a vast te stellen; 2. Het bestemmingsplan 'Tramkade 9a' vast te stellen.
Bijlagen	
Advies commissie	

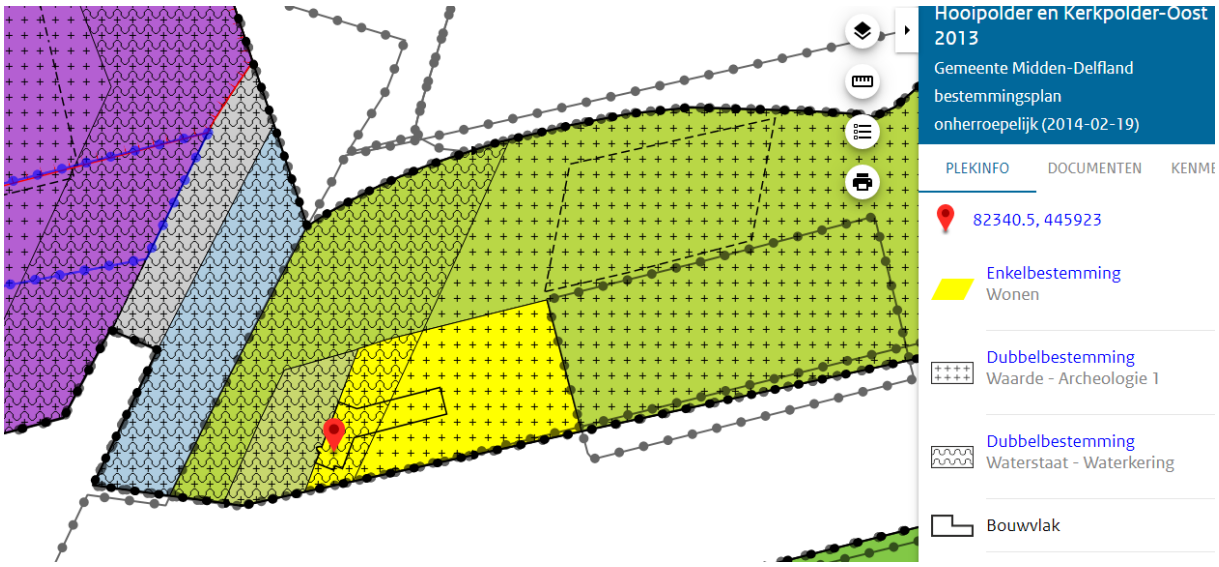
Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier Arnoud Rodenburg voorzitter

Aanleiding
In relatie met de aanleg van de Zuidhoornseweg ondertekende wethouder P.G.M Houtenbos een grondruilovereenkomst met Benfried BV uit den Hoorn Op 31 oktober 2017.
Middels deze overeenkomst is voorbehoud medewerking medewerking toegezegd aan een bestemmingsplanwijziging voor de realisatie van 2 grondgebonden woningen en 4 appartementen als onderdeel van een geluidswal langs de Zuidhoornseweg.
Het voorbehoud betreft dat de gemeenteraad tijdens de planologische procedure instemt met het plan. Het bestemmingsplan `Tramkade nabij 9a' geeft uitwerking aan de destijds overeengekomen overeenkomst.

Ligging plangebied
Het plangebied ligt in Den Hoorn, aan de Zuidhoornseweg, vlak naast perceel Tramkade 9A. De locatie wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omringd door een watergang. Aan de zuidzijde ligt de Zuidhoornseweg. Aan de westzijde grenst het gebied aan (de ontsluiting van) het perceel Tramkade 9A.

Procedure
Het ontwerpbestemmingsplan "Tramkade 9a" heeft vanaf 27 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen; er is een (1) zienswijze (van het Hoogheemraadschap Delfland) ingediend. Op de zienswijze wordt ingegaan in de Nota beantwoording zienswijze; dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in de waterparagraaf van de toelichting.
Het bestemmingsplan c.a. wordt nu gewijzigd ter vaststelling aangeboden. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor beroep ter inzage gelegd.

Huidig bestemmingsplan
Voor het plangebied nabij tramkade 9a geldt het bestemmingsplan Hooipolder en Kerkpolder – Oost 2013 met bestemmingen 'Recreatie' en Waarde – Archeologie -1.

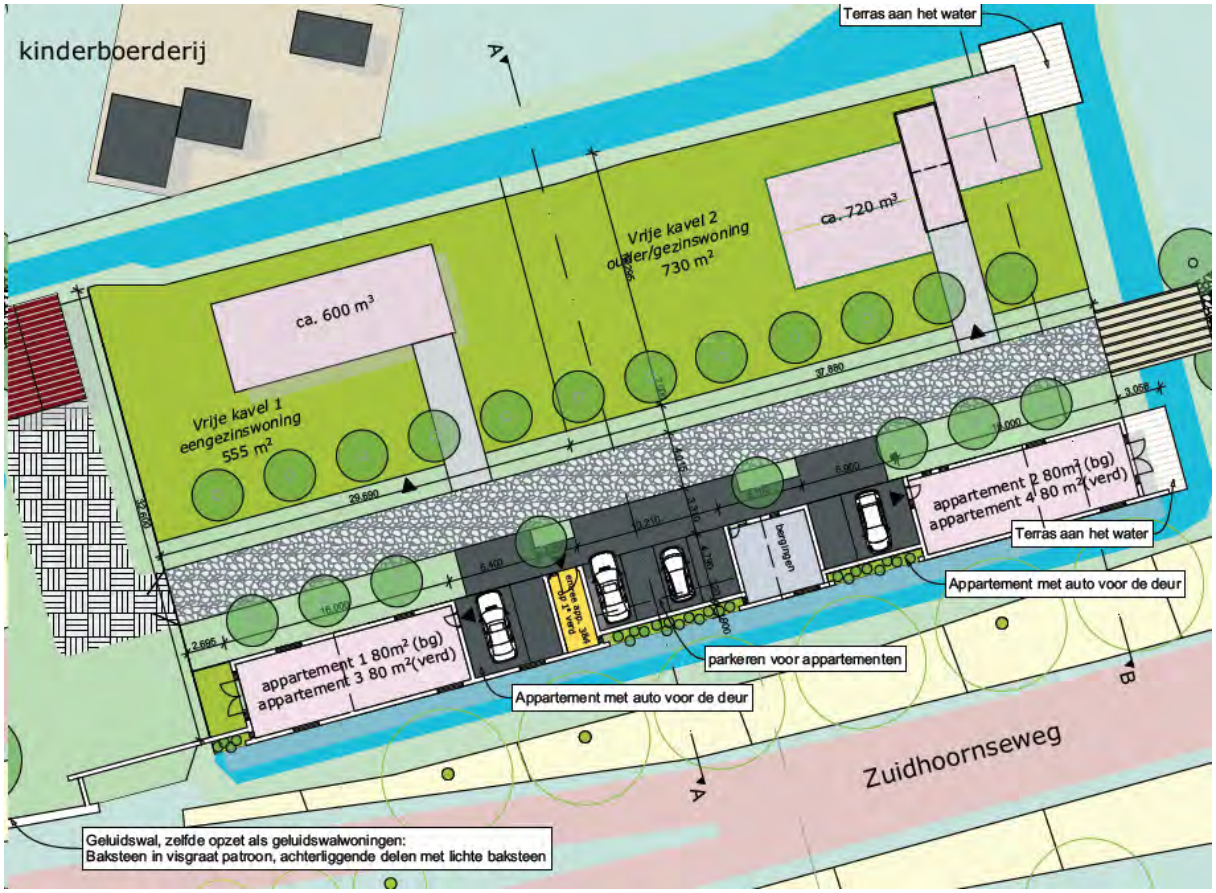


Beoogde ontwikkeling
Het initiatief betreft het realiseren van 6 woningen, bestaande uit 2 vrijstaande woningen en 4 appartementen. De twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd aan de noordzijde van het perceel. De appartementen worden gerealiseerd aan de zijde van de Zuidhoornseweg. Deze appartementen functioneren tegelijkertijd als geluidswering voor de vrijstaande woningen.

In het midden van het plangebied wordt een ontsluiting gerealiseerd voor de nieuwe woningen, en de woning aan de Tramkade 9A. De huidige in- en uitrit van de Tramkade 9A zal niet langer meer rechtstreeks op de Zuidhoornseweg uitkomen.
De structuur van de huidige bomenrij wordt als basis voor de nieuwe ontsluiting gebruikt, hiermee wordt verwezen naar het historische pad. De parkeerplaatsen van de vrijstaande woningen worden op het eigen perceel gerealiseerd. Voor de appartementen is ruimte voor parkeerplaatsen tussen de twee blokken.



Nieuw bestemmingsplan
Het bestemmingsplan 'Tramkade 9a' maakt het realiseren van 6 woningen, bestaande uit 2 vrijstaande woningen en 4 appartementen mogelijk.



Beoogd effect
Medewerking verlenen aan een compensatiemaatregel in verband met de aanleg van de Zuidhoornseweg en het behalen van gemeentelijke woondoelstellingen.

