

Raadsvoorstel

Datum besluitvormende raad : 19 sept 2018	
Agendapunt : 14	Registratienummer : RV/18/00899
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Kanaalweg 2-4	
Voorstel 1. Het bestemmingsplan 'Kanaalweg 204' (NL.IMRO.0627.bpkanaalweg2tot4-0401) wordt ongewijzigd vastgesteld; 2. Er wordt voorgesteld geen milieueffectrapport (MER) op te stellen en in te stemmen met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting; 3. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.	

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Er is een initiatief om twaalf woningen te realiseren in de voormalige basisschool de Kameleon aan de Kanaalweg 2-4. Het plangebied is gelegen in de St. Victorwijk, tussen de St. Victorstraat, Ringvaartsingel en Kanaalweg in. Het plan betreft grondgebonden koopwoningen (vijf in de sociale sector en zeven in de middeldure sector). Het pand is een gemeentelijk monument, het is een gebouw dat is gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School. Het betreft transformatie van maatschappelijk vastgoed. Door transformatie naar woningbouw kan het monumentale pand behouden blijven en wordt een duurzame invulling van het perceel gerealiseerd. Leegstaand gemeentelijk vastgoed wordt verkocht waarbij er een andere bestemming komt.

De bestemming van het perceel in het vigerende bestemmingsplan Bebouwde Kom Waddinxveen 2015 is 'maatschappelijk' en dient omgezet te worden naar 'wonen'. Bij overeenkomst is afgesproken dat de gemeente de planologische wijziging tot wonen op zich neemt.

Onderbouwing voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Kanaalweg 2-4' (NL.IMRO.0627.bpkanaalweg2tot4-0401) wordt ongewijzigd vastgesteld;

Het bestemmingsplan Kanaalweg 2-4 voldoet aan de bestaande wet- en regelgeving en de omzetting naar woningbouw is passend bij de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn de juiste beleidsdocumenten van de gemeente, de regio, provincie en het rijk beschouwd en er blijken geen belemmeringen. Voor de uitgebreide motivering wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Ook zijn er milieukundig geen belemmeringen om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Geen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kanaalweg 2-4' (zie bijlage 1) heeft vanaf 26 april tot en met 6 juni 2018 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee reacties ontvangen (Gasunie en Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard), waarin aangegeven werd dat er werd ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 2 en 3).

Ambtshalve wijziging paragraaf 6.8 ecologie

Op advies van de Omgevingsdienst is er aanvullend onderzoek gedaan in het kader van flora en fauna naar vogels en vleermuizen. Naar aanleiding van de resultaten uit deze onderzoeken is de toelichting ambtshalve aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het aspect flora en faunastaat vaststelling van het bestemmingsplan en de ontwikkeling naar woningen niet in de weg, mits de algemene zorgplicht in acht wordt genomen.

Hogere waarden wet geluidhinder



Gezien het wegverkeerslawaai van de Kanaaldijk en de Henegouwerweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden maar de maximale waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Daarom zullen voor acht woningen hogere waarden worden vastgesteld. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet wenselijk, mogelijk of doelmatig. Voor twee woningen ligt de geluidsbelasting boven 53 dB en daarom wordt een geluidluwe gevel en buitenruimte gerealiseerd. Het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het besluit hogere waarden wet geluidhinder (bijlage 4) zal bij het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden en de voorwaarden zijn verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

woningbouwprogrammering

In de Woonvisie Waddinxveen 2018-2022 wordt uitgegaan van inzet op variatie van woningen per wijk. In de directe omgeving van De Kameleon liggen vrijwel alleen grondgebonden sociale huurwoningen. De huurwoningen in deze wijk zijn van goede kwaliteit. Om meer diversiteit in de wijk te krijgen, worden in De Kameleon koopwoningen gerealiseerd in het lagere en middensegment. Dit plan sluit qua programmering aan op de Woonvisie van de gemeente. In de regio Midden-Holland is afgesproken dat plannen met meer dan tien woningen regionaal worden afgestemd. Er zijn door de regiogemeenten geen zienswijzen ingediend, waardoor er door de omliggende gemeenten ingestemd is met het plan.

2. Er wordt voorgesteld om geen milieueffectrapport (MER) op te stellen en in te stemmen met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting;

Om de milieueffecten van een planontwikkeling te beoordelen is in het Besluit milieueffectrapportage bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als project die wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject). Doordat de omvang van het project zeer ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Die m.e.r.-beoordeling is onderdeel van de toelichting van dit bestemmingsplan. Op basis van de vormvrije milieueffectrapportage kan geconcludeerd worden dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben, daarom hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld.

3. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Met de initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn de noodzakelijke afspraken opgenomen over het benodigde kostenverhaal en afdrachten alsmede de wijze van verzekering hiervan. Door deze overeenkomsten is het kostenverhaal voor het bestemmingsplan anderszins verzekerd en kan worden afgezien van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en Hart van Holland en wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Kanaalweg 2-4, toelichting, regels en verbeelding inclusief bijlagen
2. reactie Gasunie
3. reactie Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
4. besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2018

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kanaalweg 204' (NL.IMRO.0627.bpkanaalweg2tot4-0401) ongewijzigd vast te stellen;
2. geen milieueffectrapport (MER) op te stellen en in te stemmen met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

19 september 2018

de griffier,

de voorzitter,

(mr. F.W. van der Dussen)

(drs. E.J. Nieuwenhuis)