

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 96043

Documentkenmerk: 96480

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 14 februari 2024

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Peter Zuidlaan

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Peter Zuidlaan (NL.IMRO.0627.BPPeterZuidlaan-0401) wordt vastgesteld;
2. De Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Peter Zuidlaan Waddinxveen' wordt vastgesteld;

Publiekssamenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan Peter Zuidlaan definitief vast te stellen. Dit plan maakt maximaal 60 woningen mogelijk en een maatschappelijke ruimte van 400 vierkante meter groot. Daarnaast is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit is nodig om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het aantal verkeersbewegingen kan goed ontsloten worden via bestaande omliggende wegen en er worden voldoende parkeerplaatsen gemaakt. In de toekomstige situatie komt een nieuwe weg tussen de Chopinlaan en het Jan van Bijnenpad. Langs de Chopinlaan blijft het groen en water behouden en daarnaast wordt er groen toegevoegd, o.a. minimaal 60 bomen. Ook worden er groene daken gemaakt. Dit is goed voor de biodiversiteit, opvang van regenwater en de mentale gezondheid van de omwonenden die op de daken kijken.

Inleiding

De gemeente wil de Peter Zuidlaan herontwikkelen naar maximaal 60 woningen en een maatschappelijke ruimte waar een kerk gebruik van wil maken. Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan Bebouwde Kom 2015 waardoor een nieuw bestemmingsplan nodig is. Dit bestemmingsplan (bijlage 1) maakt de ontwikkeling planologisch mogelijk.

Het project de Peter Zuidlaan is gelegen tussen de Johannes Postlaan, Chopinlaan, het Jan van Bijnenpad en de Peter Zuidlaan. In het noordelijk deel van het plangebied is een gebouw van maximaal 18 meter hoog voorzien waar 37 appartementen in het middenhuursegment worden ontwikkeld. Op de begane grond van dit appartementencomplex wordt maximaal 400 vierkante meter ruimte voor een maatschappelijke voorziening planologisch mogelijk gemaakt. Ten zuiden van dit gebouw zijn 6 grondgebonden koopwoningen voorzien. Aan de overzijde van het groene hofje is een gebouw van maximaal 17 meter hoog voorzien waar 16 koopappartementen zijn gepland. Aan de Johannes Postlaan zijn 3 grondgebonden koopwoningen ontworpen.

De middenhuurappartementen worden in opdracht van Woonpartners gebouwd en door Woonpartners beheerd. De overige woningen worden in opdracht van een groep initiatiefnemers (collectief particulier opdrachtgeverschap, hierna: CPO) gebouwd. De leden van het CPO zijn de

toekomstige eigenaren en bewoners van de woningen. De gemeente verkoopt de grond aan Woonpartners en het CPO waarna deze partijen de bouw coördineren.

Bij het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is gemaakt omdat de ruimtelijke kwaliteit van deze inbreidingslocatie belangrijk is voor omwonenden en toekomstige bewoners. Dit plan dient, na vaststelling door de raad, als toetsingskader bij de vergunningverlening voor het bouwen.

Onderbouwing voorstel

1. Het bestemmingsplan Peter Zuidlaan (NL.IMRO.0627.BPPeterZuidlaan-0401) wordt vastgesteld;

Het plan voldoet aan het beleid

Het bestemmingsplan voldoet aan provinciaal en gemeentelijk beleid. Er worden woningen binnen de bebouwde kom gebouwd, dichtbij voorzieningen. De provincie geeft de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding (bouwen buiten de bebouwde kom). Hier wordt aan voldaan.

Het woningbouwprogramma levert een bijdrage aan de Woonzorgvisie Waddinxveen 2035. De woningen zijn regionaal afgestemd. Begin 2022 heeft de gemeenteraad dit woningbouwprogramma goedgekeurd (documentnummer 205560). Het is een divers programma dat bestaat uit zowel huur als koop. Ruim 50% van het woonprogramma bestaat uit middenhuurappartementen. De overige woningen worden verkocht. Exacte prijzen zijn nog niet bekend.

Alle woningen die door het CPO worden gebouwd zijn levensloopbestendig waardoor ouderen en mindervaliden er goed kunnen wonen. De woningen zijn gelet op de grootte en het vaak ontbreken van een tuin vooral geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens.

