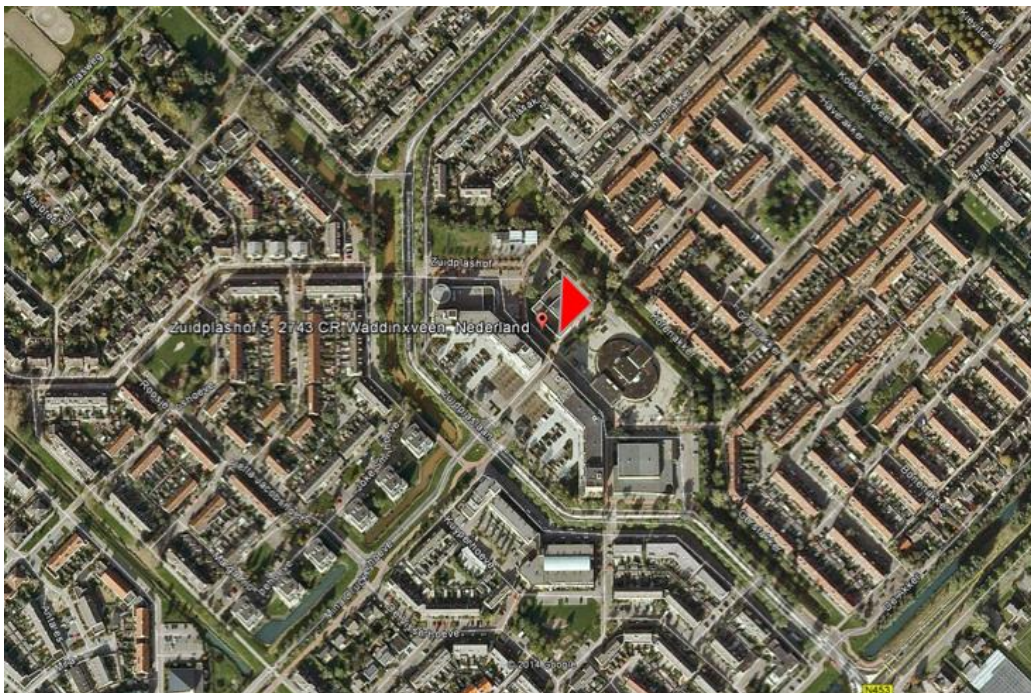


Kwalitatieve onderbouwing bestemmingsplan Zuidplashof

In deze notitie wordt het bestemmingsplan Zuidplashof kwalitatief onderbouwd aan de hand van het op 10 februari 2014 in het portefeuillehoudersoverleg ISMH vastgestelde afwegingskader.

Algemene kenmerken

Plaats:	Waddinxveen
Woonmilieu:	Centrum Kleinstedelijk
Ligging:	in centrum woonwijk
Type plan:	uitbreiding wijkwinkelcentrum, transformatie van een voormalige scholenlocatie, herinrichting openbaar gebied, revitalisatie gedateerde winkelstrook
Oorspronkelijk plan:	1500 m ² bvo uitbreiding supermarkt (gerealiseerd) 30 appartementen boven de supermarkt (gerealiseerd) 667 m ² exclusief buitenruimte maatschappelijke doeleinden (niet gerealiseerd, wordt vervangen door dit plan) 20 appartementen (niet gerealiseerd)
Aanpassing plan:	Herinrichting openbaar gebied (gerealiseerd) vervanging maatschappelijke doeleinden door 6 appartementen (totaal in plan: 56 appartementen, waarvan 30 gerealiseerd en bewoond)
Prijsklassen:	markthuur (net boven de liberaliseringsgrens)
Bestemmingsplan:	Het bestemmingsplan voor het oorspronkelijke plan is onherroepelijk. De omzetting van maatschappelijke doeleinden naar wonen en de wijziging van de vorm van het gebouw zorgen er voor dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.
Investeerder:	Veenstede ontwikkeling B.V. Er is een grondexploitatieovereenkomst tussen gemeente en Veenstede.



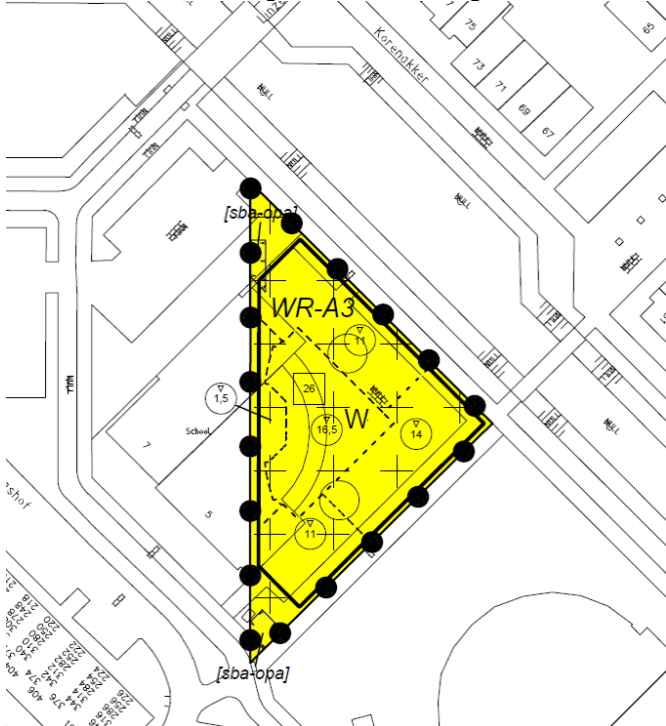
Hierboven is de locatie aangegeven.

Toelichting plan

In de wijk Zuidplas (gerealiseerd in de jaren '80 en '90) ligt een wijkwinkelcentrum. Het rapport "Visie op de dagelijkse winkelstructuur voor Waddinxveen" (vastgesteld door de raad in december 2006) concludeert voor Winkelcentrum Zuidplashof dat er buiten dit bestaande winkelcentrum in Waddinxveen-Zuid geen reële alternatieven zijn. Daarnaast spelen in en rond het winkelcentrum diverse andere ontwikkelingen, zoals vrijgekomen schoollocatie, hangjongeren etc.. Daarom wordt ingestoken op een versterking van dit winkelcentrum die gelijke tred houdt met de realisatie van Triangel, omdat hier geen buurtwinkelcentrum wordt gerealiseerd. Doel van de herontwikkeling van het gebied is een revitalisering. Onderdeel hiervan is de transformatie van een voormalige scholenlocatie. Een deel van het plan is gerealiseerd. Het winkelcentrum is uitgebreid met 1500 m² bvo. Deze uitbreiding bestaat uit 960 m² winkelvloeroppervlak en 520 m² aan magazijnruimte. Naast de Plus, die al op deze locatie was gevestigd, is dit is ingevuld door de Aldi. Boven de supermarkt zijn 30 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn inmiddels gerealiseerd, verhuurd en bewoond. De openbare ruimte is grotendeels heringericht en daardoor is het opgeknapt. Achter het winkelcentrum stond een schoolgebouw dat niet meer voor onderwijsdoeleinden gebruikt werd. De gemeente Waddinxveen heeft de school mede in het kader van de revitalisering van het gebied de voormalige schoollocaties verkocht voor transformatie. Hier was 667 m² exclusief buiten ruimte maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang) gepland met daarboven 20 appartementen. De maatschappelijke voorzieningen en de appartementen (20) daarboven zijn niet ingevuld. Door de economische crisis is het niet mogelijk gebleken hiervoor een passende maatschappelijke functie te vinden, zodat een planologische aanpassing plaatsvindt door op de begane grond een parkeergarage met bergingen voor de appartementen toe te staan. Hierdoor neemt het aantal appartementen iets toe. Voor de afronding van het gebied is het noodzakelijk dat ook het laatste deel van het plan wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan is uitsluitend het niet gerealiseerde gedeelte opgenomen.

In het huidige bestemmingsplan is het aantal woningen niet gemaximeerd. Een bestemmingsplan is noodzakelijk vanwege het wonen op de locatie van de maatschappelijke voorzieningen en de andere vorm van het gebouw (overschrijding bouwhoogte). In het bestemmingsplan wordt de bestemming maatschappelijke voorziening vervangen door zes (6) appartementen. Het aantal woningen wordt nu wel gemaximeerd. De bouwaanvraag voorziet overigens in 5 extra appartementen.

Dit resulteert in de volgende verbeelding. In het bestemmingsplan is een beter leesbare versie opgenomen.



Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Zuidplashof

Afwegingskader

Onderstaand is het afwegingskader doorlopen voor het plan Zuidplashof

1. Past plan binnen 'eigen woningbehoefte' gemeente?

Lokale woningbehoefte, kwantitatief

De totale woningbouwprogrammering van Waddinxveen gaat uit boven de WBR 2010 en de WBR 2013 en uiteindelijk ook boven de BP 2013. Dit is het geval wanneer alle plannen die op de projectenlijst in blok I en blok II ook daadwerkelijk gerealiseerd worden voor 2029. Bij een verdere uitfasering tot 2040 blijft de programmering van Waddinxveen binnen de bandbreedte. Omdat de woningbouwprogrammering tot 2019 boven de WBR uitkomt, dient conform het in Midden-Holland afgestemde afwegingskader voor woningbouwplannen afgestemd te worden met gemeenten binnen Midden-Holland waarmee een significante verhuisrelatie bestaat. In het geval van Waddinxveen betekent dit afstemming met Gouda, Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas (zie bijlage 2).

In de periode 2010-2014 zijn in Waddinxveen 540 woningen opgeleverd. Volgens de WBR 2013 is er voor Waddinxveen een behoefte van 1326 woningen tot 2029. Volgens de BP is dit 1593. Dat betekent dat er tot 2029 nog ruim 1000 woningen gebouwd kunnen worden, voordat het aantal opgeleverde woningen boven de BP uitkomt. De ervaring leert dat een deel van de geplande woningbouw niet doorgaat of vertraagt (planuitval). Dit heeft onder andere te maken met het feit dat er pas gebouwd wordt als er voldoende afgezet is, dit is meestal minimaal 70%. Dit is vaak ook van een eis van financiers van bouwplannen. Dat betekent dat er niet gebouwd wordt voor leegstand. Er is thans ook weinig leegstand in Waddinxveen. Uit CBS cijfers komt naar voren dat er in 2012 een leegstand van 2,8% is in de gemeente Waddinxveen. Dit is ruim onder het landelijk gemiddelde van 4,8%. Uit het feit dat er meer is gebouwd en ook afgezet volgt dat er meer behoefte is dan de WBR 2010 aangeeft. Uit de WBR 2013 blijkt dat ook. De behoefte voor Waddinxveen is daar naar boven bijgesteld. Er wordt daarom verwacht dat de uiteindelijke productie lager uitvalt dan de nu geplande woningen. Jaarlijks worden onze plannen tegen het licht gehouden en wordt beoordeeld of niet lopende plannen moeten worden stopgezet. Dit wordt vervolgens verwerkt in de projectenlijst van de RAW. Soms worden projecten iets groter (zoals nu 6 extra woningen in de Zuidplashof) en worden andere weer iets kleiner of verschuiven in de tijd. In 2014 is een aantal projecten komen te vervallen of is het woningaantal naar beneden bijgesteld. Het gaat in totaal om 107 woningen die zijn komen te vervallen, waaronder 45 startersappartementen aan de Noordkade en 75 woningen in Triangel. Daarnaast zijn 450 woningen in Triangel doorgeschoven naar de periode na 2029. Daarnaast is in de Structuurvisie Waddinxveen 2030 de woningbouwprogrammering tot 2030 al naar beneden bijgesteld van ca. 6000 woningen naar 4250 woningen.

Met de toevoeging van maximaal 6 appartementen in het project Zuidplashof blijft de afname van het aantal woningen ten opzichte van de RAW groter dan de toename. Hiermee wordt voldaan aan de compensatie-eis, zoals in de RAW benoemd rond uitwisseling van woningplannen.

Lokale woningbehoefte, kwalitatief

De Woonvisie Waddinxveen 2012 geeft richting aan het beleid rondom het wonen en de woningmarkt. De woningvoorraad moet zo goed mogelijk aansluiten bij de markt en mensen die hulp nodig hebben bij het vinden van passende woonruimte worden ondersteund. Passende woonruimte kan voor iedereen iets anders betekenen. De gemeente wil kwaliteit en diversiteit bieden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dat de kwaliteit wordt bewaakt en waar nodig verbeterd. Het programma voor nieuwbouw wordt afgestemd op de ontwikkelingen in de vraag. De ontwikkeling van de bevolking heeft effect op de aantallen benodigde woningen, maar ook op het soort woningen en de woonmilieus.

De opgave in het kort

- Algemeen: het bedienen van de verschillende doelgroepen: voldoende betaalbare en passende woningen, zowel koop als huur
- Goed en blijvend monitoren van de grootte en de woningvraag van de verschillende doelgroepen; deze doorvertalen naar programma
- Specifiek: wensen en mogelijkheden ouderen in kaart brengen
- Wensen en mogelijkheden voor starters in kaart brengen
- Inzet op bevordering van de doorstroming
- Startersbeleid
- Aanpak scheefwonen door financiële prikkels
- Bouw van middeldure huur en koopwoningen

Er is in Waddinxveen vraag naar woningen voor mensen in de lage middeninkomens (boven € 34.911). Onze woningvoorraad laat een tekort zien aan dit soort woningen. De meeste woningen in de markthuur zijn duurder. Om aan de behoefte van deze categorie woningzoekenden te voldoen en de doorstroming te stimuleren is behoefte aan huurwoningen net boven de liberalisatiegrens. Woonpartners Midden-Holland gaf in het platform Wonen aan dat oorspronkelijk het overgrote deel van de woningen in het centrum niet verhuurd was omdat de huur te hoog was. De huren zijn nu verlaagd naar net boven liberalisatiegrens en nu zijn alle woningen verhuurd.

Oorspronkelijk waren er in dit plan koopwoningen gepland, maar om aan de lokale woningbehoefte te voorzien, is het plan herzien en zijn er huurwoningen net boven de liberalisatiegrens voor in de plaats gekomen. Hiermee voorziet het plan in de lokale Waddinxveense behoefte. Dit plan omvat 10% van het totale programma van Waddinxveen tot 2019. Gezien de woningvoorraad van Waddinxveen is dit te realiseren plan een goede aanvulling.

2. Om welke product/ marktcombinatie gaat het en om welke gemeenten waarmee een significante verhuisrelatie bestaat?

Deze vraag beantwoorden we hierna aan de hand van de volgende vier aspecten/criteria:

- a) Een realistisch kwantitatief en kwalitatief programma
- b) Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking
- c) Middeldure huurwoningen
- d) Een eenduidige woonmilieutaal

a) Een realistisch kwantitatief en kwalitatief programma

Het meest recente actuele beleid van de gemeente op het gebied van volkshuisvesting is verwoord in de Woonvisie 2012. De gemeente wil kwaliteit en diversiteit bieden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dat de kwaliteit wordt bewaakt en waar nodig verbeterd. Het programma voor nieuwbouw wordt afgestemd op de ontwikkelingen in de vraag.

b) Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat uit drie stappen (treden) die achter elkaar dienen te worden doorlopen.

Eerst dient te worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op basis van deze notitie wordt onderbouwd dat het project Zuidplashof voorziet in een actuele lokale en daarmee regionale behoefte.

Vervolgens is trede 2 aan de orde. Hier dient te worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling kan opgevangen worden binnen bestaand gebied. Wanneer de ruimtevraag niet (of niet geheel) binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, komt trede 3 (locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied) aan de orde.

Het plangebied is een inbreiding / transformatie gebied (voormalige scholenlocatie). In het kader van de realisatie van de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum Zuidplashof heeft de gemeente Waddinxveen een bestemmingsplan voor het wijkwinkelcentrum van Zuidplas '80/'90 vastgesteld. Met dat bestemmingsplan is gepoogd een revitalisering van het gebied op gang te brengen en daarmee de leefbaarheid van het gebied te verbeteren. Hiermee wordt aan stap 2 uit de ladder voldaan en komt trede 3 niet in beeld.

c) Middeldure huurwoningen

Er is zorgvuldig afgewogen welke sublokale woningbehoeften er bestaan binnen de gemeente Waddinxveen. Volgens de voorwaarden van de Europese Commissie (EC) is staatssteun voor corporaties onder meer mogelijk voor de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur van € 710,68 (prijspeil 1-1-2015). Ten minste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot deze grens moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911,- (prijspeil 1-1-2015). De groep lage middeninkomens ondervinden daardoor problemen op de Waddinxveense woningmarkt (aandachtsgroep woonvisie Waddinxveen 2013). Er is namelijk een te kort aan huurwoningen net boven de liberalisatiegrens. De woningbouw wordt dus afgestemd op de lokale behoefte.

Juist omdat de gemeente Waddinxveen voor de lokale Waddinxveense behoefte wil bouwen is het product/marktcombinatie herzien van koop- naar huurwoningen net boven de liberalisatiegrens, zodat het beter aansluit bij de lokale woningbehoefte.

d) Een eenduidige woonmilieutaal

In de gemeente Waddinxveen heeft het plan Zuidplashof een centrum-kleinstedelijk woonmilieu. Op basis hiervan wordt bekeken of het plan concurrerend kan zijn met de gemeenten waarmee Waddinxveen een significante verhuisrelatie heeft. Binnen de regio zijn dit Gouda gevolgd door de Zuidplas en Bodegraven-

Reeuwijk. Gouda heeft een stedelijk woonmilieu en Zuidplas en Bodegraven-Reeuwijk hebben allebei een centrumdorps woonmilieu. Gezien de ligging van Waddinxveen zijn de verschillen tussen dit kleinstedelijke woonmilieu en sommige stedelijke woonmilieus in Gouda in werkelijkheid niet zo scherp als het ABF-model veronderstelt. Door te kiezen voor productmarktcombinaties die aansluiten op de behoefte van de eigen inwoners in Waddinxveen worden eventuele negatieve effecten op woningbouwplannen in de gemeente Gouda beperkt.

3. Zijn de gemeenten Gouda, Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas het eens met beoogde product/markt-combinatie?

De gemeenten geven aan dat de motivering beter uitgewerkt dient te worden.

Conclusie

Waddinxveen maakt de keuze om dit beperkte aantal woningen toe te voegen, omdat wij van mening zijn dat het gebied van de Zuidplashof daarmee afgerond kan worden en naar de toekomst toe passende bebouwing en functies kent. Een appartementengebouw met zesentwintig (26) woningen, in plaats van twintig (20), en deze omvang past goed in het straatbeeld en wij zijn van mening dat deze woningen afzetbaar zijn. Door genoemd programma wordt voorzien in de Waddinxveense behoefte waardoor wordt voorkomen dat er voor inwoners van buiten wordt gebouwd wat kan leiden tot ongewenste concurrentie. Het aanbod hiervan is in de regio beperkt. Er is echter wel vraag naar deze categorie van appartementen. Vanzelfsprekend zal er altijd sprake blijven van een zekere in- en uitstroom.

Bijlage 1

Verbeelding bestemmingsplan

Bijlage 2

Belangrijkste migratiestromen vanuit Waddinxveen (Bron CBS Statline)

	Waddinxveen 2009			Waddinxveen 2010			Waddinxveen 2011			Waddinxveen 2012			Waddinxveen 2013		
	Vesti ging	Ver trek	Sal do	Vesti ging	Ver trek	Sal do	Vesti ging	Ver Trek	Sal do	Vesti ging	Ver trek	Sal do	Vesti ging	Ver trek	Sal do
Bode- graven- Reeuwijk	-	-	-	-	-	-	23	27	4	33	30	3	26	35	-9
Bode- graven	21	5	16	12	10	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reeuwijk	14	21	-7	13	42	-29	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gouda	81	145	-64	156	144	12	129	144	-15	222	153	69	253	169	84
Zuidplas	-	-	-	34	57	-23	69	39	30	58	45	13	71	80	-9
Moor- drecht	16	9	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeven- huizen- Moer- kapelle	20	49	-29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieuwer- kerk	5	12	-7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- vanaf 1-1-2010 gemeente Zuidplas (Moordrecht, Zevenhuizen-Moerkapelle en Nieuwerkerk a/d IJssel)

- vanaf 1-1-2011 gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Uit de beschikbare documenten valt op het onderdeel 'migratielaties met andere gemeenten' alleen uitspraken te doen op (voormalige) gemeenteniveau. Waddinxveen binnen de regio alleen een significante verhuisrelatie heeft met Gouda en Zuidplas en Bodegraven-Reeuwijk. Daarnaast is te constateren dat er een grote verhuisrelatie is met Boskoop (vanaf 1 januari 2014 gelegen in de gemeente Alphen aan den Rijn). Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat vanuit Waddinxveen vooral mensen trekken naar Gouda, Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas en andersom. Vanaf 2012 is een ommekeer te zien in het saldo vanuit Gouda. Sindsdien vestigen zich meer mensen uit Gouda in Waddinxveen.