

G E M E E N T E

WADDINXVEEN



Gemeente Waddinxveen
**Vastgesteld bestemmingsplan Kerkweg-Oost 155-
157 en 157A Waddinxveen**

Toelichting

Bestemmingsplan Kerkweg-Oost 155-157 en 157A

Gemeente Waddinxveen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07671
Datum:	9 november 2016
Concept:	3 juli 2015
Voorontwerp:	29 januari 2016
Ontwerp:	9 november 2016
Vastgesteld:	19 april 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer W.P.H.J. Laurent (Plano Ontwikkeling BV)
Projectteam BRO:	Corianne Verberne, Bas Zonnenberg, Marc Oosting
Trefwoorden:	Kerkweg-Oost 155, 157 en 157A Waddinxveen, herontwikkeling, woonzorgeenheden
Beknopte inhoud:	Het voormalige postkantoor aan de Kerkweg-Oost 157 is gesloopt en ter plaatse wordt nieuwbouw gerealiseerd ten behoeve van de realisatie van 24 woonzorgeenheden.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding/doel	5
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ruimtelijke en functionele karakteristiek	9
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Ontwikkeling	11
3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	14
4. BELEID	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	17
4.1.2 AMvB Ruimte	18
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'	20
4.2.2 Verordening Ruimte	20
4.3 Gemeentelijk beleid	21
4.3.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030	21
4.3.2 Woonvisie Waddinxveen 2012-2017	21
4.3.3 Gebiedsvisie van Bentwoud tot brug	22
4.3.4 Beeldkwaliteitsplan Van station tot brug te Waddinxveen	23
4.4 Relatie met het bestemmingsplan	24
5. WATER	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Het plangebied	26
5.2.1 Kenmerken van het watersysteem	26
5.2.2 Waterkwantiteit en –kwaliteit	26

6. MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Milieueffectrapportage	29
6.3 Geluid	31
6.4 Luchtkwaliteit	32
6.5 Bedrijven en milieuzonering	33
6.6 Externe veiligheid	35
6.7 Bodem	39
6.8 Archeologie	40
6.9 Ecologie	41
6.10 Cultuurhistorie	43
6.11 Leidingen en infrastructuur	44
6.12 Verkeer en parkeren	44
 7. JURIDISCHE TOELICHTING	 47
7.1 Algemeen	47
7.2 De bestemmingen	48
 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 51
8.1 Financiële haalbaarheid	51
 9. MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	 53
9.1 Vooroverleg	53
9.2 Communicatie	53

Bijlage

1. Verslag inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a'
2. Verslag zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a'

Separate bijlagen

- Aeres Milieu bv, *Verkennd bodemonderzoek Kerkweg Oost 155, 157 en 157A te Waddinxveen, AM15085*, 22 april 2015
- K+ adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Kerkweg-Oost 193, gemeente Waddinxveen, M15 243.401.2*, 27 september 2015
- BRO, *Quickscan flora en fauna Kerkweg-Oost 157, Waddinxveen; aanpassing aan de Wet natuurbescherming, 211x07671*, 6 februari 2017
- BRO, *Ecologisch onderzoek vleermuizen, Kerkweg-Oost 157, Waddinxveen, rapportnummer 211X07971*, 4 februari 2016

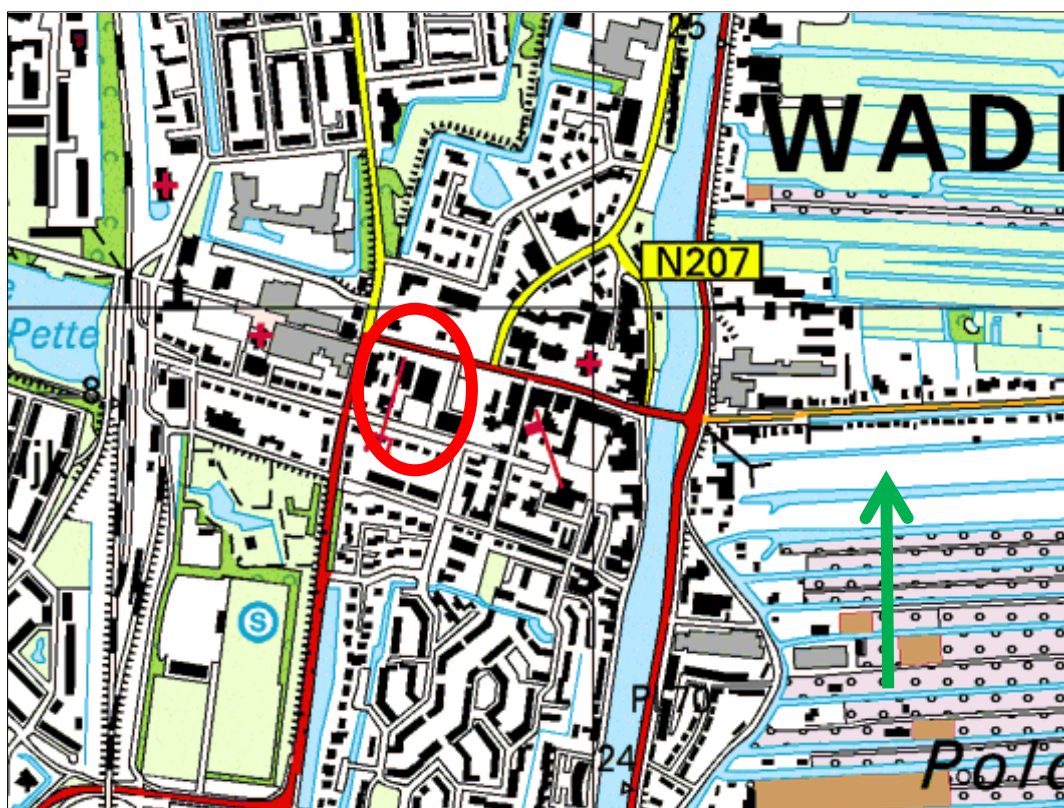
- BRO, *Ecologisch onderzoek huismussen Kerkweg-oost 157, Waddinxveen, rapport-nummer 211X07671*, d.d. 1 juni 2016
- Aeres Milieu bv, *Beknopte waterparagraaf Kerkweg Oost 155, 157 en 157A te Waddinxveen, projectnummer AM15085*, 18 juni 2015
- Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Kerkweg-Oost 155-157A te Waddinxveen, projectnummer AM15085*, 15 juli 2015
- Aeres Milieu bv, *Aanvullend bodemonderzoek Kerkweg-Oost 155 te Waddinxveen, kenmerk AM17050*, 8 maart 2017

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding/doel

Plano Ontwikkeling BV heeft de gemeente Waddinxveen verzocht om medewerking te verlenen aan een bouwplan voor de ontwikkeling van 24 woon-zorgeenheden voor cliënten van zorgorganisatie ASVZ op de locatie Kerkweg 155 (ged.), 157-157a (voormalig postkantoor) te Waddinxveen. Plano Ontwikkeling BV wil komen tot een bestemmingswijziging en parallel hieraan een omgevingsvergunning voor het bouwen via de zogenaamde coördinatieregeling (zoals bedoeld in artikel 3.30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke coördinatieverordening, zoals vastgesteld op 25 juni 2014).

De gemeente Waddinxveen heeft het voornemen voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vast te willen stellen en de coördinatieregeling te willen doorlopen. Door middel van onderhavig bestemmingsplan worden de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden juridisch-planologisch geregeld.



Afbeelding 1: topografische kaart plangebied en omgeving (groene pijl is noordpijl)

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit de Kerkweg-Oost 155 (ged.), 157 en 157A te Waddinxveen. De begrenzing van het plangebied is hieronder weergegeven. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Waddinxveen, sectie D nummers 2020 (ged.), 2093 (ged.) en 1786.

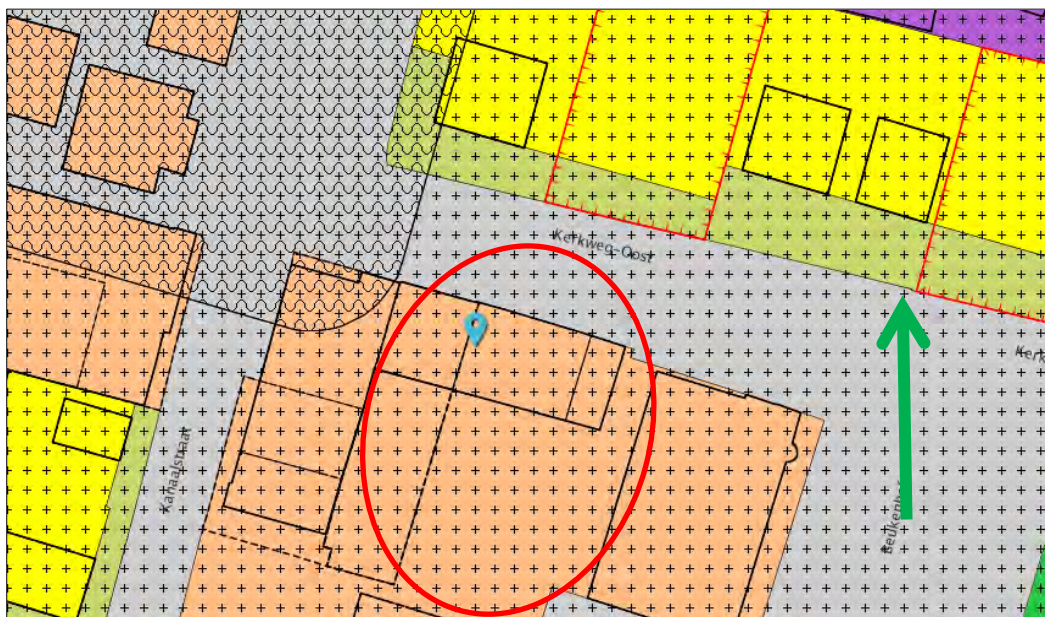


Afbeelding 2: plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Van Station tot Hefbrug' zoals dat is vastgesteld op 30 januari 2013. De bestemming ter plaatse is 'Gemengd'. Voor het nieuwe bouwplan voor de woon-zorgeenheden wordt het bouwvlak overschreden. Tevens is het gestapeld wonen alleen toegestaan indien dit onderdeel vormt van een woonzorgcentrum.

Het verzoek om 24 woonzorgenheden op te richten in het plangebied past niet binnen de geldende bouw- en functiemogelijkheden in het plangebied.



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Van Station tot Hefbrug' (groene pijl is noordpijl)

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 is de waterparagraaf opgenomen en in hoofdstuk 6 volgt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 7 worden de planstukken beschreven in de vorm van een juridische toelichting en in hoofdstuk 8 en 9 is een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan opgenomen.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke en functionele karakteristiek

Het plangebied ligt in het gebied tussen het NS-station Waddinxveen en de hefbrug. In dit gebied, dat zich uitstrekt van het NS-station in het westen tot de Gouwe in het oosten, zijn in ruimtelijk opzicht verschillende deelgebieden te onderscheiden. De Kerkweg-Oost vervult een belangrijke ontsluitingsfunctie voor Waddinxveen. Het gebied aan weerszijden van de Kerkweg-Oost maakt thans een verrommelde en versnipperde indruk. Binnen het centrumgebied zijn, mede vanwege de realisering van het nieuwe centrumgebied ten zuiden van het plangebied, in de komende periode ook diverse ontwikkelingen voorzien. Deze ontwikkelingen, welke staan beschreven in de 'Gebiedsvisie van Bentwoud tot Brug' (zie ook paragraaf 4.3.3) staan los van onderhavig plan en maken geen onderdeel uit van onderhavige procedure.



Afbeelding 4: luchtfoto plangebied en omgeving (groen pijl is noordpijl)

Op de locatie is het voormalige postkantoor aanwezig dat al enkele jaren leeg staat. Dit postkantoor is in oktober 2016 door brand verwoest, waardoor het onbruikbaar is geworden en in verband met de veiligheid vervroegd zal moeten worden gesloopt. Aan weerszijden van de locatie ligt bebouwing. Aan de oostzijde bestaat deze uit een bankgebouw. Aan de straatzijde bestaat dit bankgebouw uit drie bouwlagen, de aanbouw bestaat uit één bouwlaag. Dit pand staat met de zijgevel in de perceelsgrens van het postkantoor. Aan de westzijde staat een karakteristiek pand in 1,5 bouwlaag met een tentdak. Op het achterperceel is in een bijgebouw een tandartspraktijk gevestigd.

In het betreffende gedeelte van de Kerkweg-Oost is sprake van bebouwing in diverse bouwstijlen. Het oude postkantoor en het woonhuis van de tandarts vormen aan deze zijde van de straat panden die karakteristiek zijn voor dit gedeelte van de Kerkweg-Oost. Beide panden zijn geen monumenten, maar geven tezamen met enkele panden aan de overzijde van de straat dit gebied haar eigen karakter. Ter plaatse van het voormalige postkantoor is deze karakteristiek verloren gegaan doordat het pand is afgebrand. De overige panden in de straat vormen enerzijds door de situering en bouwmassa en anderzijds door de architectuur een doorbreking van de rooilijn.



Afbeelding 5: Situatie Kerkweg-Oost, met zicht op het bouwperceel van het voormalige postkantoor.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Plano Ontwikkeling BV is voornemens om voor Zorggroep ASVZ op de locatie nieuwbouw te realiseren ten behoeve van de herhuisvesting van 24 cliënten met een zorgvraag. De cliënten wonen thans op een andere locatie in Waddinxveen, danwel nog thuis bij de ouders (dit betreft kinderen van het ouder initiatief ATOS).

Locatieafweging

Zorggroep ASVZ is in Waddinxveen op zoek gegaan naar een plek met een eigen identiteit. Hiertoe zijn meerdere locaties bestudeerd. In de overwegingen van ASVZ om uiteindelijk voor de locatie van het voormalige postkantoor te kiezen, kwamen twee feiten als doorslaggevend naar voren: de realisatie binnen de door ASVZ gestelde financiële parameters is op de locatie van het postkantoor mogelijk. Verder wenst ASVZ dat haar gebouwen altijd als huis herkenbaar zijn en bijvoorbeeld een eigen voordeur hebben. De mogelijkheid dat op de postkantoorlocatie deze eigen identiteit gewaarborgd kan worden, door qua ontwerp nauw aan te sluiten bij de beeldbepalende gevels van het voormalige postkantoor, gaf naast de betaalbaarheid het doorslaggevende argument om voor de locatie van het voormalige postkantoor te kiezen.

