



# BLAUWDruk

## Rapportage ruimtelijke motivatie

### **Opdrachtgever**

HSE Plan 4 B.V.  
Zijtocht 6  
1507 CD ZAANDAM  
simon@hse.nl

|                      |                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Project</b>       | Transformatie Middelburgseweg 1A<br>te Waddinxveen |
| <b>Projectnummer</b> | 2020219                                            |
| <b>Datum</b>         | 18 november 2021                                   |
| <b>Versie</b>        | 4                                                  |

### **Rapportage door**

Blauwdruk bouw B.V.  
Ondernemingsweg 66f  
2404 HN ALPHEN AAN DEN RIJN  
(0172) 78 53 93  
info@blauwdrukbouw.nl  
Opgesteld door: De heer A.N. Wusten

# 1 Inhoudsopgave

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inhoudsopgave .....</b>                                 | <b>2</b>  |
| <b>2 Inleiding .....</b>                                     | <b>3</b>  |
| 2.1 Aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing .....         | 3         |
| 2.2 Het vigerende bestemmingsplan .....                      | 4         |
| <b>3 Plan .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>4 Ruimtelijke aspecten .....</b>                          | <b>8</b>  |
| 4.1 Ontwerp .....                                            | 8         |
| 4.2 Verkeersveiligheid .....                                 | 8         |
| 4.3 Bereikbaarheid .....                                     | 8         |
| 4.4 Parkeren .....                                           | 8         |
| 4.1 Bouw- en goothoogte .....                                | 9         |
| 4.2 Privacy .....                                            | 9         |
| 4.3 Bezonning .....                                          | 9         |
| 4.4 Brandveiligheid .....                                    | 10        |
| 4.5 Sociale veiligheid .....                                 | 10        |
| 4.6 Inrichting openbare ruimte en parkeren .....             | 10        |
| 4.7 Loopbrug .....                                           | 10        |
| 4.8 Archeologie en cultuurhistorie .....                     | 10        |
| <b>5 Milieu aspecten .....</b>                               | <b>11</b> |
| 5.1 Milieueffecten rapportage .....                          | 11        |
| 5.2 Bodemkwaliteit .....                                     | 11        |
| 5.3 Wegverkeerslawaaï .....                                  | 11        |
| 5.4 Industrielawaai .....                                    | 11        |
| 5.5 Externe veiligheid .....                                 | 11        |
| 5.6 Water .....                                              | 11        |
| 5.7 Kabels en leidingen .....                                | 11        |
| 5.8 Flora- en fauna .....                                    | 11        |
| 5.9 Asbest .....                                             | 12        |
| <b>6 Uitvoerbaarheid .....</b>                               | <b>13</b> |
| 6.1 Keuze voor woningen .....                                | 13        |
| 6.2 Aansluiting bij woonvisie .....                          | 14        |
| 6.3 Economische haalbaarheid .....                           | 14        |
| <b>7 Motivering .....</b>                                    | <b>15</b> |
| 7.1 Motivering .....                                         | 15        |
| <b>Bijlage 1: Referentiebeelden inrichting terrein .....</b> | <b>16</b> |
| <b>Bijlage 2: Ontwerp openbare ruimte .....</b>              | <b>17</b> |
| <b>Bijlage 3: Bouwkostenbegroting .....</b>                  | <b>18</b> |

## 2 Inleiding

## 2.1 Aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever en ontwikkelaar HSE Plan 4 B.V. (hierna te noemen: opdrachtgever), is voornemens het toekomstig in bezit zijnde perceel met kantoorgebouw aan Middelburgseweg 1A te Waddinxveen transformeren tot negen appartementen met woonfunctie. Er is speciale aandacht voor rolstoeltoegankelijkheid binnen het project.

Het plangebied bevindt zich aan Middelburgseweg 1A op de percelen kadastraal bekend onder Gemeente Waddinxveen perceel 2690 en 2504, sectie G en Gemeente Reeuwijk perceel 1166, sectie A.

