

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/22/109044

Documentkenmerk: 256084

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan De Rank, Esdoornlaan 26, Waddinxveen

Portefeuillehouder: A. Kerssies

Datum besluitvormende raad:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'De Rank, Esdoornlaan 26, Waddinxveen'

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan 'De Rank, Esdoornlaan 26, Waddinxveen' (NL.IMRO.0627.BPesdoornlaan26-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

De locatie Esdoornlaan 26 ligt al een tijd braak. Jaren geleden heeft hier een huishoudschool / schildersvakschool gestaan. Esdoornlaan 26 ligt tussen de Esdoornlaan, Ieplaan en Jan Dorrekensgade-west. Esdoornlaan 26 ligt in bestaand stedelijk gebied met vooral woningen. De oppervlakte van het gebied is bijna 7000 m² (zie figuur 1). De initiatiefnemer wenst 62 woningen te bouwen. Het gebied ligt op ongeveer 350 meter van hoogwaardig openbaar vervoer (treinstation Waddinxveen). Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Waddinxveen 2015' met de bestemming 'maatschappelijk'. Het plan voor de realisatie van 62 woningen is hiermee in strijd. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

In 2009 is een exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en sindsdien zijn er verschillende plannen voor woningbouw op deze locatie geweest. Op 25 mei 2021 heeft het college de bereidheid uitgesproken in principe medewerking te verlenen aan een planologische procedure om de ontwikkeling van 62 woningen aan de Esdoornlaan 26 mogelijk te maken. Naar aanleiding van dit besluit heeft de initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan, het m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder lagen ter inzage van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022. Er zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Eén van de zienswijzen die door meerdere omwonenden is ondertekend ziet op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Deze zienswijze is betrokken bij de besluitvorming rondom het vaststellen van een hogere waarde Wet geluidshinder. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording (bijlage 1) en het bestemmingsplan (bijlage 2) aan te bieden voor besluitvorming.



Figuur 1 Ligging Esdoornlaan 26 (binnen het oranje kader)

Onderbouwing voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan 'De Rank, Esdoornlaan 26, Waddinxveen' (NL.IMRO.0627.BPesdoornlaan26-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en ambtelijke wijziging leiden tot aanpassingen

Er zijn zienswijzen ontvangen waarvan een aantal hebben gezorgd voor aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1). Deze aanpassingen hebben betrekking op parkeren, de begripsbepaling 'peil', en te realiseren watercompensatie. Daarbij is op verzoek van de initiatiefnemer een ambtelijke wijziging doorgevoerd die betrekking heeft op de 12 starterswoningen die het plan kent.

Het plan is ambtelijk gewijzigd met betrekking tot de 12 starterswoningen

Op verzoek van de initiatiefnemer is een ambtelijke wijziging doorgevoerd ten aanzien van de 12 starterswoningen die het plan kent. Deze woningen zullen worden gerealiseerd in de vorm van zogenaamde Startblockwoningen. Dit zijn fabrieksmatig gebouwde circulaire woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen vragen een kleinere bebouwde oppervlakte. De verbeelding is hierop aangepast. Daarbij is de parkeerbehoefte voor dergelijke woningen lager. Voor een nadere motivering ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Het plan is aangepast naar aanleiding van zienswijzen met betrekking tot parkeren

Binnen het plangebied werden aanvankelijk 107 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldeed hiermee niet geheel aan het Waddinxveens parkeerbeleid. Ondanks een tekort van 4 parkeerplaatsen (minder dan 4 %) op eigen terrein voorzag het plan in voldoende parkeergelegenheid. De reden hiervoor was het prijssegment van met name de appartementen en het hieraan gerelateerde verwachte autobezit. Omdat een groot deel van de levensloopbestendige appartementen wordt ingedeeld in het midden-dure prijssegment wordt

hiermee een lager autobezit verwacht en was het theoretische tekort acceptabel.

