

1 Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan De Passage maakt de bouw van 152 woningen en ongeveer 1000m² aan maatschappelijke en commerciële dienstverlening in de plint planologisch mogelijk. Er worden verschillende typen woningen gebouwd in verschillende prijsklassen. Het parkeren vindt onder de gebouwen plaats of aan de achterzijde. De Passage blijft hierdoor autoluw. De parkeerstroken en -garage worden ontsloten via de Stationsstraat en de Prinses Beatrixlaan. Daarnaast blijven er een aantal parkeerplaatsen voor de bezoekers van bestaande functies in De Passage. Deze parkeerplaatsen zijn via de Juliana van Stolberglaan bereikbaar. Er is ook een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan opgesteld om de kwaliteit van de gebouwen en buitenruimte te garanderen.

Ontwerpbesluit hogere waarden

Om de woningen langs de Juliana van Stolberglaan (kavel 7) te kunnen bouwen worden hogere waarden verleend. De hogere waarden zijn nodig omdat er niet voor alle woningen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder als gevolg van wegverkeerlawaaï.

Ontwerpaddendum op de Welstandsnota

Er is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan moet als addendum op de Welstandsnota 2015 worden vastgesteld door de raad. Het zal bij omgevingsvergunningen als toetsingskader gebruikt worden. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden en het ontwerpaddendum op de Welstandsnota hebben van 9 november 2023 tot en met 3 januari 2024 ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tevens is het plan digitaal beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een reactie op het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden en het ontwerpaddendum op de Welstandsnota in te dienen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, van de gemeente.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn twaalf zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Om te voldoen aan de AVG zijn de namen van natuurlijke personen weggelaten in het onderstaande overzicht:

1. Bewoners collectief Waddinxveen, verzonden 3 januari 2023;
2. Beheer- en Exploitiemaatschappij Boonstoppel B.V., verzonden 27 december 2023;
3. Praktijk Joosten BV, verzonden 20 december 2023;
4. Inwoner Waddinxveen, verzonden 23 november 2023;
5. Inwoner Waddinxveen, verzonden 12 december 2023;
6. Juul Real Estate B.V. Waddinxveen, verzonden 18 december 2023;
7. Kruiskerk NGK Waddinxveen, verzonden 15 december 2023;
8. ProRail Utrecht, verzonden 7 december 2023;
9. Inwoner Waddinxveen, verzonden 3 januari 2023;
10. Inwoners Waddinxveen, verzonden 30 november 2023;
11. Inwoner Waddinxveen, verzonden 10 december 2023;
12. VvE Princes Beatrixlaan 4 Waddinxveen, verzonden 7 december 2023;
13. Inwoners Waddinxveen, verzonden 14 december 2023.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle ingekomen zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging verzonden en derhalve ontvankelijk.

Vervolg

De ingediende zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeenteraad en bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken. Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Een ieder kan dan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Leeswijzer

Deze nota bevat de inhoud van ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'De Passage', het ontwerpbesluit hogere waarden en het ontwerpaddendum op de Welstandsnota en de beantwoording daarvan. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen van inwoners en belangenorganisaties behandeld. De verschillende onderdelen van de zienswijzen zijn (door-) genummerd, zodat hiernaar onderling verwezen kan worden. Op basis van de beantwoording is beoordeeld of de reacties leiden tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Dit wordt steeds bij elk onderdeel weergegeven. De aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, zijn beschreven in hoofdstuk 3.1. In hoofdstuk 3.2 worden ten slotte de ambtshalve aanpassingen uitgewerkt.

2 Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Bewoners collectief Waddinxveen, verzonden 3 januari 2024

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
1.	Door verhoging van de woontoren van 7 naar 11 bouwlagen wordt het de hoogste toren van het dorp. Indiener ziet liever één of twee woonlagen toegevoegd aan de vier bouwlagen van de andere te realiseren complexen. De verhoging naar 11 bouwlagen is ingegeven door een dreigend tekort op de exploitatie.	<i>Er is geen sprake van een verhoging van het aantal bouwlagen. In het ambitiedocument (vastgesteld op 26 januari 2022) was het uitgangspunt reeds elf bouwlagen. Op 21 juni 2022 is de motie om de hoogte in het vastgestelde ambitiedocument nog eens te onderzoeken naar behoren afgedaan en is de hoogte van elf bouwlagen gehandhaafd.</i> <i>De woontoren dient als landmark voor Waddinxveen, maar is lager dan de hefbrug die kenmerkend is en blijft voor Waddinxveen.</i> <i>De bovenste zeven bouwlagen krijgen een setback ten opzichte van de begane grondvloer. De bovenste twee bouwlagen krijgen nogmaals een setback ten opzichte van de vijf bouwlagen daaronder, waardoor de toren minder hoog lijkt.</i> <i>Er is inderdaad sprake van een dreigend tekort op de exploitatie. Dat hoeft geen probleem te zijn, er dient wel rekening mee gehouden te worden. De op 21 juni 2022 aangenomen motie heeft het programma doen wijzigen ondermeer om de exploitatie minder negatief te maken.</i> <i>De gemeente heeft een grote woningbouwopgave. De Passage is, door zijn centrale ligging en in de nabijheid van het station, geschikt om veel woningen te bouwen. Gelijktijdig dient er kwaliteit toegevoegd te worden aan het gebied en richt de gemeente de openbare ruimte opnieuw in.</i> <i>In het ambitiedocument is als doel opgenomen dat er 147 nieuwe woningen (waarvan 22 op de</i>	Geen aanpassing.

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
		<i>C1000-locatie) gerealiseerd zouden moeten worden in de Passage. Op 21 juni 2022 is dit programma aangepast naar 125 woningen (zonder de C1000-locatie). Vervolgens zijn er twee woningen toegevoegd aan kavel 7 en negen woningen aan de C1000-locatie.</i> <i>Inmiddels is er meer differentiatie in woninggrootte aangebracht, waardoor het aantal woningen op kavel is teruggebracht tot 59.</i> <i>De woningen in de woontoren passen niet op andere kavels binnen het plangebied.</i> <i>Op kavel 8 is er geen ruimte voor deze woningen. Voor wat betreft uitstraling en hoogte dient aangesloten te worden op de vroegere spijsfabriek. Omdat al het parkeren dient plaats te vinden op de kavel, is kavel 8 volgepland en kan het aantal woningen hier niet toenemen.</i> <i>Op kavel 9 en op de C1000-locatie wordt de bebouwing aan de bestaande bebouwing gebouwd. In verband met privacy is het niet wenselijk deze kavels hoger te bebouwen. Daarnaast is het niet wenselijk de bebouwing op kavel 9 hoger te laten zijn dan de Kruiskerk die een centrale functie heeft in de Passage.</i> <i>Wanneer heel kavel 7 opgetrokken wordt zal er sprake zijn van veel te weinig zonlicht op het binnenterrein van kavel 7.</i>	
2.	Indiener heeft twijfels over of alle impact van de omvang van het plan in een relatief kleine dorpskern voldoende in beeld en onderbouwd is. Indiener verzoekt de gemeente een analyse te geven van de impact aan alle belanghebbenden.	<i>De impact van het planvoornemen is in beeld gebracht en onderbouwd in de toelichting op het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken die bij de toelichting zijn gesloten als bijlagen.</i> <i>Er is gekeken naar bezonning in paragraaf 5.12 in de toelichting. Dit onderzoek is aangevuld met een toetsing aan de niet wettelijke TNO-normen.</i>	<i>Bezonningsstudie (bijlage 11, 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
3.	Als het maatschappelijk belang het realiseren van zoveel mogelijk woningen betreft, legitimeert dit nog niet de bouw van een toren. Indiener roept op tot een betere verdeling van de woningen over het hele complex. Het plan wekt de indruk dat de gemeente een eyecatcher wenst en de impact op direct omwonenden en het karakter van Waddinxveen van ondergeschikt belang acht.	<i>Zie beantwoording onder 1.1.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
4.	Verdere toename van verkeersbewegingen in het centrum van Waddinxveen waar de belangrijkste routes van noord naar zuid en van oost naar west elkaar kruisen.	<i>Met de uitvoering van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen inderdaad toe met 670 nieuwe ritten op de 1.290 die het plangebied nu al realiseert. Met het planvoornemen wordt de ontsluitingsstructuur aangepast waardoor het minder druk en veiliger wordt op de Juliana van Stolberglaan. De 670 nieuwe ritten zullen zich grotendeels verdelen over de Kerkweg-West, Kerkweg-Oost, Kanaaldijk en Juliana van Stolberglaan. Voor alle wegen geldt dat de verkeersintensiteit binnen de normen van de soort weg blijft. Eén en ander als toegelicht in paragraaf 5.4 van de toelichting op het bestemmingsplan.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
5.	Extra verwachte parkeerdruk door aantal toe te voegen woningen. Het inrichten als blauwe zone geeft al aan dat er meer parkeerdruk wordt verwacht.	<i>Voor het planvoornemen is een parkeeronderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 5.4 van de toelichting op het bestemmingsplan. Het voorziene aantal parkeerplekken voldoet aan de opgelegde en realistisch geachte parkeernormen. De daadwerkelijke realisatie van het aantal parkeerplekken is verplicht gesteld in artikel 13.3 van de planregels.</i> <i>De toename in parkeervraag wordt volledig opgevangen in het plangebied. Daar bovenop worden negentien extra parkeerplaatsen aangelegd, om zoekverkeer te voorkomen. In vervolg op overleg Het totale parkeeraanbod voldoet aan de toekomstige totale parkeervraag in alle periodes met ondememers in de Passage uitzondering van</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

		de zondagochtend. Voor de zondagochtend is het voor bezoekers van de Kruiskerk op korte loopafstand alternatieve college voornemens om een deel parkeercapaciteit beschikbaar.	
		In vervolg op overleg met ondernemers in de Passage is het college voornemens om een deel van de Passage in te richten als blauwe zone om te verzekeren dat een klein aantal parkeerplaatsen ook gebruikt kan worden voor een bezoek aan ondernemers in de Passage, zonder dat er sprake kan zijn van langdurig parkeren. Ook daarmee wordt parkeeroverlast voorkomen. Hiermee wordt gestuurd op een verdeling van parkeerplaatsen op basis van het gewenste type gebruik en niet op het aantal parkeerplaatsen.	

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

6.	Plan getuigd niet van een stabiel en eenduidige aanpak ten aanzien van het historische karakter van het dorp. De grootte van de bebouwing moet passen bij de omgeving; de historische dorpskern.	<i>Van het historische karakter van de Passage is nog maar weinig over door de sloop van de spijsfabriek en door de bouw van de appartementencomplexen in de jaren '70.</i> <i>Nieuwbouw mag duidelijk herkenbaar zijn als nieuwbouw. Her en der wordt er wel een knipoog gegeven naar het verleden.</i> <i>Met de toevoeging van bebouwing op kavel 8 wordt een knipoog gemaakt naar de voormalige spijsfabriek. Met de bebouwing op kavel 9 en de C1000-locatie wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en het sterk stedelijke karakter van Waddinxveen.</i> <i>Op kavel 7 wordt met de nieuwbouw op de locatie van het voormalige ABNAMro-kantoor en met de bouw van stadsvilla's aan de noordkant het historische karakter wel ten dele hersteld.</i>	Geen aanpassing.
7.	Indiener zou graag een additionele beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen willen hebben voor de hele omgeving conform beleid van de provincie Zuid-Holland in plaats van een beeldkwaliteitsplan voor alleen de nieuwbouw.	<i>Het beleid van de provincie Zuid-Holland betreft het behouden, leefbaar houden en versterken van landschappelijke structuurdragers en provinciale identiteitsdragers (kroonjuwelen). Het plangebied behoort hier niet toe. De provinciale omgevingsvisie schrijft geen beeldkwaliteitsplan voor de omgeving voor.</i> <i>De beeldkwaliteit is uitgebreid beoordeeld in het</i>	Geen aanpassing.

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
		<i>stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan betreft enerzijds de historie van het plangebied en anderzijds de omgeving van het plangebied in de vormgeving.</i> <i>De gemeente heeft een welstandsnota uit 2015. Daarin is heel Waddinxveen in beeld gebracht. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor de Passage is een toevoeging op de welstandsnota en wordt dus integraal geïncorporeerd in het welstandsbeleid. Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is in samenwerking met de Commissie omgevingskwaliteit Waddinxveen tot stand gekomen.</i>	
8.	Indiener is tegen een plan dat het financiële risico van de gemeente zoveel mogelijk beperkt. Het toont een kortzichtig beleid en gebrek aan langetermijnvisie voor de historische kern van Waddinxveen.	<i>De gemeente heeft het planvoornemen zorgvuldig voorbereid met het oog op de lange termijn. Het is de gemeente niet geoorloofd onnodige financiële risico's te nemen.</i>	Geen aanpassing.
9.	Het bouwen van een dergelijke woontoren zal precedent scheppen in dergelijke hoogbouw.	<i>In Waddinxveen is al op meer locaties sprake van hoogbouw. Daarmee is de woontoren geen nieuw fenomeen in Waddinxveen en zal het geen precedent scheppen.</i> <i>De gemeente streeft naar diversiteit in type woningen, daarin kan een woontoren met appartementen voorzien. Daarnaast draagt de bouw van een woontoren bij aan een optimaal gebruik aan schaarse grond.</i> <i>Zie ook de beantwoording onder 1.1.</i>	Geen aanpassing.
10.	Toenemende druk op de voorzieningen door extra woningen.	<i>Herinrichting van De Passage is mede ingegeven door het feit dat voorzieningen in De Passage steeds meer verdwijnen en er sprake is van steeds meer leegstand. Een transformatie van</i>	

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
		<i>het gebied is hier dan ook op zijn plaats. Daarmee draagt de bouw van woningen ook bij aan het behoud van bestaande voorzieningen.</i> <i>Het plan voldoet ruim aan de gestelde parkeernormen, zie hiervoor ook de beantwoording onder 1.5.</i> <i>Het plan zal mogelijk extra drukken op sociale voorzieningen als scholen en kinderopvang. Feit is echter dat de druk op deze sociale voorzieningen overal toeneemt. Dat er extra woningen gebouwd moeten worden staat hier los van.</i> <i>De (toekomstige) behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in Waddinxveen is in kaart gebracht middels de Visie op Maatschappelijke Voorzieningen Waddinxveen, welke op 20 maart 2024 door de raad is vastgesteld. Als gevolg van deze visie wordt op kavel 7 meer ruimte toegestaan voor maatschappelijke voorzieningen.</i>	
11.	Beperkte participatie: omwonenden voelen zich onvoldoende gekend in de vormgeving en besluitvorming van de nieuwbouwplannen.	<i>De gemeente Waddinxveen heeft zich ingespannen om omwonenden te betrekken bij de planvorming. Er zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd rondom het Sleutelkwartier in het algemeen en de Passage in het bijzonder. Dit betreffen:</i> <i>- 14 juli 2021: digitale informatieavond;</i> <i>- 21 april 2022: informatieavond in het SK Lab;</i> <i>- 4 oktober 2022: informatieavond C1000-locatie voor de VvE Passageflat 3.</i> <i>- 21 november 2022: informatieavond in het gemeentehuis.</i> <i>- 12 december 2022: overleg bewoners Prinses Beatrixlaan.</i> <i>- 19 december 2022 en 23 januari 2023: vervolg</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
		<i>overleggen met bewoners van winkels boven de Passage.</i> - 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.	
12.	Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan worden met het besluit hogere waarden de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder verhoogd. Onduidelijk is of deze verhoging alleen van toepassing is op het bouwproject of permanent verhoogd wordt. Omwonenden krijgen mogelijk permanent te maken met verhoogde voorkeursgrenswaarden.	<i>Als opgenomen in paragraaf 5.6 van de toelichting op het bestemmingsplan worden de voorkeursgrenswaarden als gevolg van het plan permanent overschreden. Het betreft hier echter alleen nieuw te bouwen woningen op kavel 7 in het plangebied. Omdat het nieuwbouwwoningen betreft, kunnen hier eenvoudig maatregelen getroffen worden om geen overlast te ondervinden van het geluid.</i> <i>Ten gevolge van de verkeersgeneratie van de nieuwbouw en reflecties naar de omgeving is er bij de meeste bestaande woningen rondom het plangebied geen sprake van een geluidseffect van 1,5 dB of meer. Alleen ter hoogte van De Passage (woningen op de hoek Passage - Prinses Beatrixlaan) ligt de toename op 1,8 dB. Hiervoor zijn maatregelen voor handen.</i>	Geen aanpassing.
13.	In het kader van de Omgevingswet dient een gemeente een integrale aanpak toe te passen met ook oog voor de omwonenden. Omwonenden	<i>Ten aanzien van de participatie wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.11.</i>	<i>Bezonningsstudie (bijlage 44, 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan)</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
	zijn alleen geïnformeerd, maar zijn niet uitgenodigd daadwerkelijk te participeren in het ontwerp, de planvorming en de besluitvorming met betrekking tot de hoogte. Bewoners moeten goed geïnformeerd worden over de impact van de plannen en dat beperkt zich niet alleen tot de verkeersdruk, maar ook tot bezonning, effect op wind, parkeermogelijkheden, druk op schaarse voorzieningen, de bouwhinder en de impact op het karakter van de historische kern.	<i>Niet alleen de impact van de verkeersdruk is beschouwd in de toelichting op het bestemmingsplan. De toelichting gaat in op de impact van het plan op de diverse onderwerpen.</i> <i>Er is gekeken naar bezonning in paragraaf 5.12 in de toelichting. Dit onderzoek is aangevuld met een toetsing aan de niet wettelijke TNO-normen.</i> In het ontwerp is rekening gehouden met valwinden rondom de hoogbouw op kavel 7 door de onderste lagen van de hoogbouw groter uit te voeren waardoor valwinden worden opgevangen. Paragraaf 3.2 van de toelichting is hierop aangepast. <i>Er is nader onderzoek gedaan naar windhinder in een aanvullend onderzoek. Geconcludeerd kan worden dat er geen onaanvaardbare windhinder optreedt.</i> <i>Er is onderzoek gedaan naar de parkeersituatie, zie hiervoor de beantwoording onder 1.5.</i> <i>Er is aandacht voor de druk op voorzieningen, zie hiervoor de beantwoording onder 1.10.</i> <i>Bouwhinder maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, deze wordt nader beschouwd en onderzocht in het kader van de vergunningverlening.</i> <i>De impact op het karakter van de historische kern is voldoende onderzocht en beschouwd in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 en paragraaf 3.2 van de toelichting. Zie hiervoor ook de beantwoording onder 1.7.</i>	<i>aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.</i> <i>Toevoegen onderzoek windhinder in bijlage 15 en toevoegen paragraaf 5.13 in de toelichting aanvullen met een toelichting en toelichten dat het ontwerp van de hoogbouw op kavel 7 niet kan leiden leidt tot onaanvaardbare valwinden windhinder.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

december 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
14.	Een woontoren van 11 bouwlagen past niet in het (historisch) dorpsbeeld van het centrum. Een woontoren van 11 bouwlagen is niet in balans met de omgeving en zal op een slechte	<i>Zie de beantwoording onder 1.1.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
	manier de aandacht naar zich toe trekken.		
16.	Waarom is er niet gekozen voor een andere, meer gelijkmatige verdeling van de woningen om een groot aantal woningen te realiseren?	<i>Zie de beantwoording onder 1.1.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
17.	Toename parkeerdruk in omliggende gebieden, mede door gebruik van blauwe zones. Aanbevolen wordt dit nader te onderzoeken.	<i>Zie de beantwoording onder 1.5.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

2.3 Zienswijze 3, Praktijk Joosten BV, verzonden 20 december 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
18.	Door het plan moeten cliënten die minder mobiel en/of weinig uithoudingsvermogen hebben, verder lopen naar de praktijk dan nu en daarbij moeten ze 'omhoog' lopen omdat de geplande parkeerplekken lager liggen dan de ingang van de praktijk.	<i>Er zijn parkeerplaatsen voorzien aan de zuidkant van de tandartspraktijk (Juliana van Stolberglaan 4). De gemeente streeft ernaar om hier invalideparkeerplaatsen en parkeerplaatsen met een kortparkerenregime toe te passen. Deze parkeerplaatsen liggen op circa 85 meter van de fysiotherapiepraktijk. Deze afstand ligt ruim binnen de acceptabele loopafstand vanaf een geparkeerde auto naar een huisarts/ fysiotherapiepraktijk/ apotheek van 100 – 250 meter (CROW-publicatie "Inzicht in acceptabele loopafstanden"). In de nieuwe situatie moeten bezoekers van de fysiotherapiepraktijk circa 30 meter verder lopen naar een parkeerplaats dan in de huidige situatie.</i> <i>Ook in de parkeerstrook in het noorden van het plangebied wil de gemeente aan de oostkant (het dichtst bij de voorzieningen aan de Passage) invalideparkeerplaatsen en kortparkeren toepassen. De afstand van de fysiotherapiepraktijk tot aan deze parkeerplaatsen bedraagt circa 115 – 125 meter.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
19.	Indiener verzoekt 3-4 parkeerplekken beschikbaar te stellen voor kwetsbare cliënten van de praktijk.	<i>Zie de beantwoording onder 3.18.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
20.	Indiener verzoekt om inzage in bereikbaarheid van de praktijk in bouwperiode.	<i>Omdat de uitvoering (bouwen en aanleggen) van het plan nog niet vaststaat, moet de bereikbaarheid tijdens de bouwfase ook nog nader bepaald worden. Overigens maken maatregelen tijdens de bouwfase geen onderdeel uit van een bestemmingsplan.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
21.	Indiener gaat graag in gesprek met de gemeente over betere mogelijkheden voor cliënten, bijvoorbeeld over kiss en ride plekken.	<i>De gemeente waardeert dit aanbod en zal in contact treden met indiener om de mogelijkheden te bespreken.</i> <i>In het licht van de zienswijzenbeantwoording wordt deze opmerking ter kennisgeving aangenomen.</i>	<i>Niet van toepassing.</i>

2.4 Zienswijze 4, inwoner Waddinxveen, verzonden 23 november 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
22.	Onvoldoende parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden in de directe omgeving van de woning.	<i>Bewoners boven de winkelstrip kunnen parkeren op het parkeerterrein op kavel 8 of aan de noordkant van het plangebied. Deze parkeerplaatsen liggen op circa 130-170 meter afstand van de woningen. De gemeente sluit in haar nieuwe parkeerbeleid, dat wordt opgenomen in het Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving, aan op de actuele CROW-normen voor loopafstanden (publicatie: Inzicht in acceptabele loopafstanden). Het CROW hanteert voor een verplaatsing vanaf huis naar een geparkeerde auto een acceptabele afstand van 100-200 meter. De toekomstige loopafstanden liggen binnen dit bereik.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
23.	Op de begane grond is een regiopraktijk gevestigd. Door het plan moeten cliënten die minder mobiel en/of weinig uithoudingsvermogen hebben, verder lopen naar de praktijk dan nu en daarbij moeten ze 'omhoog' lopen omdat de geplande parkeerplekken lager liggen dan de ingang van de praktijk.	<i>Zie de beantwoording onder 3.18.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

2.5 Zienswijze 5, inwoner Waddinxveen, verzonden 12 december 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
24.	Veel overlast gezien de aansluiting met de Prinses Beatrixlaan vlak langs de woning en het daarbijbehorende uitzicht zal lopen.	<i>De gemeente heeft bekeken of het mogelijk is om de parkeergarage op kavel 7 rechtstreeks te ontsluiten op de Prins Bernardlaan. Door gebrek aan ruimte tussen de bestaande en nieuwe gebouwen op het Souburghterrein is dit niet mogelijk. Daarom blijft een ontsluiting op de Prinses Beatrixlaan over.</i> <i>In de toelichting op het bestemmingsplan en in de bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken is geconcludeerd dat er geen onevenredige overlast zal ontstaan voor bestaande woningen.</i> <i>De geluidbelasting op bestaande woningen zal toenemen met maximaal 1,8 dB maar zal niet boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB zal uitkomen. In de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt bekeken of de ontsluiting van het parkeerterrein anders ingericht of ingepast kan worden, waardoor de geluidbelasting mogelijk teruggebracht kan worden.</i> <i>De luchtkwaliteit zal niet onevenredig verslechteren.</i> <i>Het uitzicht zal veranderen doordat er een ontsluiting wordt toegevoegd tussen het parkeerterrein en de Prinses Beatrixlaan. Deze ontsluiting en het parkeerterrein zullen zo goed en groen mogelijk worden ingepast. Ook de openbare ruimte in het plangebied wordt opnieuw ingericht, waardoor de kwaliteit toeneemt en ook het uitzicht verbeterd zal worden.</i>	Geen aanpassing.
25.	Kan de veiligheid voor voetgangers gewaarborgd blijven?	<i>Verkeersveiligheid is een belangrijk thema. Wanneer nodig worden er dan ook maatregelen getroffen om de situatie verkeersveilig te maken, dus ook voor voetgangers.</i>	Geen aanpassing.

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
		<i>Zo blijft het voetpad langs de schuren behouden en is er tussen de ontsluitingsweg en het appartementengebouw een vrijliggend voetpad voorzien.</i>	
26.	Meer uitstoot van voertuigen maakt dat zitten op het balkon niet meer prettig zal zijn.	<i>Uit de uitgevoerde berekeningen (paragraaf 5.5 van de toelichting) is gebleken dat de luchtkwaliteit niet onevenredig zal verslechteren.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
27.	Plan geeft waardevermindering voor de woning van indiener.	<i>Uit de toelichting op het bestemmingsplan en de bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken is gebleken dat er geen onevenredige overlast zal ontstaan voor bestaande woningen. Bovendien zal door het bebouwen van de open plekken in de Passage en de hierinrichting van de openbare ruimte in de Passage de kwaliteit van de woonomgeving toenemen, wat de waarde van de bestaande woningen ten goede zal komen.</i> <i>Het staat indiener uiteraard vrij een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
28.	Door de extra belasting mogelijk nog meer verzakkingen en rioleringsproblemen rond de flat.	<i>Het rioleringsprobleem waar u naar refereert zit in de verzamelrioolbuis onder het pand en niet in het gemeentelijk rioolstelsel. Het riool van de gemeente is onderheid. Voor rioleringsproblemen onder uw pand verwijzen wij u naar de verhuurder van het pand.</i> <i>Als het gemeentelijk rioolstelsel voor de herinrichting moet worden aangepast zal dit zorgvuldig gebeuren, zodat er geen verzakkingen kunnen optreden.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
29.	Er is nu al geen plek om te parkeren, doordat treinreizigers bij de woningen aan de Passage parkeren en doordat op zondag kerkgangers van de kerk aan de Prinses Beatrixlaan ook hier parkeren. Waarschijnlijk hebben de parkeertellingen plaatsgevonden op de momenten dat mensen naar hun werk zijn. Een grotere parkeerdruk wordt voorzien.	<i>Ten behoeve van het bestemmingsplan is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd (bijlage 4 bij de toelichting en paragraaf 5.4 van de toelichting). Ten behoeve van dit onderzoek zijn parkeertellingen gedaan op verschillende momenten:</i> - september 2019 (vóór corona); - juni 2021; - juni 2022 (na corona); - juli 2022;	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
		- januari 2023. Op verschillende momenten van de dag is geteld; in de middag, avond en nacht. In 2022 en 2023 is daarnaast ook geteld op de zondagochtend in verband met de kerkgang. De parkeervraag leek op basis van deze onderzoeken behoorlijk constant. Ook corona bleek hier geen effect op te hebben. Geconstateerd is dat een tekort aan parkeerplaatsen mede veroorzaakt wordt door te smalle parkeervakken, waardoor niet elk parkeervak benut wordt. Met de herinrichting van het gebied worden de afmetingen van de parkeervakken afgestemd op de huidige normen. Op basis van de uitgevoerde parkeertellingen en de parkeernormen is het toekomstig aantal benodigde parkeerplekken berekend. Daaruit blijkt dat 252 parkeerplekken nodig zijn. Daarbovenop worden negentien extra parkeerplekken gerealiseerd. In het inrichtingsplan zijn 251 parkeerplaatsen voorzien. Het totale parkeeraanbod voldoet aan de toekomstige totale parkeervraag voor alle periodes met uitzondering van de zondagochtend. Voor de zondagochtend is voor bezoekers van de Kruiskerk op korte loopafstand alternatieve parkeercapaciteit beschikbaar. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.	
30.	Bestaande bewoners van de flats in de Passage worden de dupe van dit plan.	Zie de beantwoordingen onder 5.24, 5.26, 5.28 en 5.29.	Geen aanpassing.

2.6 Zienswijze 6, Brunet advocaten namens Juul Real Estate B.V. Waddinxveen, verzonden 18 december 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
31.	Zienswijze ook tegen het ontwerpbesluit hogere waarde.	Ter kennisgeving aangenomen. Voor zover relevant heeft onderstaande beantwoording ook betrekking op het ontwerpbesluit hogere waarde.	Niet van toepassing.