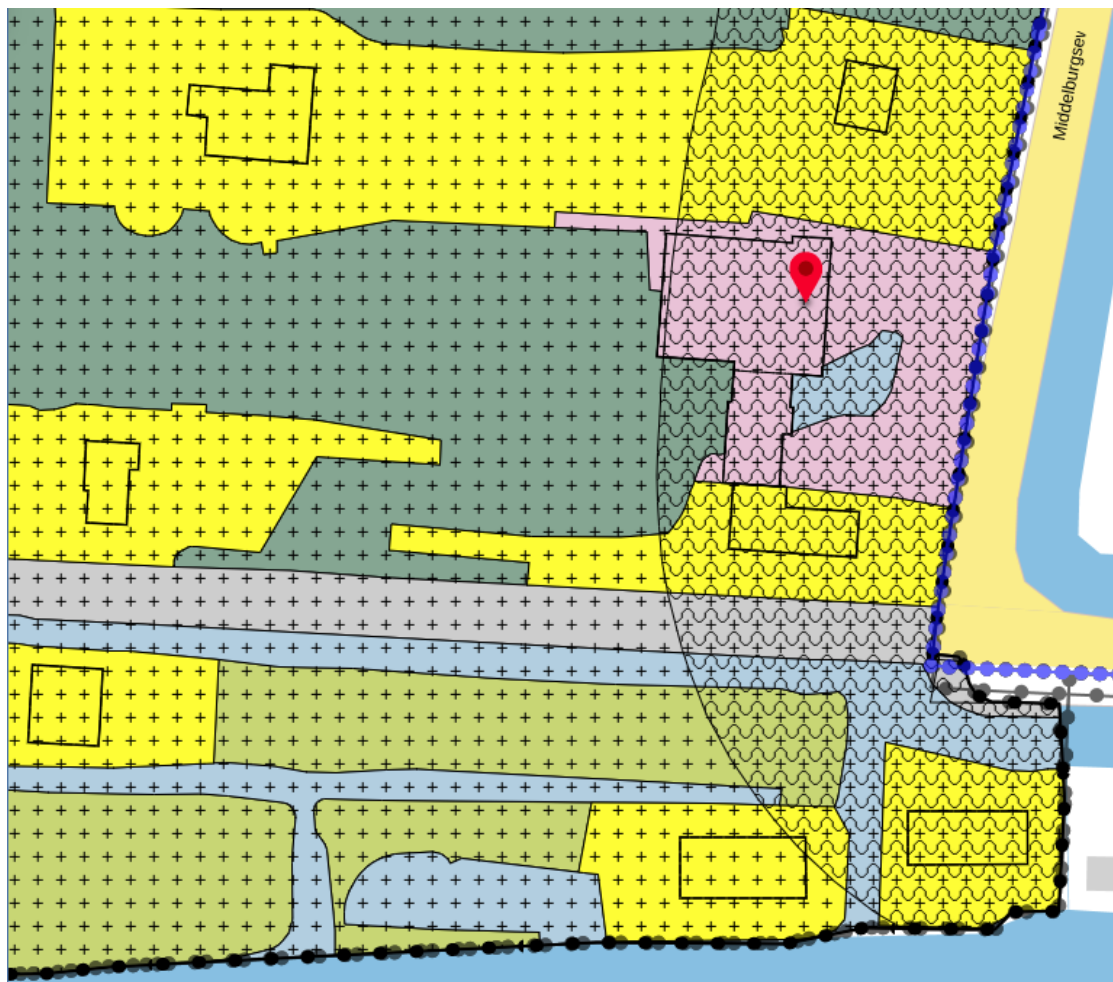


*Afbeelding 1: kadastrale kaart*

## 2.2 Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft 'Bebouwde Kom 2015' van Gemeente Waddinxveen van 16 december 2015.

In het bestemmingsplan is het perceel aangemerkt als bestemd voor Enkelbestemming 'Kantoor'.



Afbeelding 2: kaart bestemmingsplan

Binnen het bouwvlak ter plaatse van de grootste uitbreiding geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Ter plaatse van het hellende dak geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter.

