

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/21/065654

Documentkenmerk: 264126

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kerkstraat 19-23

Portefeuillehouder: A. Kerssies

Datum besluitvormende raad:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kerkstraat 19-23.

Voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Kerkstraat 19-23 (NL.IMRO.0627.BPkerkstraat19en23-0401) wordt ongewijzigd vastgesteld;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De initiatiefnemer wil aan de Kerkstraat 19-23 20 appartementen realiseren met bijbehorende parkeerplaatsen in een hof. Negen (9) woningen worden in de goedkope- en middel dure sector gerealiseerd en elf (11) appartementen in de dure sector. De appartementen worden levensloopbestendig en zijn hierdoor geschikt voor verschillende doelgroepen (zowel starters als senioren).

Om dit mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing gesloopt.

In het bestemmingsplan 'Bebouwde kom 2015' is de locatie bestemd als 'gemengd'. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid in een lage milieucategorie, dienstverlening, detailhandel en wonen toegestaan. Voorheen was op deze plek bedrijvigheid en een woonwinkel gevestigd. Het verzoek past niet in deze bestemming. Er is dan ook een nieuw bestemmingsplan nodig om de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan lag, van 2 juni tot en met 13 juli 2022, 6 weken ter inzage. Ook is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn geen reacties binnengekomen van vooroverlegpartners en er zijn vijf (5) schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Dit advies is bedoeld om de Nota van beantwoording (zie bijlage 1) het bestemmingsplan Kerkstraat 19-23 (zie bijlage 2) ongewijzigd vast te stellen.

Onderbouwing voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan

Kerkstraat 19-23 (NL.IMRO.0627.BPkerstraat19en23-0401) wordt ongewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Hieronder wordt kort aangegeven waarom de zienswijzen niet hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. De binnengekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1) te lezen.

De vijf (5) zienswijzen van omwonenden hebben betrekking op uitvoeringsaspecten die niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Daarnaast worden opmerkingen gemaakt over (het gebrek van) de architectonische kwaliteit van het appartementengebouw, de posities van de balkons die voor inkijk bij de omwonenden kan leiden, en vermindering van bezonning van de omliggende woningen.

Ook zijn er twee (2) zienswijzen binnengekomen waarin de wens wordt geuit de tervisielegging met 4 weken te verlengen.

De gemeente zal erop toezien dat bij de situering van de balkons van de appartementen zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden. Enige inkijk is echter niet te vermijden. Omdat het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied, is de gemeente van mening dat de invloed van het plan op de privacy van de omwonenden niet zodanig van invloed is dat deze onaanvaardbaar is.

De vermindering van de bezonning door de nieuwbouw is ten opzichte van de huidige situatie niet aan de orde. Op basis van het Schetsplan is een bezonningsstudie gedaan om de schaduwen op de omgeving te onderzoeken. Verschillende tijden in verschillende seizoenen zijn onderzocht. Met de resultaten van deze bezonningsstudie wordt de huidige en nieuwe bebouwing met elkaar vergeleken. Er ontstaan geen nadelige schaduweffecten door de nieuwe bebouwing.

De gemeente gaat niet akkoord met de wens van de indieners om het bestemmingsplan 4 weken langer ter visie te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken vanaf 2 juni tot en met 13 juli 2022 ter inzage gelegen. Eenieder heeft voldoende gelegenheid gekregen om kennis te nemen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Overigens zal het definitieve bouwplan nog voor advies worden voorgelegd aan de welstandcommissie.

Het verzoek past in de Structuurvisie, Woonvisie, Detailhandelstructuurvisie en Provinciaal beleid.

De Kerkstraat is een gebied waar verschillende functies aanwezig zijn. Woningen worden afgewisseld met (verouderde) bedrijfspanden. Door aan het verzoek mee te werken wordt de gemengde bestemming (bedrijvigheid met detailhandel) veranderd naar wonen. Dit is in overeenstemming met de Structuurvisie. Door het saneren van bedrijvigheid ontstaat een beter woonleefklimaat voor de bewoners van de buurt.

Het saneren van detailhandel past in de Detailhandelstructuurvisie. Een binnenstedelijk woningbouwproject past zowel in de Woonvisie als in het Provinciale beleid van bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Het realiseren van betaalbare huurwoningen is niet haalbaar. Hiervoor is het project te klein in omvang. Er wordt een divers programma aangeboden dat voldoet aan de Woonvisie. Het woningbouwprogramma is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en daarmee geborgd.

Het aantal parkeerplaatsen past in het parkeerbeleid.

Er wordt op eigen terrein een parkeerhof gemaakt voor 28 parkeerplaatsen. Aan de voorkant van het gebouw worden 4 parkeerplaatsen aangelegd. De overige 4 parkeerplaatsen die nodig zijn kunnen in het openbaar gebied worden opgenomen.

Parkeerdrukonderzoek heeft aangetoond dat er voldoende capaciteit beschikbaar is. Verder is het gebied op een afstand van 450 meter van het station Waddinxveen gelegen, waardoor bewoners en bezoekers van het openbaar vervoer gebruik kunnen maken. Er is een positief

parkeeradvies gegeven.

Afspraken zijn gemaakt met de Brandweer.

Er is vooroverleg geweest met de Brandweer. Afgesproken is dat er een keermogelijkheid voor de Brandweer komt op het parkeerhof omdat de Kerkstraat aan het eind doodloopt en daar niet gekeerd kan worden. Het parkeerhof wordt afgesloten met een (overrijdbare) paal.

Bezonningsstudie uitgevoerd.

Op basis van het Schetsplan is een bezonningsstudie gedaan om de schaduwen op de omgeving te onderzoeken. Verschillende tijden in verschillende seizoenen zijn onderzocht. Met de resultaten van deze bezonningsstudie wordt de huidige en nieuwe bebouwing met elkaar vergeleken. Er ontstaan geen nadelige schaduweffecten door de nieuwe bebouwing.

Communicatie met omwonenden

De Initiatiefnemer heeft door de coronacrisis individuele gesprekken gevoerd met omwonenden van de percelen Kerkstraat 13, 27, 29 en 31 en Kerkweg-West 7, 11 en 13. De bewoners van Kerkweg-West 9 hebben niet gereageerd op de uitnodiging. In deze overleggen is het plan voor het oprichten van een appartementengebouw met 20 wooneenheden volgens de ontwikkelingsvisie van 19 december 2019 toegelicht.

Deze omwonenden staan niet negatief tegenover het bouwplan. Wel zijn diverse opmerkingen gemaakt voor de uitwerking van het bouwplan, zoals de toename van de verkeersbewegingen en de situering van de balkons. De reacties zijn gebundeld in bijlage 8. Samenvatting omgevingsdialoog, van het bestemmingsplan (bijlage 3).

1. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd in een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over planschade en plankosten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal voor het bestemmingsplan dus op een andere manier verzekerd. Hierdoor wordt voldaan aan de Wet Ruimtelijke Ordening en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan Kerkstraat 19-23 heeft vastgesteld, 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. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan de bouw van de 20 appartementen starten.

Bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan Kerkstraat 19-23 (toelichting, regels en bijlagen);
3. Bestemmingsplan Kerkstraat 19-23, verbeelding.

Raadsbesluit

De Raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2022;

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan Kerkstraat 19-23 (NL.IMRO.0627.kerkstraat19en23-0401) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 14 december 2022.

de griffier

(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter

(drs. E.J. Nieuwenhuis)