Doordat de starterswoningen worden gerealiseerd in de vorm van Startblockwoningen bestaat de aangepaste behoefte uit 106 parkeerplaatsen (in plaats van de oorspronkelijke 111 parkeerplaatsen). Binnen het plangebied is ruimte gevonden voor in totaal 111 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte (106 parkeerplaatsen). Er wordt (zelfs) voorzien in ruimte voor compensatie van 3 (tijdelijke) parkeerplaatsen aan de leplaan die door de te realiseren inrit komen te vervallen.

Het plan is naar aanleiding van zienswijzen aangepast met betrekking tot de begripsbepaling 'peil'

Het peil voor hoofdgebouwen is gerelateerd aan de kruin van de weg. Omdat de wegkruin van de Esdoornlaan en Jan Dorrekenskade-West afwijkt van het lager gelegen deel waar woningen zijn geprojecteerd is de begripsbepaling aangepast zodat hier geen onduidelijkheid over kan bestaan.

Het plan is naar aanleiding van zienswijzen aangepast met betrekking tot watercompensatie

De verharding ten gevolge van het plan neemt af ten opzichte van de voorgaande bebouwde situatie. Deze verharding is in 2007 verwijderd. Om die reden heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat de toename van verharding ten opzichte van de huidige (onbebouwde) situatie moet worden gecompenseerd door het graven van aanvullende waterberging.

Het plan komt grotendeels overeen met een plan uit 2018 waarmee is ingestemd

Het plan komt grotendeels overeen met een plan uit 2018 waar het college destijds mee heeft ingestemd. Het plan bestaat net als het plan uit 2018 uit 10 dijkwoningen langs de Jan Dorrekenskade-west, 12 starterswoningen haaks op de leplaan en 7 stadswoningen langs de Esdoornlaan. In plaats van 36 appartementen kent het plan nu 33 levensloopbestendige appartementen langs de Esdoornlaan. Deze appartementen worden zowel van binnen als van buiten rolstoel door- en toegankelijk. Daarbij beschikken ze over diverse voorzieningen die de appartementen geschikt maken voor iedere levensfase van de bewoners, ongeacht leeftijd en/of beperkingen. Dit is ook van toepassing op het gebouw waar de appartementen onderdeel vanuit maken.

Ten aanzien van dit gewijzigde deel van het plan is ook variatie gebracht in het prijssegment van de appartementen. Dit is een verbetering ten opzichte van het plan uit 2018. Daar was dit niet in geregeld en dus geheel vrij gelaten. Gelet op de voorgeschiedenis van dit plan en gelet op woningbehoefte in Waddinxveen is dit de maximaal haalbare mix.

Het plan is een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in wijk en dorp

Het plan bestaat uit een diversiteit aan woningtypen in verschillende prijscategorieën. Het is hiermee een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de wijk en het dorp. Het plan voldoet niet geheel aan de Woonvisie 2018-2022. De reden hiervoor is dat dit plan al een lange voorgeschiedenis kent. In 2009 is een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar en sindsdien zijn er verschillende plannen gepasseerd. In die periode is al ingestemd met de woningprogrammering zoals het huidige plan dit grotendeels kent. Om diezelfde reden wordt niet voldaan aan de Verordening middenhuurwoningen Waddinxveen die eind vorig jaar is vastgesteld.

Dit plan draagt bij aan de volgende doelstellingen genoemd in de vier pijlers uit de Woonvisie Waddinxveen 2018- 2022:

1. Er worden 12 bereikbare en betaalbare starterswoningen gerealiseerd. Dit is ruim 19% van het totale plan. Hiermee biedt het plan 9% meer betaalbare koopwoningen dan het indicatief woningbouwprogramma in de Woonvisie 2018-2022 aangeeft. In de anterieure overeenkomst is voor deze woningen een anti speculatiebeding opgenomen. Hiermee is geregeld dat bij verkoop van deze woningen binnen een termijn van 5 jaar een groot deel van de winst moet worden afgedragen aan de gemeente en ontwikkelaar. Hiermee wordt doorverkoop van deze woningen vanuit winstoogmerk op

- korte termijn ontmoedigd.
2. Er worden 33 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd waarvan 31 in het segment middeldure koop volgens de Woonvisie 2018 - 2022 en de Regionale Agenda Wonen. De 2 overige appartementen worden in het segment duurdere koop gerealiseerd.
 3. Er is aandacht voor duurzaamheid.
 4. Door de mix van starterswoningen / middeldure koop en duurdere koop ontstaat er variatie in woonmilieus en woning categorieën.