De uitbreiding, past niet geheel in het vigerende bestemmingsplan. Er wordt afgeweken van de bestemming kantoor door het realiseren van een woonfunctie. Daarnaast wordt de bouw- en goothoogte door de uitbreiding voor een deel van het pand overschreden.

### 3 Plan

De opdrachtgever transformeert het kantoorgebouw aan Middelburgseweg 1A te Waddinxveen in negen appartementen. Het gebouw is in het verleden in verschillende perioden verbouwd en uitgebreid. Het gebouw bestaat uit maximaal drie bouwlagen. Het eenlaagse gedeelte wordt door middel van een opbouw en dakterrassen met een verdieping uitgebreid.

Het gebouw wordt naast de uitbreiding aan de buitenzijde licht aangepast:

- Diverse kozijnen worden vervangen/aangepast.
- Het gebouw wordt geïsoleerd.
- Diverse gevelafwerkingen worden aangepast.
- Er wordt onderhoud uitgevoerd aan het gebouw en het bestaande terras.
- Er worden terrassen aan de achterzijde aangebracht.

Verder zal een interne verbouwing plaatsvinden.

Het buitenterrein aan de voorzijde van het gebouw wordt aangepast:

- De inrichting van de parkeerplaatsen wordt aangepast.
- Er komt een toegangsbrug naar een deel van de appartementen.
- Er worden buitenbergingen voor de appartementen gerealiseerd.
- Het water wordt aangepast.
- Het groen wordt aangepast en verbeterd.

Voor het bouwplan wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het bouwplan wordt door middel van tekeningen met kenmerk 2020219 van Blauwdruk bouw B.V. onderbouwd. Er wordt in beperkte mate van het bestemmingsplan afgeweken.



*Afbeelding 4: Voorzijde bestaande toestand gebouw*



*Afbeelding 5: Achterzijde bestaande toestand gebouw*



*Afbeelding 6: Entree*



*Afbeelding 7: Ontwerp nieuwe toestand voorzijde*



*Afbeelding 8: Ontwerp nieuwe toestand achterzijde*

## 4 Ruimtelijke aspecten

### 4.1 Ontwerp

Het gebouw is in delen gebouwd en uitgebreid. Waarvan de laatste uitbreiding onder architectuur. Het gebouw is opvallend, kenmerkend en wordt zo veel als mogelijk intact gelaten. Het huidige kleurgebruik is gedateerd. Door de verschillende uitbreidingen en een grote diversiteit aan materiaalgebruik is een rommelig beeld ontstaan. Daarnaast hebben de groene houten delen onderhoud nodig. De houten delen worden vervangen door lichtgrijze panelen. De dakopbouw wordt in deze stijl doorgezet, zodat een rustig beeld ontstaat.

### 4.2 Verkeersveiligheid

De in- en uitritten van het perceel worden aangepast. Er worden twee in- en uitritten gerealiseerd waarna haaks kan worden geparkeerd. De parkeerinrichting op het buitenterrein is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten ontworpen. De nieuwe inrichting van het buitenterrein met de nieuwe in- en uitritten worden getoond op de referentiebeelden opgenomen als bijlage 1.

Om de verkeersveiligheid tijdens de bouw te waarborgen, is een bouwplaatsinrichting gemaakt. In de bouwplaatsinrichting wordt rekening gehouden met de smalle toegangswegen.

### 4.3 Bereikbaarheid

Het perceel is altijd direct bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Daarnaast mag de transformatie geen negatieve invloed hebben op de bereikbaarheid van andere percelen of openbare ruimte. Ook zal rekening gehouden worden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Een sleutelkluis voor de hulpdiensten zal aanwezig zijn.

De appartementen worden door middel van twee verschillende centrale hallen ontsloten.

Met de centrale hal aan de noordzijde worden zes appartementen ontsloten. Hiervan bevinden zich vier appartementen op de begane grond en twee appartementen op de verdieping. De appartementen op de verdieping zijn door middel van lift toegankelijk.

Om het gebouwdeel aan de zuidzijde van het gebouw goed te kunnen ontsluiten, krijgt het gebouw een tweede centrale hal. Met de tweede centrale hal worden drie appartementen in de zuidzijde van het gebouw ontsloten. Hiervan bevindt zich één appartementen op de begane grond en bevinden zich twee appartementen op de verdieping. De entree van de centrale hal wordt door middel van een loopbrug ontsloten. Het loopvlak van de brug is voldoende stroef voor een goede toegankelijkheid.

Een belangrijk uitgangspunt voor het transformatieproject is dat de woningen rolstoeltoegankelijk zijn ontworpen. Zeven van de negen appartementen zijn toegankelijk voor mindervaliden in een rolstoel.

### 4.4 Parkeren

Er worden 18 parkeerplaatsen voor de negen appartementen gerealiseerd op het buitenterrein aan de voorzijde van het gebouw.

#### 4.1 *Bouw- en goothoogte*

Volgens het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015' geldt voor het zuidelijke gebouwdeel een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter en een maximaal toegestane goothoogte 6 meter. Het gebouw blijft met het ontwerp van de transformatie binnen deze afmetingen.

Het noordelijk gelegen gebouwdeel heeft volgens het bestemmingsplan een afwijkende maximale bouw- en goothoogte. Dit is namelijk een maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter en een maximaal toegestane goothoogte 4 meter. Deze bouw- en goothoogte worden voorafgaand aan de transformatie al overschreden. Boven de entreezone is het gebouw namelijk ongeveer 6,3 meter hoog en voorzien van een plat dak. Dit gedeelte loopt over de volledige diepte van het gebouw door naar achteren.

Na het realiseren van de transformatieplannen wordt de bouw- en goothoogte van het noordelijk gelegen eenlaagse gebouwdeel vergroot door het toevoegen van een bouwlaag. Daarmee wordt de bestaande (reeds afwijkende) hoogte van 6,3 meter over een groter oppervlak van het pand doorgezet. De bouw- en goothoogte van het gehele gebouw neemt hiermee niet toe. Doordat het bestaande gebouwdeel van 6,3 meter wordt doorgetrokken, wordt het noordelijk gelegen gebouwdeel meer gelijk uitgevoerd. Er ontstaat een rustiger beeld met minder hoogteverschillen.

#### 4.2 *Privacy*

De volgende percelen grenzen direct aan de pelen van Middelburgseweg 1A:

- Brugweg 112.
- Brugweg 114.
- Middelburgseweg 1.
- Middelburgseweg 1B.

Bij het ontwerp van de nieuwe kozijnen, de opbouw en de dakterrassen is rekening gehouden met de privacy voor deze percelen. Het volgende is gedaan om de privacy van aangrenzende percelen te waarborgen:

- Het plaatsen van privacyschermen langs de dakterrassen grenzend aan de percelen ter plaatse van appartementen 5, 6, 7 en 9. Zichtlijnen vanaf de dakterrassen worden hiermee onderbroken.
- Het plaatsen van een haag langs de zijtuin van appartement 1 en 2.
- Het toepassen van bovenlicht kozijnen in plaats van een lage borstwering bij woonkamers appartementen 6 en 7.

Door de uitbreiding van het noordelijk gelegen gebouwdeel op de eerste verdieping, ontstaat uitzicht vanuit raamkozijnen op de in- en uitrit van de naastgelegen percelen van Middelburgseweg 1 en Middelburgseweg 1B. Echter is de afstand van deze kozijnen tot aan de erfgrans relatief groot. In alle gevallen is de horizontale afstand van de kozijnen tot aan de erfgrans meer dan twee meter. Daarnaast hebben enkel twee slaapkamers uitzicht op het naastgelegen perceel. Bij de woonkamers zijn bovenlichten toegepast. Appartement 9 heeft geen zijuitzicht door middel van een raamkozijn op het naastgelegen perceel.

#### 4.3 *Bezonning*

De uitbreidingen hebben geen negatieve invloed op de bezonning op bebouwing. De woning aan Brugweg 114 bevindt zich aan de zuidzijde van het te transformeren gebouw.