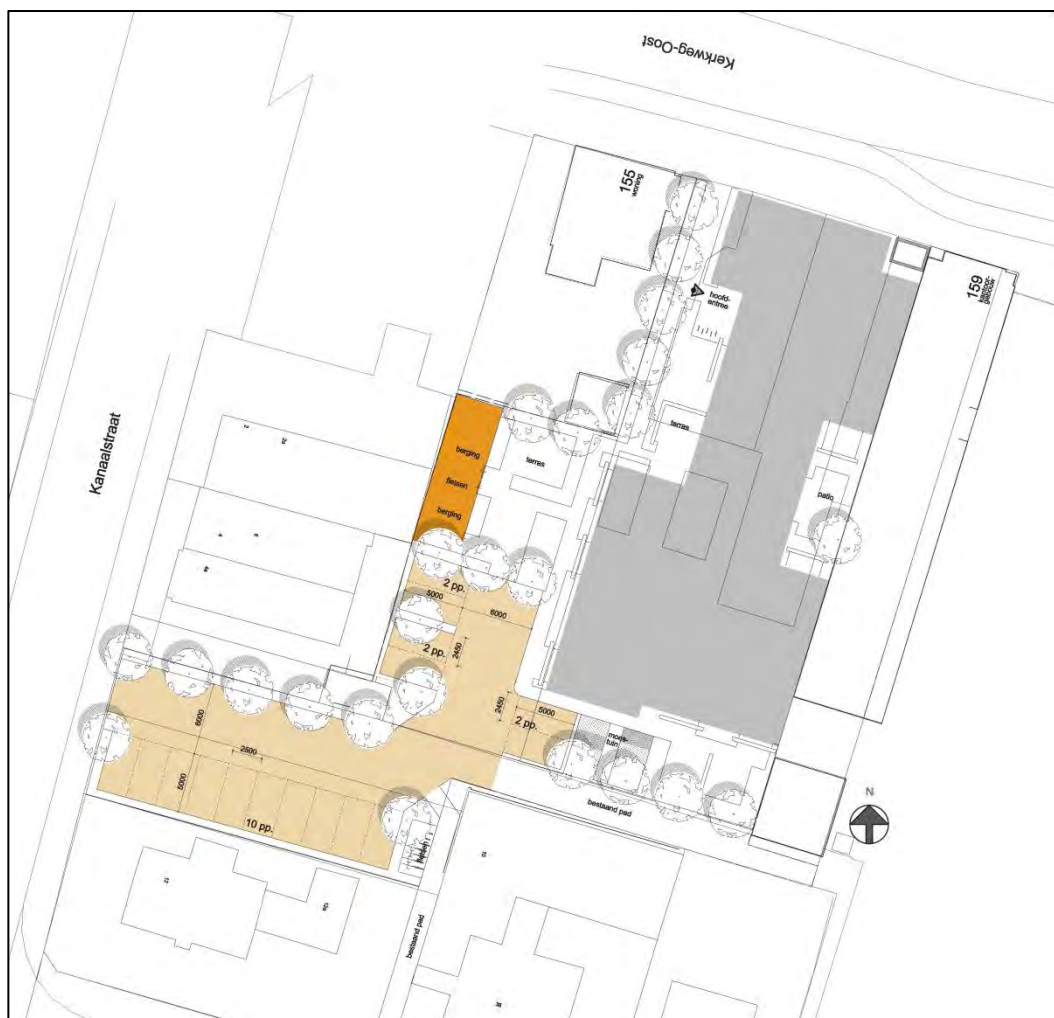
Plan

Onderhavig plan voorziet, zoals hiervoor reeds beschreven in de herhuisvesting van cliënten, welke nu elders wonen. Deze cliënten kunnen niet zelfstandig wonen en worden gehuisvest in drie woongroepen van 8 personen met 24 uren begeleiding.

In elke woongroep zijn appartementen met een omvang van ongeveer 45 m² aanwezig, een gezamenlijke woonkamer, een werk/slaapkamer voor de zorgverlener en enkele kleinere facilitaire ruimten. De totale omvang van één woongroep beslaat bruto ongeveer 650 m² (alle binnenruimten, exclusief buitenruimte).

Het aantal van 24 cliënten is de ondergrens voor het rendabel kunnen exploiteren van een op zichzelf staande zorglocatie. Op de huidige locatie kan hieraan niet worden voldaan en is derhalve geen sprake van een rendabele zorgexploitatie. Het samenvoegen van ASVZ en ATOS binnen het plangebied leidt tot een rendabele zorgexploitatie.

Daarnaast wordt de tandartspraktijk, die op dit moment is gevestigd in een bijgebouw aan de achterzijde van het buurperceel (Kerkweg-Oost 155) gesloopt. De bestaande woning



Afbeelding 6: Nieuwe situatie

aan de Kerkweg-Oost 155 blijft hierbij behouden en ongewijzigd. Op de plek van de huidige tandartspraktijk worden zes parkeerplaatsen en een buitenruimte gecreëerd. Aanvullend bij deze parkeerplaatsen wordt het langs de uitrit naar de Kanaalstraat gelegen perceel heringericht waardoor ruimte ontstaat voor tien parkeerplaatsen.

De gehele onbebouwde buitenruimte wordt middels nieuwe beplanting afgeschermd van de buurpercelen en tevens worden bomen geplant ten behoeve van de wederzijdse privacy.

In totaal bedraagt het aantal m² bvo circa 2.000 m² voor de woongroepen. De ontsluiting van het perceel vindt, vanwege de beperkte ruimte aan de voorzijde van het pand, plaats via het achterterrein richting de Kanaalstraat. Er is in 1968 een recht van weg gevestigd

om vanaf het perceel van het postkantoor via het perceel de Kanaalstraat te bereiken. Ook is hier de ontsluiting van de praktijk van Slenderen Waddinxveen gelegen. Voor deze praktijk is een recht van overpad gevestigd. Dit recht blijft in stand en de praktijk blijft bereikbaar.



Afbeelding 7: aanzicht voorgevel nieuwe situatie



Afbeelding 8: aanzicht rechter zijgevel (westzijde) nieuwe situatie

3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het voormalige postkantoor aan de Kerkweg-Oost 157 is opgenomen in de lijst van waardevolle panden van Waddinxveen, waarbij is aangegeven dat dit gebouw een hoge waarde heeft. In 2008 is het pand geïnspecteerd op bouwkundige kwaliteit. Dit inspectierapport heeft geresulteerd in een advies tot direct noodzakelijk onderhoud op een lijst van zaken waarmee een forse investering zou zijn gemoeid. Omdat het pand in zijn huidige staat tevens niet aan de relevante normen uit het Bouwbesluit (energieprestatie, indelingsvereisten, veiligheid) voldoet en het beoogde en noodzakelijke programma niet past binnen de bestaande bebouwing is besloten tot sloop en realisatie van nieuwbouw.

Op 2 oktober 2016 is brand uitgebroken in het pand, met ernstige schade tot gevolg. Om de staat van het pand na de brand in beeld te brengen is door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODHM) een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat het pand ten gevolge van de brand ernstige schade had opgelopen in de constructieve samenhang. Door het vele bluswater was het pand verzadigd met vocht, wat de constructie niet ten goede kwam. Het pand werd onveilig geacht, is daarom destijds verzegeld en mocht niet meer betreden worden. In verband met ontstane bouwvallige staat en onveilige situatie, is besloten om vervroegd tot sloop over te gaan en is het pand inmiddels gesloopt.

De specifieke woon-zorgfunctie heeft geleid tot een invulling van met name het pand op het achterterrein. Hierover heeft intensief overleg plaatsgevonden met de gemeente en de gemeentelijke welstandscommissie. Hierbij is de keuze gemaakt voor een woongebouw in 3 volle bouwlagen, waarbij de 3e bouwlaag een afwijkende materialisering krijgt (in bekleding met leien) ten opzichte van de andere bouwlagen, waardoor deze oogt als een kaplaag. Resultaat hiervan is dat de achterzijde van de nieuwbouw wat betreft schaal beter op de omgeving aan sluit.

Tevens is vanuit cultuurhistorisch oogpunt met betrekking tot het ontwerp van het aan de Kerkweg-Oost gelegen gebouwgedeelte nauwgezet aangesloten op de bouwhoogten en vormgeving van het voormalige postkantoor.

De gevelopbouw van het oorspronkelijke gebouw bestaat uit twee bouwlagen van elk 4,5 meter en een kaplaag van 3,8 meter (een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12,8 meter). Binnen deze maatvoering zijn derhalve 2 hoge verdiepingen van 4,5 meter aanwezig. In de nieuwbouw worden binnen nagenoeg dezelfde hoogten (goothoogte van 9,5 meter en een bouwhoogte van 13,2 meter), drie verdiepingen gerealiseerd die voldoen aan de Bouwbesluiteisen ten aanzien van de verdiepingshoogten.

In het ontwerp is ondanks het toevoegen van één extra verdieping invulling gegeven aan een architectonisch ontwerp dat het oorspronkelijke karakteristieke gevelontwerp, zoals reeds beschreven, zeer dicht nadert.

Vanwege de beoogde bouwhoogte en omvang van het plan is de afstand tot de perceelsgrenzen vergroot door middel van de aankoop van het aangrenzend perceel c.q. het perceel van de tandartspraktijk. Hiermee is het ontwikkelingsgebied vergroot en kan worden voorzien in voldoende mate aan privacy voor de overige omwonenden, onder andere in de vorm van nieuwe erfbeplanting (bomen) als afscherming naar de buurpercelen.

De goothoogte van de bestaande bebouwing bedraagt 9 meter en de bouwhoogte 12,8 meter. In de nieuwe situatie zijn deze respectievelijk 9,5 en 13,2 meter. Het verschil in hoogte van de voorbouw ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is daarmee nauwelijks waarneembaar. De afwijking betreft immers slechts circa 0,5 meter voor zowel de goot- als bouwhoogte.

De in het vigerende bestemmingsplan toegestane maatvoering bedraagt voor de hoofdbebouwing respectievelijk 8 en 12 meter voor de goot- en bouwhoogte. Voor aanbouwen bedraagt de hoogte maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 meter (tot een maximum van 4 meter). Hierbij kan worden opgemerkt dat de eerste 7 meter van de nieuwe aanbouw binnen het (hoofd)bebouwingsvlak valt en dus een toegestane maatvoering van respectievelijk 8 en 12 meter geldt (de nieuwe aanbouw heeft een bouwhoogte van 9,2 meter).

Wat betreft de achterbouw wordt dus deels afgeweken van de vigerende maatvoering, maar wordt wel meer aangesloten bij de maatvoering, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast kan gesteld worden dat de straatgevel in totaal 4,1 meter breder wordt dan de oorspronkelijke bebouwing, waarvan 3,4 meter terugliggend wordt uitgevoerd. Het gevelgedeelte gelegen in de oorspronkelijke rooilijn is derhalve slechts 0,7 meter breder.

4. BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Afweging Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In dit bestemmingsplan werken geen van de Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Rijksbeleid.

4.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen

Afweging AMvB Ruimte

Het Barro geeft voor het plangebied alleen het belang van de duurzame verstedelijking aan. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende treden. De treden bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

De treden schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Afweging Ladder duurzame verstedelijking

In het plangebied kan op basis van de geldende juridisch-planologische rechten reeds gemengde functiegebruik plaatsvinden. In het kader van onderhavige herstructurering wordt het mogelijk gemaakt de geldende bouw- en gebruiksrechten uit te breiden, waardoor 24 woon-zorgeenheden kunnen worden opgericht.

De woonzorgeenheden zijn thans gevestigd op een andere locatie, in 4 eengezinswoningen. In totaal gaat het om 24 personen, waarvan er 8 nog bij hun ouders wonen. De zelfstandige locatie zal na realisatie van de nieuwbouw worden verlaten. Er is dan ook sprake van een zeer geringe toename van het aantal woonzorgeenheden (woonzorgeenheden), waarvoor concrete markt aanwezig is.

De ontwikkeling van de woonzorgeenheden past binnen het actuele en regionaal afgestemde gemeentelijk woningbouwprogramma. Hiermee wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder duurzame verstedelijking. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft de herstructurering van een bestaand terrein. Hiermee wordt tevens voldaan aan trede 2 van de Ladder en is trede 3 niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie voor de periode tot 2020, met een doorkijk tot 2040. De kern van de structuurvisie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. In de structuurvisie is aangegeven welke zaken de provincie Zuid-Holland van provinciaal belang acht. Hiervoor zijn vijf integrale hoofddopgaven benoemd:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Afweging Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het gebied is aangeduid als 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer'. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren, die de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken aangeven. Het provinciaal beleid is erop gericht om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren in en rond steden in het stedelijk netwerk.

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Op grond van het provinciaal beleid is de planontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn, op basis van de provinciale belangen zoals benoemd in de structuurvisie, regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Er gelden onder meer regels voor de nieuwbouw van woningen en kantoren en voor de ecologische hoofdstructuur.

In de Verordening Ruimte is vastgelegd dat nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, op een aantal uitzonderingen na, binnen de bebouwingscontouren dient plaats te vinden. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de bebouwingscontour van Waddinxveen en maakt deel uit van het Nationale Landschap het Groene Hart.

Bestemmingsplannen die binnen de begrenzing van een nationaal landschap liggen mogen slechts ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken.

Afweging Verordening Ruimte

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour van Waddinxveen en maakt deel uit van een gebied waarin herstructurering zal plaatsvinden. De kernkwaliteiten van het nationaal landschap worden door deze ontwikkeling van beperkte omvang niet aangetast.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030

Op 3 oktober 2012 is de Structuurvisie Waddinxveen 2030 vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente tot en met 2030 en vormt een integrale visie en een toetsingskader voor nieuwe initiatieven. In de structuurvisie zijn voor de gemeente in de komende periode vier strategische keuzes gemaakt:

- versterken van de economische structuur, zowel door versterking van bestaande werkmilieus als door het bieden van ruimte voor nieuwe bedrijven;
- versterken van de bereikbaarheid, onder meer door het versterken van de regionale wegenstructuur en het beperken van extern verkeer door de bebouwde kom van Waddinxveen;
- inzetten op een passend woningaanbod (toevoegen van 4.250 woningen tot 2030) en voorzieningenniveau;
- versterken van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, onder andere in het gebied van station tot hefbrug.

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'concentratiegebied winkels en voorzieningen centrumgebied'. In het omliggende gebied is een aantal ontwikkelingen voorzien. Het gewenste nieuwe centrum geeft de kern een sterk en uitgebreid voorzieningenniveau voor de toekomst, terwijl het gebied rond de Kerkweg-Oost wordt versterkt door bestaande ontwikkellocaties op een hoogwaardige manier te benutten. Het doel is om van het historische hart van Waddinxveen een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken.

Afweging Structuurvisie Waddinxveen 2030

Het planvoornemen past binnen het voornemen het gebied rond Kerkweg-Oost kwalitatief te versterken. De aanwezige beeldbepalende bebouwing in het plangebied wordt afgebroken, echter in dezelfde stijl herbouwd, waarmee het beeldkwalitatieve en historisch karakter van de Kerkweg-Oost wordt versterkt.

4.3.2 Woonvisie Waddinxveen 2012-2017

De gemeenteraad heeft op 19 december 2012 de Woonvisie Waddinxveen 2012-2017 vastgesteld. Hierin is het lokale woonbeleid geformuleerd, waarbij de lange termijn trends zijn vertaald naar de opgave tot en met 2017. Uitgangspunt daarbij is om tot 2030 4.250

woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De volgende ambities zijn hierin opgenomen:

- prettig wonen voor iedereen
- het versterken van de bestaande identiteit van Waddinxveen
- ruimtelijke kwaliteit als vertrekpunt
- kwaliteit en variatie in het woningaanbod
- passende woonmilieus en
- een goede leefbaarheid.

Deze (ruimtelijke) ambities zijn vervolgens op basis van trends en prognoses vertaald naar de opgave voor accenten in het woningbouwprogramma. Daarbij is bepaald dat de accenten onder andere moeten liggen bij zorgwoningen.

In de woonvisie is een afwegingskader opgenomen waarmee locaties beoordeeld kunnen worden op de gewenste bijdrage aan de bovenstaande ambities. Als de locaties geschikt zijn, kan met nadruk op de genoemde categorieën het programma bepaald worden.

Afweging Woonvisie Waddinxveen 2012-2017

In het plangebied worden zorgwoningen opgericht. Dit is in lijn met de accenten voor de woningbouwprogrammering in de Woonvisie Waddinxveen 2012-2017. Het plangebied is in de woonvisie aangemerkt als centrumgebied. Dit type gebied is bij uitstek geschikt voor zorgwoningen. Dit vanwege de nabijheid van voorzieningen, de bereikbaarheid per OV, auto en fiets en te voet.

4.3.3 Gebiedsvisie van Bentwoud tot brug

De gemeenteraad heeft op 11 november 2009 de gebiedsvisie Van Bentwoud tot Brug vastgesteld als uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie uit 2006. In de gebiedsvisie zijn het gewenste toekomstbeeld en de beoogde ontwikkelingsrichting van het gebied tussen het te realiseren Bentwoud in het westen en de hefbrug in het oosten beschreven. Het gebied heeft een kwaliteitsimpuls nodig om ook in de toekomst vitaal en leefbaar te blijven.

De kwaliteiten van het Hofkwartier (waar de Kerkweg-Oost in ligt) liggen hoofdzakelijk in de aanwezigheid van de sterke groenstructuur en de mooie oude bomen aan de Kerkweg-Oost en Beukenhof. Statige bebouwing kenmerkt het gebied en de karakteristieke villa's op de grote kavels geven het gebied allure. De congestie van de Kerkweg-Oost en het gebrek aan verkeersvriendelijke voorzieningen voor het langzame verkeer behoren ook hier tot de knelpunten.

Uit de Gebiedsvisie blijkt verder dat in de directe nabijheid van het station het bestaande centrumwinkelgebied omgevormd wordt tot servicezone voor de Waddinxveense gemeenschap. Hier is ruimte voor zorgdiensten, maar ook voor de baliefuncties van de gemeente. Op basis van het Pact van Savelberg, waarin regionale afspraken zijn vastge-

legt over de combinatie wonen zorg en welzijn, is de omgeving van het Passagegebied aangewezen als woonzorgzone, in aansluiting bij zorgcomplex Souburgh.

Afweging Gebiedsvisie van Bentwoud tot brug

De maatschappelijke insteek voor de omgeving van de planlocatie heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer specifiek naar de ontwikkeling van een maatschappelijke zorgfunctie heeft gezocht.

Het planvoornemen houdt verder rekening met kwaliteiten en knelpunten ter plaatse door de herbouw van de front van het gebouw in de oude stijl en door middel van het zekerstellen van voldoende voorzieningen voor het autoverkeer op eigen terrein.

4.3.4 Beeldkwaliteitsplan Van station tot brug te Waddinxveen

Het doel van het beeldkwaliteitsplan (BKP) Van station tot brug te Waddinxveen (augustus 2012) is de bestaande visie (gebiedsvisie van 'Bentwoud tot Brug') en ander bestaand beleid te concretiseren naar heldere en toetsbare en bouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen voor de bebouwde en onbebouwde omgeving. Hiermee wordt de kwaliteit per locatie maar ook de samenhang in het gehele plangebied gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitsplan voldoet aan een aantal randvoorwaarden namelijk:

- het beleid geldt voor een langere termijn;
- is integraal tot stand gekomen;
- heeft draagvlak;
- het bestaand beleid is ingepast;
- afstemming met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen;
- Past binnen de regionale afspraken, en
- vormt het toetsingskader, voor bouwplannen.

In het beeldkwaliteitsplan worden per locatie eisen opgenomen met betrekking tot:

- massa
- functie
- parkeeroplossingen
- overgang openbaar-privé
- beeldkwaliteit

Hiernaast worden er eisen opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte. Alle eisen zullen worden ondersteund met referentiebeelden.

Een BKP geldt als aanvulling op een gemeentelijke welstandsnota en wordt ingezet voor locaties waar ontwikkelingen verwacht worden en/of wenselijk zijn. Na vaststelling van een beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad fungeert het BKP als toetsingskader voor de welstandstoets (als aanvulling op de welstandsnota). De welstandscommissie voorziet het college van advies met betrekking tot welstands- en beeldkwaliteitsaspecten.

Het college mag van dit advies afwijken, bijvoorbeeld door het maken van een integrale afweging met betrekking tot andere ter zake doende aspecten en anders besluiten, mits voorzien van een motivering.

Afweging Beeldkwaliteitsplan Van station tot brug te Waddinxveen

In het BKP is onderhavige locatie opgenomen als ontwikkellocatie. In de periode 2012-2013 is in overleg met de ontwikkelaar gewerkt aan een zogenaamde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (hierna: NUR) waarin de specifieke eisen voor de ontwikkeling van deze locatie zijn opgenomen. Naar aanleiding hiervan heeft het college de gemeenteraad gevraagd afwijkend te beslissen op de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het BKP en verder de uitgangspunten van de NUR te volgen. De achterliggende motivering hiervoor is de afweging medewerking te willen verlenen aan dit initiatief door het faciliteren van deze specifieke woonzorg-functie te laten prevaleren boven de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan waarbij naar de visie van de gemeente eveneens diverse planwijzigingen hebben plaatsgevonden die hebben geleid tot verbetering van de inpassing van het bouwplan in de omgeving, onder andere:

- verruiming plangebied door buurperceel (Kerkweg-Oost 155) erbij te betrekken;
- context van herontwikkeling SB-gebied;
- motivering architect ten aanzien van inpassing;
- diepte van het perceel;
- ligging bouwplan ten opzichte van bestaande bebouwing Stationsstraat (noordzijde, dus gunstig ten opzichte van de zon);
- daarnaast positief advies van de welstandscommissie in het vooroverleg.

Inmiddels is voor het gebied Van station tot brug een nieuw beeldkwaliteitplan in voorbereiding genomen. Deze zal te zijner tijd ter inzage worden gelegd en het huidige beeldkwaliteitplan vervangen.

4.4 Relatie met het bestemmingsplan

Gezien het gestelde in paragraaf 4.1, 4.2 en 4.3, past het planvoornemen binnen de geldende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente.

5. WATER

5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied is opgebouwd en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Waterplan Boskoop en Waddinxveen

De gemeenten Waddinxveen en Boskoop hebben, in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard een gezamenlijk waterplan opgesteld. Voor de gemeenten is het zorgvuldig omgaan met water van groot belang, onder andere vanwege de ligging in het waterrijke landschap van de veenpolders. Het waterplan bevat een gezamenlijke visie en een maatregelenplan. De beoogde resultaten van de visie zijn 'droge voeten', schoon water en een aantrekkelijker Waddinxveen en Boskoop.

In de visie is aan de hand van vier thema's het bestaande (water)beleid vertaald naar een optimaal watersysteem in 2030. Dit bestaat uit de volgende thema's:

Veiligheid en wateroverlast:

In 2030 is het watersysteem veilig voor wateroverlast, duurzaam en robuust. Lokaal betekent dit dat de veenkades veilig zijn en dat er ruimte is voor waterberging, zodat bij hevige buien de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Waterkwaliteit en ecologie:

Het water in Waddinxveen is in 2030 helder met een gevarieerde planten- en dierenwereld. De randvoorwaarde daarvoor is een goede (ecologische) waterkwaliteit. De bronnen die dit beletten worden zoveel mogelijk aangepakt.

Gebruik en beleving:

In 2030 is een hoge belevingswaarde en een optimale benutting op en rond het water bereikt. De verbeteringen zijn zoveel mogelijk gecombineerd met (recreatieve) ontwikkelingen. Hiervoor zijn zoveel mogelijk duurzame bouwmethoden toegepast en zijn de (cultuur)historische waarden zoveel mogelijk hersteld.

Beheer en onderhoud:

Het onderhoud en beheer van het oppervlaktewater is in 2030 afgestemd op de gebruiks-

functies van het water (en de oevers). Het hoogheemraadschap en de gemeente werken efficiënt samen, waardoor de totale kosten zo laag mogelijk zijn.

5.2 Het plangebied

5.2.1 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater. In de separate bijlage is de door Aeres Milieu uitgewerkte waterparagraaf opgenomen voor de planuitvoering¹.

Afkoppeling van het hemelwater van de daken, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en overige verharde oppervlakken is in principe mogelijk.

5.2.2 Waterkwantiteit en –kwaliteit

Door de bouw van het gebouw neemt de bebouwing op nummer 157 toe en komen er enkele parkeerplaatsen bij op het achterterrein. De woning (nummer 155) blijft behouden. Voor het (toekomstige) plangebied is in onderstaande tabel een overzicht voor de toekomstige verharde oppervlakken opgesteld. De onderstaande oppervlakken zijn bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige opzet.

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Totaal oppervlakte plangebied, circa</i>	2.075	2.075
<i>Dak oppervlakte, totaal circa</i>	546	740
<i>Verharde oppervlakte (ontsluitingsweg, erfverharding), circa</i>	370	500
<i>Onverhard oppervlak, circa</i>	1.159	835

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan.

Alle afgekoppelde neerslag van dit oppervlak zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld bovengrondse lijn-afwatering of traditionele afvoermaterialen worden afgevoerd.

Hergebruik is gezien het planvoornemen geen strikte eis. Hergebruik voor bijvoorbeeld het besproeien van de tuin wordt toegejuicht. Het is het overwegen waard om de afstro-

¹ Aeres Milieu bv, Beknopte waterparagraaf Kerkweg Oost 155, 157 en 157A te Waddinxveen, projectnummer AM15085, 18 juni 2015

mende neerslag te reduceren door een open bestrating of half-verharding van bijvoorbeeld grind of dolomiet aan te brengen in plaats van een gesloten verharding. Als aanvullende maatregel kan worden overwogen om een zogenaamd “groendak” of vegetatiedak op de daken van de woningen te realiseren. Gezien de kostprijs wordt deze toepassing niet wenselijk geacht.

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. Het realiseren van watercompensatie is voor de lichte toename aan verhard oppervlak niet noodzakelijk.

Het hemelwater en afvalwater van een herbouw of vernieuwingsproject moeten bij de perceelgrens gescheiden aangeleverd worden. Geadviseerd is om het vloerpeil op eenzelfde peil te houden en om het buitenterrein zo in te richten dat hemelwater wegstroomt van de bebouwing. De eigenaar blijft op eigen terrein verantwoordelijk voor eventuele schade door gebrekkige dimensionering. In het afvoersysteem is het geadviseerd om een blad- en zandfilter te plaatsen om eventuele verstoppingen te vermijden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het reinigen en het onderhoud.

6. MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien steeds meer naar elkaar toe. In de Wet ruimtelijke ordening wordt gesproken over 'duurzame ruimtelijke kwaliteit'. Alhoewel het milieubeleid en de milieuwetgeving soms beperkingen kan opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zijn de milieukwaliteitseisen van belang om een optimale leefomgeving te realiseren. De doelen van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer sluiten op deze wijze bij elkaar aan.

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door de Milieudienst Midden-Holland een milieukundig advies uitgebracht.

6.2 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009². Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(- beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, danwel plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of indien er sprake is van cumulatie met andere projecten. Het planvoornemen komt niet voor op de C lijst van het Besluit m.e.r.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt de bouw van 24 zorgappartementen met bijbehorende parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct

² HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang van 100 hectare beslaat (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap Het Groene Hart. Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour van Waddinxveen en maakt deel uit van een gebied waarin herstructurering zal plaatsvinden. De kernkwaliteiten van het nationaal landschap worden door deze ontwikkeling van beperkte omvang niet aangetast. De huidige bebouwing in het plangebied is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Deze bebouwing wordt afgebroken. De voorgevel van het terug te bouwen pand wordt echter in dezelfde stijl opgetrokken als het oude postkantoor. De ontwikkeling vindt derhalve plaats met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het straatbeeld.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

De aanleiding voor een m.e.r.-beoordeling wordt groter naarmate de drempelwaarde van 2000 woningen wordt benaderd. De bouw van 24 zorgappartementen met bijbehorende parkeerplaatsen valt ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Ter plaatse is sprake van een gevoelig gebied, echter de planvorming doet geen afbreuk aan de waarden van het Nationaal Landschap en draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden/ aanzichten van de Kerkweg-Oost. Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

6.3 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Door K+ adviesgroep is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de ontwikkeling³. In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeer ter plaatse van het bouwplan wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Bij de gemeente Waddinxveen dient derhalve een aanvraag voor het verlenen van een hogere grenswaarde te worden ingediend. Hierover heeft de gemeente een ontwerpbesluit genomen, zie bijlage 2.

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zodat plaatselijk voor de gevelgeluidwering moet worden uitgegaan van een hogere geluidwering dan de minimaal vereiste waarde van 20 dB conform het Bouwbesluit. De maximaal vereiste gevelgeluidwering is 35 dB op de voorgevel van het pand.

Het akoestisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

³ K+ adviesgroep, akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Kerkweg-Oost 193, gemeente Waddinxveen, M15 243.401, 27 september 2015

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de Wet luchtkwaliteit kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarden projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. In dit kader is het Besluit gevoelige bestemmingen opgesteld. Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een loca-

tie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden, indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen of binnen 50 meter vanaf provinciale wegen.

Een woonzorgvoorziening wordt niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Daarnaast ligt de locatie niet binnen 300 meter van een Rijksweg of provinciale weg. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 24 woonzorgeenheden op te richten. De verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling ligt ver beneden de 3% norm. De planontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteits-eisen uit de Wet milieubeheer. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009), geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Invloed vanuit de omgeving

In de omgeving van het plangebied komen functies voor met een maximale milieucategorie 1 en 2, zoals maatschappelijke voorzieningen en centrumvoorzieningen. Volgens de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' kan voor de planlocatie uit worden gegaan van het omgevingstype 'Gemengd gebied'. In de directe omgeving komen immers, naast de woonfunctie, verschillende vormen van gebruik voor, zoals centrumvoorzieningen.

In gebieden met functiemenging dient te worden getoetst aan de milieucategorieën A, B en C uit de VNG brochure in plaats van aan de richtafstandenlijsten.

- Activiteiten van categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze kunnen worden uitgeoefend aanpandig aan woningen.

- Activiteiten van categorie B zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, indien deze bouwkundig gescheiden van woningen worden uitgeoefend.
- Activiteiten van categorie C worden gelijk gesteld aan activiteiten van categorie B, maar waarvoor gezien de grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur noodzakelijk is.

In de omgeving komen centrumfuncties voor. Dit zijn functies die ten hoogste kunnen worden geclassificeerd als activiteiten van categorie B.

Functies van categorie B werken niet belemmerend voor omliggende woningen, mits deze bouwkundig afgescheiden plaatsvinden van omliggende woningen. Het pand met de woonzorgeenheden wordt aan het naastgelegen pand vast gebouwd. Hier is thans een bank in gevestigd, een activiteit van categorie B. Echter, het bankgebouw is een bankgebouw van beperkte omvang en met een beperkte verkeersaantrekkende werking. De ontsluiting voor wegverkeer van het bankgebouw vindt plaats aan de andere zijde van het gebouw. Overlast voor de op te richten woonzorgeenheden is dan ook niet voorzien.

Gezien de aard van het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt is er sprake van kleinschalige bedrijvigheid. Eventuele laad- en loswerkzaamheden dienen reeds te voldoen aan de normstelling in het Activiteitenbesluit vanwege de direct tegenover de betrokken bedrijven aanwezige woningen en zullen, gezien de aard van de bedrijvigheid, in de dag periode plaatsvinden.

Er zijn dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bouw van de woonzorgeenheden.

Invloed op de omgeving

In het kader van gebieden met functiemenging is bij verpleeghuizen, waarmee onderhavig initiatief vergeleken kan worden, sprake van categorie B activiteiten. Activiteiten van categorie B zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, indien deze bouwkundig gescheiden van woningen worden uitgeoefend.

De meest nabij gelegen woning is gelegen binnen 10 meter van de inrichting en is bouwkundig hiervan gescheiden.

Inzake de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe parkeerterrein, als onderdeel van de inrichting, en het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geldt een maximale geluidbelasting van 50 dB(A) op de woning. Gezien het niet continue gebruik van het geringe aantal van de nieuwe parkeerplaatsen, de verwachte lage verkeersintensiteiten, het huidige gebruik en de huidige verkeersbewegingen naar het aangrenzende perceel wordt er van uit gegaan dat bij de woning voldaan kan worden aan de maximale geluidbelasting. Daarnaast zal het gebied worden ingericht als parkeerterrein. Dit borgt dat de geluidsproductie van het parkeerterrein voor de omgeving wordt beperkt.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op de overige 10 openbare en bestaande parkeerplaatsen.

Voor omliggende woningen kan derhalve worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

6.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt) en bijbehorende regelingen, vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Op 1 april 2015 is het Basisnet in werking getreden, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Risicovolle bedrijvigheid

Volgens de risicokaart komen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven voor.

Risicovol wegtransport

Volgens de risicokaart vindt over de N207 risicovol transport plaats. Deze weg ligt op een afstand van circa 370 meter ten westen van het plangebied. De N207 heeft geen plaatsgebonden risicocontour.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt vermeld dat het bouwplan in een dichtbevolkt gebied ligt en de ontwikkeling slechts een beperkte toevoeging van het aantal mensen aan dit gebied met zich meebrengt. De hoogte van het groepsrisico zal dan ook niet significant toenemen. De huidige hoogte van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Risicovol transport over het spoor

Aan de westkant van het plangebied (gedeeltelijk binnen het plangebied) ligt de spoorlijn Gouda - Alphen aan den Rijn. Over dit spoor worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Risicovol transport over het water

Het plangebied ligt nabij de Gouwe. In het Basisnet water zijn vaarwegen aangewezen die relevant zijn voor externe veiligheid. De Gouwe is in het Basisnet niet aangewezen als route voor significante hoeveelheden risicovol transport.

Risicovol transport per buisleiding

Ten westen van het spoor Gouda - Alphen aan den Rijn ligt een hogedruk aardgasleiding. De leiding ligt buiten het plangebied. De grens van het invloedsgebied ligt op 140 meter van de leiding, ruim buiten het plangebied.

Opkomsttijden brandweer

De ligging van het plangebied valt buiten de wettelijke normen van de opkomsttijd, artikel 14 en 18 van de Wet Veiligheidsregio's (WvR). De gemeente kan bestuurlijk afwijken van de opkomsttijden, hierbij motiveert zij de keuze van de locatie, de mate van afwijking en de eventuele alternatieven. De gemeente kan ook aanvullende brandveiligheidsmaatregelen in het bestemmingsplan opnemen (voorschrijven) waarmee eenzelfde mate van veiligheid wordt behaald. Bijvoorbeeld waarmee de brand wordt beheerst en de aanwezigen meer tijd hebben om zichzelf of anderen in veiligheid te brengen zonder dat hierbij direct de hulp van de brandweer bij vereist is.

De mate van zelfredzaamheid, van patiënten en cliënten bij brand, wordt volgens kenniscentrum Obex verdeeld in 4 groepen:

1. Zelfredzame personen:
Personen in deze groep kunnen een onveilige zone zelfstandig en zonder hulp verlaten. Naast een deel van de cliënten zijn dit het personeel en het merendeel van de bezoekers;
2. Verminderd zelfredzame personen:
Personen die zonder individuele begeleiding, aan de hand van collectieve aanwijzingen, de onveilige zone kunnen verlaten. Zij zijn dus voldoende ambulant en verstandelijk functionerend. Voor deze groep geldt: één personeelslid of hulpverlener op 4 á 5 cliënten, zodat ieder van hen persoonlijk aangesproken kan worden en zich ook aangesproken voelt;
3. Niet zelfredzame personen:
Personen die individueel moeten worden begeleid. Voor deze groep geldt: één personeelslid of hulpverlener per cliënt;
4. Niet zelfredzame, bedlegerige personen:

Personen die aan bed of andere voorzieningen zijn gebonden en mét deze voorziening moeten worden geëvacueerd. Daarbij is meer dan één personeelslid of hulpverlener per cliënt nodig en zal over het algemeen meer tijd nodig zijn.

De zelfredzaamheid van patiënten (cliënten) die in een zorginstelling verblijven, kan per instelling en zelfs per gebouw variëren. Bij het bepalen van het eisenpakket voor een gebouw (of een deel daarvan) in de gezondheidszorg, wordt uitgegaan van de zelfredzaamheid van de normaal daar voorkomende patiënten (cliënten).

Voor wat betreft de toekomstige bewoners van de zorgappartementen in Waddinxveen wordt uitgegaan van verminderd redzame tot niet zelfredzame personen, het zijn tenslotte zorgappartementen. Echter, bij het grootste deel van de bewoners is sprake van een grote mate van mobiliteit. Er is sprake van 24-uurs zorg, dus er is altijd begeleiding aanwezig die kan assisteren bij het verlaten van het pand.

De bewoners kunnen bij brand tijdig in veiligheid worden gebracht door te voorzien in voldoende mogelijkheden om zich te verplaatsen naar een veilige ruimte (een ander brandcompartiment of het aansluitende terrein). Een aanvullende maatregel kan bijvoorbeeld zijn dat ter plaatse van de woningtoegangsdeuren zogenaamde vrijloopdrangers worden toegepast. Dit beperkt het risico dat bij brand in een woning de eigen toegangsdeur open blijft staan als de bewoner al is gevlucht, en daarmee wordt dus ook de verspreiding van rook beperkt waardoor de vluchtroute langer bruikbaar blijft.

Deze aspecten zullen worden uitgewerkt ten tijde van vooroverleg tijdens de uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het woonzorgcomplex is een waardevolle aanvulling op de Waddinxveense voorzieningen, de ligging in een woongebied is passend voor deze functie. Alternatieve locaties met een vergelijkbare ligging zijn voor wat betreft de opkomsttijden niet veel beter, als al beter. Ondanks dat de aanrijdtijden niet gehaald worden, is er sprake van voldoende mobiliteit om te kunnen vluchten, brandcompartimentering, vluchtwegen en mogelijkheden voor het bruikbaar houden van vluchtwegen. Dit maakt dat de ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar is in het kader van de aanrijdtijden van de brandweer.

Conclusie

Aangezien het plangebied niet in een plaatsgebonden risicocontour van omliggende bedrijvigheid of transportassen ligt en het groepsrisico niet significant toeneemt, vormt het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering voor het planvoornemen. In het geval van een calamiteit is er sprake van een voldoende mate van mobiliteit om te kunnen vluchten, van voldoende vluchtwegen en van afdoende brandcompartimentering.

6.7 Bodem

Door Aeres Milieu bv is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd in het plangebied⁴. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK10-VROM). Plaatselijk is de bovengrond licht verontreinigd met cadmium, koper en Polychloorbifenylen (som PCB). De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, molybdeen, zink en PAK. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, zink, xylenen en naftaleen.

Door de Omgevingsdienst Midden-Holland wordt opgemerkt dat het bodemonderzoek niet volledig is en dient te worden aangevuld. De aanvullingen dienen pas voorafgaand aan de nieuwbouw en na de sloop van de bovengrondse delen inclusief vloeren te worden aangeleverd zodat er een beter onderzoek van de bodem kan plaatsvinden. Ondanks dat het bodemonderzoek niet geheel volledig is bestaan er ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging geen bezwaren.

Naar aanleiding van de door de Omgevingsdienst gewenste aanvulling, is door Aeres Milieu een aanvullend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Onderstaand worden de resultaten kort weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Uit de resultaten van het uitgevoerde verkennend onderzoek naar asbest in de bodem blijkt dat op het maaiveld en in de grove fractie van het uitgegraven bodemmateriaal visueel geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond.

Uit de resultaten van het aanvullend bovengrondonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen, PAK, som PCB en minerale olie. Daarnaast is in grondmonster M2 een matig verhoogd gehalte aan PAK berekend en in mengmonster MM3 een matig verhoogd gehalte aan lood.

De aangetoonde matig verhoogde gehalten aan PAK en lood betreffen vermoedelijk puntverontreinigingen. Deze aangetoonde gehalten passen in het beeld van de achtergrondwaarden behorende bij de bodemkwaliteitszone Historisch bebouwing – zeeleipolders. Op basis van de onderzoeksresultaten en de resultaten van het in 2014 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en het ontbreken van verontreinigingsbronnen bestaat er geen aanleiding te vermoeden dat op de locatie sprake is van een ernstige bodemveront-

⁴ Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Kerkweg Oost 155, 157 en 157A te Waddinxveen, AM15085, 22 april 2015

⁵ Aeres Milieu bv, Aanvullend bodemonderzoek Kerkweg-Oost 155 te Waddinxveen, kenmerk AM17050, 8 maart 2017.

reiniging. De resultaten van het bodemonderzoek geven dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De bodemonderzoeken zijn als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

6.8 Archeologie

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied⁷.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat binnen het plangebied mogelijk sporen van bewoning in de Nieuwe Tijd zijn aangetroffen. Deze bestaan uit een veenpakket met daarin sporen van baksteen, sintels en een fragment aardewerk en een ondoordringbare verharding die mogelijk verband houdt met bebouwing uit de tweede helft van de 19e eeuw. Gezien de diepteligging hiervan en een buffer in acht nemend van 20 centimeter, betekent dit dat verstoringen vanaf 25 centimeter –mv een bedreiging zullen vormen voor eventueel aanwezige archeologische resten.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft echter aangegeven dat op basis van de bureau studie en het historisch kaartmateriaal het aannemelijk is dat het hier om 19de eeuwse bewoning aan een bewoningslint gaat. De gemeente Waddinxveen heeft bij het opstellen van het huidige archeologisch beleid in de periode 2011/2012 er bewust voor gekozen om alleen bijzondere 19de eeuwse elementen op te nemen (zie de Toelichting op de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart en Beleidskaart Waddinxveen, blz. 31, 32). De resultaten van het onderzoek wijzen niet op een bijzondere vindplaats/element, maar op normaal gebruik/bewoning binnen het plangebied. Op basis van de beleidskeuze van de gemeente is het ondanks de resultaten van het onderzoek niet noodzakelijk om verder archeologisch onderzoek verplicht te stellen. De gemeente Waddinxveen zal besluiten de bouwlocatie vrij te stellen van verder archeologisch onderzoek. Aangezien het parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied niet is onderzocht (het terrein is feitelijk reeds aanwezig) zal de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' hier gehandhaafd blijven.

Het archeologisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

⁷ Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Kerkweg-Oost 155-157A te Waddinxveen, projectnummer AM15085, 15 juli 2015

6.9 Ecologie

Quickscan flora en fauna

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied⁸. In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Met de sloop van het voormalig postkantoor waren negatieve effecten op hierin mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen niet uitgesloten. Nader onderzoek naar het functionele gebruik van het voormalig postkantoor door vleermuizen is uitgevoerd in de zomer en nazomer van 2015. Er zijn tijdig mitigerende maatregelen genomen en er is in de loop van 2016 een ontheffing verleend voor genoemde vleermuizen. Negatieve effecten voor vleermuizen zijn op adequate wijze ondervangen, en tijdig voorkomen door het nemen van mitigerende maatregelen.
- Met de ontwikkeling konden mogelijk nestlocaties van de huismus verloren gaan. Negatieve effecten waren voor de huismus niet volledig uit te sluiten. In de zomer van 2015 is om die reden nader onderzoek uitgevoerd naar het functionele gebruik van het voormalig postkantoor door huismussen. Uit dit onderzoek bleek dat huismussen geen functioneel gebruik maken van het plangebied, waardoor negatieve effecten voor huismussen konden worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de bomen, struiken en ruigtevegetatie in de achtertuin als ook in de vegetatie naast en op (klimop) de oostelijke gevel van het te slopen voormalig postkantoor. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dienen de uitvoeringslocaties vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels door de vegetatie tijdig voor het broedseizoen te verwijderen.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk enkele algemeen beschermde soorten (Wnb-andere soorten met vrijstelling Provincie Zuid-Holland) zoogdieren en amfibieën aanwezig. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren en amfibieën.
- Negatieve effecten op streng beschermde soorten grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en overige ongewervelden als gevolg van de ontwikkeling zijn

⁸ BRO, Quickscan flora en fauna Kerkweg-Oost 157, Waddinxveen; aanpassing aan de Wet Natuurbescherming, 211x07671, 6 februari 2017

gezien het ontbreken van vaste verblijfplaatsen en geschikt leefgebied op de uitvoeringslocaties uitgesloten.

Vleermuizenonderzoek

Door BRO is een vleermuizenonderzoek uitgevoerd⁹. De vleermuisinventarisaties zijn uitgevoerd aan de hand van het vleermuizenprotocol (2013) dat is opgesteld door Gegevensautoriteit Natuur (GAN), Netwerk Groene Bureaus (NGB) en Zoogdiervereniging. De eerste veldinventarisatie vond plaats op 11 juni 2015. Op 12 juni is een tweede inventarisatie gedaan waarbij er in de ochtend werd geïnventariseerd, vanaf dezelfde strategische plek. Op 9 juli is een derde inventarisatie uitgevoerd. Op 22 augustus en 3 oktober zijn de waarnemingen vooral vanuit de achtertuin gedaan. De gekozen data hangen onder meer samen met de zomerverblijfperiode en de kraam- en paarperiode en baltsperiode van vleermuizen.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geen aantasting van essentiële vliegroutes en/of essentiële foerageergebieden van de gewone dwergvleermuis of laatvlieger verwacht.

Door de ingreep zullen gebouwen, waaronder het voormalig postkantoor, verdwijnen, en daarmee een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Hiervoor zullen in dat geval mitigerende maatregelen genomen moeten worden voorgesteld aan RVO en er dient een ontheffing Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis.

Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur, kan worden gesteld dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

In verband met het feit dat er in het voormalige postkantoor een zomerverblijf/paarplaats aanwezig is van de gewone dwergvleermuis, wordt geadviseerd om zo snel mogelijk, nog in februari 2016 mitigerende maatregelen te nemen, in verband met het tijdig aanvragen van een ontheffing.

Hiervoor dienen 4 vleermuiskasten in de directe omgeving van het pand (maximaal 100 m afstand) opgehangen te worden op minimaal 3,5 m hoogte. De kasten dienen geschikt te zijn als paarverblijf. Aan deze aanbeveling is voldaan. Hierop volgend heeft de noodzakelijke ontheffingsaanvraag plaatsgevonden (d.d. 8 juni 2016).

Op 28 juli 2016 is ontheffing verkregen als bedoeld in artikel 75 van de Flora en Faunawet.

Nb. Het bovenstaande vleermuisonderzoek heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de brand op 2 oktober 2016 waarbij het postkantoor aanzienlijke brandschade aan de kap- en 1^{ste} etage heeft opgelopen. In het kader van de Flora en faunawet wordt deze brand gezien als calamiteit. Omdat mitigerende maatregelen inmiddels ruim een half jaar aan-

⁹ BRO, Ecologisch onderzoek vleermuizen, Kerkweg-Oost 157, Waddinxveen, rapportnummer 211X07971, d.d. 4 februari 2016

wezig zijn (vanaf februari 2016) en voldaan is aan de voorgeschreven gewenningsperiode heeft de brand echter geen invloed meer op de vleermuispopulatie ter plaatse.

Huismussenonderzoek

Door BRO is eveneens een huismussenonderzoek uitgevoerd¹⁰. Dit huismussenonderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

- Komt huismus binnen het plangebied voor?
- Zo ja, welke functies heeft het plangebied voor de aanwezige huismussen?
- Leidt de ingreep tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet?

Hiertoe zijn een tweetal inventarisatiebezoeken gebracht aan de planlocatie op respectievelijk 4 april en 4 mei 2016.

Gezien het ontbreken van nestplaatsen en van essentieel belang zijnde foerageergebied voor huismus zal de gewenste ontwikkeling niet leiden tot overtreding van de Flora- en Faunawet voor wat betreft huismus.

Door buiten de broedperiode voor kauw (broedperiode globaal half maart-half juli), of bij afwezigheid van broedende kauwen door middel van voorafgaande inspectie, aan het dak van het pand aan Kerkweg oost nr. 156 werkzaamheden uit te voeren, zijn negatieve effecten voor niet-jaarrond beschermde broedvogels eveneens uit te sluiten. De gewenste ontwikkeling leidt niet tot overtreding van de Flora- en faunawet voor wat betreft overige broedende vogelsoorten. Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de aanwijzingen in de Soortenstandaard Huismus *Passer domesticus*. Versie 2.0, december 2014, kan worden gesteld dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

De genoemde onderzoeken zijn als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

6.10 Cultuurhistorie

In het plangebied is een cultuurhistorisch waardevol pand aanwezig. Het betreft het oude postkantoor. Dit pand kan niet worden behouden en zal dan ook worden gesloopt (zie hiervoor ook de onderbouwing zoals opgenomen in hoofdstuk 2). De gevel van het nieuwe pand zal worden opgetrokken in de stijl van het oude postkantoor. Hiermee blijven de cultuurhistorische waarden van het plangebied behouden. De planontwikkeling zelf heeft geen negatieve invloed op omliggende cultuurhistorisch waardevolle elementen.

¹⁰ BRO, Ecologisch onderzoek huismussen Kerkweg-oost 157, Waddinxveen, rapportnummer 211X07671, d.d. 1 juni 2016

6.11 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de Risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de nieuwbouw kunnen belemmeren.

6.12 Verkeer en parkeren

In het plangebied worden 24 zorgappartementen gevestigd. De op het buurperceel aanwezige bestaande tandartspraktijk in een bijgebouw bij de woning Kerkweg-Oost 155 wordt beëindigd en het bijgebouw wordt gesloopt.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking vanwege de woon-zorgappartementen bestaat in hoofdzaak uit de verkeersbewegingen vanwege het personeel (in hoofdzaak in de avond, nacht- en ochtendperiode maximaal 6 personeelsleden) en bezoekers (overwegend in de avond- en weekenduren). De cliënten beschikken niet over eigen vervoer. Dit resulteert in een beperkte verkeersaantrekkende werking van het plangebied.

Ontsluiting en verkeersveiligheid

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de achterzijde aan de Kanaalstraat. Hier is sprake van een reeds bestaande uitrit. Een andere locatie voor de uitrit is, gezien fysieke belemmeringen niet mogelijk en kan vanwege ruimtegebrek niet aan de voorzijde via de Kerkweg plaatsvinden.

Het aantal motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op de Kanaalstraat bedraagt in de huidige situatie 8.980. De capaciteit van de Kanaalstraat bedraagt 5.000-15.000 mvt/etmaal. Als gevolg van de beperkte verkeersaantrekkende werking kan derhalve geconstateerd worden dat de weg over voldoende capaciteit beschikt voor de verwerking van een beperkt aantal extra verkeersbewegingen. De verkeersafwikkeling ter plaatse komt derhalve niet in het geding als gevolg van de ontwikkeling.

Het treffen van extra verkeersmaatregelen is daarbij niet nodig omdat de uitrit voldoet aan de relevante eisen uit de gemeentelijk Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) waarin technische eisen worden gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte.

In het ontwerp is verder rekening gehouden met het kunnen plaatsen van een fietsenstalling en de aanleg van een voetpad naar de entree van de praktijk. Hiermee is de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de praktijk in voldoende mate gewaarborgd.

Parkeerbehoefte

Op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd (publicatienummer 317). In de publicatie zijn per type woning/functie de parkeerkencijfers genoemd.

De gemeente is in deze situatie uitgegaan van verzorgings/verpleeghuis. De (norm) bandbreedte die daarbij geldt is 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid. Daar is het bezoekersaandeel en parkeren door personeel bij inbegrepen. Hierbij is ervoor gekozen het midden van de bandbreedte aan te houden.

De richtlijn geeft aan dat op basis van de gemiddelde norm van 0,6 er voor de 24 wooneenheden 14,4 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit aantal is inclusief parkeren voor personeel en bezoekers. Er worden bij de ontwikkeling 16 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee aan de richtlijn wordt voldaan.

Zes parkeerplaatsen worden op het eigen terrein en binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gerealiseerd. Daarnaast worden er nog 10 parkeerplaatsen aan de achterzijde op

gemeentelijk terrein, met een openbaar karakter, gerealiseerd (binnen de nieuwe bestemming 'Verkeer' en de huidige bestemming 'Gemengd').

In parkeerdrukonderzoeken die in 2014 en 2016 zijn uitgevoerd in het plangebied en omgeving wordt voor de parkeerlocatie nabij de praktijk van Slenderen Waddinxveen, die bereikbaar is via de inrit vanaf de Kanaalstraat, rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen. Deze 2 parkeerplaatsen worden voor het grootste deel opgevangen in de aan te leggen 16 parkeerplaatsen. Hierdoor zou er uiteindelijk een tekort van 0,4 parkeerplaats ontstaan. Dit minimale tekort wordt opgevangen in de directe omgeving.

Gezien het bovenstaande is de realisatie van het bouwplan niet bezwaarlijk in het kader van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren'.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155,157 en 157a' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel gebruiks- en bouwmogelijkheden te bieden voor 24 woonzorgeenheden.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Het plan sluit daarom aan bij de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en het gemeentelijk handboek voor bestemmingsplannen.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen de bestemmingsvlakken zijn op een aantal gronden functieaanduidingen opgenomen die onder andere bepalen waar afwijkende functies zijn toegestaan. De op de verbeelding opgenomen bouwvlakken en bouwaanduidingen maken duidelijk op welke locaties en tot welke hoogte mag worden gebouwd. Hoofdgebouwen mogen slechts worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen.

- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Toelichting

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

7.2 De bestemmingen

In deze paragraaf wordt per bestemming een korte toelichting gegeven op de bestemmingsregeling. In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Maatschappelijk

Het initiatief betreft de huisvesting van cliënten onder begeleiding met een geïndiceerd zorgzwaartepakket van 4¹¹ of hoger. Het gaat dus om zorg met verblijf, waarbij geen duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen het wonen en de geboden zorg. Uit jurisprudentie¹² blijkt dat in een dergelijke situatie geen sprake is van zelfstandige bewoning en de bestemming Maatschappelijk moeten worden toegekend. De gronden waar de zorgfunctie plaatsvindt, hebben daarom de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen en zijn specifiek bestemd voor zorginstelling in het plangebied.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte en het maximale bouwvolume voor voor- en achterbouw aangeduid. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Hierbij geldt dat de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd, tot een maximum van 50 m². Op percelen groter dan 500 m² (zoals in onderhavig plangebied) mogen, afhankelijk van de perceelsgrootte, meer bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens zijn twee voorwaardelijke gebruiksbepalingen opgenomen welke dienen voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen en de aanleg van afschermdende groenvoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals ongebouwde parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, voet- en fietspaden en groenvoor-

¹¹ ZZP 4: beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging

¹² ECLI:NL:RVS:2006:AX4394, zaaknr. 200506448/1, d.d. 24 mei 2006

zienen toegestaan. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De dubbelbestemming biedt de mogelijkheid om voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en bevatten daarnaast een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Financiële haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
2. er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten, zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Derhalve geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan hier niet. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

In het kader van het opstellen van de anterieure overeenkomst is door de gemeente onderzoek gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Gebleken is dat de ontwikkelaar over voldoende middelen beschikt om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er is geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

9. MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

9.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar belanghebbende instanties (Veiligheidsregio Holland Midden, Gasunie en Hoogheemraadschap van Rijnland). De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot planaanpassing (verwezen wordt naar het Verslag inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a').

9.2 Communicatie

Voorontwerpplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd vanaf 25 februari 2016 tot en met 30 maart 2016, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van inspraakreacties. Een samenvatting en standpunt op de ingediende inspraakreacties is opgenomen in het Verslag inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a', zoals dat als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

Ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening van 24 november 2016 tot 4 januari 2017 ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Een samenvatting en standpunt op de ingediende zienswijzen is opgenomen in het Verslag zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a', zoals dat als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

Bijlage 1
Verslag inspraak en vooroverleg voorontwerp be-
stemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a'

**Verslag : Inspraak en vooroverleg voorontwerp
bestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155,
157 en 157a'**

Datum : 23 september 2016

Projectnummer : 211x07671

Inleiding

In het kader van de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a' (vanaf 25 februari 2016 tot en met 30 maart 2016) zijn 15 inspraakreacties ingediend (het betreft 5 unieke reacties - waarvan twee inhoudelijk dezelfde reacties van één inspreker - en 10 inhoudelijk gelijklopende):

1. Inspreker 1, brief ontvangen d.d. 21 maart 2016
2. Inspreker 2, brief ontvangen d.d. 22 maart 2016
3. Inspreker 3, brief ontvangen d.d. 22 maart 2016
4. Inspreker 4, brief ontvangen d.d. 23 maart 2016
5. Inspreker 5, brief ontvangen d.d. 24 maart 2016
6. Inspreker 6, brief ontvangen d.d. 24 maart 2016
7. Inspreker 7, brief ontvangen d.d. 24 maart 2016
8. Inspreker 8, brief ontvangen d.d. 29 maart 2016
9. Inspreker 9, brief ontvangen d.d. 29 maart 2016
10. Inspreker 10, brief ontvangen d.d. 29 maart 2016
11. Inspreker 11, brief ontvangen d.d. 29 maart 2016
12. Inspreker 12, brief ontvangen d.d. 29 maart 2016
13. Inspreker 13, brief ontvangen d.d. 29 maart 2016
14. Inspreker 14, brief ontvangen d.d. 30 maart 2016
15. Inspreker 15, brief ontvangen d.d. 06 april 2016

Daarnaast hebben de volgende instanties een vooroverlegreactie (ex artikel 3.1.1 Bro) ingediend:

- A. Veiligheidsregio Holland Midden, brief met kenmerk Z-2016-057774, d.d. 29 maart 2016)
- B. Gasunie (Omgevingsdienst West), email met onderwerp 'RE: Voorontwerpbestemmingsplan Kerkweg-Oost 155-57 en 1657a ter inzage', d.d. 01 maart 2016

C. Hoogheemraadschap van Rijnland, email met onderwerp 'RE: Voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155-157 en 157a ter inzage', d.d. 04 maart 2016

In deze memo is inhoud van de inspraakreacties samengevat en is een inhoudelijk standpunt ingenomen op de inspraakreacties.

Inspraakreactie 1

Nr.	Onderdeel	Standpunt	Conclusie
1.	Het slopen van het postkantoor is strijdig met het Beeldkwaliteitsplan van 10 augustus 2012. Een onafhankelijke bouwkundige onderbouwing waaruit de sloop noodzakelijk blijkt, ontbreekt.	In 2012 is het 'Beeldkwaliteitsplan van Station tot brug te Waddinxveen' (hierna ook: BKP) voor het centrumgebied, ook wel SB-gebied, vastgesteld. In dit BKP is onderhavige locatie opgenomen als ontwikkellocatie. In de periode 2012-2013 is in overleg met de ontwikkelaar verder gewerkt aan een zogenaamde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (hierna: NUR) waarin de specifieke eisen voor de ontwikkeling van deze locatie zijn opgenomen. Het college heeft de gemeenteraad gevraagd afwijkend te beslissen op de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het BKP voor het SB-gebied en verder de uitgangspunten van de NUR te volgen. De achterliggende motivering hiervoor is de afweging medewerking te willen verlenen aan dit initiatief door het faciliteren van deze specifieke woonzorgfunctie te laten	Het bouwplan is niet in strijd met het BKP. De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.3.4) wordt op dit punt aangevuld.

		prevaleren boven de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hierbij hebben naar de visie van de gemeente eveneens diverse planwijzigingen plaatsgevonden die hebben geleid tot verbetering van de inpassing van het bouwplan in de omgeving, onder andere: • verruiming plangebied door buurperceel erbij te betrekken; • context van herontwikkeling SB-gebied; • motivering architect ten aanzien van inpassing; • diepte van het perceel; • ligging bouwplan ten opzichte van bestaande bebouwing Stationsstraat (noordzijde, dus gunstig ten opzichte van de zon); • daarnaast positief advies tijdens het vooroverleg van de welstandscommissie. In 2008 is het pand geïnspecteerd op bouwkundige kwaliteit. Dit inspectierapport resulteerde in een advies tot direct noodzakelijk onderhoud op een lijst van zaken waarmee een forse investering zou zijn gemoeid. Tevens voldoet het pand in zijn huidige staat niet aan de relevante normen uit het Bouwbesluit (energieprestatie, indelingsvereisten, vei-	
--	--	---	--

		ligheid) en past het beoogde en noodzakelijke programma niet binnen de bestaande bebouwing. Derhalve is besloten tot sloop en nieuwbouw te realiseren. Voor de sloop van een pand is een vergunning nodig indien het gaat om: • sloopwerkzaamheden aan een erkend monument; • sloopwerkzaamheden aan een gebouw in een beschermd stads- of dorpsgezicht; • slopen in strijd met het bestemmingsplan. Omdat deze voorwaarden niet van toepassing zijn op het betreffende gebouw is alleen een sloopmelding nodig (aangezien bij de sloop meer dan 10 m³ afval vrijkomt). Indien de sloopmelding is voorzien van de noodzakelijke informatie, dan kan deze niet geweigerd worden. Ook niet op basis van hetgeen in een BKP omschreven is. Wel kunnen eventueel aanvullende voorwaarden gesteld worden.	
2.	Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Van Station tot hefbrug', zoals vastgesteld op 30 januari 2013.	Dat is een terechte veronderstelling en tevens de aanleiding voor het opstellen van een nieuw postzegelplan voor onderhavige locatie waarin de toekomstige bouwmogelijkheden verankerd zijn.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

3.	De renovatie en herontwikkeling van het voormalige postkantoor moet niet gekoppeld worden aan de woonbehoefte van de Zorggroep ASVZ en een ouderinitiatief op deze te kleine locatie.	De aanleiding voor onderhavige ontwikkeling is in de basis gelegen in de Gebiedsvisie Van Bentwoud tot Brug, zoals deze voor dit gebied in 2009 is vastgesteld. Hieruit blijkt dat in de directe nabijheid van het station het bestaande centrumwinkelgebied omgevormd wordt tot servicezone voor de Waddinxveense gemeenschap. Hier is ruimte voor zorgdiensten, maar ook voor de baliefuncties van de gemeente. Op basis van het Pact van Savelberg, waarin regionale afspraken zijn vastgelegd over de combinatie wonen zorg en welzijn, is de omgeving van het Passagegebied aangewezen als woonzorgzone, in aansluiting bij zorgcomplex Souburgh. Daarnaast is het planvoornemen in overeenstemming met de in oktober 2012 vastgestelde Structuurvisie Waddinxveen 2030 waarin is opgenomen dat het gebied rond de Kerkweg-Oost kwalitatief versterkt dient te worden. Een van de strategische keuzes voor Waddinxveen is daarbij het inzetten op een passend woningaanbod en voorzieningenniveau. Deze maatschappelijke, ontwikkelingsgerichte, insteek voor de omgeving van de planlocatie heeft er toe geleid dat de	De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.3.3) wordt aangevuld met de Gebiedsvisie Van Bentwoud tot Brug.
----	--	--	--

		initiatiefnemer specifiek naar de ontwikkeling van een maatschappelijke zorgfunctie heeft gezocht. Verder wordt verwezen naar het standpunt onder 4 van deze reactie.	
4.	Er is niet aangetoond dat een klein bouwplan op deze locatie financieel niet haalbaar is. Waarom is een kleiner project gecombineerd met renovatie van het postkantoor zonder sloop niet haalbaar?	Zorggroep ASVZ was in Waddinxveen op zoek naar een plek met een eigen identiteit. Hiertoe zijn meerdere locaties bestudeerd. In de overwegingen van ASVZ om uiteindelijk voor de locatie van het voormalige postkantoor te kiezen, kwamen twee feiten als doorslaggevend naar voren: de realisatie binnen de door ASVZ gestelde financiële parameters is op de locatie van het postkantoor mogelijk. Verder wenst ASVZ dat haar gebouwen altijd als huis herkenbaar zijn en bijvoorbeeld een eigen voordeur hebben. De mogelijkheid dat op de postkantoorlocatie deze eigen identiteit gewaarborgd kan worden gaf naast de betaalbaarheid het doorslaggevende argument om voor de locatie van het postkantoor te kiezen. Onderhavig plan voorziet dan ook in de herhuisvesting van cliënten, welke nu elders	De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.1) wordt aangevuld met een nadere motivatie inzake locatie en omvang van het programma.

		wonen. Deze cliënten kunnen niet zelfstandig wonen. Het aantal van 24 cliënten is de ondergrens voor het rendabel kunnen exploiteren van een op zichzelf staande zorglocatie. Op de huidige locatie kan hieraan niet worden voldaan en is derhalve geen sprake van een rendabele zorgexploitatie. De totale omvang van één woongroep beslaat bruto ongeveer 650 m² (alle binnenruimten, excl. buitenruimte). Omdat ook de tandartspraktijk ondergebracht wordt in de nieuwbouw, is het gehele programma niet inpasbaar in de bestaande bebouwing. Zodoende is onderhavig bouwplan tot stand gekomen en niet een kleiner bouwplan (zonder sloop).	
5.	De norm voor parkeren op eigen terrein wordt niet gehanteerd. Er zijn maar 6 parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien, terwijl voor het overige naar de openbare weg wordt verwezen. Waarom wordt deze uitzonderingspositie getolereerd?	De bedoelde 10 overige parkeerplaatsen worden op een aangrenzend perceel gerealiseerd. Daarnaast kan het volgende worden opgemerkt ten aanzien van de parkeerbehoefte: Op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd. De richtlijn geeft aan dat er voor de 24 wooneenheden 14,4 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit aantal is inclusief parkeren voor personeel en bezoekers. Er	De toelichting (paragraaf 3.1 en 6.12) wordt wat betreft de gehanteerde parkeernorm en parkeerbehoefte nader aangevuld.

		worden bij de ontwikkeling 16 parkeerplaatsen gerealiseerd, dus wordt aan de richtlijn voldaan. Van de 16 parkeerplaatsen, worden er 10 ingericht als openbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeerplaatsen door iedereen te gebruiken zijn. Met de al aanwezige openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving, is de capaciteit in het gebied toereikend. Dit wordt ondersteund door parkeerdrukonderzoeken die in 2014 en 2016 zijn uitgevoerd. Daarbij betreft het een gemengd gebied met diverse functies. De parkeervraag van deze functies verschilt per moment van de dag. Daarmee is dubbelgebruik mogelijk.	
6.	Waarom wordt het risico van gevaarlijke verkeerssituatie vanwege de enige uitrit aan de achterzijde op de al drukke Kanaalstraat overwogen?	De gemeente streeft ernaar zoveel mogelijk nieuwe ontwikkelingen te ontsluiten op een 30 km/h-weg. Als dat niet mogelijk is, kan een aansluiting op een 50 km/h-weg worden gerealiseerd. In dit geval is ontsluiting op een 30 km/h-weg niet mogelijk. De uitrit aan de Kanaalstraat bestaat al, maar wordt een aantal meter verplaatst, richting de Kanaalstraat/Kerkweg-Oost. Deze ontsluiting wordt duurzaam veilig en volgens de gemeentelijk Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)	De toelichting (paragraaf 6.12) wordt verduidelijkt en aangevuld met de wijze van ontsluiting en verkeersaantrekkende werking.

		ingericht. Het aantal motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op de Kanaalstraat bedraagt in de huidige situatie 8.980. De capaciteit van de Kanaalstraat bedraagt maximaal 15.000 mvt/etmaal. Als gevolg van de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, kan geconstateerd worden dat de weg over voldoende capaciteit beschikt voor de verwerking van een beperkt aantal extra verkeersbewegingen.	
7.	Wat is het nut van terinzagelegging van stukken als de maatvoering niet onjuist is?	Het bestemmingsplan is op dit punt onvolkomen geweest, in die zin dat niet de meest recente plantekeningen zijn opgenomen. Dit geeft meteen de functie van het voorontwerp en inspraakmogelijkheid aan. Nu dit is gebleken zal dit namelijk worden hersteld in het ontwerp bestemmingsplan. De tijdens de informatieavond getoonde bouwtekeningen waren overigens wel correct.	De toelichting (hoofdstuk 3) wordt aangevuld met de correcte plantekeningen, ook de verbeelding wordt naar aanleiding hiervan aangepast.
8.	Kan het college meer duidelijkheid over de toekomstige ontwikkelingen in het aangrenzende gebied verschaffen? De overige ontwikkelingen (nieuw gemeentehuis met uitbreiding, onduidelijke herontwikkeling van dependance	De bedoelde ontwikkelingen staan beschreven in de integrale visie op het SB-gebied (Gebiedsvisie Van Bentwoud tot Brug). Deze ontwikkelingen zullen bij voldoende concrete uitwerking, plaatsvinden middels nieuwe afzonderlijke planologische procedures. Een herziening van het	De toelichting (paragraaf 2.1) wordt op dit punt verduidelijkt.

	de Beukenhof en het op termijn bebouwen van de parkeerplaatsen van de Beukenhof) kunnen niet los van elkaar worden gezien. Gevraagd wordt om een duidelijke visie.	beeldkwaliteitsplan 'Station tot brug' is ook in de maak. Dit plan geeft een actuele visie op het gebied.	
9.	Waarom is beschreven dat aan de oostzijde een bankgebouw in drie volle bouwlagen bestaat, terwijl dat voor het grootste gedeelte één bouwlaag betreft?	In de betreffende paragraaf is beoogd de functionele en ruimtelijke karakteristiek van de omgeving te beschrijven. Het beoogde bankgebouw is beschouwd vanaf de Kerkweg-Oost en bestaat aan deze zijde dan ook uit drie bouwlagen. De aanbouw/ zuidelijke helft van dit gebouw bestaat inderdaad uit één bouwlaag. Er is geen onderliggende reden geweest waarom niet eerder de betreffende één-laagse bebouwing aan de achterzijde is beschreven.	De toelichting (paragraaf 2.1) wordt op dit punt verduidelijkt.
10.	Het fenomeen kruimelen wordt niet gewaardeerd en zal niet bijdragen tot een positieve houding van de omgeving bij het krijgen van een omgevingsvergunning	Deze mening/ constatering wordt ter kennisgeving aangenomen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Inspraakreactie 2

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
		Gezien de inhoudelijk gelijke inspraakreactie wordt voor het standpunt op deze reactie hier verwezen naar het standpunt onder inspraakre-	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

		actie 1.	
--	--	----------	--

Inspraakreactie 3

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
1.	Waarom is er niet gekozen voor behoud van het postkantoor?	Verwezen wordt naar de standpunten onder 1 en 4 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.
2.	Volgens het beeldkwaliteitsplan zou het bouwvlak maximaal 6 meter hoog zijn. De maximale bouwhoogte mag 9 meter zijn. De maximale nokhoogte zou 13 meter zijn. Waartoe dient een beeldkwaliteitsplan als men zich hier niet aan houdt?	Het beeldkwaliteitsplan dient zo gelezen te worden dat in het hoofdbebouwingsvlak (met een diepte van 10 meter) een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte (bouwhoogte) van 13 meter is toegestaan. Voor het overige gedeelte van het bouwvlak geldt een bouwhoogte van maximaal 6 meter (1 bouwlaag met kap). In de nieuwe situatie wordt met name wat betreft de achterbouw afgeweken van deze hoogte. Een beeldkwaliteitsplan (BKP) geldt als aanvulling op een gemeentelijke welstandsnota en wordt ingezet voor locaties waar ontwikkelingen verwacht worden en/of wenselijk zijn. Na vaststelling van een beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad fungeert het BKP als toetsingskader voor de welstandstoets (als aanvulling op de welstandstandsnota). De welstandscommissie voorziet het college van advies met betrekking tot welstands- en beeldkwaliteitsaspecten. Het	De toelichting (paragraaf 3.2) wordt wat betreft het onderdeel stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten nader aangevuld. Op de verbeelding worden de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten met 0,5 meter verminderd, zodat beter wordt aangesloten bij het concrete bouwplan

		college mag van dit advies afwijken, bijvoorbeeld door het maken van een integrale afweging met betrekking tot andere ter zake doende aspecten en anders besluiten, mits voorzien van een motivering. In dit geval heeft deze integrale afweging plaatsgevonden en laat de gemeente het faciliteren van een woonfunctie voor de betreffende doelgroep prevaleren boven deze uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en is derhalve afgeweken van de in het BKP opgenomen maatvoering. Voor een aanvulling op dit standpunt wordt hier verwezen naar het standpunt onder 1 van inspraakreactie 1.	
3.	Men rekent op 100%-bezetting. Dit lijkt geen haalbare kaart.	Het gaat om herhuisvesting van cliënten die nu elders wonen. Daarmee is de betreffende woonruimte reeds ingevuld. In de zorgexploitatie van het plan is verder rekening gehouden met frictie leegstand.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
4.	Er wordt niet voldaan aan de CROW-parkeernorm van 20 parkeerplaatsen. Daarnaast is de uitrit gevaarlijk mede in het kader van de beoogde doelgroep.	Wat betreft de CROW-normen wordt hier verwezen naar het standpunt onder 5 van inspraakreactie 1. Wat betreft de uitrit wordt hier verwezen naar het standpunt onder 6 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.
5.	De als gevolg van het plan ontstane inkijk is onbegrijpelijk en zeer	Allereerst volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat geen recht op blijvend vrij	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot

	ongewenst. Omdat de gemeente ook het plan heeft het Rabo/HEMA-pand uit te breiden volgt er vanuit twee zijden een inbreuk op de lichtvoorziening en privacy.	uitzicht bestaat. Daarnaast is het perceel waar de huidige tandartspraktijk gevestigd is aangekocht en, gezien de omvang van het noodzakelijke programma, betrokken in de ontwikkeling. De nieuwbouw is hierdoor op een zo groot mogelijk afstand tot omliggende bebouwing gesitueerd. Daardoor is ook de kans op inkijk kleiner. Tevens zorgt nieuwe aanplant/de bestaande tuin voor een afscherming ten opzichte van het bouwplan. De woning van appellant ligt verder ten zuiden van de nieuwbouw. Van vermindering van lichtinval of schaduwwerking kan derhalve geen sprake zijn. De uitbreiding van het Rabo/HEMA pand betreft een ontwikkeling welke los van deze procedure staat en derhalve buiten beschouwing hiervan wordt gelaten.	planaanpassing.
--	--	--	------------------------

