

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 8558

Documentnummer: 8559

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Wilhelminakade 83

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 31-05-2023

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Wilhelminakade 83

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Wilhelminakade 83 (NL.IMRO.0627.BPwilhelminakade83-0401) wordt gewijzigd vastgesteld;
2. Het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied Wilhelminakade 83 wordt vastgesteld;
3. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

De initiatiefnemer heeft de wens om 9 woningen en 12 tot 16 appartementen aan de Wilhelminakade 83 te bouwen. In het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Waddinxveen 2015' heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf'. Er zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Deze bestemming was nodig voor de verffabriek Boonstoppel. De bedrijvigheid is beëindigd en de bestemming is niet meer nodig. Het bestemmingsplan Wilhelminakade 83 maakt 9 woningen en maximaal 16 appartementen juridisch-planologisch mogelijk.

Er is een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld om de opzet en uitstraling van de woningen op een zorgvuldige manier in te passen in de omgeving. Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan kan als toetsingskader worden gebruikt wanneer het als addendum op de Welstandsnota 2015 vastgesteld wordt.

Het ontwerpbestemmingsplan Wilhelminakade 83 heeft 6 weken ter inzage gelegen van 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022. Tijdens de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1), het bestemmingsplan Wilhelminakade 83 (bijlage 2) en het addendum op de Welstandsnota 2015 (bijlage 1 en 2 uit de bijlagen bij de toelichting) aan te bieden voor besluitvorming.

Onderbouwing voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Wilhelminakade 83 (NL.IMRO.0627.BPwilhelminakade83-0401) wordt ongewijzigd vastgesteld;

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zorgt voor aanpassing

In totaal zijn er 2 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 van beantwoording kennis van te nemen. In de nota van beantwoording is onder het kopje 'conclusie' per onderdeel aangegeven of het ontwerpbestemmingsplan aangepast is. De regels en verbeelding van een bestemmingsplan zijn juridisch bindend. Er is één aanpassing gedaan aan de verbeelding. De noordelijke ontsluiting wordt haaks op de Wilhelminakade gerealiseerd. Op deze manier ontstaat een verkeersveilige ontsluiting.

Er worden woningen planologisch mogelijk gemaakt

In dit bestemmingsplan worden 9 vrijstaande woningen van maximaal 750m³ groot en 12 tot 16 gestapelde woningen mogelijk gemaakt. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Het college kan, wanneer er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, instemmen met het toevoegen van maximaal 4 appartementen. Hierdoor kunnen kleinere appartementen gerealiseerd worden. Met deze toevoeging wordt het maximum van 16 appartementen bereikt. Met het wegnemen van de bedrijvigheid neemt het woon-leefklimaat van omwonenden toe. Bovendien zijn er in de toekomstige situatie minder verkeersbewegingen per etmaal. Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost.

De Woonzorgvisie Waddinxveen 2035 wordt niet volledig uitgevoerd

Dit plan voorziet in twee type woningen waar verschillende doelgroepen terecht kunnen. De vrijstaande woningen lijken het meest geschikt voor doorstromers (met kinderen). De levensloopbestendige appartementen zijn vooral geschikt voor senioren/een- en tweepersoonshuishoudens. De woningen vallen in de dure categorie (>400.000 euro). Door stedenbouwkundige- en financiële redenen is een goedkoper woonprogramma niet mogelijk op deze locatie.

Er wordt groen toegevoegd

In de regels van het bestemmingsplan is de landschappelijke inrichting geborgd. Na uitvoering van het plan is er een afname van ca. 5000m² aan verharding, worden er in totaal 58 bomen geplant en wordt water gegraven om aan te sluiten op de landschappelijke structuur van 't Weegje. Het openbaar gebied wordt na de realisatie overgedragen aan de gemeente.

De milieuomgevingsaspecten zijn onderzocht en in orde bevonden

Uit de milieuonderzoeken en beoordeling (bijlage 3) blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Stikstof is recent onderzocht en akkoord bevonden (bijlage 4) door de ODMH. Er wordt een hogere waarden (bijlage 5) afgegeven conform de beleidsregel.

2. Het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied Wilhelminakade 83 wordt vastgesteld;

Er is een stedenbouwkundig- een beeldkwaliteitsplan gemaakt om sturing te geven aan de uitstraling van het plan. Na vaststelling moet er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden aan dit plan.

In het plan wordt aangesloten op bestaande landschappelijke structuren. De negen vrije kavels zijn ruim van opzet, hebben een beperkte goothoogte en een verschillende kap oriëntatie. Deze uitgangspunten zijn onder meer kenmerkend voor het landelijke karakter. Richting de Gouwe volgt een overgang naar een robuuster deel van het plan waar met het appartementencomplex een grotere massa ingepast wordt. Hier wordt ingezet op het behouden van een hal met boogdak en stelconplaten. Hiermee krijgt de historie een plek in het nieuwe plan.

3. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over risico's en kosten. Door het sluiten van de overeenkomst 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.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan Wilhelminakade 83 (regels, verbeelding en bijlagen)
3. Beoordeling milieuomgevingsaspecten
4. Beoordeling stikstof
5. Besluit hogere waarden

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-04-2023 besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan Wilhelminakade 83 (NL.IMRO.0627.BPwilhelminakade83-0401) gewijzigd vast te stellen;
2. Het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied Wilhelminakade 83 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 31-05-2023

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)