#### *4.4 Brandveiligheid*

Met betrekking tot brandveiligheid moet er worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

Het ontwerp voldoet aan de minimale onderlinge afstand tussen de woningen en percelen zodat er geen aanvullende brandveiligheidseisen zijn dan de standaard eisen van bouwbesluit.

#### *4.5 Sociale veiligheid*

Het toevoegen van bebouwing kan ertoe leiden dat een verbetering of verslechtering ontstaat van het toezicht op een bepaalde locatie of route.

Het huidige plan heeft geen negatieve invloed op omliggende bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie, doordat het perceel zich aan het einde van een zichtlijn / straat bevindt.

In de huidige toestand wordt het te transformeren gebouw enkel tijdens kantoortijden gebruikt. Doordat er na de transformatie ook buiten kantoortijden ook gebruik van het te transformeren gemaakt wordt, zal de sociale veiligheid in dit gebied verbeteren.

#### *4.6 Inrichting openbare ruimte en parkeren*

De inrichting van de openbare ruimte aan de voorzijde van het te transformeren gebouw wordt vernieuwd en krijgt een upgrade. De terreininrichting krijgt een maximale ruimtelijke kwaliteitimpuls. Daarbij staat een optimaal gebruik van ruimte voor groen, parkeerplaatsen en verkeersveiligheid centraal. De inrichting van buitenterrein is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten ontworpen. De nieuwe inrichting van het buitenterrein met de nieuwe in- en uitritten worden getoond op de referentiebeelden en ontwerp opgenomen als bijlage 1 en 2.

- De inrichting van de parkeerplaatsen wordt aangepast.
- Er komt een toegangsbrug naar een deel van de appartementen.
- Er worden buitenbergingen voor de appartementen gerealiseerd.
- Het water wordt aangepast.
- Het groen wordt aangepast en verbeterd.

#### *4.7 Loopbrug*

Er wordt een circa 11 meter lange houten loopbrug aan de voorzijde van het gebouw gerealiseerd. De breedte van de loopbrug wordt circa 1,4 meter. De loopbrug loopt over de waterpartij aan de voorzijde van het gebouw heen. Deze nieuwe loopbrug is noodzakelijk om het gebouwdeel aan de zuidzijde van gebouw op een logische en rolstoelvriendelijke manier te bereiken en de bestaande waterpartij te kunnen handhaven.

#### *4.8 Archeologie en cultuurhistorie*

Er vinden weinig graafwerkzaamheden plaats. Er vinden alleen graafwerkzaamheden plaats voor de fundering van de terrassen, buitenbergingen en de loopbrug. Dit maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

## 5 Milieu aspecten

### 5.1 Milieueffecten rapportage

Het milieu effect van de verbouwingsactiviteiten is nihil.

### 5.2 Bodemkwaliteit

Er is door APS Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek met onderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd. Er is geen asbestverdacht materiaal op of in de grond aangetroffen. Er zijn verontreinigingen in de grond aanwezig. Voor de locatie is met behulp van het programma sanscrit een risicobeoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor het toekomstige gebruik woning met tuin geen actuele humane- ecologische- en/of verspreidingsrisico's aanwezig zijn ten aanzien van het ernstige geval van bodemverontreiniging met zink. Op basis van het bovenstaande zijn er ons geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Opgemerkt wordt dat het definitieve oordeel hierover aan het bevoegd gezag is.

De resultaten van dit onderzoek maken deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

### 5.3 Wegverkeerslawaaï

Het verkeerslawaaï van de Middelburgseweg en Brugweg is matig. Er is een redelijke afstand tussen de appartementen en de wegen aanwezig. Buitenkozijnen, deuren en ramen zijn gevuld met isolatieglas en nieuwe ventilatieroosters worden geluidwerend uitgevoerd.

### 5.4 Industrielawaai

Industrielawaai nabij het perceel is niet aanwezig. Onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

### 5.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van gemeente Zuid-Holland getoetst op 8 februari 2021 zijn er in de nabijheid van het perceel geen grote risicofactoren voor de veiligheid aanwezig.

### 5.6 Water

Het voorgenomen plan is getoetst aan de hand van dewatertoets.nl. Het waterschap waar het perceel ondervalt is Hoogheemraadschap van Rijnland.