Inspraakreactie 4

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
1.	Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Van Station tot hefbrug' zoals vastgesteld op 30 januari 2013 vanwege overschrijding van het bouwvlak en gebruik als wonen op het achterste deel van het	Verwezen wordt naar het standpunt onder 2 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

	perceel.		
2.	Doorgang van het plan zou betekenen dat het vrije uitzicht verdwijnt en een grote aantasting van de privacy betekenen.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 5 van inspraakreactie 3.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 3.
3.	Het is onbegrijpelijk waarom toestemming is verleend het waardevolle pand (postkantoor) te slopen. De nieuwe gevel wordt 5 meter breder en er wordt een extra verdieping gebouwd. Het terugkeren van de karakteristieke gevel is derhalve niet juist. Het gebouw wordt niet in dezelfde stijl opgebouwd en het parkeren vindt niet uit het zicht plaats. Tevens is het bouwplan veel groter dan het toegestane bouwvlak van 6 meter en is het pand veel hoger dan de toegestane nokhoogte van 13 meter.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 1 van inspraakreactie 1 en punt 2 onder inspraakreactie 3. Aanvullend hierbij geldt dat de straatgevel in totaal 4,1 meter breder wordt dan de oorspronkelijke bebouwing en waarvan 3,4 meter terugliggend wordt uitgevoerd. Het gevelgedeelte gelegen in de oorspronkelijke rooilijn is derhalve slechts 0,7 meter breder. De gevelopbouw van het oorspronkelijke gebouw bestaat uit twee bouwlagen van elk 4,5 meter en een kaplaag van 3,8 meter (een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12,8 meter). Binnen deze maatvoering zijn 2 hoge verdiepingen van 4,5 meter aanwezig. In de nieuwbouw worden binnen nagenoeg dezelfde hoogten (goothoogte van 9,5 meter en een bouwhoogte van 13,2 meter), drie verdiepingen gerealiseerd die voldoen aan de Bouwbesluiten ten aanzien van de verdiepingshoogten. In het ontwerp is ondanks het toevoegen van één extra verdieping invulling gegeven aan	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreacties 1 en 3. Verder wordt de toelichting (paragraaf 3.2) aangevuld met een nadere onderbouwing inzake de voorgenomen sloop.

		een architectonisch ontwerp dat het oorspronkelijke karakteristieke gevelontwerp zeer dicht nadert. De waardebeoordeling van het pand is beoordeeld vanaf de Kerkweg-Oost. Vanaf deze zijde dient het parkeren uit het zicht te zijn. Dit is het geval.	
4.	Het aanwezige (uitzicht op) groen verdwijnt. Er is sprake van monumentale bomen.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 2 van deze reactie. Er is geen sprake van een status als monumentale bomen. Daarnaast is in het plan tevens sprake van nieuwe aanplant.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
5.	Het is niet uit te sluiten dat het bouwplan in strijd is met de Flora- en faunawet, gezien de verwachting van vleermuizen en broedvogels.	Ten behoeve van het voorkomen van huismus en vleermuis is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling opgenomen welke regelt dat sloop van de huidige bebouwing slechts is toegestaan nadat is aangetoond dat voor wat betreft deze soorten de Flora- en faunawet niet wordt overtreden. Inmiddels in het daartoe geschikte seizoen nader onderzoek gedaan. Dit onderzoek is afgerond en ten behoeve van het voorkomen van de vleermuis is d.d. 8 juni 2016 een ontheffingsaanvraag ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemen Nederland. Een goede ruimtelijke ordening is hiermee afdoende vastgelegd.	De toelichting (paragraaf 6.9) wordt aangevuld met de uitgevoerde onderzoeken.

6.	Een nadere onderbouwing van de parkeernorm van 20 parkeerplaatsen ontbreekt. Tevens wordt voorbij gegaan aan de 8 parkeerplaatsen die op het achterterrein reeds aanwezig zijn en welke onder andere worden gebruikt door de verloskundigenpraktijk.	Wat betreft de parkeernormen wordt hier tevens verwezen naar het standpunt onder 5 van inspraakreactie 1. Er wordt gesproken over 8 parkeerplaatsen. Deze zijn niet als 8 parkeerplaatsen geteld door het adviesbureau dat in 2014 en 2016 de parkeerdruk heeft onderzocht. Dit adviesbureau heeft op deze locatie 2 parkeerplaatsen geteld. Er wordt dan ook van dit aantal uitgegaan. De 2 parkeerplaatsen worden voor het grootste deel opgevangen in de aan te leggen parkeerplaatsen, namelijk 16. Er zijn 14,4 parkeerplaatsen nodig voor de woonzorgeenheden, volgens de CROW-richtlijn die is aangehouden. Uiteindelijk zou er een tekort van 0,4 parkeerplaats ontstaan. Dit is echter op te vangen door meervoudig gebruik, want het personeel voor de woonzorgeenheden (6 personen) is overwegend in de avond, nacht- en ochtendperiode aanwezig. Het personeel parkeert op eigen terrein (parkeervoorziening met 6 parkeerplaatsen). Alleen indien sprake is van bezoek voor de cliënten (overwegend in de avond alsmede het weekend) worden de openbare parkeerplaatsen (in totaal 10) gebruikt. Het nastreven van meervoudig	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 3. Verder wordt de toelichting (paragraaf 6.12) nader aangevuld met het onderdeel dubbelgebruik.
----	---	---	---

		gebruik van parkeerplaatsen is in het parkeerbeleid vastgelegd. Bij de aanwezigheidspercentages is uitgegaan van de huidige richtlijnen van het CROW.	
7.	Eerder was de gemeente niet bereid het bestaande aantal parkeerplaatsen uit te breiden omdat er sprake was van een onveilige verkeerssituatie. Deze onveiligheid neemt nog verder af door het nu te realiseren extra aantal parkeerplaatsen (6) op het achterterrein. Ook is geen geluidsonderzoek gedaan naar de aanleg van 6 plekken op het terrein direct naast het perceel van cliënt.	De huidige situatie geeft geen aanleiding om aan te nemen dat de voorziene uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen leidt tot een onveilige verkeerssituatie Wat betreft de uitrit wordt hier verwezen naar het standpunt onder 6 van inspraakreactie 1. De 6 parkeerplaatsen zijn gesitueerd op eigen terrein en maken daarom onderdeel uit van de inrichting/zorgvoorziening. Hiervoor gelden de relevante eisen uit het Activiteitenbesluit. De overige 10 parkeerplaatsen worden openbaar. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op (dergelijke) parkeerplaatsen. Wanneer men een parkeerterrein planologisch mogelijk maakt, schrijft de Wet geluidhinder dan ook geen akoestisch rapport voor.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1. Verder geeft dit onderdeel geen aanleiding tot planaanpassing.
8.	Er zijn voldoende locaties in de omgeving waar een grotere afstand tot nabij gelegen woningen geldt.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor een aanvulling op dit standpunt wordt hier verwezen naar het standpunt onder 3 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.
9.	De toekomstige bewoners zijn nu ook op verschillende locaties ondergebracht.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 4 van inspraakreactie 1. Op de huidige	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie

	Waarom is het plan dan alleen uitvoerbaar indien er 3 bewonersgroepen komen te wonen.	locaties kan nu niet op een economisch rendabele wijze gewoond worden.	tie 1.
--	---	--	--------

Inspraakreactie 5

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
		Gezien de inhoudelijk gelijke inspraakreactie wordt voor het standpunt op deze reactie hier verwezen naar het standpunt onder inspraakreactie 3.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 3.

Inspraakreactie 6

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
		Gezien de inhoudelijk gelijke inspraakreactie wordt voor het standpunt op deze reactie hier verwezen naar het standpunt onder inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

Inspraakreactie 7

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
1.	Het plan past wat betreft functie, hoogte, breedte, bouwoppervlak en parkeren niet op het eigen terrein in het huidige bestemmingsplan en ook niet in het beeldkwaliteitsplan.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 1 en 2 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.
2.	Waarom is voor deze locatie gekozen als er in de regio voldoende beter passende locaties zijn?	Verwezen wordt naar het standpunt onder 3 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

3.	Kan aangegeven worden welke ontwikkelingen die in 2013 nog niet bekend waren er nu worden bedoeld aangezien dit van invloed kan zijn op de besluiten die nu worden genomen?	Verder wordt verwezen naar het standpunt onder 8 van inspraakreactie 1.	De toelichting (paragraaf 2.1) wordt op dit punt verduidelijkt.
4.	Gevraagd wordt om een toelichting waarom inzake het oostelijk aangrenzende bankgebouw gesproken wordt over 3 volle bouwlagen, terwijl het gebouw voor het grootste gedeelte uit een bouwlaag bestaat.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 9 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.
5.	Eerder was de gemeente niet bereid het bestaande aantal parkeerplaatsen uit te breiden omdat er sprake was van een onveilige verkeerssituatie. Waarom wordt nu alsnog voor deze uitrit gekozen?	Verwezen wordt naar het standpunt onder 6 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.
6.	De bestaande parkeerplaatsen bij de verloskundigenpraktijk worden verplaatst van de ene kant van de inrit naar de andere. Er komen dus geen 10 parkeerplaatsen bij, zoals nu gesuggereerd wordt. Door de verplaatsing wordt de inrit (en deur) naar de praktijk geblokkeerd. Er is dan geen toegang meer voor een ambulance en ook lossen en laden is niet meer mogelijk. Dit is on-	Verwezen wordt naar het standpunt onder 5 van inspraakreactie 1. Daarbij kan worden opgemerkt dat de bereikbaarheid beter wordt, omdat het terrein volgens de geldende normen wordt ingericht. De Veiligheidsregio heeft in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is in deze reactie meegenomen.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1. Wat betreft de toegankelijkheid van het terrein bestaat er geen aanleiding tot planaanpassing.

	acceptabel.		
7.	De omschreven stelling dat het plan voorziet in 16 parkeerplaatsen is niet correct. Zijn de 20 parkeerplaatsen wel wet- telijk voldoende en hoe gaat dit tekort (op eigen terrein en uit het zicht) opgelost worden?	Verwezen wordt naar het stand- punt onder 5 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.
8.	Op de inrit naar de Kanaalstraat rust erfdienst- baarheid (en gebruik voor zover het betreft het ge- deelte waarop is aange- legd). Het aanbrengen van 10 parkeerplaatsen is hier dus niet mogelijk. Waarom wordt met deze parkeerplaatsen gesug- gereerd dat aan de norm op eigen terrein wordt voldaan?	Het recht van overpad en ge- bruik als ontsluiting kan in stand blijven. Het wijzigen van het aantal parkeerplaatsen is niet in strijd met deze erfdienstbaar- heid. Verder wordt verwezen naar het standpunt onder 5 van inspraak- reactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1. Wat betreft erf- dienstbaarheid bestaat er geen aanleiding tot plan- aanpassing.
9.	Volgens inspreker is er nooit eerder sprake ge- weest van een (auto-) ontsluiting vanuit het oude postkantoor op de Kanaalstraat. Waaruit is dit afgeleid? Door de ontsluiting wel te realise- ren komt er een ver- keersroute vlak langs de Kanaalstraat 10. Hierdoor kan niet wenselijke (ge- luids)overlast ontstaan.	Ten tijde van de functie als post- kantoor bestond er een ont- sluiting ten behoeve van onder andere postauto's via de achter- zijde richting de Kanaalstraat over het perceel tussen Kanaal- straat 6 en 12. Dit was onder andere geregeld middels een erfdienstbaarheid welke sinds 12 november 1965 op dit perceel is gevestigd. Ten aanzien van de zogenoem- de verkeersroute kan worden opgemerkt dat deze is gesitu- eerd ter plaatse van de bestaan- de in- en uitrit. In dat opzicht is derhalve geen sprake van een gewijzigde situatie danwel een	Verwezen wordt naar de toelichting en conclusies onder inspraakreactie 4, punt 7. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

		nieuwe verkeersroute. Gezien de afstand vanaf de parkeerplaatsen alsmede de afscherpende werking van bestaande bebouwing ten opzichte van de woning (geluidgevoelige functie) aan Kanaalstraat 10 vormt dit gedeelte geen akoestisch belemmering.	
10.	Aangegeven is dat het bouwplan zal voldoen aan de randvoorwaarden en uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan zijn geformuleerd. Waarom is dit zo beschreven (wat betreft aantal bouwlagen en diverse bouwhoogtes, alsmede het uit het zicht parkeren) terwijl niet aan deze uitgangspunten voldaan wordt?	In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat aan de randvoorwaarden en stedenbouwkundige eisen wordt voldaan die op basis van het beeldkwaliteitsplan zijn samengesteld. Er staat niet beschreven dat het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Tevens wordt hier verwezen naar het standpunt onder 3 van inspraakreactie 4.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
11.	In het beeldkwaliteitsplan staat dat het postkantoor behouden dient te blijven. Waarom is toch gekozen voor sloop? Indien het is vanwege de slechte staat is hiervan dan een rapport beschikbaar? Zijn er nog andere opties en/of partijen bekeken of in de gelegenheid gesteld om dit te bekijken? In de regio staan voldoende panden leeg en zijn voldoende vrije plaatsen waar dit zou passen. Het niet passen van functies qua oppervlakte en bouwkundige staat mag dus nooit de reden zijn	Verwezen wordt naar het standpunt onder 1 en 3 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

	voor sloop.		
12.	Oude gezonde monumentale bomen en overig groen verdwijnt. Volgens het huidige bestemmingsplan mag op de plaats van deze bomen niet worden gebouwd. Derhalve bestaat bezwaar tegen het aanpassen van het bestemmingsplan.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 4 van inspraakreactie 4.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 4.
13.	De afstand tussen de ramen van de gevel van de Kanaalstraat 10/ Stationsstraat 38 en het nieuw geplande bouwvlak van 10,5 meter hoog is onacceptabel. De privacy wordt in zeer hoge mate aangetast.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 5 van inspraakreactie 3.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 3.
14.	Het plan op deze te kleine locatie heeft veel impact op privacy en de leefomgeving van de omwonenden. Men dient rekening te houden met een groot aantal planschadeclaims. Afgevraagd wordt of hiermee rekening is gehouden en of dit plan dan commercieel wel houdbaar is?	Reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Bij de totstandkoming van het plan is middels een planschadeovereenkomst voldoende rekening gehouden en inzicht ontstaan in mogelijke planschade en de afwikkeling hiervan. De economische haalbaarheid wordt hiermee niet beïnvloed.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
15.	De op de inloopavond getoonde maquette is niet conform de plannen. Ook de getoonde tekeningen wijken af van de terinzageliggende stukken. De getoonde foto geeft geen goede weer-	De getoonde maquette is bedoeld ter ondersteuning van de bouwtekeningen en de in het bestemmingsplan genoemde info. Verder wordt verwezen naar het standpunt onder 7 van	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

	gave en op de situatietekening zijn zaken ingekleurd die in eigendom van inspreker zijn. Waarom zijn niet de juiste stukken en juiste situatie getoond?	inspraakreactie 1.	
16.	Er zijn al diverse bomen en struiken weggehaald en hiervoor in de plaats is een lelijk gammal bouwhek teruggezet. De deuren aan de achterkant staan al maanden open. Geëist wordt dat per direct alle (voorbereidende) werkzaamheden worden stopgezet en dat het pand goed beveiligd en afgesloten wordt.	Voor zover dit ruimtelijk relevant is kan worden opgemerkt dat het terrein inmiddels in het kader van de veiligheid beveiligd is door middel van een deugdelijk hekwerk en het pand ontoegankelijk is gemaakt.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot plaanpassing.

