

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Heggewinde 22a, Waddinxveen'

Gemeente Waddinxveen
Afdeling Ruimte
Datum: 21 mei 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld om op de voormalige locatie van de Nederlands Hervormde basisschool Bethel aan de Heggewinde 22a in Waddinxveen een woongebouw mogelijk te maken met 30 appartementen. Het gebouw wordt 4 tot 6 bouwlagen hoog. Op de begane grond wordt maximaal 200 m² ruimte geboden aan maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagopvang. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Wadde.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heggewinde 22a, Waddinxveen' heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0627.BPheggewinde22a-0301). Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – mondeling of schriftelijk – een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ontvangen.

1.2 Ontvankelijkheid zienswijze

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en aan de gemeenteraad gericht. De zienswijze is ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het plan wordt gewijzigd.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indiener van de zienswijze weggelaten. Dit weglaten, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indiener zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
	Zienswijze 1		
1.	Briefschrijver deelt mede dat omwonenden in maart vorig jaar wat plotseling werden verrast met het principebesluit van het college om op de locatie van de oude Bethelschool een appartementencomplex van ongeveer 30 appartementen (waarvan 9 sociale huurwoningen, 5 betaalbare koopwoningen, 5 middendure koopwoningen en 11 dure koopwoningen) inclusief een kinderdagopvang te realiseren. Daarbij werd toen ook het aantal van liefst 6 woonlagen benoemd. Inmiddels ligt er een ontwerpbestemmingsplan en zijn de plannen concreter en inzichtelijk gemaakt. Overigens zouden omwonenden verwachten dat zij eerst zouden worden ingelicht over dergelijke nieuwbouwplannen. Er is door de wethouder een informatieavond voor omwonenden toegezegd naar aanleiding van een eerste brief aan de gemeente. Mede omdat het voor nabijgelegen woningen een sterke impact heeft op zichtlijnen in de wijk, privacy van omwonenden en zorg rondom parkeerproblemen.	Naar onze mening is voorzien in voldoende participatiemogelijkheden bij de totstandkoming van het plan. Initiatiefnemer heeft voor dit plan in april 2023 een informatiebrief verstuurd naar omwonenden in de directe omgeving van het plangebied. Deze brochure is als bijlage 8 opgenomen in de plantoelichting. De wethouder ruimtelijke ordening heeft naar aanleiding van een brief van omwonenden op 6 juli 2023 een gesprek gehad met twee omwonenden. Hierin zijn veel vragen beantwoord en veel onduidelijkheden weggenomen. Het participatieproces voldoet aan de verplichtingen die de wet daaraan stelt. Het ontwerpbestemmingsplan is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen over het (ontwerp van het) bestemmingsplan. Er bestaat voor het gemeentebestuur geen andere wettelijke	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		verplichting om voorafgaand aan de planvaststelling in overleg te treden over de plannen van de initiatiefnemer (dit is ook bevestigd door de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak in een recente uitspraak van 22 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:699, r.o. 5.3). In dit verband merken wij nog op dat initiatiefnemer naar aanleiding van de zienswijze op 7 maart 2024 een constructief en begripvol overleg heeft gehad met twee vertegenwoordigers hiervan, waarin de wederzijdse belangen zijn gedeeld.	
2.	Met de bouw van deze appartementen wordt in dit plan een mooie mix van koop- en huurwoningen gerealiseerd en het is een mooie afspiegeling van de omliggende woningen.	Met briefschrijver zijn wij van mening dat hier een gedifferentieerd woningaanbod in de koop- en huursector mogelijk wordt gemaakt, waaronder 9 sociale huurwoningen. Het programma volgt het woonbeleid van de gemeente.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	Gezien de huidige parkeerproblemen in de gehele wijk heeft briefschrijver erop aangedrongen dat de infrastructuur blijft zoals die nu is. In het huidige plan is een ingang vanaf de Wadde naar het parkeerterrein van het complex ingetekend en dat voorkomt problemen op de Heggewinde. Uitgangspunt zou moeten zijn: volledig	Het participatieoverleg heeft erin geresulteerd dat de nieuwbouw voor gemotoriseerd verkeer alleen bereikbaar is via een nieuw aan te leggen in-/uitrit vanaf de Wadde, zodat de Heggewinde verkeersluw blijft. De planontwikkeling voorziet voor de 30	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	parkeren op eigen terrein en niet in openbare ruimte door de bewoners van het nieuwbouwcomplex.	woningen in 46 parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat kan worden voldaan aan de parkeerkencijfers van het gemeentelijke parkeerbeleid zoals dat is toegelicht in paragraaf 3.3.2 (Parkeren) van de plantoelichting van het bestemmingsplan. De parkeerbehoefte van afgerond 6 parkeerplaatsen voor maatschappelijke voorzieningen kan worden opgevangen in het openbaar gebied, omdat aan de Wadde na de herinrichting voldoende parkeerplaatsen zijn aangelegd voor ook het maatschappelijke deel van het plan. De aanvraag omgevingsvergunning zal hierop worden getoetst. Dit wordt geborgd in artikel 9.1 (parkeerregeling) van de regels in het bestemmingsplan.	
4.	Het woongebied tussen de Wadde, Groensvoorde en Beethovenlaan (gebied Groenswaard 2) kent geen enkele hoogbouw hoger dan circa 3 woonlagen. Ook het gerealiseerde appartementencomplex aan Essengarde is niet hoger dan de omliggende woningen. Aan de andere zijde van de Wadde en Groensvoorde is wel veel hoogbouw van 5 of 6 woonlagen aanwezig, maar deze staan veel verder weg en maken deel uit van een ander Groenswaard 3. Nu met dit plan van een 6 hoog appartementencomplex komt hiermee een	Het perceel aan de Heggewinde 22a is bestemd voor 'Maatschappelijk' waar nu nog een schoolgebouw staat. De onderwijsactiviteiten zijn verplaatst, waardoor de locatie is vrijgekomen voor herontwikkeling. Het perceel ligt in bestaand dorpsgebied, dicht bij het HOV-net, zodat een herontwikkeling van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' een passende vervolgfunctie is. Het is staand beleid van zowel rijk, provincie als gemeente om nieuwe stedelijke ontwikkelingen in	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	onbalans in de huidige inrichting van de wijk Groenswaard 2. Gevraagd wordt het complex niet hoger te bouwen dan de Essengarde.	eerste instantie in stedelijk gebied te realiseren. Voor deze locatie is dat niet anders. Niet kan worden ontkend dat de nieuwbouw hoger wordt dan de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan is naar onze mening vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord. De bouwhoogte sluit aan op de tegenover gelegen Wingerdflat. De vormgeving is zodanig gekozen dat er alleen sprake is van een hoogte accent van 6 lagen in de uiterste hoek van het plan (het verst van de woningen verwijderd) met aansluitend vijf bouwlagen aan de kant van de Heggewinde. Aan deze zijde zijn geen balkons gesitueerd, maar de zijkant van de woonkamer en de slaapkamer. Het gedeelte met vier lagen heeft wel balkons rondom, daar valt niet aan te ontkomen omdat hier de appartementen rondom zitten. Hoewel het bestemmingsplan zal leiden tot een veranderd uitzicht voor omwonenden, zal de aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden volgens de gemeente niet zodanig zijn dat zij geen voorrang kan verlenen aan het belang van het toestaan van woningen - voor o.a. doelgroepen waaraan een groot tekort is - boven het belang van omwonenden op een	
--	--	--	--

