

Datum: 06-11-2023
Onderwerp: Hoevezone

Geachte heer/mevrouw,

Binnen het gebied Glasparel+ en het bestemmingsplan Glasparel+ is het gebied tussen de Vredenburglaan en de Warande Noord (Cornelis Broerweg) aangemerkt als gemengd gebied. Nu het project Glasparel+ zijn voltooiing nadert, is in overleg met de gemeente Waddinxveen ook een invulling voor dit gebied overeengekomen. Via deze brief vertellen wij u graag meer over de plannen voor deze locatie.

Bestemmingsplan

Het perceel heeft nu een bestemming Gemengd - uit te werken. Hier zijn in het huidige bestemmingsplan (utiliteits)gebouwen tot 10 meter hoog toegestaan voor bijvoorbeeld horeca of dienstverlening. In plaats daarvan krijgt het deel tussen de Gerard Okkersweg (de weg tussen de Plasweg en de Piet Stuurmanweg) en de Vredenburglaan een maatschappelijke invulling. En op het deel tussen de Gerard Okkersweg en Warande Noord worden 14 woningen gerealiseerd.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Dit plan gaat binnenkort in procedure en wij willen u hierover van tevoren informeren.

De woningen

Het woongedeelte sluit goed aan op de gerealiseerde woningen aan de Plasweg. In totaal komen er 14 woningen, waarvan 4 rijwoningen, 5 seniorenwoningen, 4 twee-onder-één-kap-woningen en 1 vrijstaande woning. Het betreft allemaal koopwoningen. De kavel krijgt een groen karakter met bebouwing gepositioneerd in een hoeve-setting rondom een 'boerenerf'. Dit komt ook tot uiting in de vormgeving en het materiaalgebruik van de bebouwing, buitenruimte en erfafscheidingen. Dit deel is al redelijk concreet uitgewerkt (zie bijlage).

Zorg

Voor de invulling van het gebied tussen de Vredenburglaan en de Gerard Okkersweg wordt een zorggebouw gerealiseerd, direct gelegen aan de Vredenburglaan. Dit gebouw kan eveneens als geluidsbufter dienen. Het gebouw dient daarnaast als afronding van het woonlint aan de Plasweg. De hoofdvorm van het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Aan de noordwestzijde wordt een kleiner gebouw in eveneens twee bouwlagen met een kap mogelijk gemaakt. Voor de hoofdbebouwing wordt een maximum goothoogte van 7 meter en maximum bouwhoogte van 12 meter aangehouden. De materialisatie van de bebouwing heeft een landelijke uitstraling en is herkenbaar en passend binnen de identiteit van het gebied.

Qua invulling wordt gedacht aan een kleinschalig intramuraal zorgcomplex voor dementerenden, een woongroep voor verstandelijk beperkten, en/of paramedische zorg en overige zorg. Daarnaast wordt er ruimte geboden aan een BSO/kinderdagverblijf. De combinatie van functies kan elkaar versterken, door onder meer het faciliteren van ontmoetingen tussen jong en oud. De exacte invulling van dit deel is echter nog niet uitgewerkt (de uitwerking op de bijlage is derhalve indicatief).

Ontsluiting

Het gebied is bereikbaar via de Gerard Okkersweg. Vanuit de Plasweg is het woongebied alleen bereikbaar voor voetgangers en fietsers via een langzaam verkeersbrug. Voor voetgangers en fietsers is er ook een aansluiting op de Cornelis Broerweg.

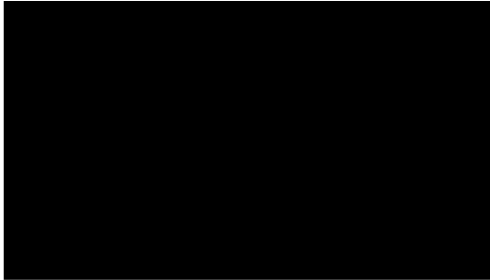
Heeft u vragen?

