

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 227520

Documentkenmerk: 227528

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 26 maart 2025

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Waddix - Centrum

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan Waddix (NL.IMRO.0627.WaddixOudedreef-0401) vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Publiekssamenvatting

De raad heeft het bestemmingsplan Waddix vastgesteld. Dit plan maakt de bouw van ongeveer 65 woningen planologisch mogelijk. De omvang van de woningen kan variëren van 40m² tot ca. 100m². Het zijn woningen die vooral geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens. Er is veel vraag naar dit soort woningen waardoor met dit plan voorzien wordt in de behoefte. Dit is de afronding van het centrum aan de zijde van het Spoorpad. Het parkeren wordt geregeld in de parkeergarage onder het Gouweplein. In de parkeergarage wordt een fietsenberging gemaakt voor het appartementencomplex. De stukken voor dit bestemmingsplan worden voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Indien er tijdens de terinzagelegging geen beroep ingediend wordt is het plan onherroepelijk. De bouw start na het verlenen van de bouwvergunning.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Waddix heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1). Het bestemmingsplan Waddix (bijlage 2) is naar aanleiding van de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen aangepast. Het plan maakt de bouw van ongeveer 65 woningen juridisch-planologisch mogelijk. In dit voorstel wordt uitgelegd waarom het bestemmingsplan Waddix vastgesteld kan worden.

Beoogd resultaat/doel

Met dit bestemmingsplan kan het centrum langs het Spoorpad afgerond worden. De entree van het Gouweplein wordt door dit plan aantrekkelijker. Bovendien wordt voorzien in de woningbouwbehoefte door ongeveer 65 appartementen te bouwen.

Argumenten

De raad van Waddinxveen besluit:

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan Waddix (NL.IMRO.0627.WaddixOudedreef-0401) vast te stellen .

De zienswijzen en de reactie op de zienswijzen wordt beschreven in de nota van beantwoording

zienswijzen (bijlage 1). Per opmerking is aangegeven of hierdoor een wijziging in het bestemmingsplan is doorgevoerd. De wijzigingen zijn onder het kopje 'Overzicht van wijzigingen' beschreven. Hieronder staan de belangrijkste wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan opgesomd:

- Er is onderzoek gedaan naar trillinghinder door spoorwegverkeer. Uit het onderzoek blijkt dat de kans op schade aan de bebouwing verwaarloosbaar klein is (<1%);
- Er worden ongeveer 65 woningen planologisch mogelijk gemaakt. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen (58) voor deze ontwikkeling bepalend is voor het maximaal aantal te realiseren woningen. Verder zorgt de combinatie van de grootte van het bouwvlak en de maximale maatvoering van de bebouwing voor de maximale bouwmogelijkheden. Dit wordt nader uitgewerkt met een schets- en definitief ontwerp in de volgende fase. Het bouwen van meer kleine(re) woningen betekend dat de doelgroep starters en eenpersoonshuishoudens beter bediend wordt. De vraag naar woningen is in dit segment groot. De locatie is centraal gelegen waardoor het bouwen van meer kleine(re) woningen hier goed mogelijk is;
- In de regels van het bestemmingsplan is de parkeernorm per type woning vastgelegd. De norm is in overeenstemming met de meest actuele CROW-richtlijn. Binnen het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling (58) wordt voor de goedkope sector appartementen een parkeernorm van 0,8 gehanteerd, voor de middendure sector 0,9 en voor de dure sector 1,0. Door een mix aan woningtypen te realiseren kan het aantal van maximaal 58 parkeerplaatsen worden ingevuld. Bezoekers van de woningen kunnen parkeren in de garage onder het centrum

Er worden woningen planologisch mogelijk gemaakt

In dit bestemmingsplan worden ongeveer 65 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Het gebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden en mag maximaal 24 meter hoog zijn. Het gebouw sluit direct aan op de bestaande kopgevel en de trappen die toegang bieden tot het verhoogde maaiveld van het Gouweplein. De uitgang van de parkeergarage blijft op dezelfde plek. Het nieuwe gebouw wordt eroverheen gebouwd. De entree van het appartementencomplex is ontworpen in de zuidoostelijke hoek van het gebouw, bij de trappen. Het ontwerp is goedgekeurd door het Q-team. Stedenbouwkundig sluit het goed aan op de bestaande bebouwing in het centrum en zorgt het voor een goede afronding van de kopse gevel.

Het woningbouwprogramma is gewenst maar niet volledig in lijn met de Woonvisie

Er worden appartementen van 40m² tot 100m² gebouwd. Dit zijn appartementen die vooral bedoeld zijn voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens. De appartementen worden aangeboden in de vrijesector koopmarkt. Er zijn geen prijsafspraken gemaakt met de ontwikkelaar, dit wordt aan de markt overgelaten. Dit heeft 3 redenen. Enerzijds gaat het om relatief kleine appartementen die in de huidige markt niet boven de NHG-grens afgenomen worden. Anderzijds zal het maken van prijsafspraken leiden tot een kwalitatief minder ontwerp en/of minder opbrengsten. Dat gaat (deels) ten koste van de grondexploitatie van het centrum. Daarnaast heeft de gemeenteraad in juni 2021 besloten dat hier geen sociale woningbouw komt. Dit plan voorziet daarmee in een deel van de Woonvisie, niet ieder type woning wordt in dit gebouw gerealiseerd. De locatie leent zich door de nabijheid van voorzieningen en de beperkte omvang van het bouwvlak voor appartementen. Binnen het complex is enige differentiatie in type mogelijk.

