

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/20/051832

Documentkenmerk: 109569

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kanaaldijk 6

Portefeuillehouder: E.J. Nieuwenhuis

Datum besluitvormende raad: 9 december 2020

16

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Kanaaldijk 6'

Voorstel

1. Er wordt ingestemd met de 'Nota beantwoording Zienswijzen' en het bestemmingsplan 'Kanaaldijk 6', met IND: NL.IMRO.0627.BPkaweg6-0401 wordt vastgesteld.
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

In dit raadsvoorstel wordt de wenselijkheid uiteengezet om het bestemmingsplan 'Kanaaldijk 6' vast te stellen.

Aan de Kanaaldijk 6 ligt een voormalige boerderij en een aantal oude schuren. De smalle strook grond ligt tussen de Overtoom in het noorden, de Molenring in het oosten en in het westen de Kanaaldijk. Het plan bestaat uit herontwikkeling van gronden, door de schuren grotendeels te slopen en hier twee extra vrijesectorwoningen te realiseren.

Voor dit plan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld omdat deze ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2010'. Dit nieuwe bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Onderbouwing voorstel

1. Er wordt ingestemd met de 'Nota van beantwoording Zienswijzen' en het bestemmingsplan met IND: NL.IMRO.0627.BPkaweg6-0401 wordt vastgesteld.

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente, regio, provincie en het Rijk.

Het plan is een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Door toepassing van het boerenerfmodel (afbeelding 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan) draagt de ontwikkeling bij aan de karakteristieke kenmerken en identiteit van Waddinxveen.

Stedenbouwkundig sluit de bebouwing aan bij de bebouwing in het gebied.

Door de ontwikkeling van de woningbouw wordt de belevingswaarde van een cultuurhistorisch element in het landschap - de karakteristieke boerderij - vergroot. Inmiddels is de boerderij aangewezen als gemeentelijk monument.

verschillende doelgroepen. Dat is in overeenstemming met de Structuurvisie.

Met 7 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Dit plan voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid.

Bij de realisatie wordt rekening gehouden met voldoende groen. De noordzijde van het perceel dient voorzien te worden van een groene erfafscheiding om directe inkijk te voorkomen. Dit is vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting. De erfafscheiding moet een natuurlijke vorm hebben zoals een haag of heg.

Alle relevante milieuaspecten zijn door de ODMH beoordeeld en akkoord bevonden. Op 2 woningen is de berekende geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Vanwege het verkeer op de route Kanaaldijk-Kanaalstraat bedraagt de geluidsbelasting 54 dB op de westgevel van de noordelijke woning en 53 dB op de zuidelijke woning. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden. Daarmee past het vaststellen van hogere waarden binnen de 'Beleidsregel Hogere Waarden 2018' zoals vastgesteld op 5 maart 2019.

Op 23 november 2019 heeft de initiatiefnemer een informatiemoment georganiseerd. Ongeveer 30 mensen hebben belangstelling getoond. Over het algemeen waren de belangstellenden enthousiast over de plannen om het perceel te herinrichten en de oude boerderij te behouden. Mede daarom is ervoor gekozen om het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage te leggen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 identieke zienswijzen ingediend over erfafscheidingen, de groene haag en een vraag over landschapswaarden. In deze zienswijzen worden geen ruimtelijke bezwaren op het plan geuit. De zienswijzen worden beantwoord in de 'Nota van beantwoording Zienswijzen' die als bijlage 2 is gevoegd bij dit voorstel.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder andere planschade en dekking van de ambtelijke kosten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal voor het bestemmingsplan anderszins verzekerd en kan worden afgezien van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gegarandeerd.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan in de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt in de Staatscourant, Hart van Holland en op de gemeentelijke website. Daags na bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan 'Kanaaldijk 6' (toelichting, verbeelding, regels en bijlagen)
2. Nota van beantwoording Zienswijzen

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020

besluit:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording Zienswijzen en het bestemmingsplan 'Kanaaldijk 6' met INO: NL.IMRO.0627.BPKwag6-0401 vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van
16 december 2020:

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)

