Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling	steller	gouda
Ruimtelijk beleid en advies	J. Luitwieler	7 november 2023
dossiernummer	telefoon	
7466	14-0182	

onderwerp
vaststelling bestemmingsplan Achterwillenseweg 108

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. Het bestemmingsplan “Achterwillenseweg 108” vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Toelichting

Tussen de adressen Achterwillenseweg 108 en 110 ligt een braakliggend stuk grond dat in eigendom is van nummer 108. Voorheen werd dit deels als moestuin gebruikt. De wens is ontstaan om hier een huis op te mogen bouwen. Omdat er geen woonbestemming op het perceel ligt was het wel noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor deze grond. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Nadat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is het aan de raad om het plan vast te stellen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2 Argumenten

2.1 Argumenten

2.1.1. Er zijn tijdens de inzageperiode geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen of andere reacties ontvangen. Vanuit de omgeving zijn er dus geen bezwaren tegen dit plan.

2.1.2. Door mee te werken aan dit plan kunnen historische landschapselementen hersteld worden
Het lijkt wellicht tegenstrijdig om een historisch lint verder te verdichten. Echter kan dit deel van het lint juist deels hersteld worden. Het belangrijkste aspect uit dit plan is het terugbrengen van de waterstructuur waardoor er weer een eilandje ontstaat. De nieuwe sloten sluiten aan op de bestaande waterlijnen waardoor het gebied meer één geheel wordt.

2.1.3. Er zijn strenge kaders opgesteld voor de te bouwen woning
Om te waarborgen dat de toekomstige woning passend is binnen het lint is er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld door de gemeentelijke stedenbouwkundige, planoloog en adviseur cultuurhistorie. Deze paragraaf is opgenomen in het bestemmingsplan en komen overeen met de huidige Welstandsnota. Zo zijn er kaders opgesteld over de massa, positionering, materiaalgebruik en meer. Op die manier wordt er gegarandeerd dat er een passende woning komt.

2.1.4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Het plan past ruimtelijk gezien in de omgeving en voldoet aan al het geldende beleid van zowel gemeente, Rijk en provincie. Ook zijn er geen milieutechnische bezwaren uit de uitgevoerde onderzoeken naar voren gekomen. Tevens is de nieuwe situatie planologisch gezien in orde.

2.2.1. Er is geen exploitatieplan nodig
Bij dit project zijn financiële zaken reeds gewaarborgd middels een anterieure overeenkomst. Ook hoeven er geen afspraken gemaakt te worden omtrent fasering van de bouw. Verder zorgt de initiatiefnemer zelf voor het bouwrijp maken en de inrichting van het plangebied,

3 Kanttekeningen

3.1 Kanttekeningen

Door een extra woning toe te voegen wordt het lint verder verdicht.
De Achterwillenseweg is aangewezen als historisch lint. Verdichting is daarom niet zonder meer toegestaan. Dit is onder meer bedoeld om doorzichten open te houden. Achter het betreffende perceel bevindt zich een jonge woonwijk met relatief grote (half) vrijstaande woningen. Hierdoor is er geen sprake meer van een waardevol doorzicht. Tevens blijft het doorzicht over de waterstructuur wel gehandhaafd. Doordat de eigenaresse van nummer 108 niet meer in staat is het vrij liggende perceel te onderhouden is er een risico dat deze verwilderd. Door hier een passende woning toe te staan wordt perceel juist goed onderhouden.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Er is eerder een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin zijn onder andere zaken als planschade geregeld.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

De nieuwe woning zal voldoen aan de huidige regelgeving en heeft bijvoorbeeld geen aardgas aansluiting, is optimaal geïsoleerd en draagt daarmee bij aan de energietransitie.

6 Communicatie / interactiviteit

De initiatiefnemer heeft zelf de omwonenden ingelicht. Hier zijn verder geen bezwaren of zienswijzen bij naar boven gekomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er nog een beroepstermijn van zes weken.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker mr. drs. P. Verhoeve