

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/22/095538

Documentkenmerk: 259133

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Stationsstraat 5

Portefeuillehouder: F. Vleij

Datum besluitvormende raad: 12 oktober 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Stationsstraat 5

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Stationsstraat 5 (NL.IMRO.0627.BPStationsstraat5-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

De initiatiefnemer wil aan de Stationsstraat 5 maximaal 34 appartementen en een kleine horecavoorziening van maximaal 55 vierkante meter bouwen. De Stationsstraat 5 is direct tegenover het station gelegen, tussen het Spoorpad, de Stationsstraat en de Jan Dorrekensgade-Oost. Vroeger was hier het postsorteercentrum van Post NL in gebruik. Het pand staat nu leeg. Dit plan is in strijd met het bestaande bestemmingsplan 'Van station tot hefbrug'. Het bestemmingsplan Stationsstraat 5 (bijlage 2) maakt de 34 appartementen met horecavoorziening juridisch planologisch mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 5, mer-beoordelingsbesluit en ontwerpbesluit hogere waarden heeft 6 weken ter inzage gelegen van 28 april tot en met 8 juni 2022. Tijdens de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend. 2 Zienswijzen zijn ingediend door de vooroverlegpartners Liander en ProRail. De andere zienswijze is ingediend door een omwonende. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan ter besluitvorming aan te bieden.

Onderbouwing voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Stationsstraat 5 (NL.IMRO.0627.BPStationsstraat5-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast

Hieronder worden de punten uit de zienswijzen besproken die hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. De overige punten en de reactie daarop zijn in de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1) te lezen.

- Liander heeft met haar zienswijze aangegeven dat het wenselijk is de 50 kV-kabelverbinding planologisch te beschermen. Hier wordt gehoor aan gegeven. In de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' opgenomen en in de regels wordt bescherming geboden door middel van artikel 7.
- ProRail heeft aangegeven dat het de wens heeft dat trillingshinder onderzocht wordt. In het bestemmingsplan is een regel toegevoegd dat het college bij de aanvraag

omgevingsvergunning nadere eisen kan stellen aan het bouwplan om trillingshinder te voorkomen. Deze werkwijze wordt in Triangel ook gehanteerd.

- De omwonende geeft aan te verwachten dat door de toename aan verkeersbewegingen problemen met de ontsluiting en afwikkeling van het verkeer ontstaan. De toename van het aantal verkeersbewegingen is circa 84 motorvoertuigen per dag. Dit is een geringe toename. Desondanks is er in overleg met verkeersdeskundigen voor gekozen de nieuwe bewoners de keuze te geven hoe zij de Kanaaldijk/Stationsstraat bereiken. Door deels tweerichtingsverkeer te maken van de Jan Dorrekenskade-Oost (het deel tussen de ontsluiting van dit bouwplan en de Stationsstraat) is de verwachting dat de doorstroming verbetert. Daarnaast worden de bewoners van de Jan Dorrekenskade-Oost (het deel tussen de ontsluiting en de Kanaaldijk) niet onevenredig belast met het uitgaande verkeer van dit bouwplan. Een deel van de Jan Dorrekenskade-Oost moet iets breder worden om tweerichtingsverkeer mogelijk te maken. Dit deel van de weg is inmiddels ontworpen en de verbeelding is aangepast op de maatvoering van de weg. Het trappenhuis aan de zuidzijde van het appartementencomplex was langs de Jan Dorrekenskade-Oost ontworpen. Door de aangepaste maatvoering van de weg is het trappenhuis nu aan de binnenzijde van het appartementencomplex ontworpen. Het andere trappenhuis is naar de binnenzijde verplaatst vanuit esthetische overweging. De verbeelding is hier op aangepast.

Het woningbouwprogramma is gewenst

Het woningbouwprogramma bestaat uit 22 seniorenappartementen in het middendure koopsegment (waarvan 75% tot ten hoogste de NHG grens op het moment van verkoop) en 12 jongerenappartementen in de sociale huursector. Het woningbouwprogramma voorziet in een behoefte aan betaalbare woningen voor starters en ouderen. Hiermee is het plan in overeenstemming met de Woonvisie 2018 - 2022. Het woningbouwprogramma is geborgd door de anterieure overeenkomst die gesloten is met de initiatiefnemer.

Er wordt deels afgeweken van het beeldkwaliteitsplan 'Station tot Brug'

In paragraaf 3.2 van de toelichting zijn de aangepaste uitgangspunten opgesomd. De vorm van het perceel maakt de planlocatie geschikter voor appartementen dan voor woningen. Appartementen zijn niet in het bestaande beeldkwaliteitsplan opgenomen. Bij appartementen is drie lagen zonder kap logischer dan twee lagen met kap. Voor de hoogte maakt dit nauwelijks verschil waardoor dit acceptabel is. Hierdoor ontstaat er een accent van circa 10 meter hoog bij de entree van Waddinxveen. Dit sluit goed aan op de omgeving.

Voor het parkeren wordt afgeweken van het beleid

In paragraaf 3.4 van de toelichting wordt het parkeren beschreven. Volgens Waddinxveens beleid worden voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen CROW-normen gebruikt met de categorie 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk'. De norm voor de 22 koopappartementen is volgens het beleid 1,8 parkeerplaats per woning. In het plan wordt de norm 1,6 aangehouden. De norm voor de 12 huurappartementen is 1,4. In het plan wordt de norm 1 aangehouden. De toegepaste normen zijn realistisch omdat er sprake is van een locatie direct grenzend aan een hoogwaardig openbaar vervoersnetwerk. Daarnaast bieden de doelgroepen, senioren en jongeren, de mogelijkheid om de norm iets te verlagen. Deze doelgroepen hebben over het algemeen minder auto's in bezit. De norm voor de horecavoorziening is 6 parkeerplaatsen per 100m². Er wordt rekening gehouden met 1 parkeerplaats achter de slagboom voor een werknemer. De doelgroep reizigers zal voornamelijk gebruik maken van de horecavoorziening waardoor het autogebruik lager is dan normaal. In totaal worden er 49 parkeerplaatsen aangelegd. Er is ook ruimte voor 112 fietsparkeerplaatsen, waarvan 88 in het appartementencomplex.

Het plan voldoet aan geldend beleid

Dit bestemmingsplan voldoet aan rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het is een wens dat binnenstedelijke verdichting plaatsvindt in het kader van efficiënt ruimtegebruik. Deze locatie voldoet hieraan. Het ligt in het centrum van Waddinxveen, waardoor er veel voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn.

Er zijn geen nadelige gevolgen voor mens en milieu

De milieuomgevingsaspecten zijn onderzocht en toegelicht in hoofdstuk 6 van de toelichting. De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft de onderzoeken en toelichting beoordeeld (bijlage 2). Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor mens en milieu. De opmerkingen van de ODMH zijn correct verwerkt in het bestemmingsplan. De planlocatie bevindt zich in het centrum van Waddinxveen, langs het spoor. Er kan niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder voor de spoorlijn. Er is een overschrijding van 1 decibel. Daarom wordt een hogere waarde verleend conform de Beleidsregel hogere waarden.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn onder andere de bepalingen over mogelijke planschade en een verrekening van de ambtelijke kosten opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan vastgesteld heeft wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk.

Bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan Stationsstraat 5 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
3. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2022; besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan Stationsstraat 5 (NL.IMRO.0627.BPStationsstraat5-0401) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2022.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)