		ongewijzigd uitzicht.	
5.	In de aangeleverde gegevens en tekeningen staat dat 'het zeslaags bouwdeel grotendeels wegvalt tussen de bomen' en deze staat vervolgens in de hoek gesitueerd die de grootste afstand kent tot de omliggende bebouwing. De schetstekeningen laat grote bomen zien naast de achtertuinen van de nabijgelegen woningen. Deze bomen staan er niet en zullen ook nooit zo hoog worden, dus die zichtlijn met 6 woonlagen wordt in werkelijkheid niet doorbroken met (toekomstige) bomen.	Met briefschrijver zijn wij van mening dat de visualisaties in de plantoelichting een onjuiste weergave geven van de werkelijkheid. In verband hiermede worden deze tekeningen aangepast waarop de bestaande bomen zijn aangegeven.	De zienswijze geeft aanleiding om de figuren 4, 5 en 6 van de plantoelichting aan te passen, waarin de bestaande bomen zijn ingetekend. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
6.	De ontwikkeling schaadt de privacy van de bewoners. Deze kan flink aangetast worden met vermindering van huidig woongenot en mogelijke waardevermindering van de woningen tot gevolg.	In het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (o.a. Uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545). Voor wat betreft het uitzicht kan aan een bepaalde planologische situatie op een zeker moment ten gevolge van veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied bij het verstrijken der jaren geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