Het plan is afgestemd in de regio

In de RPW 2019 (regionale projecten woningbouw Midden - Holland) zijn voor de Esdoornlaan 75 woningen opgenomen. De definitieve aantallen vallen hierbinnen. De RPW 2019 is afgestemd in de regio en geaccepteerd door de provincie Zuid-Holland.

Het plan past bij de omgeving

Het plan kent een hoogteaccent. Dit hoogteaccent ligt zoals dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt is gewenst op de hoek van de Esdoornlaan en de Jan Dorrekensgade-west. Vanwege de schaal van de veelal historische bebouwing langs de Jan Dorrekensgade is met dit accent in eerdere plannen geschoven. De massa en de hoogte van het plan zijn aanzienlijk maar niet anders dan in het plan waarmee in 2018 is ingestemd.

Het plan heeft aandacht voor duurzaamheid

De parkeerplaatsen worden voorzien van open bestrating. Er vindt waterberging plaats door het gebruik van regentonnen en eventuele ondergrondse kratten op eigen terrein. De bergingen, balkons en terrassen worden zoveel mogelijk losgekoppeld van de schoonwater riolering. Waar mogelijk zal sedum dakbedekking worden toegepast.

Er wordt voldoende groen en een speelvoorziening gerealiseerd

Het plan voorziet in een openbare speelvoorziening en een kruidentuin. Er zal aanplant van groen plaatsvinden. Tijdens het vervolgproces zal dit verder uitgewerkt worden. Hierbij zullen ook afspraken worden gemaakt over (de overdracht van) het beheer en onderhoud hiervan.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is ondertekend en heeft ter inzage gelegen

In het Besluit milieueffectrapportage staat dat een milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd om een planontwikkeling te beoordelen. Dit project valt in categorie D, een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze planontwikkeling heeft een grootte die onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt. Uit de vormvrije milieueffectrapportage (m.e.r.) blijkt dat deze planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het maken van een milieueffectrapportage is daarom niet nodig. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is ondertekend en treft u aan in de bijlagennota (bijlage 2) bij het bestemmingsplan.

Het plan past binnen beleid en regelgeving

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft de milieu-omgevingsaspecten beoordeeld (bijlage 3). Dit heeft geresulteerd in een positief advies. Er is onder andere onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Het plangebied aan Esdoornlaan 26 ligt binnen de wettelijke zone van de Esdoornlaan, de Dreef, de Kerkweg-West en de Chopinlaan. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk is. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat alleen als gevolg van de Esdoornlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij 40 woningen (appartementen en stadswoningen) wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde met 11 dB overschreden. Deze woningen schermen het achterliggende gebied af van geluid. De overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Het verzoek past binnen de beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland. De ODMH is bevoegd om het besluit tot vaststelling van de hogere geluidswaarden te nemen. Voor het besluit hogere waarde Wet geluidhinder wordt verwezen naar bijlage 3. Het akoestisch onderzoek treft u aan in de bijlagennota (bijlage 3) van het bestemmingsplan.

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. In de overeenkomst zijn ook plankosten van een eerder verzoek opgenomen die nog moesten worden verrekend. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg

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

Bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan (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. 23 augustus 2022; besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan 'De Rank, Esdoornlaan 26, Waddinxveen' (NL.IMRO.0627.BPesdoornlaan26-0401) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 21 september 2022;

de griffier

(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter

(drs. E.J. Nieuwenhuis)