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

32.	Clïente heeft eerder verzocht om een overleg met de gemeente om de gevolgen van het bestemmingsplan te bespreken. Vooralsnog heeft dit overleg niet plaatsgevonden. Clïente heeft de voorkeur om door middel van een dialoog tot een passende oplossing te komen.	<i>Clïente is afgelopen jaren uitgenodigd voor de verschillende informatiebijeenkomsten die over het plan zijn gehouden. Op de laatste informatieavond op 21 november 2023, heeft de gemeente clïente getroffen en een afspraak gemaakt voor een vervolgesprek. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 5 januari 2024. Ook is er het afgelopen jaar telefonisch en via de e-mail contact geweest met clïente om de toekomstige inrichting van de Passage te bespreken. Helaas heeft het niet tot een eerdere afspraak geleid. Clïente en gemeente zijn nog steeds met elkaar in gesprek.</i>	<i>Niet van toepassing.</i>
33.	Er zijn zorgen over het parkeren in de toekomstige situatie. Er is vrees voor minder (auto)bereikbaarheid van haar praktijkpand, aangezien parkeerplaatsen achter de bank en 12 parkeerplaatsen tegenover praktijkpand (aan de Juliana van Stolberglaan) allen komen te vervallen. Onduidelijk is hoe dit betrokken is bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.	<i>Bezoekers van de praktijk kunnen parkeren op het parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied. Aan de oostzijde van dit parkeerterrein is een zone voor kort parkeren voorzien, zie daarvoor ook de beantwoording onder 3.18. Dit parkeerterrein wordt bereikbaar vanaf de Prinses Beatrixlaan. Vanaf het parkeerterrein is de praktijk via een voetpad tussen de woningen en het water door bereikbaar. Op het parkeerterrein is overdag voldoende ruimte voor bezoekers van de praktijk. Direct ten zuiden van de praktijk zijn parkeerplaatsen voorzien voor invaliden en voor kort parkeren. Deze parkeerplekken zijn bereikbaar vanaf de Juliana van Stolberglaan.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
34.	Praktijk is gelegen in een groeikern waarmee uitbreiding van de tandartsenpraktijk tot de mogelijkheden hoort, dit zal alleen maar tot meer parkeervraag leiden.	<i>Zie de beantwoording onder 6.33. Er worden voldoende parkeerplekken gerealiseerd voor de praktijk in de huidige omvang. Wanneer de praktijk wordt uitgebreid dient clïente zelf aan te tonen dat dit past binnen de dan beschikbare parkeerplekken en rekening houdend met de reeds geplande ontwikkelingen in het gebied.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
35.	De nieuwe parkeergelegenheid is niet bereikbaar vanaf de Juliana van Stolberglaan.	<i>Zie de beantwoording onder 6.33.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
36.	De 7 nieuwe parkeerplaatsen zijn onvoldoende voor de behoefte en bovendien zijn ze niet exclusief voor de tandarts gereserveerd.	<i>Zie de beantwoording onder 6.33.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
37.	Vraag is of de aanleg van de 7 parkeerplaatsen feitelijk uitvoerbaar is, vanwege het ongelijke maaiveld en de opvang van een hoogteverschil. Wellicht is het problematisch om een keerwand of iets dergelijks te plaatsen, omdat op die plek nu de uitlaat van de machinekamer van cliënte naar buiten komt. Cliënte verzoekt daarom om een duidelijke technische tekening.	<i>Het plan is nu stedenbouwkundig ontworpen. Er zijn nog geen (bouw)technische tekeningen gemaakt. Deze worden gemaakt in het kader van de vergunningaanvragen. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een definitief ontwerp wordt rekening gehouden met de technische (on)mogelijkheden en ruimtelijke aandachtspunten.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
38.	Plan leidt tot verschuiving van de opstelplaats van de container naar een eigen lager gelegen terrein. Voor het legen van de container is extra manoeuvreerruimte nodig voor de vrachtwagen. Ook de oprit van cliënte wordt verlegd. Dit alles gaat ten koste van de beschikbare parkeerplaatsen.	<i>In de huidige situatie wordt gebruikgemaakt van gemeentegrond om de containers op te stellen. Cliënte dient zelf met een oplossing te komen voor het opstellen van de container. De oprit naar het parkeerterrein van cliënte loopt over gemeentegrond. Deze oprit wordt verlegd, maar dit gaat niet ten koste van het aantal parkeerplaatsen op het achtererf van cliënte. Zie verder ook de beantwoording onder 6.37.</i>	
39.	Het plan geeft schaduwwerking op het pand (praktijk plus bovengelegen woning) van cliënte door de maximaal toegestane bouwmassa op kavel 7. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat voor het pand van cliënte een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor zover bekend heeft dit onderzoek nog niet plaatsgevonden.	<i>Dat er schaduwwerking optreedt op pand van cliënte wordt onderkend in het ontwerpbestemmingsplan.</i> <i>Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar de schaduwwerking (bezonningsstudie). Deze schaduwwerking is getoetst aan de niet wettelijke TNO-normen. Uit dit onderzoek blijkt dat er onevenredig veel schaduw op het pand van de cliënte valt.</i>	<i>Bezonningsstudie (bijlage 11, 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.</i>
40.	Onvoldoende duidelijk of voldaan wordt aan de lichte of strenge TNO-normen in verband met bezonning.	<i>Zie de beantwoording onder 6.39, er is een nader onderzoek uitgevoerd naar schaduwwerking (bezonningsstudie), waarin getoetst is aan de lichte en de strenge TNO-norm.</i>	<i>Bezonningsstudie (bijlage 11, 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
41.	De raad kan zich in redelijkheid niet op het standpunt stellen dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare schaduwhinder.	Zie de beantwoording onder 6.39 en 6.40.	Bezonningsstudie (bijlage 44 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.
42.	Het pand van cliënte is opgetrokken uit wit kalkzandsteen en zal door schaduwwerking last krijgen van vervuiling aan de gevels als gevolg van algen.	Eventuele vervuiling van de gevels is voor risico van de eigenaar van het pand.	Bezonningsstudie (bijlage 44 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.
43.	De schaduwwerking zal ook zeer nadelige gevolgen hebben voor het functioneren van de op het dak aanwezige zonnepanelen.	Zie de beantwoording onder 6.39.	Bezonningsstudie (bijlage 44 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.
44.	Het plan geeft geen inzicht in (on)aanvaardbare windhinder of windgevaar. Verzocht wordt een artikel toe te voegen aan het bestemmingsplan waarin is opgenomen dat bij een voorgenomen gebouw van 30 meter of hoger sprake is van een onaanvaardbare windhinder of windgevaar indien de score 'goed' niet wordt behaald bij de activiteit 'slenteren' in kwaliteitsklasse A of B als bedoeld in tabel 1 van NEN 8100.	In het ontwerp is rekening gehouden met valwinden rondom de hoogbouw op kavel 7 door de onderste lagen van de hoogbouw groter uit te voeren waardoor valwinden worden opgevangen. Paragraaf 3.2 van de toelichting is hierop aangepast. Er is nader onderzoek gedaan naar windhinder in een aanvullend onderzoek. Geconcludeerd kan worden dat er geen onaanvaardbare windhinder optreedt.	Paragraaf 3.2 van de toelichting aanvullen met een toelichting Toevoegen onderzoek windhinder in bijlage 15 en toevoegen paragraaf 5.13 in de toelichting en toelichten dat het ontwerp van de hoogbouw op kavel 7 niet leidt tot onaanvaardbare windhinder.

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
45.	Het woongenot voor het appartement op de verdieping zal worden aangetast. Dit komt door de schaduwwerking, maar ook doordat de woningen in de woontoren zicht zullen hebben op de woning en het dakterras in/ op het pand van cliënte. De privacy in de woning en op het dakterras is niet geborgd.	<i>Ten aanzien van het aspect schaduwwerking wordt verwezen naar de beantwoording onder 6.39.</i> <i>Ten aanzien van privacy dient de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Bij deze beoordeling mag volgens geldende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rekening worden gehouden met de kenmerken van het gebied. In dit plangebied is sprake van een sterk stedelijk gebied. In een sterk stedelijk gebied is snel sprake van een beperktere privacy door bebouwing op andere gronden.</i> <i>Het hoogteaccent op kavel 7 is daarnaast stedenbouwkundig wenselijk en passend. De woontoren op kavel 7 voorziet in een grote woningbehoefte. Daarmee weegt het algemeen belang van de woontoren zwaarder dan het individuele belang.</i>	<i>Bezonningsstudie (bijlage 44 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.</i>
46.	Verzocht wordt de bouwmogelijkheden van de kavel van cliënte aan te passen en de bouw van vijf bouwlagen mogelijk te maken. Hierbij wordt aangesloten op de bebouwing aan de Prins Bernhardlaan.	<i>Deze ontwikkeling valt buiten de scope van de gebiedsontwikkeling. Inmiddels is overleg tussen cliënte en gemeente opgestart.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

2.7 Zienswijze 7, Kruiskerk NGK Waddinxveen, verzonden 15 december 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
47.	Door de realisatie van 150 nieuwe woningen en het toevoegen van ongeveer 1.000 m ² voorzieningen zal de parkeerdruk op het gebied aanzienlijk verhoogd worden. Volgens het bestemmingsplan worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor indienen is het onvoldoende inzichtelijk of het aantal parkeerplaatsen voldoende is, zeker gezien de parkeerbehoefte van de kerk (50 stuks) tijdens de diensten op zondagmorgen. Het lijkt dat er niet voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden in de nabijheid van de kerk. Bezoekers van de kerk moeten hun auto verderop parkeren en wellicht 100 tot 400 meter lopen. Dit is bezwaarlijk voor ouderen en mensen met een fysieke beperking. Verzocht wordt meer parkeerplaatsen aan te leggen naast de kerk. Indien dat niet mogelijk is wordt verzocht om een systeem van parkeerregulering. Dit laatste is wellicht sowieso nodig.	<i>Er worden 150 nieuwe woningen gerealiseerd.</i> <i>Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplekken gerealiseerd worden, zie ook de beantwoording onder 1.5.</i> <i>In het uitgevoerde parkeeronderzoek is ook gekeken naar de loopafstanden van de parkeerplekken naar de verschillende functies. Uit het onderzoek blijkt dat deze afstanden binnen de geaccepteerde afstanden liggen.</i> <i>Uit het parkeeronderzoek blijkt dat het Passagegebied ook op zondagochtend voldoende parkeerplaatsen biedt. Doordat op kavel 8 ten westen van de kerk circa 50 woningen worden gebouwd zullen mogelijk niet alle kerkgangers die per auto komen op het naastgelegen parkeerterrein kunnen parkeren. Om zoekverkeer te voorkomen wordt geadviseerd om te parkeren op het parkeerterrein bij het gemeentehuis, waar in het weekend voldoende ruimte is.</i> <i>Parkeerregeling wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. In het voorlopige ontwerp van de openbare ruimte zijn op het parkeerterrein achter de woningen op kavel 8 en zo dicht mogelijk bij de kerk enkele invalideparkeerplekken voorzien voor minder valide bewoners en kerkbezoekers.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
48.	Voor het kerkbezoek en het bezoeken van vergaderingen in 't Kruispunt door de week wordt verzocht parkeerplaatsen te reserveren voor ouderen en mindervaliden.	<i>Zie de beantwoording onder 7.47.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
49.	Indiener verzoekt het bestemmingsplan gelijktijdig vast te stellen aan het invoeren van een systeem van parkeerregulering.	<i>Parkeerregulering in De Passage kan door middel van een verkeersbesluit worden geëffectueerd. Bij een verkeersbesluit is het gebruikelijk dat de maatregel na ter visie legging direct wordt uitgevoerd. Omdat de maatregel in De Passage pas uitgevoerd kan worden als de gebouwen zijn gerealiseerd en de openbare ruimte wordt heringericht, laat de uitvoering nog een tijd op zich wachten.</i> <i>In de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan wordt het college gevraagd een principebesluit te nemen met de intentie om te zijner tijd een verkeersbesluit te nemen voor de invoering van parkeerregulering.</i> <i>Zie ook de beantwoording onder 7.47.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

