

Bijlage
Geanonimiseerde Nota van beantwoording
zienswijzen bestemmingsplan “Waddix
Oudedreef”

Deze bijlage is onlosmakelijk verbonden met het raadsbesluit
en raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan “Waddix
Oudedreef”

Planidentificatie: NL.IMRO.0627.WaddixOudedreef-0301

Kenmerk: < **nummer** >

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Waddix Oudedreef” heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (onder meer het Gemeenteblad, www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:12) met ingang van 28 juli 2022 gedurende zes weken (tot en met 7 september 2022) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de Veiligheidsregio Hollands Midden op de hoogte gesteld.

Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat.

Ingediende zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn tijdig door de gemeente ontvangen. Het betreffen de volgende zienswijzen:

1. Zienswijze 1 (kenmerk LJV/MH/01082022-1, dagtekening 1 augustus 2022) is ingediend door ProRail;
2. Zienswijze 2 (dagtekening 6 september 2022) is ingediend door de Dentons Europe LLP namens Altera Vastgoed N.V.

Samenvatting en beantwoording zienswijze(n)

De zienswijzen komen in de kern neer op het volgende:

- A. Trillingen
Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen dicht bij het spoor. Als gevolg van treinverkeer kan er trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan. Reclamant verzoekt het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen.
- B. Parkeerbehoefte
Er wordt afgeweken van de nota 'Parkeerbeleid', vastgesteld op 9 juli 2014, en de notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten', vastgesteld op 9 mei 2017, maar die afwijking is volgens reclamant onvoldoende gemotiveerd waardoor de parkeerbehoefte te laag is berekend.
- C. Bewonersparkeren
De initiatiefnemer beschikt over 28 parkeerplaatsen, zodat niet in 45 bewonersparkeerplaatsen kan worden voorzien. Voor zover er gemeentelijke parkeerplaatsen worden aangewend, stelt reclamant onder verwijzing naar het Didam-arrest dat de verkoop daarvan op eerlijke en transparante wijze dient te geschieden, zodat de overdracht van die parkeerplaatsen allerminst vaststaat. Derhalve is volgens reclamant niet aangetoond dat de initiatiefnemer over het benodigde aantal parkeerplaatsen kan beschikken.
- D. Bezoekersparkeren
In het ontwerpbestemmingsplan wordt er ten onrechte van uitgegaan dat de bezoekers van de woningen in de openbare parkeergarage kunnen parkeren, maar dat is niet met reclamant besproken, laat staan dat hierover met reclamant afspraken zijn gemaakt. Volgens reclamant staat een evidente privaatrechtelijke belemmering in de weg aan het gebruik van de parkeerplaatsen in de parkeergarage door bezoekers van de woningen en daarmee aan de vaststelling van het bestemmingsplan.
- E. Afname van parkeerplaatsen op straatniveau
Als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan verdwijnen er 8 parkeerplaatsen op straatniveau. Deze worden ten onrechte niet gecompenseerd.
- F. Onderdoorgang
Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bevindt zich ter plaatse van de ontsluiting van de parkeergarage van reclamant de bouwaanduiding 'onderdoorgang', maar ontbreekt in de planregels wat de betekenis daarvan is. Voorts stelt reclamant dat de ontsluiting ten onrechte wordt versmald ten opzichte van de bestaande situatie, ingevolge waarvan deze niet breed genoeg is voor twee auto's naast elkaar.

Een samenvatting van de zienswijzen brengt met zich dat niet alle formuleringen letterlijk kunnen worden weergegeven. Het gaat erom dat op de kern van het bezwaar wordt gereageerd.

1. Zienswijze ProRail

A. *Trillinghinder*

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen dicht bij het spoor. Als gevolg van treinverkeer kan er trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan. Verzocht wordt het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen. Hiervoor wordt verwezen naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Geadviseerd wordt om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf over trillingen in de toelichting op het bestemmingsplan en, indien nodig, door te laten werken in de planregels.

Reactie gemeente:

Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Centrum", vastgesteld op 17 februari 2020, rust op het onderhavige plangebied de bestemming 'Centrum' met functieaanduiding 'maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan'. Op gronden met de bestemming 'Centrum' mogen maximaal 390 woningen worden gebouwd, zulks uitsluitend – behoudens uitzondering – vanaf de tweede bouwlaag en hoger. Op gronden met de functieaanduiding 'maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan' zijn eveneens maatschappelijke functies en kantoren toegestaan. De maximum bouwhoogte is 21 meter, exclusief een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 10%.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in woningen op de begane grond, terwijl de functieaanduiding 'maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan' komt te vervallen. De maximum bouwhoogte wordt 24 meter, exclusief een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 10%.

Alhoewel het voorliggende bestemmingsplan dus slechts een geringe wijziging inhoudt van hetgeen op grond van het geldende bestemmingsplan in het onderhavige plangebied reeds is toegestaan, is desalniettemin opdracht gegeven tot het uitvoeren van een trillingonderzoek. Dit trillingonderzoek is aangehecht als bijlage 6 aan de toelichting op het bestemmingsplan.

De conclusie van het trillingonderzoek is dat de mate van hinder door spoortrillingen voor de bewoners/gebruikers van de nieuw te bouwen woningen kan voldoen aan de streefwaarden in de meet- en beoordelingsrichtlijn SBR-B, zulks met inachtneming van correctiefactoren. In het trillingonderzoek wordt daartoe vermeld dat de nieuwbouw moet worden voorzien van een betonnen fundering op palen en betonnen vloeren én dat in het ontwerp dient te worden geborgd dat in de nieuwe situatie aan de streefwaarden voor Vmax moet worden voldaan, zoals blijkt uit het trillingsonderzoek mogelijk is.

Om die reden is een nieuwe regel aan artikel 4.2.2 toegevoegd, inhoudende dat de funderingspalen en vloeren van beton moeten zijn en dat aangetoond moet worden dat aan de streefwaarden voor Vmax uit de SBR-richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen" wordt voldaan.

In het licht van het voormelde is aan hoofdstuk 6 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan paragraaf 6.1.6 Trillinghinder toegevoegd

Voorstel:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van en toelichting op het bestemmingsplan ten aanzien van trillinghinder.

2. Zienswijze Altera Vastgoed N.V.

B. Parkeerbehoefte

Er wordt zowel voor wat betreft de stedelijkheidsgraad, de zone, de bandbreedte van de parkeerkencijfers (van CROW-publicatie 317), als de loopafstanden afgeweken van de nota 'Parkeerbeleid', vastgesteld op 9 juli 2014, en de notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten', vastgesteld op 9 mei 2017, terwijl die afwijking volgens reclamant onvoldoende is gemotiveerd. Dat het autobezit onder jongeren zou afnemen, maakt nog niet dat zomaar gerekend kan worden met lagere normen, los van de vraag met welke normen er eigenlijk gerekend is. Reclamant stelt daarop dat de parkeerbehoefte te laag is berekend. Volgens reclamant bedraagt de parkeerbehoefte van het bestemmingsplan (afgerond) 82 parkeerplaatsen in plaats van de 45 parkeerplaatsen die zijn voorzien.

Reactie gemeente:

In de nota 'Parkeerbeleid', vastgesteld op 9 juli 2014, en de notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten, vastgesteld op 9 mei 2017, is vermeld dat de gemeente Waddinxveen voor de parkeerkencijfers die worden genoemd in CROW-publicatie 317 uitgaat van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk', categorieën 'rest bebouwde kom' of 'buitengebied' en het midden van de bandbreedte.

Het parkeerbeleid van de gemeente Waddinxveen is inmiddels echter verouderd. Een paar voorbeelden ter toelichting:

- *CROW-publicatie 317 dateert uit 2012. Sinds december 2018 is CROW-publicatie 317 vervangen door CROW-publicatie 381. CROW-publicatie 381 is inmiddels reeds vervangen door CROW-publicatie 744 (juni 2024). De parkeerkencijfers zijn steeds geactualiseerd.*
- *De stedelijkheidsgraad van Waddinxveen neemt al jaren toe. Ten tijde van de vaststelling van de nota 'Parkeerbeleid' was deze 'matig stedelijk', maar per 23 augustus 2022 was de omgevingsadressendichtheid van Waddinxveen al 1.576 per km². Bij een omgevingsadressendichtheid van 1.500 - 2.500 per km² is sprake van een stedelijkheidsgraad van 'sterk stedelijk'.*
- *Dat ingevolge de nota 'Parkeerbeleid' altijd moet worden uitgegaan van de categorieën 'rest bebouwde kom' of 'buitengebied', ingevolge waarvan de categorieën 'centrum' en 'schil centrum' worden genegeerd, leidt op tal van locaties – bijvoorbeeld dichtbij het openbaar vervoer - en in tal van plannen en projecten – bijvoorbeeld bij starters- of seniorenwoningen waarvan algemeen bekend is dat de bewoners veel minder van de auto*

gebruik maken – tot onredelijke situaties waarbij de initiatiefnemers gedwongen worden om meer parkeerplaatsen te realiseren dan nodig is. Hierdoor wordt de beperkte ruimte die er al is ook nog eens verkeerd gebruikt.