Uit de watertoets komt naar voren dat het Hoogheemraadschap van Rijnlands waterbelang heeft bij het voorgenomen plan. De veranderingen van het bouwplan hebben een zeer geringe invloed op het water.

### 5.7 Kabels en leidingen

Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden ten behoeve van de fundering voor de garage en de terrassen / balkons wordt een KLIC-melding uitgevoerd. Indien door nutsbedrijven aanbevolen wordt kabels en leidingen te vervangen, wordt dit advies opgevolgd.

### 5.8 Flora- en fauna

Ecologisch adviesbureau Eceau heeft een ecologische quickscan uitgevoerd. Er zijn geen aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat vervolgstappen of aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor een aantal soorten is het voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid. Naar aanleiding van de bevindingen van het onderzoek is aanvullend onderzoek niet benodigd.

De resultaten van dit onderzoek maken deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

### 5.9 *Asbest*

Adviesbureau Bregman & van ekeren heeft een asbestinventarisatie type A uitgevoerd. Er zijn géén asbesthoudende toepassingen aangetroffen.

De resultaten van dit onderzoek maken deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Keuze voor woningen

Doordat het een herontwikkeling betreft is het startpunt geweest om te bekijken welke woningen het beste binnen de huidige constructie passen. Dit komt voort uit het in tact houden van de constructieve integriteit van het gebouw, maar ook de financiële haalbaarheid. Op het moment dat er minder aanpassingen benodigd zijn is het project meer haalbaar. Ook is onze ervaring dat het gebouw het beste zo min mogelijk aan stijl en kenmerken aangepast moet worden om zo draagvlak van de omgeving te behouden.

Daarnaast geloven wij in een 'woonproduct' met een ruime keuken aangesloten aan de woonkamer, een badkamer, een apart toilet en 2 slaapkamers. Naar deze indeling is het meeste vraag omdat zowel starters, ouderen, senioren en kleine gezinnen hier behoefte aan hebben.

De huidige indeling is dus voortgekomen uit het bestaande gebouw in combinatie met het woonproduct waar de meeste vraag naar is. Vervolgens komen daar de oppervlakten tussen 56 en 110 m<sup>2</sup> uit. De vrij op naam prijs is vervolgens een afgeleide van deze oppervlakten vermenigvuldigd met de prijs per m<sup>2</sup> oppervlakte van referentieprojecten in de omgeving.

Hier komt het volgende aanbod uit voort:

| Nummer | Oppervlakte indicatie (m <sup>2</sup> ) | Verkoopprijs indicatie (€) |
|--------|-----------------------------------------|----------------------------|
| 1      | 110,8                                   | € 435.000                  |
| 2      | 109,0                                   | €427.500                   |
| 3      | 103,2                                   | €405.000                   |
| 4      | 107,1                                   | €420.000                   |
| 5      | 56,2                                    | €220.000                   |
| 6      | 88,6                                    | €347.500                   |
| 7      | 86,7                                    | €340.000                   |
| 8      | 91,7                                    | €360.000                   |
| 9      | 98,3                                    | €385.000                   |

Eén woning bevindt zich in het goedkope segment. Vier woningen in het hoge middensegment en vier woningen in het dure segment.

Heel bewust is niet gekozen om grotere appartementen te ontwerpen met een waarde van €500.000 of hoger. Alhoewel dit het project meer rendabel voor de ontwikkelaar zou kunnen maken, neemt hier de kans op een snelle verkoop significant af. Dit is een risico dat de ontwikkelaar niet bereid is te nemen. Ook is het juist deze doelgroep die aankopen uitstelt onder invloed van de mogelijke gevolgen van de coronacrisis. Ook is er bewust niet gekozen voor hele kleine appartementen. De doelgroep daarvoor past minder binnen de wijk als de Brugweg en de Middelburgseweg. Hier zouden mogelijk bezwaren van omwonenden mee aangewakkerd kunnen worden.