2.8 Zienswijze 8, ProRail Utrecht, verzonden 7 december 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
50.	Door de ligging van de voorziene woningen dichtbij de spoorlijn kan trillingshinder voor toekomstige bewoners/ gebruikers ontstaan. Voor toekomstige bewoners dichtbij het spoor als gevolg van treinverkeer. Er zijn geen wettelijke normen voor trillingen, maar trillingshinder dient wel afgewogen te worden. Indiener verzoekt het aspect trillingshinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Indiener verzoekt een extra paragraaf over trillingen in het bestemmingsplan op te nemen en daarin de resultaten van trillingsonderzoek op te nemen.	<i>Het plangebied ligt naast het spoor en er is kans dat trillingshinder optreedt voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het nieuwe gebouw dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. De SBR-richtlijn hanteert streefwaarden die afhangen van de toekomstige gebouwfunctie. Bij de nieuwbouw zal rekening moeten worden gehouden met deze streefwaarden. Wanneer uit onderzoek blijkt dat het trillingsniveau hoger is dan de streefwaarde, zijn bouwkundige maatregelen of overdrachtsmaatregelen mogelijk,</i>	<i>Opnemen als lid 8.4 in de planregels:</i> <i>8.4 Nadere eisen</i> <i>8.4.1 Bescherming tegen trillingshinder</i> <i>Het bevoegd gezag kan met het oog op het aspect trillingshinder, nadere eisen stellen aan het bouwplan om te voorkomen dat trillingsniveaus optreden voor de toekomstige gebouwfuncties die</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
		<i>zoals het aanbrengen van een stijve(re) fundering, een trillingsarm gebouwoontwerp of een ingreep in de bodem tussen het spoor en het gebouw. Deze zaken dienen in de vergunningsfase te worden beoordeeld. Zodoende is in de regels van het bestemmingsplan de verplichting opgenomen dat de nieuwbouw dient te voldoen aan de SBR-richtlijn. Om dit aan te tonen zal een trillingsonderzoek nodig zijn en daaruit volgend zijn eventueel bouwkundige maatregelen nodig. In verband hiermede wordt in de regels een nadere eis opgenomen dat het bevoegd gezag een onderzoek naar trillingshinder kan eisen.</i>	<i>hoger zijn dan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijn en voor trillingen'.</i> <i>Leden 8.4 en 8.5 vernummeren naar 8.5 en 8.6.</i> <i>Paragraaf 5.6 van de toelichting aanvullen met een toelichting op trillingshinder.</i>

2.9 Zienswijze 9, inwoner Waddinxveen, verzonden 3 januari 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
51.	De nieuwbouwplannen zullen invloed hebben op de bezonning en daglichttoetreding van omliggende woningen waaronder die van indiener.	<i>Het bouwplan heeft invloed op de bezonning en daglichttoetreding van omliggende woningen, maar niet op die van indiener. Zoals uit de uitgevoerde en aangevulde bezonningsstudie in bijlage 13 en 14 bij de toelichting blijkt voldoet de bezonning aan de strenge TNO-norm en valt er vrijwel nooit schaduw over de woning van indiener als gevolg van het planvoornemen.</i> <i>Het plan heeft daarmee ook geen verminderd effect op daglichttoetreding.</i>	<i>Bezonningsstudie (bijlage 14 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.</i>
52.	Op grond van de plannen is de voorziene slagschaduw in de toekomstige situatie ten opzichte van de bestaande situatie dusdanig dat de mate van bezonning daalt tot het niveau van onaanvaardbaar voor omwonenden en onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. Indiener pleit dan ook voor lagere bebouwing en aantoonbaar zongericht verkavelen.	<i>Zie de beantwoording onder 9.51.</i>	<i>Bezonningsstudie (bijlage 14 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.</i>
53.	Het plan raakt de beschermingszones rondom de waterkering tussen de Johanna van Stolberglaan en het	<i>Zoals uit de uitgevoerde bezonningsstudie in bijlage 14 13 en 14 bij de toelichting blijkt valt er alleen</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
	Diederik van Schagenplantsoen. De door de beoogde bouwmassa veroorzaakte schaduwwerking kan mogelijk een negatieve impact hebben op de erosiebestendigheid van het talud dat bekleed is met gras en beplanting aan weerszijden.	<i>van december tot en met maart aan het einde van de dag voor een heel klein gedeelte schaduw over de waterkering als gevolg van het planvoornemen.</i> <i>Gesteld kan worden dat de beplanting op de waterkering geen onevenredig negatief effect zal ondervinden van schaduwwerking als gevolg van het planvoornemen.</i>	

2.10 Zienswijze 10, inwoners Waddinxveen, verzonden 30 november 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
54.	Indiener vreest voor vermindering van het woongenot door wegnemen van rust en groen.	<i>Het klopt dat door het toevoegen van woningen zich meer voetgangers en fietsers door het gebied gaan bewegen en het gebied levendiger zal worden. In het plan maken het grasveld waar de voormalige spijsfabriek stond en het grasveld ten oosten van de kerk plaats voor woningen en parkeren. Daar staat tegenover dat de openbare ruimte wordt heringericht met kwalitatief beter groen. Verhoging van de kwaliteit en levendigheid in de Passage liggen ten grondslag aan deze gebiedsontwikkeling (Ambitiedocument Gebiedsontwikkeling De Passage, 29 november 2021).</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
55.	Indiener waarschuwt voor schade aan de fundering en gevels door continue stroom van verkeer, ook geluidsoverlast, uitlaatgassen en dieseluutstoot op het balkon.	<i>Zie beantwoording onder 5.24, 5.26 en 5.28.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
56.	Vorige plan met een ontsluitingsweg om de magnolia en door het gras voor het gebouw Prins Bernhardlaan langs, geeft een betere verdeling van de ruimte en minder last van de ontsluitingsweg.	<i>De gemeente heeft gekozen voor de variant die in het bestemmingsplan is vastgelegd om inschijning van koplampen in de woningen van Souburgh zoveel mogelijk te voorkomen. De gemeente wil daarentegen met de ontsluitingsweg niet te dicht langs Passageflat 1 gaan. Tevens dient er voldoende ruimte voor waterberging over te blijven.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
57.	Het planvoornemen zal leiden tot vermindering van de waarde van de woning van indiener.	<i>Zie beantwoording onder 5.27.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