Voordat de bestemmingsplanprocedure start, beantwoorden wij graag uw vragen over het plan. Tot 15 november 2023 kunt u contact opnemen via communicatie@wayland.nl. Voor contactgegevens van de gemeente Waddinxveen verwijzen wij u naar de website waddinxveen.nl

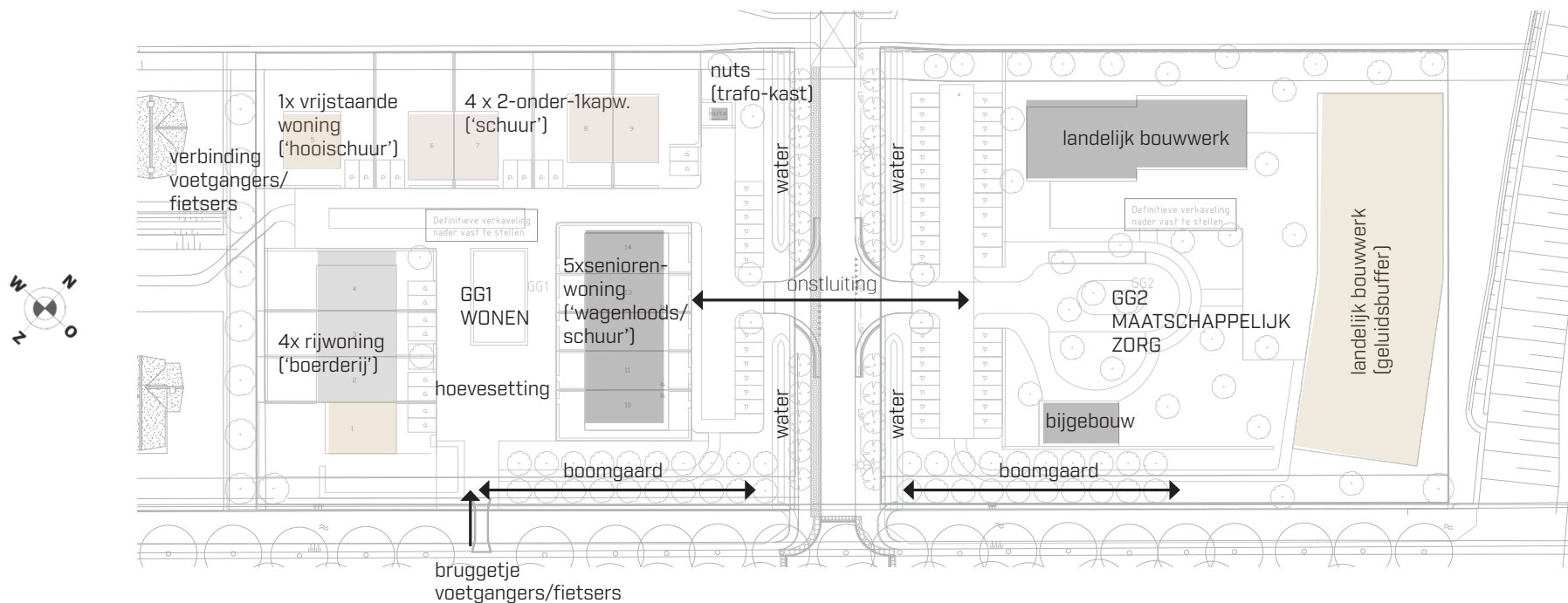
Wij hopen dat u, net als wij, positief bent over de ontwikkeling. Het was uiteraard bekend dat het gebied een invulling zou krijgen. De eerdere bestemming liet eventueel (utiliteits)bouw toe tot 10 meter hoog. Nu worden aansluitend aan Warande Noord woningen gerealiseerd en op grotere afstand een gebouw van maximaal 12 meter in 2 lagen en een kap. Op deze wijze kan invulling worden gegeven aan de (grote) behoefte aan woningen en zorgfuncties. Wij zijn van mening dat dit een verbetering is ten opzichte van eerdere mogelijkheden. Wij hopen dat u dat ook van mening bent.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het mogelijk om bezwaar te maken tegen de voorgenomen ontwikkeling. Uiteraard hopen wij dat dat niet nodig is.

