

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 223465

Documentkenmerk: 223466

Portefeuillehouder: Femke Vleij

Datum besluitvormende raad: 26 maart 2025

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Passage

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan De Passage (NL.IMRO.0627.bpDePassage2023-0401) vast te stellen
2. Het beeldkwaliteitsplan de Passage als addendum op de Welstandsnota voor het plangebied Passage vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

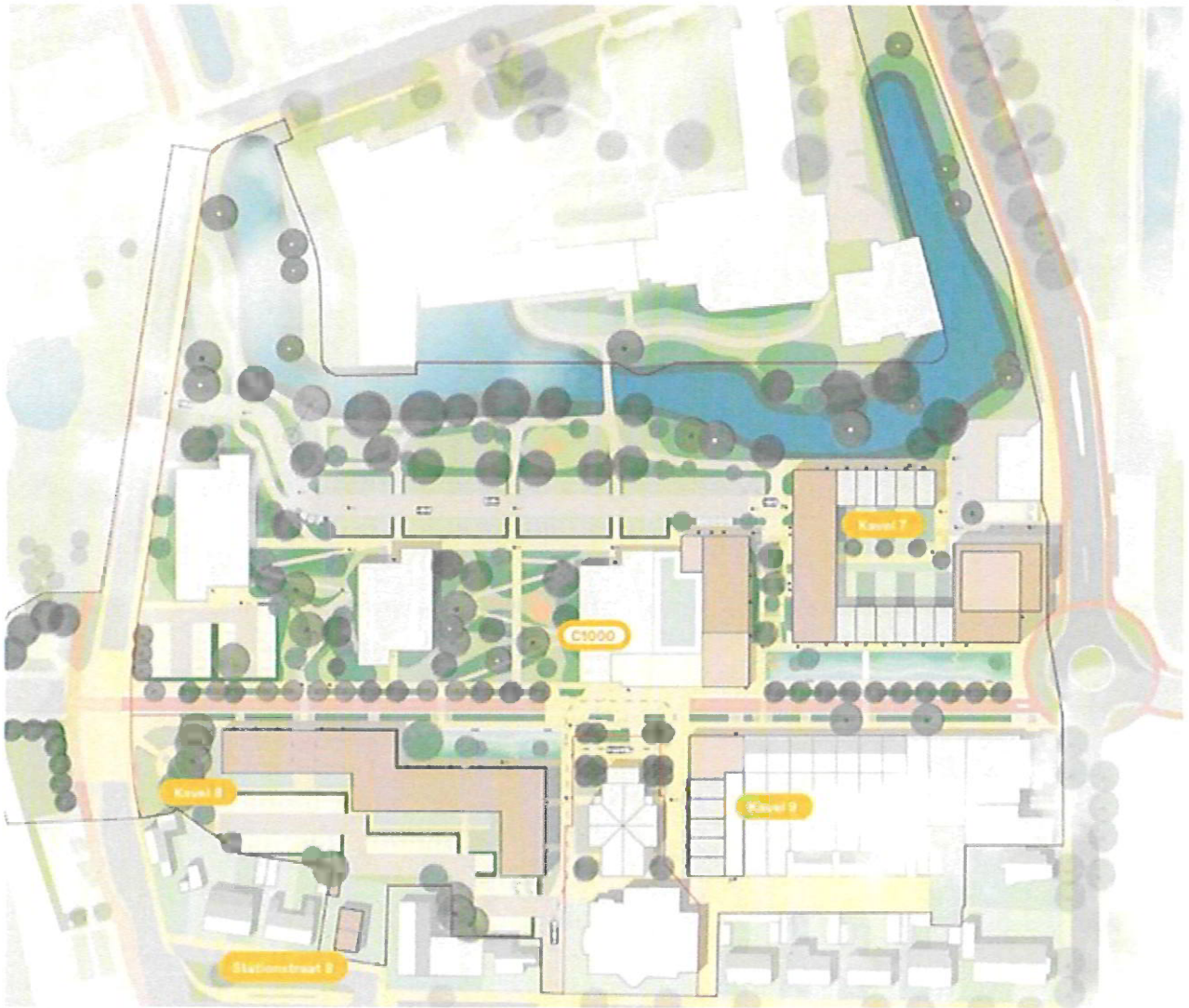
Publiekssamenvatting

De raad heeft op 26 maart het bestemmingsplan De Passage vastgesteld. In dit plan worden maximaal 152 woningen en ongeveer 1650m² aan commerciële/maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Er worden voldoende parkeerplaatsen in het gebied zelf gemaakt. Het verkeer past op de bestaande wegen. De daken worden groen met nestmogelijkheden voor insecten en kleine vogels en/of gebruikt voor het opwekken van energie. De openbare ruimte wordt na de bouw opnieuw ingericht. Er komen verschillende planten en struiken. Ook worden er watertuinen gemaakt zodat bij piekbuien water opgevangen wordt. De raad heeft ook het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In dit plan worden eisen gesteld aan het kleur- en materiaal gebruik.

Als er geen beroep ingesteld wordt tijdens de terinzagelegging is het plan definitief. De gemeente zoekt daarna een partij die de bouw kan doen. De bouw kan na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen starten.

Inleiding

Het bestemmingsplan De Passage maakt maximaal 152 woningen mogelijk op 5 verschillende locaties. Daarnaast is er ruimte voor ongeveer 1650m² aan commerciële/maatschappelijke functies. De Juliana van Stolberglaan is de oostelijke grens van het plangebied. De westelijke grens zijn de wegen Stationsstraat en Prinses Beatrixlaan. De openbare ruimte wordt na de bouw door de gemeente opnieuw ingericht.



Afbeelding 1: Bouwlocaties Passage

Kavel 7 Voormalige ABN AMRO-locatie