2.11 Zienswijze 11, inwoner Waddinxveen, verzonden 10 december 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
58.	Met het planvoornemen wordt de magnoliaboom verwijderd en een wijkontsluitingsweg aangelegd ter plaatse van het huidige water.	<i>Ter kennisgeving aangenomen.</i>	<i>Niet van toepassing.</i>
59.	Indiener vreest voor schade aan de fundering en gevels door continue stroom van verkeer, ook geluidsoverlast, uitlaatgassen en dieseluistoot op het balkon.	<i>Zie beantwoording onder 5.24, 5.26 en 5.28.</i>	Geen aanpassing.
60.	Het hele appartementencomplex komt op een verkeersplein te liggen met aan alle kanten verkeer.	<i>In de toelichting op het bestemmingsplan en in de bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken is geconcludeerd dat er geen onevenredige overlast zal ontstaan voor bestaande woningen.</i>	Geen aanpassing.
61.	Vorige plan met een ontsluitingsweg om de magnolia en door het gras voor het gebouw Prins Bernhardlaan langs, geeft betere verdeling van de ruimte en minder last van de ontsluitingsweg.	<i>Zie beantwoording onder 10.56.</i>	Geen aanpassing.
62.	In het bestemmingsplan zijn de parkeerterreinen op kavel 8 weggedacht, deze staan in de huidige situatie vaak volledig vol. Met hoeveel parkeerplaats per woning is gerekend? En is dat niet veel te weinig?	<i>De huidige bezetting van de parkeerplekken is geteld en worden één op één teruggebracht in de parkeerplekken in het plan. Daarbovenop is aan de hand van gestelde parkeernormen het extra aantal parkeerplekken bepaald.</i> <i>In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de parkeernormen zoals weergegeven in bijlage 1 bij de planregels. Uit het parkeer- en verkeersonderzoek (bijlage 4 bij de toelichting en paragraaf 5.4 van de toelichting) blijkt dat deze parkeernormen toereikend zijn.</i> <i>Zie voor het overige de beantwoording onder 5.29.</i>	Geen aanpassing.
63.	Te weinig parkeerruimte zorgt voor extra heen en weer rijdend verkeer met alle overlast van dien.	<i>Op basis van de uitgevoerde parkeertellingen en de parkeernormen is het toekomstig aantal benodigde parkeerplekken berekend. Daaruit blijkt dat bij een bezetting van 90% 238 parkeerplekken nodig zijn. Daar bovenop worden negentien extra parkeerplekken gerealiseerd om zoekverkeer te voorkomen. Daarmee wordt voorzien in</i>	Geen aanpassing.

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
		<i>voldoende parkeergelegenheid en wordt zoekverkeer voorkomen.</i>	
64.	Bij de herzieningen van het plan graag een andere plaats voor de vuilcontainer, verderweg van de hoofdingang.	<i>De locatie van vuilcontainers wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan.</i> <i>Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan naar een definitief ontwerp inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de technische (on)mogelijkheden en ruimtelijke aandachtspunten, zoals de plaats van de vuilcontainer.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

2.12 Zienswijze 12, VvE Princes Beatrixlaan 4 Waddinxveen, verzonden 7 december 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
65.	Op de Beatrixlaan ter hoogte van de nieuwe aansluiting 1 vinden in de toekomst per etmaal 1280 extra ritten plaats, samen met de huidige verkeerintensiteit vinden er 2810 ritten plaats per etmaal. Gesteld wordt dat de Beatrixlaan op die plaats ruim genoeg is. Bij de kerkgang op zondag staan er twee keer per dag auto's geparkeerd aan de Beatrixlaan. Ook doordeweeks staan er regelmatig grote rijen geparkeerde auto's in verband met activiteiten in de kerk. De gemiddelde snelheid van verkeer op de Beatrixlaan ligt ver boven de 30 km/u, ook E-bikes zorgen voor gevaarlijke situaties. Het noordelijke deel van de Princes Beatrixlaan is druk. Beide rijbanen zijn smal en vooral de westelijke rijbaan krijgt het meeste verkeer te verwerken. De oostelijke rijbaan, daarentegen, zal grotendeels gebruikt worden door bestemmingsverkeer. De westelijke rijbaan is smal, waardoor auto's elkaar moeilijk kunnen passeren. Er moet aandacht zijn voor bovengenoemde situatie.	<i>Uit het in 2024 uitgevoerde nadere verkeersonderzoek blijkt dat een worst-case-intensiteit van 3.180 ritten niet voor knelpunten zorgt, omdat de rijbaan van de Prinses Beatrixlaan ruim is en er vrijliggende fietspaden zijn. De meer realistische toekomstige intensiteit van 2.560 kan logischerwijs ook afgewikkeld worden.</i> <i>Uit snelheidsmetingen is gebleken dat er inderdaad harder wordt gereden dan 30 km/u, Het vrijliggende fietspad, de forse rijbaanbreedte en het ontbreken van eraansluitingen kunnen hier de oorzaak van zijn. De nieuwe aansluiting van het parkeerterrein kan vormgegeven worden met een plateau, zodat er meteen een snelheidsremmer wordt toegevoegd. Hiermee zal de snelheid dalen en de verkeersveiligheid toenemen.</i> <i>De gemeente werkt aan het Omgevingsprogramma Mobiliteit en Verkeer, waarin aandacht is voor verkeersknelpunten en maatregelen om deze op te lossen. Deze knelpunten zijn opgenomen in het Omgevingsprogramma.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
66.	Indiener verzoekt de verkeerssituatie rondom het Passageplan aan een	<i>Zie beantwoording onder 12.65.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
	nadere studie te onderwerpen zodat de knelpunten verholpen kunnen worden.		

Zienswijze 13, inwoners Waddinxveen, verzonden 14 december 2023

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
67.	Indieners verwachten dat de bebouwing zoals nu voorgesteld, en dan met name de hoge woontoren, zal resulteren in minder woongenot als gevolg van schaduwwerking en waardevermindering van hun woning.	<i>Het bouwplan heeft invloed op de bezonning van omliggende woningen, maar niet op die van indiener. Zoals uit de uitgevoerde en aangevulde bezonningsstudie in bijlage 14, 13 en 14 bij de toelichting blijkt voldoet de bezonning aan de strenge TNO-norm en valt er vrijwel nooit schaduw over de woning van indiener als gevolg van het planvoornemen.</i> <i>De impact van het planvoornemen op de omgeving is in beeld gebracht en onderbouwd in de toelichting op het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken die bij de toelichting zijn gesloten als bijlagen. Daaruit valt te concluderen dat het woongenot van indieners niet onevenredig aangetast wordt.</i>	<i>Bezonningsstudie (bijlage 14, 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.</i>
68.	De voorziene bebouwing van de woontoren in het plangebied leidt tot een ernstige toename van de schaduwhinder ter plaatse van de woning van indieners. Uit het verrichte bezonningsonderzoek blijkt dat er in de maanden april t/m september in de avonduren schaduwwerking ervaren wordt. Indieners vragen zich af waarom het college niet heeft besloten om meer appartementen in het plan op te nemen, in plaats van de grondgebonden rijwoningen zodat de woontoren minder hoog hoeft te worden en het aantal woningen hetzelfde kan blijven.	<i>Ten aanzien van schaduwwerking wordt verwezen naar de beantwoording onder 13.68.</i> <i>Ten aanzien van de verdeling van de woningen over kavel 7 wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
69.	Volgens indieners leidt de voorziene hoogbouw tot een versnelling van de westenwind in de omgeving. Dit zal	<i>Zie beantwoording onder 6.44. Er is nader onderzoek gedaan naar windhinder in een aanvullend onderzoek. Geconcludeerd kan</i>	<i>Paragraaf 3.2 van de toelichting aanvullen met een toelichting Toevoegen</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

			onderzoek windhinder in
--	--	--	----------------------------

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
	nadelige gevolgen hebben voor het verblijfsklimaat en kan bovendien leiden tot schade aan gebouwen. Bovendien is voor gebouwen met een bouwhoogte van 30 m of hoger altijd een Computational Fluid Dynamics (CFD) onderzoek vereist waarbij de gevolgen van windhinder zijn onderzocht. Waarom is hier afgeweken van de normale procedure? Indieners vragen of het college kan onderbouwen welke concrete voorzieningen getroffen kunnen en zullen worden om in de omgeving een aanvaardbaar windklimaat te bereiken?	worden dat er geen onaanvaardbare windhinder optreedt.	bijlage 15 en toevoegen paragraaf 5.13 in de toelichting en toelichten dat het ontwerp van de hoogbouw op kavel 7 niet leidt tot onaanvaardbare windhinder.
70.	Ten behoeve van de ontwikkeling van de Passage is een parkeer- en verkeersstromenonderzoek uitgevoerd. In dit rapport valt te lezen dat voor de parkeervraag vier keer parkeeronderzoek is uitgevoerd: in september 2019, juni 2021, juni en juli 2022 en in januari 2023. Voor de verkeersafwikkeling van personenauto's alleen onderzoek gedaan in oktober 2021. Indieners stellen dat deze periode vanwege de nasleep van corona niet representatief is voor de berekening van de toekomstige verkeersintensiteit en verkeersstromen. De conclusie dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect verkeer is daarom wat indieners betreft niet juist.	<i>De gemeente heeft in juni 2024 nieuwe verkeersstellingen uitgevoerd om te bezien of de eerdere conclusies bestendigd kunnen worden. Het uitgevoerde onderzoek parkeren en verkeersstromen is hierop aangevuld.</i> <i>Zie ook de beantwoording onder 1.4.</i>	<i>Bijlage 4 van de toelichting vervangen door geactualiseerd onderzoek parkeren en verkeersstromen en paragraaf 5.4 van de toelichting hier op actualiseren.</i>
71.	De woontoren met elf lagen op de hoek van het projectgebied is wat velen betreft te hoog en een doorn in het hoog. Indieners vragen of het college kan aangeven welke alternatieve locaties voor deze woontoren zijn overwogen.	<i>Zie de beantwoording onder 1.1.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>
72.	In het ontwerpbestemmingsplan staat dat de woontoren zal dienen als oriëntatiepunt voor Waddinxveen. Indieners vragen of het college kan aangeven waarom een extra oriëntatiepunt voor Waddinxveen nodig is. Zij vragen zich af of de hefbrug en de brugkerk op nog geen 500 meter afstand niet voldoende oriëntatiepunten in het centrum van Waddinxveen zijn.	<i>Zie de beantwoording onder 1.1.</i>	<i>Geen aanpassing.</i>