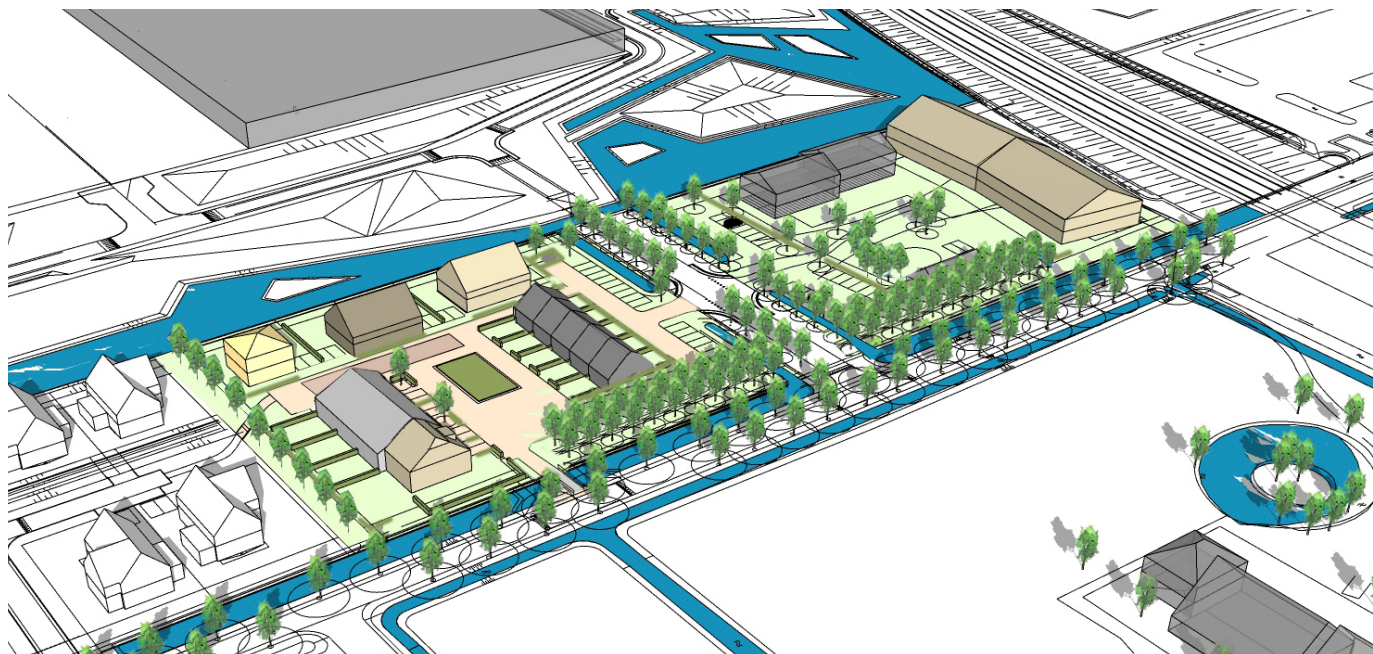
Met vriendelijke groet,

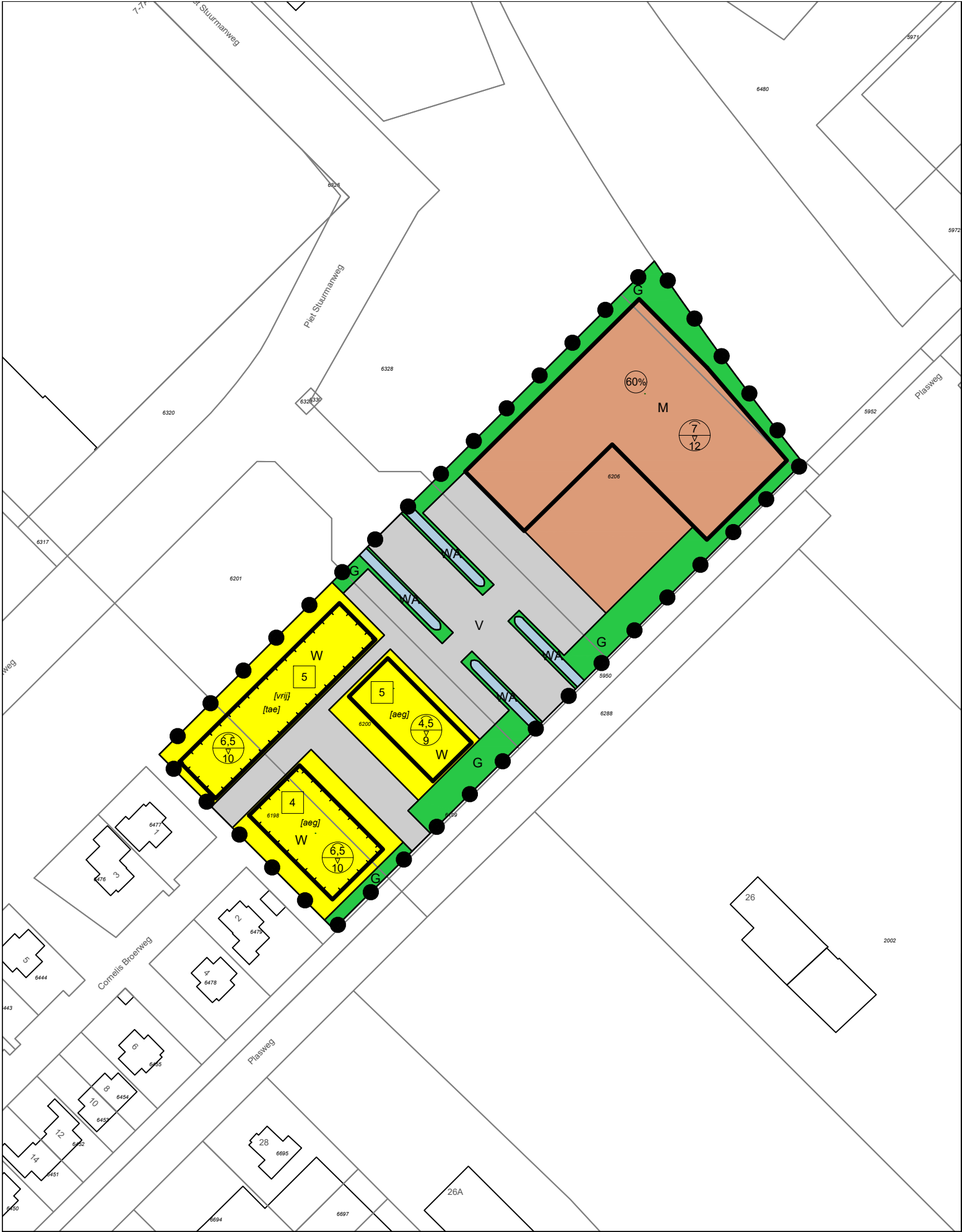


Indicatieve 2d-weergave mogelijk verkavelingsplan



Indicatieve 3d-weergave mogelijk verkavelingsplan





Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

- G Groen
- M Maatschappelijk
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] aaneengebouwd
- [tae] twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

- 5 maximum aantal wooneenheden
- 60% maximum bebouwingspercentage (%)
- 6,5 maximum goothoogte (m)
- 10 maximum bouwhoogte (m)



Bestemmingsplan:

Hoevezone (Plasweg)

Gemeente Waddinxveen

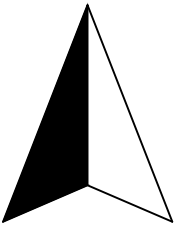
Opdrachtgever: IntROview

Status: ontwerp

Get.: WDK Datum: 27-10-2023

Formaat: A3 Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0627.BPhoevezone-0201



Noordpijl

GIS/CAD
Ondersteuning
en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl