

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/22/100306

Documentkenmerk: 232858

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Beukenhof

Portefeuillehouder: C.J.M. Schippers

Datum besluitvormende raad: 21 juni 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Beukenhof

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Beukenhof (NL.IMRO.0627.bpbeukenhof-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.
2. Het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied Beukenhof wordt vastgesteld.
3. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

De gemeente Waddinxveen is van plan om maximaal 25 appartementen en een commerciële voorziening te bouwen tussen de Kerkweg-Oost, Julianastraat, Stationsstraat en het gemeentehuis. Het geldende bestemmingsplan is 'Van station tot hefbrug'. Het te bouwen appartementencomplex past echter niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Daardoor is er een nieuw bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan Beukenhof maakt het mogelijk om in totaal 25 appartementen en een commerciële voorziening te bouwen.

Er is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld om de opzet en uitstraling van de appartementen en het gebied eromheen op een zorgvuldige manier in de omgeving in te passen, met aandacht voor de ambities in het Sleutelkwartier. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan kan als toetsingskader worden gebruikt wanneer het als addendum op de Welstandsnota 2015 vastgesteld wordt. Hiermee wordt het beeldkwaliteitsplan 'Van station tot brug' vervangen door dit op maat gemaakte plan.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpaddendum lagen ter inzage van 13 januari 2022 tot en met 24 februari 2022. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1), het bestemmingsplan (bijlage 2) en het addendum op de Welstandsnota 2015 (bijlage 1 bij de toelichting) aan te bieden voor besluitvorming.

Onderbouwing voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Beukenhof (NL.IMRO.0627.bpbeukenhof-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan leiden tot een aanpassing

In totaal zijn er 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in

de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1). Een zienswijze van netbeheerder Liander (zienswijze 4) heeft gezorgd voor een aanpassing aan het bestemmingsplan. Door de aanpassing wordt de 50-kV leiding van Liander beschermd. Liander is akkoord met de planaanpassing. Daarnaast is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd. De bestaande nutsvoorziening langs de Stationsstraat was niet opgenomen in Artikel 3 van de regels. Nu is de nutsvoorziening wel opgenomen in het plan.

Er worden appartementen en een commerciële voorziening planologisch mogelijk gemaakt
Het bestemmingsplan Beukenhof schept het kader om maximaal 25 appartementen en een commerciële voorziening in de plint aan de Kerkweg-Oost te bouwen. Binnen het bouwvlak zijn alleen gestapelde woningen met een plat dak toegestaan. De maximale bouwhoogtes zijn verschillend om variaties in de massa te creëren, een bepaalde hoeveelheid aan woningen te bouwen en aan te sluiten op de omgeving. De commerciële voorziening moet zorgen voor een levendige plint. Dit sluit aan bij doelstellingen van het Sleutelkwartier. Over de bouwhoogtes en het aantal vierkante meters van de commerciële voorziening zijn bepalingen opgenomen om te zorgen voor flexibiliteit. Het perceel moet namelijk nog in de markt worden gezet en ontworpen worden.

Het woningbouwprogramma is gewenst en het voldoet aan geldend beleid
Het woningbouwprogramma bestaat uit ongeveer 60% goedkope koop, 30% middeldure koop en 10% dure koop. Uit de Woonvisie blijkt dat er vraag is naar dit type woningen. Daardoor wordt voorzien in een behoefte. In de overige ontwikkellocaties in het Sleutelkwartier is aandacht voor de doelgroepen die hier niet mee bediend worden. Het woningbouwprogramma van het Sleutelkwartier voldoet aan de Woonvisie 2018-2022. Dit specifieke plan is in lijn met het gedachtengoed van deze visie. Het woningbouwprogramma is geborgd omdat de gemeente de grond in eigendom heeft en eisen zal stellen bij de verkoop hiervan. Het bestemmingsplan voldoet aan rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig
Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Om een complete parkeerberekening te maken is gekeken naar de huidige parkeerbezetting rondom het gemeentehuis. Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat 90% van het totaal aantal parkeerplaatsen bezet mag zijn. In totaal zijn 78 openbare parkeerplaatsen gemaakt naast het gemeentehuis. Daarnaast is de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling berekend volgens de gemeentelijke parkeernormen en de toepassing van meervoudig gebruik van parkeren. Bij de nieuwe ontwikkeling worden 26 nieuwe openbare parkeerplaatsen aangelegd. Op basis van de aanwezigheidspercentages wordt geconcludeerd dat:

- Er overdag een parkeervraag van 23 parkeerplaatsen is. Dit wordt opgelost binnen het plangebied ten oosten van het appartementencomplex (er komen immers 26 parkeerplaatsen). Hierdoor ontstaat er geen extra parkeerdruk in de omgeving;
- Er 's avonds een maximale parkeervraag van 38 parkeerplaatsen is. De extra vraag naar parkeerplaatsen kan opgevangen worden op het parkeerterrein tussen het gemeentehuis en het appartementencomplex. Uit de parkeerdrukmetingen is gebleken dat hier ruim voldoende restcapaciteit aanwezig is.

De toename aan verkeersbewegingen is beperkt en af te wikkelen via de bestaande infrastructuur.

Er zijn geen nadelige gevolgen voor mens en milieu
De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft de milieuomgevingsaspecten onderzocht en toegelicht in hoofdstuk 6 van de toelichting. Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor mens en milieu. De planlocatie bevindt zich in het centrum van Waddinxveen en is door de aanwezigheid van infrastructuur en voorzieningen iets drukker dan een gemiddelde woonwijk. Als gevolg hiervan wordt er een hogere waarde verleend conform de Beleidsregel hogere waarden.

2. Het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied Beukenhof wordt vastgesteld.

Voor het plangebied Beukenhof is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan gemaakt om de ambities in het Sleutelkwartier te realiseren. Om de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen toetsen aan dit addendum moet het vastgesteld worden door de raad. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpaddendum zijn geen reacties op dit plan ontvangen. Het plan is naar aanleiding van zienswijze 3 echter wel aangepast. Het voetpad tussen het appartementencomplex en de woningen aan de Julianastraat 3 en 5 wordt smaller gemaakt dan eerder ontworpen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor groen. Tegelijkertijd blijven de parkeerplaatsen ten oosten van het appartementencomplex goed bereikbaar en blijft er voldoende ruimte om het gebouw heen voor onderhoud.

3. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De gemeenteraad heeft de grondexploitatie voor het Sleutelkwartier vastgesteld. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan vastgesteld heeft wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk. Vervolgens wordt het plan in de markt gezet. Daarna bereidt een ontwikkelaar de aanvraag omgevingsvergunning voor. Na het verlenen van de omgevingsvergunning kan de bouw starten.

Bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
3. Besluit Hogere Waarden

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 24 mei 2022; besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan Beukenhof (NL.IMRO.0627.bpbeukenhof-0401) gewijzigd vast te stellen.
2. Het addendum op de Welstandsnota voor het plangebied Beukenhof vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 22 juni 2022.

21

de griffier

de voorzitter

(mr. F.W. van der Dussen)

(drs. E.J. Nieuwenhuis)