Er wordt afgeweken van het huidige parkeerbeleid

Voor de goedkope sector appartementen wordt een parkeernorm van 0,8 gehanteerd, voor de middendure sector 0,9 en voor de dure sector 1,0. De norm is in overeenstemming met de meest actuele CROW-publicatie maar wijkt af van het parkeerbeleid. Waddinxveen is volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek van een matig stedelijk naar sterk stedelijk gebied

getransformeerd. Vooruitlopend op het aanpassen van beleid wordt er conform de nieuwe stedelijkheidsgraad getoetst. Daarnaast is dit een centrumlocatie waardoor voor de zone een verschuiving plaatsvindt van 'rest bebouwde kom' naar 'centrum'. In Waddinxveen wordt volgens het beleid de midden-bandbreedte gebruikt. Dit wordt bijgesteld door de aanwezigheid van een inpandige fietsenberging dichtbij de ingang van het appartementencomplex.

Met het hanteren van de aangepaste normen zullen er voor het aantal te realiseren woningen voldoende parkeerplaatsen moeten zijn. Indien deze niet aanwezig zijn, zal het aantal woningen verkleind moeten worden. Een deel van de parkeerplaatsen bevindt zich op ongeveer 300 meter loopafstand van de entree van het appartementencomplex. Volgens het beleid moet dit 100 meter zijn. Onderzoek (bijlage 1 van bij de toelichting) toont aan dat de loopafstand acceptabel is door de kwaliteit van de looproute.

Het plan voldoet verder aan geldend beleid

Dit bestemmingsplan voldoet aan rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het is een wens dat binnenstedelijke verdichting plaats vindt in het kader van efficiënt ruimtegebruik. Deze locatie voldoet hieraan. Het ligt in het centrum van Waddinxveen waardoor er veel voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn. Dat is gunstig voor de toekomstige bewoners maar ook zeker voor Waddinxveen. Het aantal en de duur van reisbewegingen wordt hiermee beperkt. Het aantal woningen in dit project zijn regionaal afgestemd.

Er zijn geen nadelige gevolgen voor mens en milieu

De milieuomgevingsaspecten zijn onderzocht en toegelicht in hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan. De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft de onderzoeken en toelichting beoordeeld (bijlage 3). Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor mens en milieu. De opmerkingen van de ODMH zijn correct verwerkt in het bestemmingsplan. Door rail- en wegverkeerlawaai is er een hogere waarden nodig. Er wordt een hogere waarden verleend voor railverkeerlawaai à 62dB. Voor wegverkeerlawaai als gevolg van de Kanaaldijk wordt een hogere waarden verleend à 53dB. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond worden dat er voldaan wordt aan de beleidsregel hogere waarden.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Het kostenverhaal is verzekerd doordat er een overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen en risico's

De parkeernorm is aangepast aan de laatste, voor locaties als deze geldende CROW-richtlijnen. Het plan is daarmee in overeenstemming.

Alhoewel er geprobeerd is tegemoet te komen aan de zienswijzen, is de kans aanwezig dat er beroep aangetekend wordt tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Daarmee zal de uitvoering van het plan aanzienlijke vertraging kunnen oplopen.

Duurzaamheid

Het gebouw wordt bijna energie neutraal uitgevoerd. Op het dak komen zonnepanelen te liggen.

Financiële consequenties

Het plan is onderdeel van het grondcomplex Centrum. De grondexploitatie van het totale complex zal met een negatief resultaat eindigen. In een themabijeenkomst voor uw raad op 12 november 2024 bent u geïnformeerd over de laatste stand van zaken hiervan. Een aantal doorgevoerde optimalisaties heeft bijgedragen aan het terugdringen van het tekort. Voor het (uiteindelijk nog steeds forse) tekort is een verliesvoorziening getroffen.

Juridische consequenties

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is gelden nieuwe gebruiks- en bouw mogelijkheden voor dit plangebied.

Participatie en communicatie

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Waddix in juli 2022 is de wettelijke participatieprocedure op grond van de toen geldende Wet ruimtelijke ordening gevolgd. Op basis van het overgangsrecht bij de Omgevingswet blijven in de verdere vaststellingsprocedure de regels van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Het is ons voornemen om na de vaststelling door uw raad (samen met de ontwikkelaar) een informatieavond te organiseren om de stand van zaken van het project uiteen te zetten.

Uitvoering/vervolg

Nadat de raad dit bestemmingsplan vaststelt kan het voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Dit is de beroepsperiode. Wanneer er geen beroep ingediend wordt kunnen de werkzaamheden starten nadat een vergunning is verleend.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen.
2. Bestemmingsplan Waddix (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
3. Beoordeling milieuonderzoeken ODMH
4. Besluit hogere waarden

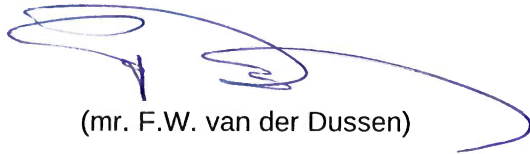
Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2025 besluit:

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan Waddix (NL.IMRO.0627.WaddixOudedreef-0401) vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

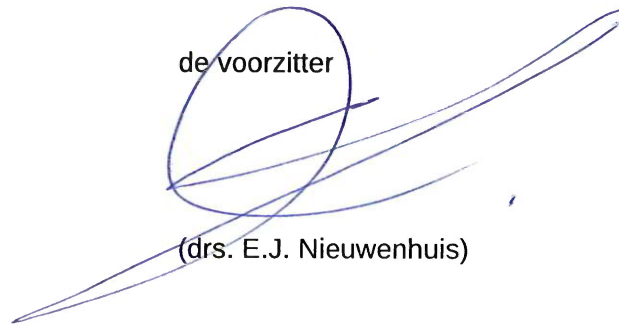
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 26 maart 2025

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)