Het plan voor deze locatie bestaat uit 59 woningen en ongeveer 1200m² gemengde ruimte (kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan). Er wordt een mix van grondgebonden woningen en appartementen in een aaneengesloten bouwblok gebouwd. De maximale bouwhoogte is 14 meter. Op de hoek langs de Juliana van Stolberglaan is de maximale bouwhoogte 35 meter, hier heeft de raad eerder mee ingestemd. Hier worden met name de appartementen en de gemengde functie mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Kavel 8 Voormalige Spijsfabriek-locatie

Op deze locatie worden maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt. Hier zijn sociale- en middenhuur woningen voorzien. Hier wordt het ouders/kind-initiatief gerealiseerd. Het gaat om twee groepen van elk acht jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Zij krijgen elk een zelfstandige woning. De jongeren kunnen met elkaar eten in een gemeenschappelijk keuken. De maximale bouwhoogte in dit gebied is 11 meter. De woningen moeten aaneengesloten gebouwd worden waardoor een robuuste massa ontstaat. Dit is een verwijzing naar het verleden, de oude spijsfabriek. Het terrein ligt al een tijd braak.

Kavel 9 Voormalige Pastorie-locatie

Op de locatie naast de kerk wordt het bestaande lint afgerond. Het terrein ligt nu braak. Hier worden 10 woningen en een gemengde plint mogelijk gemaakt. Uitbreiding naar 11 woningen is

mogelijk wanneer er geen goede invulling gevonden wordt voor de plint. De 10 woningen zijn 5 grondgebonden woningen en 5 appartementen.

C1000 locatie

Het plan voor deze locatie bestaat uit 31 appartementen en een gemengde plint, waarin één horecagelegenheid toegestaan wordt. Alleen daghoreca gebonden aan winkeltijden (horeca cat. 1) zoals broodjeszaken, ijssalons en lunchrooms zijn toegestaan. Voor het appartementencomplex is op de hoek (zijde Passage) een hoogteaccent mogelijk tot 17 meter. De overige nieuwe bebouwing wordt maximaal 11 en 14 meter hoog. De voormalige C1000 wordt deels gesloopt.

Stationsstraat 8-10

Hier wordt 1 vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Het terrein ligt nu braak.

Dit plan is tot stand gekomen door een stedenbouwkundige studie. De studie is uitgewerkt en de beeldkwaliteit is hierin opgenomen. Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 toelichting) wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. Na vaststelling kan het gebruikt worden als toetsingskader bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen.

Daarnaast zijn de stukken die voorliggen gebaseerd op een verdere uitwerking van het in januari 2022 door de raad vastgestelde 'Ambitiedocument Gebiedsontwikkeling de Passage' en het daaropvolgende raadsbesluit van 21 juni 2022 over de hoogte van de woontoren en het beoogde programma.

Het ontwerpbestemmingsplan De Passage met bijbehorende stukken heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn door twaalf partijen zienswijzen ingediend. In dit raadsvoorstel wordt uitgelegd waarom het bestemmingsplan De Passage (bijlage 1) en het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied De Passage vastgesteld kan worden.

Beoogd resultaat/doel

Het vaststellen van dit bestemmingsplan draagt bij aan meer woningen en commerciële/maatschappelijke ruimte. Dit plan geeft invulling aan het door de raad vastgestelde 'Ambitiedocument Gebiedsontwikkeling de Passage' en het woningbouwprogramma. De openbare ruimte wordt na de bouw verbeterd.

Argumenten

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan De Passage (NL.IMRO.0627.bpDePassage2023-0401) vast te stellen

Het plan is aangepast op basis van de zienswijzen

De zienswijzen en de reactie op de zienswijzen wordt beschreven in de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 2). Per opmerking is aangegeven of hierdoor een wijziging in het bestemmingsplan is doorgevoerd. De wijzigingen zijn op de laatste pagina samengevat. De belangrijkste wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn:

- Het ouder/kind-initiatief is toegevoegd in kavel 8. In 't Suyt II is dit initiatief niet gelukt. De behoefte is nog steeds aanwezig. De toelichting is hierop aangepast.
- Als gevolg van de vraag naar maatschappelijke voorziening is bij kavel 7 niet alleen de begane grond beschikbaar voor een commerciële/maatschappelijke invulling maar ook de eerste verdieping. Het beschikbare aantal vierkante meter stijgt van 616m² naar 1232m². De toelichting en regels zijn hierop aangepast.
- Bovenstaande wijzigingen eisen vanuit het Hoogheemraadschap Rijnland ten aanzien van de parkeergarage op kavel 7 en nieuwe landelijke parkeernormen is een nieuwe parkeerbalans gemaakt. In de nieuwe situatie zijn 238 parkeerplaatsen nodig. Er worden

257 parkeerplaatsen gemaakt om te voorkomen dat mensen lang moeten zoeken naar een parkeerplaats. De toelichting is hierop aangepast.

- De verkeersstromen in het gebied zijn opnieuw bekeken. Er zijn nu twee tellingen waaruit blijkt dat het verkeer in het plangebied afgewikkeld kan worden via de omliggende infrastructuur. De toelichting is hierop aangepast.
- De begrippen uit het parapluplan Wonen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. De regels zijn hierop aangepast.

Het plan voldoet aan geldend beleid

Dit bestemmingsplan voldoet aan rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het is een wens dat er 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 en voor Waddinxveen. Het aantal en de duur van reisbewegingen wordt hiermee beperkt. Het aantal woningen in dit project zijn regionaal afgestemd en de provincie is hiermee akkoord.

Er is vraag naar de woningen die gebouwd worden

In totaal worden er maximaal 152 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Het woonprogramma bestaat uit grondgebonden woningen, appartementen, beneden- bovenwoningen en een passende woonvorm voor het ouder/kind-initiatief. Het is een divers woningbouwprogramma dat voorziet in de behoefte. Het woningbouwprogramma komt overeen met het door de raad op 21 juni 2022 vastgestelde programma.

Met dit woonprogramma voldoet het Sleutelkwartier aan de doelstelling van 30% sociale huurwoningen. Zo brengt het project De Passage de realisatie van het woningbouwprogramma in het Sleutelkwartier in lijn met het Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie Waddinxveen 2023-2027.

Er wordt ruimte gemaakt voor maatschappelijke en commerciële dienstverlening

In het plan is ongeveer 1650m² gemengde bestemming opgenomen. Hier zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening planologisch toegestaan. Bij kavel 9 gaat het om de begane grond op de hoek onder de appartementen. Hiermee wordt de bestaande commerciële plint in de Passage afgerond. De begane grond en eerste verdieping van kavel 7 is een hoeklocatie, op een prominente plek, dat ook de gemengde bestemming heeft. Hetzelfde geldt voor de C1000 locatie. Deze functie in de plinten draagt bij aan de levendigheid in het Sleutelkwartier. Op de C1000 locatie wordt om dezelfde reden ook daghoreca (horeca cat. 1) toegestaan. Dit wordt op de hoek mogelijk gemaakt waar een zichtlijn richting de Hefbrug aanwezig is. Het is geen toevoeging van de planologische mogelijkheden van het aantal vierkante meters horeca. Op kavel 9 is nu daghoreca (horeca cat. 1) mogelijk, dat is in dit plan niet meer mogelijk. De planologische horecamogelijkheden worden dus verplaatst en in oppervlakte ongeveer gehalveerd.

Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd

Op basis van 4 meetmomenten is de parkeerdruk in de huidige situatie bepaald. Op het drukste moment zijn er 119 parkeerplekken nodig. Door de nieuwe bouwplannen zijn er in totaal 238 parkeerplaatsen nodig. Dit aantal komt voort uit de CROW-publicatie 477, de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en een plek iets onder het midden van de bandbreedte in verband met de centrale ligging van de Passage in combinatie met de faciliteiten voor fiets- en loopverkeer die gerealiseerd worden. Om zoekverkeer te voorkomen worden 257 parkeerplaatsen gemaakt.

Het verkeer kan afgewikkeld worden via de bestaande infrastructuur

Er worden ongeveer 6 parkeerplaatsen ontsloten op de Juliana van Stolberglaan waardoor deze weg een stuk rustiger wordt. De Stationsstraat en de Prinses Beatrixlaan worden logischerwijs iets drukker. Het verkeerskundig onderzoek laat zien dat het verkeer via deze wegen afgewikkeld kan

worden. In totaal gaat het om 1960 verkeersbewegingen per dag waarvan er 670 afkomstig zijn van de nieuwe bouwplannen.

De milieuomgevingsaspecten zijn beoordeeld door de ODMH

De milieuomgevingsaspecten zijn onderzocht en beschreven in hoofdstuk 5 van de toelichting. De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft dit beoordeeld (bijlage 3). De openstaande onderdelen uit de laatste beoordeling zijn bijna allemaal verwerkt in het bestemmingsplan. Met een stikstofberekening moet aangetoond worden dat Natura-2000 gebieden niet geschaad worden. De berekening uit 2024 toont dit aan. De berekening wordt voor de raadsbehandeling herhaald en toegevoegd aan de stukken. Dit is nodig omdat er een nieuwe Aeries-calculator is. De verwachting is dat de resultaten niet wijzigen. Door aanvullend soortenonderzoek is aannemelijk gemaakt dat de bouwwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Over het algemeen kan gesteld worden dat het woon-leefklimaat meer lijkt op een stadse omgeving dan een dorpse omgeving. Dit heeft te maken met de omliggende wegen, het station en de diverse functies in de Passage die geluid produceren. Bij inbreidingslocaties is dit herkenbaar. Voor 74 woningen bij kavel 7 kan niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er kan een hogere waarde verleend worden conform de beleidsregel (bijlage 4).

2. Het beeldkwaliteitsplan de Passage als addendum op de Welstandsnota voor het plangebied Passage vast te stellen

Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan is een verdere uitwerking van het 'Ambitiedocument Gebiedsontwikkeling de Passage'. In dit plan zijn stedenbouwkundige kaders opgenomen voor de locaties en wordt het gebruik van kleur en materialen voorgeschreven.

Hieronder staan een aantal belangrijke elementen uit deel C, het Beeldkwaliteitsplan (het volledige plan is opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan)

De gevels worden uitgevoerd in een palet van een zandkleurige baksteen waarbij gebruik gemaakt mag worden van hout en groene gevels. Alle woningen aan de Passage hebben een buitenruimte aan de Passage waarbij balkons niet meer dan 1 meter mogen uitsteken. Daarnaast hebben alle woningen de voordeur aan de Passage. Samen met de Delftse stoep zijn dit voorschriften om een situatie te ontwerpen waarbij mensen elkaar treffen. Natuurinclusief ontwerpen maakt onderdeel uit van dit plan. Voor vleermuizen en diverse vogelsoorten zijn maatregelen opgenomen om ervoor te zorgen dat zij hier kunnen leven.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld. De gemeente is zelf eigenaar van de bij het bestemmingsplan betrokken percelen (plangebied), hierdoor is het kostenverhaal reeds verzekerd.

Kanttekeningen en risico's

Door de aanwezigheid van relatief veel woningen in de directe omgeving kan de bouw overlast veroorzaken. In de uitvoering wordt rekening gehouden met de omgeving. Dit zal niet voor iedereen voldoende zijn.

Niet alle zienswijzen hebben tot een wijziging van het plan geleid. De reactie op de zienswijzen wordt naar verwachting niet door iedereen positief ontvangen. Dit kan leiden tot beroep.

Duurzaamheid

Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor duurzaamheid. Duurzame gebiedsontwikkeling is een combinatie van maatregelen in de bebouwing en de daarbij horende privéruimtes als tuinen, daken en balkons. En de inrichting en aansluiting van de openbare ruimte op de bebouwing.

Voor de openbare ruimte is een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan (bijlage 4) gemaakt om de benodigde kaders te onderzoeken en vast te leggen. Daarnaast wordt het openbaar gebied groen ingericht met diverse soorten vegetatie. De daken worden benut voor energieopwekking en waterbuffer. Ook wordt rekening gehouden met het opvangen van piekbuien door watertuinen aan te leggen. Met deze watertuinen wordt tegemoet gekomen aan de moties die zijn ingediend bij het vaststellen van de Ontwikkelvisie Station tot Brug-gebied in 2017. Daarin is het college gevraagd zich in te spannen voor het terugbrengen van open water in de Passage. De open waterbakken die oorspronkelijk waren opgenomen in het inrichtingsplan van de Passage, dat is vastgesteld door de raad, voldoen niet meer en zijn vervangen door watertuinen. Deze watertuinen bergen het teveel aan water tijdens hevige regenbuien en zorgen voor meer biodiversiteit in de Passage. De watertuinen worden aangesloten op het lekriool onder het Passage-fietspad en gaan onderdeel uitmaken van het watersysteem.

De groene daken worden voorzien van nestmogelijkheden voor insecten en kleine vogels. Het gebruik van groen en maatregelen om de biodiversiteit te bevorderen worden mee ontworpen in het gevelbeeld. Voetgangers en fietsers hebben een centrale plek in het plan. Dit plan is in lijn met de 'Koers naar Duurzaam Waddinxveen'.

Financiële consequenties

De gemeente heeft een exploitatieplan voor de Passage. Hierin zijn de kosten en opbrengsten opgenomen. Door dit bestemmingsplan vast te stellen kan de gemeente een volgende stap zetten in het aanbieden van kavels aan de markt. Hierdoor kan de gemeente opbrengsten genereren. Vertraging heeft een negatief effect op de grondexploitatie omdat er dan later opbrengsten zijn.