De gemeente Waddinxveen heeft zich daarom ten doel gesteld haar parkeerbeleid te herzien. De verwachting is dat het nieuwe parkeerbeleid in 2025 zal worden vastgesteld en bekend zal worden gemaakt. Om te voorkomen dat er tot die tijd geen nieuwe ontwikkelingen meer in Waddinxveen kunnen plaatsvinden, wordt er bij plannen en projecten die zich daarvoor lenen, zulks bijvoorbeeld vanwege de locatie of aard daarvan, bekeken of kan worden afgeweken van het parkeerbeleid of op andere wijze kan worden voorzien in andere, meer passende parkeernormen.

In dit geval is ervoor gekozen om lid 9.1 van de regels van het voorliggende bestemmingsplan aan te passen, zulks ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, en daarin ten dienste van de bestemming 'Wonen' afwijkende, ten opzichte van de nota 'Parkeerbeleid', parkeernormen op te nemen.

Voor een toelichting op die afwijkende parkeernormen wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de aangepaste toelichting op het voorliggende bestemmingsplan en de aangepaste notitie van 8 januari 2025 van SPARK, die is aangehecht als bijlage 1 bij de toelichting. Daarmee is genoegzaam onderbouwd waarom ten dienste van de bestemming 'Wonen' andere, meer passende parkeernormen kunnen worden gehanteerd. Dat reclamant stelt dat de parkeervraag op allerlei manier kunstmatig omlaag is gehaald, wordt dan ook uitdrukkelijk tegengesproken.

Omdat de initiatiefnemer (vooralsnog) kan voorzien in maximaal 46 autoparkeerplaatsen, is lid 4.2.1 van de regels van het voorliggende bestemmingsplan aangepast, ingevolge waarvan daarin is bepaald dat op of in de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, met een maximale parkeerbehoefte van 46 autoparkeerplaatsen voor bewoners of, indien in meer autoparkeerplaatsen voor bewoners kan worden voorzien, het meerdere aantal autoparkeerplaatsen voor bewoners. Zodoende is uitgesloten dat bij een maximale invulling van de planregels een hogere parkeerbehoefte zou kunnen ontstaan dan waarin de initiatiefnemer kan voorzien. Tevens is in de regels geborgd dat, wil er een afslag van 0,1 op de parkeernormen kunnen worden gehanteerd, er een fietsenstalling worden gerealiseerd die aan bepaalde voorwaarden voldoet.

Voorstel:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van en toelichting op het bestemmingsplan.

C. Bewonersparkeren

De initiatiefnemer beschikt slechts over 28 parkeerplaatsen, zodat niet in 45 bewonersparkeerplaatsen kan worden voorzien. Voor zover er gemeentelijke parkeerplaatsen worden aangewend, stelt reclamant onder verwijzing naar het Didam-arrest dat de verkoop daarvan op eerlijke en transparante wijze dient te geschieden, zodat de

overdracht van die parkeerplaatsen allerm minst vaststaat. Derhalve is volgens reclamant niet aangetoond dat de initiatiefnemer over het benodigde aantal parkeerplaatsen kan beschikken. Daar komt bij dat reclamant van mening is dat, vanwege de strikte binding tussen woning en parkeerplaats, ieder appartement moet beschikken over tenminste één eigen parkeerplaats, waaraan evenmin wordt voldaan.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee gemeentelijke parkeerplaatsen in de parkeergarage worden verkocht aan de initiatiefnemer zodat in ieder geval kan worden voorzien in 46 autoparkeerplaatsen voor bewoners. Zou die overeenkomst eventueel worden vernietigd, dan laat dit onverlet dat de ruimtelijke ontwikkeling ook door een andere partij ter hand kan worden genomen. Een bestemmingsplan regelt immers niet door welke gegadigde het moet worden uitgevoerd. Met andere woorden: de eventuele vernietiging van de overeenkomst op grond van het Didam-arrest maakt niet dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zou zijn omdat in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

De stelling van reclamant dat ieder appartement zou moeten beschikken over tenminste één eigen parkeerplaats kan de gemeente niet volgen. Inherent aan de – overigens zeer gebruikelijke – systematiek van het werken met parkeernormen met decimalen is dat uitgegaan wordt van gemiddelden. Dat geldt zowel voor normen boven als onder 1,0 pp per woning. Achtergrond hiervan is dat per woningtype en binnen bewonersdoelgroepen de parkeerbehoefte varieert. Door te werken met een gemiddelden, kan zo nauwkeurig mogelijk de parkeerbehoefte per woningtype en doelgroep in beeld worden gebracht.

Ook voor de woningen van dit project wordt gewerkt met gemiddelden om de parkeerbehoefte te ondervangen. Bij een parkeerbehoefte van minder dan 1,0 zullen sommige woningen geen recht op een parkeerplaats krijgen. Dat geldt zowel voor de situatie dat er een strikte binding is tussen woning en parkeerplaats als wanneer die strikte binding er niet is. Wanneer een bewoner zonder parkeerplaats alsnog een auto zou willen aanschaffen, dan zal deze bewoner de auto elders moeten zien te stallen (en daarvoor b.v. een huurovereenkomst of parkeerabonnement moeten afsluiten). Nu de parkeerbehoefte van de doelgroep laag is, zal dit naar verwachting niet om noemenswaardige aantallen gaan. Dit geldt te meer nu de 46 parkeerplaatsen eeuwigdurend exclusief beschikbaar zullen zijn voor bewoners van de appartementen en per woning sprake mag zijn van maximaal één parkeerplaats (contractueel en zakenrechtelijk verankerde koppeling).

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D. Bezoekersparkeren

In het ontwerpbestemmingsplan wordt er ten onrechte van uitgegaan dat de bezoekers van de woningen in de openbare parkeergarage kunnen parkeren, maar dat is niet met reclamant besproken, laat staan dat hierover met reclamant afspraken zijn gemaakt. In de leveringsakte van de parkeergarage is bepaald dat de parkeerplaatsen in de openbare parkeergarage zijn

bestemd om te worden gebruikt door de huurders van de commerciële ruimten in het complex, alsmede door hun klanten. Zodoende is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Daar komt bij dat de openbare parkeergarage niet 24 uur per dag, 7 dagen per week open is, zodat bezoekers van de woningen niet altijd in en uit kunnen rijden.

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor reeds is vermeld, rust ingevolge het geldende bestemmingsplan "Centrum", vastgesteld op 17 februari 2020, op het onderhavige plangebied de bestemming 'Centrum' met functieaanduiding 'maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan'. Op gronden met de bestemming 'Centrum' mogen maximaal 390 woningen worden gebouwd, zulks uitsluitend – behoudens uitzondering – vanaf de tweede bouwlaag en hoger. Op gronden met de functieaanduiding 'maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan' zijn eveneens maatschappelijke functies en kantoren toegestaan. De maximum bouwhoogte is 21 meter, exclusief een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 10%. Uit de toelichting op het geldende bestemmingsplan "Centrum" volgt nadrukkelijk dat de bezoekers van het centrum hoofdzakelijk gebruik zullen maken van de openbare parkeergarage.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in woningen op de begane grond, terwijl de functieaanduiding 'maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan' komt te vervallen. De maximum bouwhoogte wordt 24 meter, exclusief een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 10%. Het voorliggende bestemmingsplan houdt dus slechts een geringe wijziging in van hetgeen op grond van het geldende bestemmingsplan in het onderhavige plangebied reeds is toegestaan. Daar komt bij dat met het voorliggende bestemmingsplan ruimschoots binnen het maximum van 390 woningen in het plangebied van het geldende bestemmingsplan "Centrum" wordt gebleven.

Gelet hierop ziet de gemeente niet in waarom de bezoekers van de woningen van het voorliggende bestemmingsplan geen gebruik zouden mogen maken van de openbare parkeergarage die mede daarvoor bedoeld is.

In dit verband zij opgemerkt dat in de Realisatieovereenkomst d.d. 21 december 2005 met de rechtsvoorgangster van reclamant is afgesproken dat de gemeente een parkeerbeleid zal ontwikkelen met daaraan gekoppelde tariefstelling, zodat er geen parkeerdruk ontstaat van de te realiseren functies in het plangebied in de aan het plangebied grenzende (woon)gebieden en de parkeervoorzieningen in het centrum optimaal worden benut. De gemeente heeft aan deze afspraak gevolg gegeven, hetwelk bij schrijven van 28 augustus 2013 aan reclamant is bevestigd. In bijlage 1 'Kader voor parkeerbeleid t.b.v. het nieuwe winkelcentrum' bij dit schrijven is expliciet het volgende vermeld:

"Centrale doelstelling van het parkeerbeleid ten behoeve van het nieuwe winkelcentrum: Binnen de gemeentelijke mogelijkheden sturen op het gebruik van de beschikbare parkeerruimte door de primaire doelgroep. Voor bewoners in en bezoekers aan het nieuwe winkelcentrum (werknemers, winkelend bezoek, bewoners bezoek) is dat de parkeergarage en voor werknemers en bewoners in de aangrenzende (woon)gebieden en diens bezoekers zijn dat de woonstraten grenzend aan het nieuwe winkelcentrum. Het parkeerbeleid dient

daarbij niet op zichzelf te staan. Het heeft als doel een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en economische ontwikkeling in het centrum en omliggende (woon)gebieden.”

Reclamant heeft dit schrijven voor akkoord ondertekend.

Gelet hierop ziet de gemeente evenmin in waarom de bezoekers van de woningen van het voorliggende bestemmingsplan geen gebruik zouden mogen maken van de openbare parkeergarage die daarvoor nota bene bedoeld is. Bovendien is het staande praktijk dat de bezoekers van de al aanwezige woningen ook gebruik maken van de parkeergarage en dat reclamant hier nimmer bezwaar tegen heeft gemaakt.

Dat in de leveringsakte van de parkeergarage is bepaald dat deze uitsluitend bedoeld is voor de winkeliers en hun klanten, maakt dan ook niet dat van een evidente privaatrechtelijke belemmering sprake is. Nogmaals, uit het bestemmingsplan “Centrum”, dat nota bene ten grondslag ligt aan onder meer de realisatie van de parkeergarage en dat in samenspraak met de rechtsvoorgangster van reclamant is opgesteld, volgt duidelijk dat de parkeergarage mede bedoeld is voor de bezoekers van maximaal 390 woningen in het plangebied. Bovendien was reclamant het ook daarmee eens, getuige het feit dat zij het schrijven van 28 augustus 2013 voor akkoord heeft ondertekend. Dat reclamant nu anders stelt, doet aan het voormelde niets af.

De parkeergarage is, zoals reclamant stelt, inderdaad geopend voor eenieder van 07.00 tot 23.00 uur. Op de website van de parkeergarage wordt echter vermeld dat de entree deur aan het Gouweplein met een parkeerkaart ook buiten openingstijden kan worden geopend. Op diezelfde website wordt voorts vermeld dat uitrijden altijd (24/7) mogelijk is. Dat de parkeergarage niet altijd geopend zal zijn voor bezoekers van de woningen, is dan ook juist, maar gelet op de geringe beperkingen zal dit geen noemenswaardig effect hebben op de parkeerbehoefte, ook omdat de aanwezigheid van bezoekers in de hele late avond en nacht zeer gering tot nihil is.

De vrees die reclamant stelt te hebben voor wildparkeren aan het einde van de dag en tijdens de avonduren, is ongegrond en heeft niets van doen met het voorliggende bestemmingsplan. Los van het feit dat alleen de eerste twee uur parkeren in de parkeergarage gratis zijn, zodat reclamant er aan zal verdienen als voertuigen langer dan twee uur geparkeerd blijven staan, kan er namelijk ook nu al wild worden geparkeerd in de parkeergarage. Dat dit als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan zal toenemen, heeft reclamant gesteld noch toegelicht. Dat is ook immers ook niet aannemelijk.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

E. Afname parkeerplaatsen op straatniveau

Als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan verdwijnen er 8 parkeerplaatsen op straatniveau. Deze worden ten onrechte niet gecompenseerd.