		worden ontleend. Vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt niet als een bezwaar gezien tegen een bestemmingsplan. Briefschrijver heeft overigens de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer hij meent dat zijn onroerend goed minder waard is geworden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld. Hetgeen hierover in de zienswijze naar voren is gebracht staat dan ook niet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg (en daarmee ook niet aan de vaststelling van het plan).	
7.	Er zijn naar het complex vanaf de Groensvoorde en Heggewinde voetgangersdoorgangen die bezoekers kunnen gebruiken. Omwonenden willen geen extra hinder of overlast van geparkeerde auto's en lopende mensen door de straten van de wijk. In de bijlage van het ontwerp staat een fietsverbinding naar de Heggewinde genoemd en dat hulpdiensten in geval van calamiteiten	Geparkeerde auto's van het wooncomplex kunnen alleen gebruik maken van de nieuwe in- en uitrit vanaf de Wadde, zodat er geen (nieuwe) overlast ontstaat voor woningen aan de Heggewinde. Voet- en fietsverkeer gaat op in het normale straatbeeld. De looproutes worden zo veel als mogelijk in stand gehouden zoals deze nu zijn. Bij uitwerking van het plan zal	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	daar ook gebruik van kunnen maken. Wanneer men een fietsverbinding wenst dan zou een verbinding vanaf het complex naar Waddepad de voorkeur hebben. Een toegang voor hulpdiensten is via de Wadde veel praktischer, omdat de Heggewinde te smal is en ook vanwege parkeerproblemen snel geblokkeerd raakt.	worden onderzocht of de doorgaande fietsverbinding vanaf de Heggewinde kan worden geschrapt en deze verplaatst kan worden richting het Waddepad. Dit betreft evenwel een uitvoeringsaspect, waarin het bestemmingsplan niet voorziet. De bereikbaarheid in geval van calamiteiten van de Heggewinde is afgestemd met de Veiligheidsregio Hollands-Midden. Er zijn geen belemmeringen voor de bereikbaarheid van de brandweer, zodat er geen aanleiding is deze te verplaatsen naar de Wadde.	
8.	De groenstructuur langs de (oude) Bethelschool en het hondenuitrenveld richting Peuleyen kent een Ecologische verbindingszone binnen het gemeentelijke beleid. Rondom het plangebied is momenteel ook veel groen aanwezig en dit moet vanuit het gemeentelijke beleid gehandhaafd blijven. Briefschrijver verwacht dat het huidige karakteristieke bomenbestand niet verloren gaat en conform Handboek Bomen (minimaal versie 2018) en tijdens de bouw onder- en bovengronds beschermd wordt. Ook zal er een inventarisatie met volledige inspectie op de technische staat plaats moeten vinden.	Voor een klimaatbestendig Waddinxveen geldt dat het vergroenen van de openbare ruimte bijdraagt aan een klimaatadaptieve inrichting. De aangenomen motie van de gemeenteraad van 13 november 2019: 'Voor elk huishouden één boom' is echter niet uitvoerbaar op deze locatie vanwege de beperkte ruimte in het plangebied, ondanks dat het groen in het plangebied toeneemt. Dat neemt niet weg dat er een inspanningsverplichting is om zoveel als mogelijk bestaand groen te handhaven. Verder wordt er waar mogelijke half verharding toegepast. Het bomenbestand gaat niet verloren, omdat als gevolg van vier te kappen bomen (waar de nieuwbouw is voorzien) vier nieuwe bomen worden terug geplant.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.	Komen er ondergrondse afvalcontainers op het terrein van het complex, die voldoende capaciteit hebben om al het afval in kwijt te kunnen?	Na overleg met Cyclus is het plaatsen van extra ondergrondse containers niet nodig. Het bestaande aanbod aan afvalinzamel-punten volstaat.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10.	Briefschrijver geeft enkele ideeën mee voor invulling van het maatschappelijk gedeelte van de planontwikkeling. Deze liggen meer op het sociale en culturele vlak. Als inwoners staat briefschrijver open voor inpassing van onderstaande ideeën: ontmoetingsplaats of activiteitencentrum voor inwoners	Wij waarderen de betrokkenheid van de omwonenden om mee te denken over een invulling van de begane grond van het plangebied met maatschappelijke voorzieningen. De exacte invulling hiervan is op dit moment nog niet bekend, de kaders in het bestemmingsplan zijn daarvoor leidend. Wij zullen de initiatiefnemer vragen om omwonenden actief te betrekken bij de invulling hiervan. Dit betreft overigens een uitvoeringsaspect en staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.