Argumenten
1.Het plan geeft uitvoering aan de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Midden-Delfland en familie Koop inzake wonen op Zuidhoorn. Eind 2017 heeft de gemeente Midden-Delfland (vertegenwoordigd door de heer P.G.M. Houtenbos) een anterieure overeenkomst gesloten met de familie Koop voor de realisatie van 2 grondgebonden woningen en 4 appartementen. Dit als bovenwettelijke compensatiemaatregel in verband met de aanleg van de Zuidhoornseweg.

2. Het bestemmingsplan draagt bij aan het behalen van de woondoelstellingen doordat het de realisatie van 6 woningen mogelijk maakt, waarvan 2 sociale woningen;

3. De woningen vullen een open plaats op tussen de aanwezige bebouwing. De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt hiermee verbeterd;

4. Bij het plan is rekening gehouden met de nabijgelegen kinderboerderij gebouwd. In verband met mogelijke milieuhinder vanuit de kinderboerderij is onderzocht middels het activiteitenbesluit of afstandseisen (geur) gelden voor het houden van dieren bij de kinderboerderij en de opslag van mest. Dit blijkt niet het geval te zijn. De kinderboerderij zelf heeft geen afstandseisen aangezien het geen inrichting blijkt te zijn. Ook zijn aan de kleine hoeveelheid mestopslag (1m³) geen afstandseisen verbonden.

5. De woningen vervullen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermende functie voor andere woningen. Het gaat hierbij op de bestaande woningen langs de Kapellaan.

6. In verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Tramkade nabij 9a dienen hogere geluidswaarden vastgesteld te worden voor 6 woningen op de locatie Tramkade 9a te Den Hoorn vanwege wegverkeerslawaai. Het wegverkeersgeluid van de Zuidhoornseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48dB ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde met maximaal 14 dB wordt overschreden. Gelet op artikel 83 van de Wet geluidhinder mogen we een hogere waarden vaststellen tot maximaal 63 dB, mits geluidswerende voorzieningen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de volgende maatregen zijn overwogen en dat deze stuiten op bezwaren van verkeers-, vervoerskundige en financiële aard: -Beperken van de verkeersomvang -Snelheidsverlaging -Toepassing van geluidsreducerend asfalt Het vereiste besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaai is vastgesteld.

Kanttekeningen
1.*Het plan wijkt af van hetgeen de gemeenteraad van Midden-Delfland op 28 januari 2014 heeft besloten.*
De gemeenteraad van Midden Delfland had op 28 januari 2014 besloten dat zij bij wijze van bovenwettelijke compensatiemaatregel openstaat voor de realisatie van twee nieuwe woningen op de genoemde gronden.
In verband met de hiervan afwijkende wens van familie Koop is overeengekomen dat aan het plan (6 woningen) slechts medewerking wordt verleend als de raad besluit het plan vast te stellen.
2*. Voor de ontsluiting van het plan en perceel Tramkade 9a gaat gebruik gemaakt worden van het fietspad tussen de Tramkade en de Tanthofkade*.
In verband met de opwaardering van de Zuidhoornseweg is het niet langer mogelijk de huidige in-/uitrit van Tramkade 9a in stand te houden. Voor de ontsluiting van perceel Tramkade 9a en de woningen wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd via het fietspad tussen de Tramkade en de Tanthofkade. Hiervoor wordt te zijner tijd een verkeersbesluit genomen.

Financiën
Het besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.
Middels een anterieure overeenkomst is het wettelijk verplichte kostenverhaal geregeld. De initiatiefnemer draagt het planschaderisico.

Communicatie
Wettelijke vooroverleg partners ontvangen bericht over de vaststelling van het plan. De indiener van zienswijzen wordt geïnformeerd. Na vaststelling van het plan verzorgen wij de publicatie van het raadsbesluit, bestemmingsplan en de overige bijhorende stukken.

Vervolgstappen
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor beroep ter inzage gelegd. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de lokale krant en Staatscourant. Het bestemmingsplan ligt vervolgens met de hierbij behorende stukken, gedurende zes weken bij het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis, ingang Anna van Raesfeltstraat 37 in Schipluiden (tijdens kantooruren). Het bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl

Tegen het besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende bovengenoemde inzagetermijn van 6 weken beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de hiervoor genoemde beroepstermijn afloopt. Voor zover geen voorlopige voorziening is genomen.

Bijlage:
Bestemmingsplan ‘Tramkade 9a’ (toelichting, regels en verbeelding)
Nota beantwoording zienswijze Tramkade 9a