Reactie gemeente:

De 8 parkeerplaatsen die op straatniveau zijn aangelegd, zijn van tijdelijke aard geweest. Het is nooit de bedoeling geweest dat deze gronden, die ingevolge het geldende bestemmingsplan "Centrum", vastgesteld op 17 februari 2010, reeds de bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'maatschappelijke doeleinden en kantoren toegestaan' hebben en waarop al een bouwvlak rust, blijvend voor parkeren in gebruik zouden worden genomen. De 8 parkeerplaatsen hoeven zodoende niet te worden gecompenseerd.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

F. Onderdoorgang

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bevindt zich ter plaatse van de ontsluiting van de parkeergarage van reclamant de bouwaanduiding 'onderdoorgang', maar ontbreekt in de planregels wat de betekenis daarvan is. Voorts stelt reclamant dat de ontsluiting ten onrechte wordt versmald ten opzichte van de bestaande situatie, ingevolge waarvan deze niet breed genoeg is voor twee auto's naast elkaar.

Reactie gemeente:

Omdat de bouwaanduiding 'onderdoorgang' niet alleen een bouwaanduiding is, maar ook een functie aangeeft, worden de verbeelding en regels van het voorliggende bestemmingsplan aangepast, zodat niet meer over de bouwaanduiding 'onderdoorgang' wordt gesproken, maar over de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – onderdoorgang'.

Reclamant merkt terecht op dat in de planregels niet is vermeld wat met de bouwaanduiding 'onderdoorgang' wordt bedoeld. De bestaande situatie van de in- en/of uitrit moet in de planregels worden geborgd.

Daarom zal aan artikel 4.1 een nieuwe bepaling worden toegevoegd, die luidt:

ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – onderdoorgang':

- 1. ter plaatse van de bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage zijn de gronden vanaf de onderkant tot en met de bovenkant van deze bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage uitsluitend bestemd ten behoeve van deze bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage;*
- 2. naast en aangrenzend aan de bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage zijn de gronden mede bestemd voor voetgangers, fietsers en overig niet gemotoriseerd*

verkeer, mits afgescheiden van de (rijbanen van de) bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage.

Verder zal aan artikel 4.2.2 een bepaling worden toegevoegd, die luidt:

ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – onderdoorgang' mogen ter plaatse van de bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage vanaf de onderkant tot en met de bovenkant daarvan geen gebouwen worden opgericht.

Ook is met artikel 4.3.2 een bepaling toegevoegd, die luidt:

ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – onderdoorgang' mogen de gronden tot een hoogte van 2,10 meter uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de in- en/of uitrit en toegangen van de parkeergarage voor auto's, fietsers en voetgangers, onverlet het bepaalde onder 4.2.1, onder c.

Onderstaand is een gedeelte van de plankaart van het geldende bestemmingsplan "Centrum" afgebeeld, met daarop de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ontsluiting parkeren' (sba-op).



Geconstateerd is dat de bestaande in- en/of uitrit breed genoeg is voor twee auto's naast elkaar, terwijl daarvoor beduidend minder ruimte nodig is dan waarin de functieaanduiding 'functieaanduiding – ontsluiting parkeren' (sba-op) voorziet. Anders dan reclamant stelt, is van een versmalling van de bestaande ontsluiting dan ook geen sprake. De functieaanduiding is breed genoeg voor zowel de bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage voor twee auto's als naastgelegen fiets- en wandelpaden.

Voorstel:

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overzicht van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

- Het vlak van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – onderdoorgang' zal in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke situatie. De verbeelding zal dan ook worden aangepast.

Regels

- Aan artikel 4.1 is een nieuw onderdeel c toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:
 - c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – onderdoorgang':*
 - 1. ter plaatse van de bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage zijn de gronden vanaf de onderkant tot en met de bovenkant van deze bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage uitsluitend bestemd ten behoeve van deze bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage;*
 - 2. naast en aangrenzend aan de bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage zijn de gronden mede bestemd voor voetgangers, fietsers en overig niet gemotoriseerd verkeer, mits afgescheiden van de (rijbanen van de) bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage.*
- In verband met bovenstaande aanpassing is de nummering van de onderdelen van artikel 4.1 aangepast.
- Aan artikel 4.2.2 is een nieuw onderdeel f toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt.
 - f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – onderdoorgang' mogen ter plaatse van de bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage vanaf de onderkant tot en met de bovenkant daarvan geen gebouwen worden opgericht.*
- Aan artikel 4.2.2 is een nieuw onderdeel g toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:
 - g. gebouwen moeten worden gerealiseerd op betonnen funderingspalen en met betonnen vloeren en mogen slechts worden gebouwd indien is aangetoond, zo nodig door het treffen van maatregelen bij de ontvanger, dat wordt voldaan aan de streefwaarden voor Vmax uit de SBR-richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen'.*