De milieuomgevingsaspecten vormen geen belemmering

De milieuomgevingsaspecten zijn onderzocht en beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzoeken en toelichting zijn door de Omgevingsdienst Midden Holland beoordeeld.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is het advies van de Veiligheidsregio verwerkt en een nieuwe stikstofberekening toegevoegd. De voorkeursgrenswaarde van 48dB uit de Wet geluidhinder wordt aan de westzijde van het plangebied overschreden. Dit komt door het wegverkeerlawaai van de Chopinlaan. Bij de appartementen in de noordwestzijde van het plangebied is de geluidsbelasting 54dB. Hierdoor is een geluidluwe gevel en balkon nodig. Er kan een hogere waarde conform de beleidsregel afgegeven worden. In de regels van het bestemmingsplan worden de geluidsmaatregelen geborgd.

Er wordt invulling gegeven aan duurzaamheid

In dit plan is aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Eén van de belangrijkste maatregel die genomen wordt is het creëren van voldoende ruimte voor groen. Doordat in dit plan bij twee gebouwen de hoogte in gebouwd wordt is het mogelijk om relatief veel groen te creëren. De groenstructuur met water langs de Chopinlaan blijft ook behouden. In de regels van het bestemmingsplan is een maximum aan vierkante meter verharding voor de tuinen opgenomen. Daarnaast worden de parkeerplaatsen halfverhard uitgevoerd. Door dit ontwerp kunnen piekbuien opgevangen worden. Er komen minimaal 60 bomen in het plangebied en er wordt gestreefd naar meer bomen. Ook is er voldoende ruimte om verschillende planten en struiken te planten om de biodiversiteit te verbeteren. Inmiddels is het concept van het inrichtingsplan gemaakt.

Het verkeer kan ontsloten worden en het plan borgt voldoende parkeerplaatsen

Het plan zorgt voor ongeveer 348 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op het drukste moment van de dag betekent dit 1 auto per 2 minuten. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit over om dit te kunnen afwikkelen.

Het plangebied zal in de toekomstige situatie voor wegverkeer ook toegankelijk worden gemaakt via een nieuwe verbinding tussen de Chopinlaan en het Jan van Bijnenpad. Verder zal het plangebied toegankelijk blijven via de reeds bestaande verbinding tussen de Chopinlaan en de Johannes Postlaan.

In het plan is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen gemaakt worden.

2. De Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Peter Zuidlaan Waddinxveen' wordt vastgesteld;

In totaal zijn er 2 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Peter Zuidlaan'. Om recht te doen aan zowel de zienswijzen als de beantwoording wordt u gevraagd hier via de Reactienota vast te stellen. In de Reactienota is onder het kopje 'conclusie' aangegeven welke aanpassingen er als gevolg van de zienswijzen zijn gedaan.

Participatie en communicatie

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is in 2022 participatie ingezet. Tijdens een informatieavond hebben omwonenden en inwoners van Waddinxveen aan kunnen geven wat zij van de plannen vonden. Ook konden zij via Waddsup een reactie en ideeën geven op het openbaar gebied en de gebouwen. Over het project Peter Zuidlaan is zowel gemeentebreed als locatiegerichte communicatie ingezet. Vanuit de gemeente vinden we het belangrijk om omwonende en inwoners te informeren over het nieuwbouwproject, wat er precies gaat komen en met welke partijen we samenwerken (Woonpartners Midden-Holland en CPO de Vrijheid).

Uitvoering/vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan, na deze 6 weken, onherroepelijk. Na het verlenen van de omgevingsvergunning op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan kan de bouw van de woningen starten.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Peter Zuidlaan (regels, verbeelding en bijlagen)
2. De Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Peter Zuidlaan Waddinxveen'
3. Het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2024 besluit:

1. Het bestemmingsplan Peter Zuidlaan (NL.IMRO.0627.BPPeterZuidlaan-0401) vast te stellen.
2. De Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Peter Zuidlaan Waddinxveen' vast te stellen.

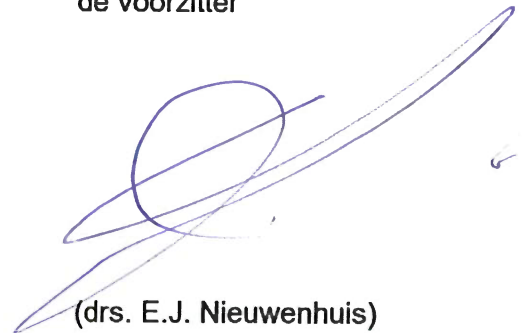
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van
14 februari 2024

De griffier



(mr. F. W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)