

Datum vergadering : 30 maart 2023

Agendapunt : S 2.4

Zaaknummer : 2022-095197

Programma : Wonen en Werken

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen

Commissie : Wonen en Werken

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Zijdelveld 66d

Bijlage

Bestemmingsplan Zijdelveld 66d(incl. bijlagen)

Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Zijdelveld 66d

Korte inhoud

Het ontwerpbestemmingsplan Zijdelveld 66d heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd in de stikstofberekening nav een nieuwe versie van de AERIUS Calculator. De actualisering van de stikstofberekening heeft verder geen inhoudelijke consequentie voor het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de ambtelijke wijziging en de daarbij behorende toelichting wordt verwezen naar de bijlage Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Zijdelveld 66d bijgevoegd bij dit voorstel.

Met dit voorstel wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan Zijdelveld 66d gewijzigd vast te stellen

Aan de Raad.

Overwegingen

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om de woning Zijdelveld 66d te Uithoorn, te splitsen in twee woningen. Daarbij krijgt iedere woning zijn eigen kavel toegewezen. Ten behoeve van de splitsing van de woning wordt de verbinding tussen de twee gebouwen verwijderd.

Op dit moment vigeert het bestemmingsplan "Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o." van de gemeente Uithoorn (vastgesteld op 7 juli 2011) voor het plangebied. Het plangebied kent op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – 3'. Binnen de bestemming 'Wonen – 3' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan tijdens de terinzagelegging aanwezig waren; één woning in onderhavige situatie. Het splitsen van de woning Zijdelveld 66d in twee woningen is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de splitsing van de woning Zijdelveld 66d juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk.

Zijdelveld is een historisch gegroeid lint, gelegen tussen het Zijdelmeer en de Koningin Máximalaan. Het lint bestaat vanaf het centrum tot aan het plangebied uit een aaneenschakeling van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Momenteel bevindt zich in het plangebied een grote vrijstaande woning met een aangebouwde garage, bijgebouw/verbinding tussen de gebouwen en een overdekt zwembad. Het planvoornemen betreft het splitsen van de woning Zijdelveld 66d in twee woningen door het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen. De twee woningen krijgen ieder hun eigen perceel, met eigen bouwvlak. Aangezien het bestaande bebouwing betreft, dat deel uitmaakt van de bestaande bebouwingsstructuur, kan gesteld worden dat de dorpsbeleving behouden blijft. In het verleden zijn al enkele woningen in het lint aan het Zijdelveld toegevoegd en ingepast. Het perceel is in de huidige situatie aan twee zijden omkaderd met water. Dit blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. De positie van de bestaande

gebouwen blijft gehandhaafd. Op deze wijze blijft het landschappelijke karakter en de verkavelingsstructuur (inclusief sloten) behouden.

Hogere waarde

De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt door de splitsing van de woning Zijdelveld 66d naar twee woningen overschreden. Daarom dient voor deze locatie aan de Zijdelveld een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï vastgesteld te worden van 55 d(B) door het college van burgemeester en wethouders (zie bijlagen 1 en 2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het ontwerpbesluit hogere waarde is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarde. Het besluit tot vaststellen van hogere waarde door het college van burgemeester en wethouders vindt voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan door u als gemeenteraad plaats.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Aanpak

Niet van toepassing.

Financiële overwegingen

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin geregeld is dat de kosten van de bestemmingsplanherziening en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Communicatie en participatie

De gemeente Uithoorn betreft burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is een publicatie in De Nieuwe Meerbode gepubliceerd, waarna burgers twee weken de tijd hebben gehad om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Voorts is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg gevoerd met de bestuurlijke instanties waarvan de belangen in het plan in het geding zijn. De overlegpartners hadden geen op- of aanmerkingen op dit bestemmingsplan. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de raad naar voren brengen. Op het ontwerpbestemmingsplan Zijdelveld 66d zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Wel is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd in de stikstofberekening naar een nieuwe versie van de AERIUS Calculator. De actualisering van de stikstofberekening heeft verder geen inhoudelijke consequentie voor het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de ambtelijke wijziging en de daarbij behorende toelichting verwijs ik naar de bijlage Nota ambtelijke wijzigingen bij ontwerpbestemmingsplan Zijdelveld 66d bijgevoegd bij dit voorstel.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt (www.ruimtelijkeplannen.nl, Nieuwe Meerbode, Staatscourant, Gemeentebled en de gemeentelijke website).

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan tegen het besluit van de gemeenteraad beroep worden ingesteld door degenen die zich tijdig met zienswijze tot de gemeenteraad hebben gewend, belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden en een ieder als het gaat om een wijziging die de gemeenteraad heeft aangebracht in het vastgestelde plan ten opzichte van het ontwerp.

Duurzaamheid

Onderhavig planvoornemen voorziet in de splitsing van één woning naar twee woningen, door middel van het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen. Met de verbouw van het bestaande bijgebouw naar woning wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht op de uitgangspunten van de duurzaamheidsagenda.

Externe reacties

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Wel is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd in de stikstofberekening nav een nieuwe versie van de AERIUS Calculator. De actualisering van de stikstofberekening heeft verder geen inhoudelijke consequentie voor het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de ambtelijke wijziging en de daarbij behorende toelichting verwijs ik naar de bijlage Nota ambtelijke wijzigingen bij ontwerpbestemmingsplan Zijdelveld 66d bijgevoegd bij dit voorstel.

Voorstel

Voorstellen aan de raad

1. In te stemmen met het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan Zijdelveld 66d conform de Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Zijdelveld 66d;
2. met inachtneming van beslispunt 1 het bestemmingsplan Zijdelveld 66d, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPZijdelveld66d-VGo1, gewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen, omdat het verhalen van kosten anderszins verzekerd is.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

mevr. drs. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers