

## Raadsvoorstel

**Zaakkenmerk:** Z/21/082401

**Documentkenmerk:** 188635

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan 't Suyt II

**Portefeuillehouder:** M. Kortleven

**Datum besluitvormende raad:** 15 december 2021

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 't Suyt II

### Voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan 't Suyt II (NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.
2. Het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied 't Suyt II wordt vastgesteld.
3. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

### Inleiding

De gemeente Waddinxveen heeft het voornemen om 160 woningen te bouwen tussen de Onderweg, 't Suyt I' en voetbalvereniging Be Fair. In het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Het eerste is het bestemmingsplan 't Suyt Waddinxveen'. Hier geldt een uit te werken woonbestemming voor maximaal 120 woningen. Het tweede is bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'. Hier geldt een agrarische bestemming. Het plan past niet binnen de kaders die de geldende bestemmingsplannen bieden waardoor er een nieuw bestemmingsplan nodig is. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in totaal 160 woningen te bouwen.

Er is een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld om de opzet en uitstraling van de woningen op een zorgvuldige manier in de omgeving in te passen. Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan kan als toetsingskader worden gebruikt wanneer het als addendum op de Welstandsnota 2015 vastgesteld wordt. Hiermee vervangt dit plan de welstandsvrije status dat het plangebied nu heeft.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-addendum lagen ter inzage van 29 juli 2021 tot en met 8 september 2021. Er zijn 4 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen reacties ontvangen op het ontwerp-addendum. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording (bijlage 1) het bestemmingsplan (bijlage 2) en het addendum op de Welstandsnota 2015 (bijlage 1 uit de bijlagen bij de toelichting) aan te bieden voor besluitvorming.

### Onderbouwing voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan 't Suyt II (NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

#### *Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan leiden tot aanpassingen*

In totaal zijn er 4 zienswijzen ontvangen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Om recht te doen aan zowel de

zienswijzen als de beantwoording wordt u gevraagd hier via de Nota kennis van te nemen. In de Nota is onder het kopje 'wijzigingen in het bestemmingsplan' per onderdeel aangegeven of het ontwerpbestemmingsplan aangepast is.

*Er wordt een divers woningbouwprogramma gerealiseerd waar behoefte aan is*

In 't Suyt II worden in totaal 160 woningen gerealiseerd. Het gaat om een divers woningbouwprogramma dat aansluit bij de maatschappelijke behoefte. Er wordt voorzien in circa 30% sociale huurwoningen, 12% middeldure huurwoningen, 10% goedkope koopwoningen, 10% middeldure koopwoningen en 38% dure koopwoningen. Dit woningbouwprogramma is grotendeels in lijn met de Woonvisie 2018 - 2022. Om in stedenbouwkundig opzicht aan te sluiten bij de omgeving zit er weinig meerlaagse bouw in het plan. Hierdoor worden er geen dure eengezinswoningen gerealiseerd. Het uitgevoerde ladderonderzoek (bijlage...) bevestigt de behoefte aan dit programma. Uit het ladderonderzoek blijkt dat dit typen woningen op deze schaal en in deze tijdspanne niet elders in Waddinxveen gerealiseerd kunnen worden.

*Het wordt een duurzame wijk*

In 't Suyt II wordt op verschillende manieren uitvoering gegeven aan de Duurzaamheidsvisie 2015 - 2025. In het bestemmingsplan is een landschappelijk raamwerk aan groen en water vastgelegd dat doorgaans minimaal 15 meter breed is. Het groen en water wordt grotendeels aangelegd tussen de bouwvelden in. Hierdoor ontstaat een mooi evenwicht tussen de verharde parkeerhofjes met woningen en het groen daaromheen. Met het inrichtingsplan (bijlage...) wordt sturing gegeven aan het realiseren van verschillende soorten groen. In alle bestemmingen zijn duurzame energievoorzieningen toegestaan die maximaal milieucategorie 1 of 2 hebben. Daarnaast stelt het bestemmingsplan eisen aan het dak van bijbehorende bouwwerken. Die moeten uitgevoerd worden met een vegetatiedak en/of zonnepanelen. Ook zijn er regels gesteld aan het verharderen van tuinen. Tuinen kleiner dan 100 vierkante meter mogen maximaal voor 75% verhard worden. Tuinen groter dan 100 vierkante meter mogen maximaal voor 50% verhard worden. De 75%-regeling is opgenomen om huiseigenaren met een relatief kleine tuin niet onevenredig te benadelen. In aanvulling op de regels uit dit bestemmingsplan zal er bij de gronduitgifte aandacht worden besteed aan duurzaamheid.