Juridische consequenties

Dit bestemmingsplan schept een nieuw planologisch juridisch kader. Het legt de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de Passage vast. Na vaststelling door de raad ligt het plan voor een periode van zes weken ter inzage. Belanghebbende hebben de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Raad van State.

Participatie en communicatie

Het projectteam Sleutelkwartier heeft omwonenden betrokken bij de planvorming. Er zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd over het Sleutelkwartier in het algemeen en de Passage in het bijzonder. Dit betreffen:

- 14 juli 2021: digitale informatieavond;
- 21 april 2022: informatieavond in het SK Lab;
- 4 oktober 2022: informatieavond C1000-locatie voor de VvE Passageflat 3.
- 21 november 2022: informatieavond in het gemeentehuis.
- 12 december 2022: overleg bewoners Prinses Beatrixlaan.
- 19 december 2022 en 23 januari 2023: vervolg overleggen met bewoners van winkels boven de Passage.
- 13 februari 2023: overleg bewoners VvE Prins Bernhardlaan (aan de andere kant van het water Passage).
- 6 maart 2023: vervolgoverleg met ondernemers aan de Passage.
- 13 maart en 27 november 2023 en 29 januari 2024: vervolgoverleg met de Kruiskerk.
- 11 april 2023: informatieavond in het SK Lab;
- 21 november 2023: informatieavond in het gemeentehuis;
- 18 december 2023: extra informatiebijeenkomst in het SK Lab;
- 29 februari 2024: informatiemarkt ontwikkelingen Sleutelkwartier in het SK Lab;
- 16 december 2024: overleg bewoner Stationsstraat 14 over het Ouders/kind-initiatief op de oude spijsfabriek-locatie;

- 20 januari 2025: Overleg met bestuurslid Kruiskerk over het Ouders/kind-initiatief op de oude spijsfabriek-locatie

Uitvoering/vervolg

- Nadat het plan is vastgesteld wordt het 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode beroep instellen bij de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld is het plan na 6 weken onherroepelijk.
- Afhankelijk van al dan niet ingesteld beroep kan gestart worden met het in de markt zetten van de ontwikkelingslocaties door middel van tenders.
- In het bestemmingsplan is flexibiliteit ingebouwd om te kunnen inspelen op veranderende omstandigheden op de woningmarkt. Op basis van de actuele situatie op het moment dat het bestemmingsplan in werking is en er getenderd wordt, wordt zal een definitieve keuze voor het woonprogramma gemaakt worden. De gemeenteraad wordt daarvoor geraadpleegd, zoals ook op de themabijeenkomst van 20 november 2024 is toegezegd.
- Ook na vaststelling van dit bestemmingsplan worden de bewoners in de directe omgeving betrokken.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Passage (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
2. Nota van beantwoording zienswijzen Passage
3. Beoordeling milieuomgevingsaspecten 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 aangepaste bestemmingsplan De Passage (NL.IMRO.0627.bpDePassage2023-0401) vast te stellen
2. Het beeldkwaliteitsplan de Passage als addendum op de Welstandsnota voor het plangebied Passage vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

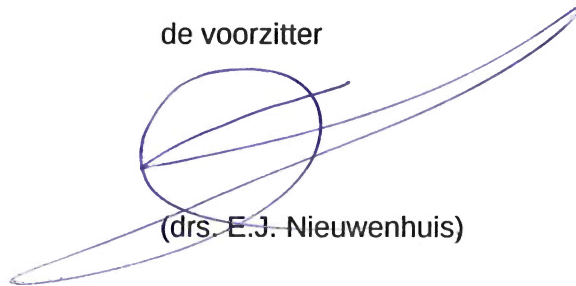
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 26 maart 2025

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)