Toelichting

Aan de toelichting is paragraaf 6.1.6 Trillinghinder toegevoegd

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.20 bruto vloeroppervlak toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

bruto vloeroppervlak of bvo: conform NEN 2580;

- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.22 **dove gevel** toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn alsmede een gevel waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.25 **geluidsgevoelige gebouwen** toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

Een (bedrijfs-)woning, onderwijsgebouw, ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingstehuis, psychiatrische inrichting of kinderdagverblijf;

- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.26 **geluidsluwe buitenruimte** toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

buitenruimte van een gebouw die grenst aan een geluidsluwe gevel;

- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.27 **geluidsluwe gevel** toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

gevel van een gebouw waarop de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde;

- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.28 **geluidsgevoelige ruimte** toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m² bvo;

- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.29 **hart op hart** toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

de onderlinge afstand tussen het midden van twee fietsparkeerplaatsen (gemeten haaks op de hartlijn van de fietsparkeerplaats);

- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.30 **huishouden** toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

Eén persoon of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen. Bij elkaar wonende studenten en/of alleenstaanden vormen in de regel geen huishouden;
- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.31 **parkeerbehoefte** toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

de eis van voldoende plaatsen voor het parkeren of stallen van autovoertuigen;
- Aan artikel 1 is een nieuw lid 1.35 **wonen** toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

het gebruik van een woning voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Het (oude) lid 1.28 **woning** is aangepast. Deze bepaling luidt als volgt:

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.
- In verband met bovenstaande aanpassingen is de nummering van de leden van artikel 1 aangepast.
- Het (oude) artikel 4.1, aanhef en onder a, is aangepast. Deze bepaling luidt als volgt:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen.
- Het (oude) artikel 4.2.1 is aangepast. Deze bepaling luidt als volgt:

Op of in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximale parkeerbehoefte van:

a. 46 autoparkeerplaatsen voor bewoners; of
b. indien in meer dan 46 autoparkeerplaatsen voor bewoners kan worden voorzien, het meerdere aantal autoparkeerplaatsen voor bewoners;

waarbij de autoparkeerplaatsen zijn gelegen op een loopafstand tot maximaal 400 meter van het gebouw.

- De (oude) artikelen 4.2.2 en 4.2.3 zijn samengevoegd tot een (nieuw) artikel 4.2.2 **Gebouwen** aangepast en aangevuld.
- In het (oude) artikel 4.2.2 werd gesproken over onder meer het bouwen van hoofdgebouwen en de uitbreiding daarvan. De uitbreiding van een hoofdgebouw valt echter onder de definitie van een bijbehorend bouwwerk. Bovendien vallen een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk weer onder de definitie van een gebouw. Derhalve is er voor gekozen om de (oude) artikelen 4.2.2 en 4.2.3 samen te voegen tot een (nieuw) artikel 4.2.2 én daarin niet meer te spreken over het bouwen van hoofdgebouwen, de uitbreiding daarvan en van bijbehorende bouwwerken, maar van gebouwen.
- In het (oude) artikel 4.2.2, onder c, was vermeld dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. De (oude) verbeelding kende echter niet de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', maar de aanduiding 'maximum bouwhoogte: 24 m'. Het (nieuwe) artikel 4.2.2, onder c, is hierop aangepast.
- De (oude) onderdelen d en e van artikel 4.2.2 zijn aangepast.
- Artikel 4.2.2 luidt met inbegrip van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen dan ook als volgt:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. *gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;*
- b. *gebouwen mogen uitsluitend bestaan uit gestapelde woningen met een plat dak;*
- c. *de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;*
- d. *een gebouw dat kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig gebouw mag worden gebouwd, mits:*
 - 1. *de woningen die op de gevel meer dan 60 dB geluidsbelasting van railverkeer ondervinden over één geluidsluwe gevel en, indien de woningen ingevolge het Bouwbesluit 2012 moeten beschikken over een eigen buitenruimte, één geluidsluwe buitenruimte beschikken;*
 - 2. *ter plaatse van de bouwaanduiding 'dove gevel' een dove gevel wordt gerealiseerd; en*
 - 3. *er bron- dan wel overdrachtsmaatregelen zijn getroffen alsook in stand worden gelaten aan/bij de installaties direct ten noorden van de bouwaanduiding 'dove gevel' dan wel andere door het bevoegd gezag goed te keuren maatregelen, zodat de optredende geluidbelastingen op de gevels van de woningen voldoen aan de grenswaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau als bedoeld in artikel 2.17, lid 1, onder a, van het Activiteitenbesluit milieubeheer;*
- e. *ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – onderdoorgang' mogen ter plaatse van de bestaande in- en/of uitrit van de*

parkeergarage vanaf de onderkant tot en met de bovenkant daarvan geen gebouwen worden opgericht;