*Er is voldoende ruimte om te parkeren en de wijk wordt goed ontsloten*

In het midden van de verschillende bouwvelden en langs de laan is ruimte om te parkeren. Het aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd conform Waddinxveens beleid. De wijk wordt ontsloten via de Onderweg en de Florijnlaan. Er is gekozen voor twee ontsluitingen om het verkeer zoveel mogelijk te spreiden en het gebied toegankelijk te maken voor hulpdiensten. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat ongeveer 60% van het verkeer via de Florijnlaan zal rijden. Hier vindt ook een gelijke verdeling plaats tussen het zuidelijk en noordelijk deel van de Florijnlaan. Deze verdeling is gunstig voor de doorstroming. Ongeveer 40% zal gebruik maken van de Onderweg als ontsluitingsweg. Beide wegen kunnen het aantal verkeersbewegingen als gevolg van 't Suyt II aan. Ook als de Onderweg niet aangepast wordt omdat de Bentwoudlaan niet gerealiseerd wordt past het aantal verkeersbewegingen bij de capaciteit van de weg. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat er maatregelen worden getroffen aan de Onderweg om de verkeersveiligheid te verbeteren wanneer de Bentwoudlaan niet gerealiseerd wordt. In dit scenario komt er namelijk meer verkeer op de Onderweg te rijden. Met de ingebruikname van de Bentwoudlaan zal het aantal verkeersbewegingen fors afnemen en is een ingreep aan de Onderweg niet nodig.

*Er zijn geen belemmeringen vanuit milieu*

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft de milieuomgevingsaspecten onderzocht en beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor mens en milieu. De geluidsbelasting veroorzaakt door de omliggende wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidshinder. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de maximale geluidsbelasting van de Bentwoudlaan in 't Suyt II. Er worden geluidwerende maatregelen genomen om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Voor voetbalvereniging Be Fair is maatwerk opgesteld zodat zij enkele keren per jaar geluid kunnen produceren dat de toekomstige bewoners van 't Suyt II

moeten dulden. Dit geluid wordt gemaakt bij de opkomst van het eerste elftal bij thuiswedstrijden en tijdens toernooien. De bedrijven aan de Onderweg 12 en 91a kunnen in haar huidige vorm blijven functioneren en in de dagperiode meer planologische ruimte innemen indien gewenst. Volgens de vaker toegepaste methode van Miedema is er in bijna het hele plangebied sprake van een goed woon-leefklimaat. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed en het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een afname van de luchtkwaliteit. De rugstreeppad heeft zich in het plangebied genesteld. Om te kunnen bouwen wordt een ontheffing bij de Omgevingsdienst Haaglanden aangevraagd. De stikstofuitstoot veroorzaakt door 't Suyt II op Natura-2000 gebieden vormt geen belemmering om de woningen en bijbehoren te kunnen bouwen. In een klein deel van het plangebied bevinden zich mogelijk ontplofbare oorlogsresten. Voor aanvang van de bouw moet hier onderzoek naar uitgevoerd worden.

2. Het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied 't Suyt II wordt vastgesteld.

De gemeenteraad heeft het stedenbouwkundig plan voor 't Suyt II op 14 oktober 2020 vastgesteld. Het aangenomen amendement over het maximum aantal woningen, het woningbouwprogramma en het duurzaamheidsbudget zijn overgenomen in het stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundig plan is de opzet van 't Suyt II vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan bevat ook een beeldkwaliteitsplan waarin keuzes voor kleur- en materiaalgebruik zijn vastgelegd. Hiermee zijn uitgangspunten opgesteld die de uitstraling van de woningen regelt. Om er voor te zorgen dat het Kwaliteitsteam de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van woningen mag toetsen aan deze plannen, moeten de plannen door de raad vastgesteld worden als addendum op de Welstandsnota.

3. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De gemeenteraad heeft de grondexploitatie voor het plan 't Suyt II vastgesteld. 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. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan de bouw van de woningen starten.

### **Bijlage(n)**

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan (toelichting, verbeelding, regels, bijlagen)

### **Raadsbesluit**

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2021; besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan 't Suyt II (NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401) gewijzigd vast te stellen.
2. Het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied 't Suyt II vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van d.d. 15 december 2021.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)