3 Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen vinden de volgende aanpassingen plaats:

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting	Paragraaf 3.2	<i>Paragraaf 3.2 van de toelichting aanvullen met een toelichting dat het ontwerp van de hoogbouw op kavel 7 niet kan leiden tot onaanvaardbare valwinden.</i>
Toelichting	Paragraaf 5.4 en bijlage 4	<i>Bijlage 4 van de toelichting vervangen door geactualiseerd onderzoek parkeren en verkeersstromen en paragraaf 5.4 van de toelichting hier op actualiseren.</i>
Toelichting	Paragraaf 5.6	<i>Paragraaf 5.6 van de toelichting aanvullen met een toelichting op trillingshinder.</i>
Toelichting	Paragraaf 5.12 en bijlage 11, 13 en 14	<i>Bezonningsstudie (bijlage 11, 13 en 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aanvullen met een toetsing aan de TNO-normen en paragraaf 5.12 van de toelichting daarop actualiseren.</i>
Planregels	Artikel 8	<i>Opnemen als lid 8.4 in de planregels:</i> <i>8.4 Nadere eisen</i> <i>8.4.1 Bescherming tegen trillingshinder</i> <i>Het bevoegd gezag kan met het oog op het aspect trillingshinder, nadere eisen stellen aan het bouwplan om te voorkomen dat trillingsniveaus optreden voor de toekomstige gebouwfuncties die hoger zijn dan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen'.</i> <i>Leden 8.4 en 8.5 vernummeren naar 8.5 en 8.6.</i>

3.2 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd:

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Planregels	Artikel 1	<i>De volgende begripsbepalingen toevoegen:</i> <i>1.48 huishouden:</i> <i>bewoning van een woning door: één 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.</i> <i>Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen. Bij elkaar wonende studenten en/of alleenstaanden vormen in de regel geen huishouden;</i> <i>1.49 kamerverhuur:</i> <i>de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;</i> <i>De navolgende begrippen vernummeren.</i>
Planregels	Artikel 1	<i>De volgende begripsbepalingen wijzigen in:</i> <i>1.77 wonen:</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

		<i>het gebruik van een woning voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;</i> <i>1.78 woning:</i> <i>een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;</i> <i>De navolgende begrippen vernummeren.</i>
Planregels	Artikel 3.1	<i>Toevoegen aan lid a en b:</i> <i>, uitsluitend op de begane grond;</i> <i>Toevoegen nieuw lid d:</i> <i>in afwijking van het bepaalde in 3.1 sub c is maatschappelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens op de eerste verdieping toegestaan;</i> <i>Vernummeren volgende leden.</i>
Planregels	Artikel 3	<i>Toevoegen afwijkingsbevoegdheid</i> <i>3.3.1 Afwijken van het maximum aantal woningen</i> Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub h, voor het toestaan van meer woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maximum aantal wooneenheden 2' en 'overige zone - maximum aantal wooneenheden 3' dan is bepaald in 14.3 en 14.4, met dien verstande dat het totaal aantal woningen binnen de aanduidingen overige zone - maximum aantal wooneenheden 2 en overige zone - maximum aantal wooneenheden 3 niet meer bedraagt dan 90. <i>Leden 3.3.1 en 3.3.2 vernummeren naar 3.3.2 en 3.3.3.</i>
Planregels	Artikel 3.3	<i>Toevoegen afwijkingsbevoegdheid</i> <i>3.3.1 Afwijken van het maximum aantal woningen</i> b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub h, voor het toestaan van 1 extra woning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maximum aantal wooneenheden 1' dan is bepaald in 'overige zone - maximum aantal wooneenheden 1', met dien verstande dat het uitoefenen van de functies als bedoeld onder 3.1 sub a t/m c niet is toegestaan.
Planregels	Artikel 3.4	<i>Toevoegen strijdig gebruik</i> <i>3.4.1 Strijdig gebruik</i> b. het gebruik als kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en/of naschoolse opvang.
Planregels	Artikel 3.6	<i>Artikel 3.6 is verwijderd, omdat een wijzigingsbevoegdheid onder de Omgevingswet geen status meer heeft.</i>

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'De Passage'

Planregels	Artikel 8	<i>Toevoegen afwijkingsbevoegdheid</i> <i>8.3.1 Afwijken van het maximum aantal woningen</i> <i>Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 sub i, voor het toestaan van meer woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maximum aantal wooneenheden 2' en 'overige zone - maximum aantal wooneenheden 3' dan is bepaald in 14.3 en 14.4, met dien verstande dat het totaal aantal woningen binnen de aanduidingen overige zone - maximum aantal wooneenheden 2 en overige zone - maximum aantal wooneenheden 3 niet meer bedraagt dan 90.</i> <i>Leden 8.3.1 en 8.3.2 vernummeren naar 8.3.2 en 8.3.3.</i>
Planregels	Artikel 9.4	<i>Artikel 9.4 is verwijderd, omdat een wijzigingsbevoegdheid onder de Omgevingswet geen status meer heeft.</i>
Planregels	Artikel 14.4	<i>Maximum aantal woningen wijzigen naar 59</i>
Planregels	Artikel 16	<i>Artikel 16 is verwijderd, omdat een wijzigingsbevoegdheid onder de Omgevingswet geen status meer heeft.</i>
Verbeelding		<i>Bouwvlak en bijbehorende maatvoeringsvlakken ter plaatse van kavel 8 gewijzigd</i>
Verbeelding		<i>Bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van kavel 8 vergroot aan de zuidoostzijde als gevolg van vergroten bouwvlak</i>
Verbeelding		<i>Toegevoegd: maatvoeringsvlak minimumbouwhoogte: 8 m ter plaatse van kavel 8.</i>
Verbeelding		<i>Per abuis waren in het digitaal raadpleegbare bestemmingsplan geen maximum aantal wooneenheden opgenomen op kavel 8 en op de kavel aan de Stationsstraat. Deze zijn toegevoegd. Op kavel 8 zijn maximaal 50 wooneenheden toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog maximaal 49 wooneenheden toegestaan. Op de kavel aan de Stationsstraat is maximaal 1 wooneenheid toegestaan.</i>
Verbeelding		<i>De aanduiding 'detailhandel' op de C1000-locatie is verwijderd.</i>
Verbeelding		<i>De aanduiding 'wonen' op de C1000-locatie is verwijderd.</i>
Verbeelding		<i>Het aanduidingsvlak 'overige zone – maximum aantal wooneenheden 2' is gewijzigd, zodat deze niet over de bestaande woningen op de C1000-locatie ligt.</i>
Verbeelding		<i>Het aanduidingsvlak 'gestapeld' binnen de bestemming 'Wonen' op kavel 7 is verkleind zodat deze alleen over de gestapelde woningen aan de westzijde ligt.</i>
Verbeelding		<i>Aanduidingsvlak 'gestapeld' binnen de bestemming 'Gemengd' op de C1000-locatie toegevoegd, zodat er op de zuidoostelijke hoek van het pand gestapelde woningen gebouwd kunnen worden.</i>