Met verkoopprijzen tussen de €220.000 en €435.000 beoogt de ontwikkelaar juist een brede doelgroep aanspreken. Deze doelgroep bevindt zich grotendeels in het hoge middensegment en het dure segment. Dit vinden wij passend buiten de dorpskern in dit gebied, nabij de Brugweg en Middelburgseweg, dat zich kenmerkt door deze segmenten.

De ontwikkelaar wil benadrukken dat het geen nieuwbouw betreft waarbij alle woningen vanaf een blank canvas vorm gegeven kunnen worden naar de behoeften en de woonvisie. Doordat het een transformatie betreft dicteert het gebouw, haar vormen en haar constructie de appartementen en indelingen daarvan.

## 6.2 Aansluiting bij woonvisie

De verwachting is dat met name ouderen (45 jaar tot 80 jaar) aangesproken zullen worden tot het product. De locatie is rustig, groen gelegen, met eigen parkeerplekken. Daarnaast is het een nette buurt en zijn alle appartementen (op 2 na) gelijkvloers). De appartementen beneden bieden de kans op kleine schaal te tuinieren, zonder dat er grote tuinen onderhouden dienen te worden. De woonvisie geeft aan (pagina 3) dat het aantal huishoudens in de categorie 45+ toeneemt evenals het aantal ouderen dat zelfstandig woont (pagina 4).

De hoofddoelstelling van de woonvisie 'Prettig wonen voor iedereen' (pagina 5) sluit bijzonder goed aan bij de grote bandbreedte (tussen de goedkoopste en duurste zit €215.000 prijsverschil) die met deze prijsniveaus wordt aangesproken. De derde pijler duurzaamheid is van toepassing omdat een bestaand gebouw en dus haar materialen opnieuw gebruikt worden voor woningen. Een verbouwing kost minder energie en materialen dan nieuwbouw. Ook zal waar nodig het gebouw geïsoleerd worden om aan de woonbehoefte te voldoen. Het bedacht woonproduct is erg geschikt voor doorstromers. Dit bevordert doorstroming (pagina 8) en zo indirect mogelijk scheefwonen. (grotere woningen met een goede kwaliteit). Het aantal kleine huishoudens neemt toe (pagina 9). Dit plan voorziet in de behoefte van woningen voor eenpersoonshuishoudens.

De tweede pijler Wonen, Zorg en Welzijn spreekt van het aanpassen van bestaande woningen naar levensloopbestendig, brandveilig en inbraakveilig (pagina 12). 7 van de bedachte woningen zijn levensloopbestendig en alle zullen voldoen aan de laatste eisen op het gebied van brand- en inbraakveiligheid als beschreven in het bouwbesluit.

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen (pagina 13) en rolstoeltoegankelijkheid (pagina 20) is een thema dat veel terugkomt. 7 van de 9 woningen vullen dit in. Voor de omgevingsvergunningaanvraag zullen wij de draaicirkels voor rolstoelen en dorpelloze deuropeningen aanduiden.

Door de brede middengroep aan te spreken en prijzen van €220.000 tot €435.000 zal er een gemengd type bewoner in hetzelfde gebouw leven. Pijler 4, leefbaarheid, beschrijft dat dit zorgt voor stabiele en levendige wijken.

## 6.3 Economische haalbaarheid

Een onderbouwing van de bouwkosten is als bijlage 3 van deze motivatie bijgevoegd.

## 7 Motivering

### 7.1 Motivering

Voorliggend initiatief gaat uit van de transformatie van een kantoorgebouw naar negen appartementen op de percelen aan Middelburgseweg 1A te Waddinxveen. Op het perceel bevindt zich een bestaand kantoorpand dat intern wordt verbouwd, wordt onderhouden, waarbij de buitenzijde, het buitenterrein wordt aangepast.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot en de uitvoeringsaspecten van het plan beschreven. Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende rijks-, provinciaal, waterschap en gemeentelijk beleid. Ook is het plan op uitvoerbaarheid in relatie tot gelden ruimtelijke- en milieuaspecten getoetst.

## **Bijlage 1: Referentiebeelden inrichting terrein**

## **Bijlage 2: Ontwerp openbare ruimte**

## **Bijlage 3: Bouwkostenbegroting**