- f. gebouwen moeten worden gerealiseerd op betonnen funderingspalen en met betonnen vloeren en mogen slechts worden gebouwd indien is aangetoond, zo nodig door het treffen van maatregelen bij de ontvanger, dat wordt voldaan aan de streefwaarden voor Vmax uit de SBR-richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen'.*

- Het (oude) artikel 4.2.3 is gewijzigd in het (nieuwe) artikel 4.2.3 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde** en luidt als volgt:

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;*
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter;*
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – onderdoorgang' mogen vanaf de onderkant tot en met de bovenkant van de bestaande in- en uitrit van de parkeergarage geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde die het gebruik van de bestaande in- en/of uitrit van de parkeergarage niet belemmeren.*

- Het (oude) artikel 9.1 is aangepast. Deze bepaling luidt als volgt:

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de wijziging van de gebruiksomvang en/of de wijziging van de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend en/of nabijgelegen perceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de nota 'Parkeerbeleid', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 juli 2014, en de Notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 mei 2017 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, met dien verstande dat in weerwil van het voorgaande bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering ten dienste van de bestemming 'Wonen' het volgende geldt:*
 - 1. niet hoeft te worden voorzien in parkeerplaatsen voor bezoekers;*
 - 2. de loopafstand van de ingang van het gebouw tot de voor bewoners bestemde parkeerplaatsen bedraagt maximaal 400 meter; en*

3. *de parkeerbehoefte van bewoners wordt berekend aan de hand van de volgende parkeernormen*

Categorie	Parkeernorm
appartement, < 75 m ² gbo	0,9
appartement, 75-100 m ² gbo	1,0
appartement, > 100 m ² gbo	1,1

- Aan artikel 9.1 is een nieuw onderdeel b toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

In afwijking van het bepaalde onder a3 geldt dat de aldaar in de tabel opgenomen parkeernormen worden verlaagd met 0,1 indien de bewoners van het te bouwen gebouw als bedoeld onder 4.2.1 de beschikking hebben en houden van fietsparkeerplaatsen, die exclusief voor hen bedoeld zijn, in een gemeenschappelijke fietsenberging(en) die aan de volgende eisen voldoet:

1. afsluitbaar;
2. gelijkvloers;
3. met een loopafstand tot de in-/uitgang voor fietsers van het te bouwen gebouw als bedoeld onder 4.2.1 van maximaal 50 meter, met dien verstande dat als de gemeenschappelijke fietsenberging(en) zich bevindt beneden peil:
 - het hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen;
 - de gemeenschappelijke fietsenberging(en) vanuit de lift bereikbaar is via 1 deur; en
 - de loopafstand tussen de gemeenschappelijke fietsenberging(en) en de lift maximaal 25 meter bedraagt;
4. met een capaciteit die geschikt is voor minimaal het als volgt te berekenen aantal fietsparkeerplaatsen:
 - 3 fietsplaatsen per woning ingeval van 'appartement, < 75 m² gbo';
 - 4 fietsplaatsen per woning ingeval van 'appartement, 75-100 m² gbo'; en
 - 5 fietsplaatsen per woning ingeval van 'appartement, > 100 m² gbo';
5. de hart op hart afstand tussen twee fietsparkeerplaatsen minimaal 0,50 m;

- Aan artikel 9.1 is een nieuw onderdeel c toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 1. t/m 5. van onderdeel b, voor zover dat noodzakelijk is en doel en strekking van het bepaalde onder b. niet onevenredig wordt aangetast.

- Het (oude) artikel 6.1 is verwijderd.
- Het (oude) artikel 6.2 is gewijzigd. Deze bepaling luidt als volgt:

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;*
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,20 m onder peil.*

Toelichting

- De toelichting wordt in overeenstemming gebracht naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding en in de regels.