Inspraakreactie 8

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
		Gezien de inhoudelijk gelijke inspraakreactie wordt voor het standpunt op deze reactie hier verwezen naar het standpunt onder inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

Inspraakreactie 9

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
		Gezien de inhoudelijk gelijke inspraakreactie wordt voor het standpunt op deze reactie hier verwezen naar het standpunt onder inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

Inspraakreactie 10

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
		Gezien de inhoudelijk gelijke inspraakreactie wordt voor het standpunt op deze reactie hier verwezen naar het standpunt onder inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

Inspraakreactie 11

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
1.	Een aanpassing van het bestemmingsplan met toestemming voor hoogbouw gaat ten koste van het uitzicht, de privacy en het leefklimaat, hetgeen ongetwijfeld ook een waardevermindering van de woning met zicht meebrengt.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 5 van inspraakreactie 3.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 3.
2.	De getoonde maquette is onnauwkeurig (het gedeelte van de woning met daarop het dakterras ontbreekt en het zorgcentrum komt 3 meter dicht bij mijn woning te staan).	Verwezen wordt naar het standpunt onder 15 van inspraakreactie 7.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 7.
3.	Het postkantoor wordt alsnog afgebroken om te worden vervangen door nieuwbouw, waarin hooguit de stijl wordt benaderd.	Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Aanvullend wordt verwezen naar het standpunt onder 1 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.
4.	Afgevraagd wordt of er wel voldoende aandacht is besteed rond de mogelijkheden voor een alternatieve locatie. Het zo dicht op elkaar bouwen en dan ook	Verwezen wordt naar het standpunt onder 3 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

	nog hoger dan gewenst past totaal niet bij het streven van de gemeente Waddinxveen naar kwaliteit en leefbaarheid.		
5.	Huis van inspreker heeft een lange zijmuur van 17 meter uit een stuk metselwerk en staat loodrecht op de lengte-as van de geplande nieuwbouw, langs de richting van de oude vaart. De kans op bouwshade bij normale heimeethoden is daardoor vrij reëel.	Er wordt een nulsituatie-onderzoek uitgevoerd van de huidige bouwkundige staat van omliggende bebouwing.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
6.	Langs de bouwlocatie lag oorspronkelijk een kanaal. Op de bouwlocatie is regelmatig een soort ondiepe vijver waar te nemen. Is er wel voldoende onderzocht of een gebouw van de geplande grootte hier zonder problemen wel mogelijk is?	In het kader van de bouwwerkzaamheden, en na sloop van de bestaande bebouwing, wordt een geotechnisch onderzoek uitgevoerd op basis waarvan de noodzakelijke funderingstechnieken zullen worden bepaald.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
7.	De drukte op het huidige parkeerterrein zal aanmerkelijk toenemen. Door de hoogte en de korte afstand tussen mijn huis en de geplande nieuwbouw zal het geluid sterk reflecteren. Dit geldt straks ook voor andere geluiden, zoals een normaal gesprek op een balkon.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 5 en 6 van inspraakreactie 1 en het standpunt onder 7 van inspraakreactie 4. Daarnaast geldt dat het bestaande parkeerterrein een openbaar karakter heeft en geen onderdeel is van de inrichting. Dit parkeerterrein wordt ook niet uitsluitend ten behoeve van de nieuwe zorgvoorziening gebruikt. Dit parkeerterrein is niet vergunningplichtig waardoor er (ten	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

		aanzien van indirecte hinder) geen wettelijke geluideisen gelden. Verder vormt menselijk stemgeluid, anders dan afkomstig van speelterreinen, geen toetsingsgrond in het kader van het aantonen van een goede ruimtelijke ordening.	
8.	Er is veel aandacht voor een betere doorstroming in de route Brugweg-Kanaalstraat-winkelcentrum en verder. Gepland parkeerterrein ligt in dit kader bijzonder ongelukkig. Met de huidige parkeerplaatsen ontstaan al regelmatig onveilige situatie vooral met voetgangers en fietsers.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 6 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

Inspraakreactie 12

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
		Gezien de inhoudelijk gelijke inspraakreactie wordt voor het standpunt op deze reactie hier verwezen naar het standpunt onder inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

Inspraakreactie 13

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
		Gezien de inhoudelijk gelijke inspraakreactie wordt voor het standpunt op deze reactie hier verwezen naar het standpunt onder inspraakre-	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

		actie 1.	
--	--	----------	--

Inspraakreactie 14

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
		Gezien de inhoudelijk gelijke inspraakreactie wordt voor het standpunt op deze reactie hier verwezen naar het standpunt onder inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.

Inspraakreactie 15

Deze inspraakreactie is ontvangen d.d. 6 april 2016 en derhalve niet binnen de gestelde termijn voor inspraak. Volledigheidshalve is de reactie hieronder wel opgenomen en voorzien van een standpunt.

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
1.	Het nieuwe pand wordt direct tegen het pand van inspreker gebouwd.	Deze reactie wordt, gezien het ontbreken van een nadere motivatie, ter kennisgeving aangenomen. Daarbij kan worden opgemerkt dat ter plaatse in stedenbouwkundig opzicht sprake is van lintbebouwing en het aaneengebouwd bouwen derhalve in stedenbouwkundig opzicht inpasbaar is.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
2.	Het nieuwe pand wordt te hoog ten opzichte van ons pand en met name aan de achterzijde.	Deze reactie wordt, gezien het ontbreken van een nadere motivatie, ter kennisgeving aangenomen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
3.	Het aantal parkeerplaatsen dat men denkt te realiseren is onvoldoende.	Verwezen wordt naar het standpunt onder 5 van inspraakreactie 1.	Verwezen wordt naar de conclusies onder inspraakreactie 1.
4.	Er zijn in de gemeente	Verwezen wordt naar het	Verwezen wordt naar

	diverse locaties te realiseren die een veel goedkopere grondprijs hebben. Het betreft hier een A1-locatie; een winkel- en kantorengedebiet en niet primair geschikt/ bestemd voor zorgwoningen.	standpunt onder 3 van inspraakreactie 1.	de conclusies onder inspraakreactie 1.
5.	Er is met inspreker op geen enkele wijze van gedachten gewisseld over deze plannen.	De huidige gevoerde inspraakprocedure (en daartoe gehouden informatieavond) is juist opgestart ter uitwisseling van informatie en presentatie van het plan. Dit biedt een ieder de mogelijkheid op het plan in te spreken.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
6.	Er zijn nog meer bezwaren. Wellicht zijn deze in een later stadium relevant.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Vooroverlegreacties

A. Veiligheidsregio Hollands Midden

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
1.	Er zijn ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan geen op- of aanmerkingen.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

B. Gasunie

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
1.	Het plangebied valt buiten de 1%-letaliteitsgrens van onze dichtst bij gelegen aardgas-transportleiding. Daarmee staat vast dat deze leiding	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

	geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.		
--	--	--	--

C. Hoogheemraadschap van Rijnland

Nr.	Onderdeel	Standpunt	
1.	Er zijn geen waterhuishoudkundige belangen in het geding die voor ons aanleiding zijn om hierover opmerkingen te maken.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Bijlage 2
Verslag zienswijzen ontwerp bestemmingsplan
‘Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a’

Verslag : Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a'

Datum : 28 februari 2017

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg-Oost 155-157 en 157a' heeft met ingang van 24 november 2016 gedurende zes weken (tot en met 4 januari 2017) ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Raadhuisplein 1. Gedurende deze termijn konden schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan naar voren worden gebracht. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Zie hiervoor hoofdstuk 3.

2. Zienswijzen

Van deze mogelijkheid is door 13 reclamanten gebruik gemaakt:

16. Indiener zienswijze 1, brief ontvangen d.d. 30 december 2016;
17. Indiener zienswijze 2, brief ontvangen d.d. 2 januari 2017;
18. Indiener zienswijze 3, brief ontvangen d.d. 30 december 2016;
19. Indiener zienswijze 4, brief ontvangen d.d. 30 december 2016;
20. Indiener zienswijze 5, brief ontvangen d.d. 30 december 2016;
21. Indiener zienswijze 6, brief ontvangen d.d. 30 december 2016;
22. Indiener zienswijze 7, brief ontvangen d.d. 30 december 2016;
23. Indiener zienswijze 8, brief ontvangen d.d. 30 december 2016;
24. Indiener zienswijze 9, brief ontvangen d.d. 30 december 2016;
25. Indiener zienswijze 10, brief ontvangen d.d. 30 december 2016;
26. Indiener zienswijze 11, brief ontvangen d.d. 29 december 2016;
27. Indiener zienswijze 12, brief ontvangen d.d. 29 december 2016;
28. Indiener zienswijze 13, brief ontvangen d.d. 3 januari 2017.

Samenvatting en gemeentelijke reactie zienswijzen

In deze memo is de inhoud van de ingediende zienswijzen samengevat en is het gemeentelijk standpunt ten aanzien hiervan opgenomen. Hierbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat bij de beoordeling van de zienswijzen de volledige zienswijzen betrokken zijn.

Reclamant 1

1.1	Gesteld wordt dat uit een ondertekende overeenkomst uit 2011 die in 2016 is verlengd blijkt dat al jaren overleg is gevoerd over planologische keuzes. Reclamant is van mening dat dit overleg ook had moeten plaatsvinden met omwonenden.
Reactie	De overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer betreft een intentie-overeenkomst met daarin een inspanningsverplichting om het project mogelijk te maken. Dit betekent niet dat op dat moment al een definitief besluit is genomen. Deze bevoegdheid ligt bij de gemeenteraad, aangezien voor het initiatief een juridisch-planologische procedure (in dit geval een bestemmingsplanprocedure) noodzakelijk is. Voor wat betreft overleg met omwonenden dient allereerst te worden opgemerkt dat er, zoals gebruikelijk bij dit type ontwikkelingen, voor is gekozen om het overleg met de omwonenden te voeren op het moment dat de plannen voldoende uitgekristalliseerd waren. Op 30 juli 2015 heeft in dit kader een door de initiatiefnemer georganiseerde informatieavond plaatsgevonden om de omwonenden nader te informeren. Dit vooruitlopend op juridisch-planologische procedures. Vervolgens heeft de gemeente een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd vanaf 25 februari 2016 tot en met 30 maart 2016, waarbij aan eenieder de gelegenheid is geboden tot het indienen van inspraakreacties. Tijdens deze periode is op 9 maart 2016 tevens een inloopavond georganiseerd, om de plannen aan omwonenden te kunnen toelichten en eventuele vragen te kunnen beantwoorden. Tot slot hebben belanghebbenden in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 24 november 2016 tot en met 4 januari 2017 de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Geconcludeerd kan worden dat omwonenden in voldoende mate in de gelegenheid zijn gesteld om op het plan te reageren.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.2	Reclamant merkt op dat het gemeentebestuur bekend is met een aan-

	hangige civiele procedure tussen projectontwikkelaar en diverse recht-hebbenden en desondanks zonder enige grondslag de kant van de ont-wikkelaar lijkt te kiezen. Gesteld wordt dat het woongenot en de rechten van omwonenden onevenredig wordt aangetast en dat bij de invulling van het plangebied een keuze moet worden gemaakt voor een kleiner bouw-volume.
Reactie	Eventuele aanhangige civiele procedures tussen rechthebbenden en de projectontwikkelaar staan los van de bestemmingsplanprocedure. Ten aanzien van het woongenot en de rechten van omwonenden is in de toelichting bij het bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond dat geen sprake is van onevenredige aantasting hiervan. Nu voor voorliggend initiatief een omvang van 24 zorgappartementen wenselijk is om een rendabele exploitatie van een zorgfunctie mogelijk te maken, de bouwmassa passend is bij de bebouwing in de directe omge-ving van het plangebied en de bebouwing geen onevenredige aantasting van belangen van omwonenden tot gevolg heeft, ziet de gemeente geen reden om niet mee te werken aan voorliggend initiatief.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.3	Opgemerkt wordt dat in het ontwerp bestemmingsplan staat omschreven dat het verzoek niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, op basis van functie, hoogte, breedte, bouwoppervlak, geluidbelasting en parkeren op eigen terrein. Tevens wordt opgemerkt dat het plan niet past binnen het beeldkwaliteitsplan. Verzocht wordt om aan te geven waarom deson-danks besloten is medewerking te verlenen aan het plan en waarom an-dere partijen met een (beter) plan niet in de gelegenheid zijn gesteld.
Reactie	Het staat een initiatiefnemer vrij om bij de gemeente een verzoek om me-dewerking in te dienen dat niet past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Ieder verzoek zal op haar eigen merites beoordeeld worden en getoetst worden aan het gemeentelijk beleid. Het initiatief hier-voor ligt uitdrukkelijk bij de ontwikkelaar en niet bij de gemeente. Op het moment dat een bepaalde ontwikkeling niet past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan maar de gemeente van mening is dat het initiatief verder wel passend wordt geacht, dan kan besloten worden om onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen aan een initia-tief. In het voorliggende geval acht de gemeente de ontwikkeling passend en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om het initia-tief mogelijk te maken.

	Het geldende bestemmingsplan “Van station tot hefbrug” is een zogeheten actualiserend bestemmingsplan. Hierin is enkel de bestaande (vergunde) situatie bestemd. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin uitsluitend meegenomen daar waar deze voldoende concreet en uitgewerkt waren. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om voor alle overige gewenste ontwikkelingen een separate procedure te doorlopen. Zo is het mogelijk om op basis van nieuwe inzichten, die ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan nog niet bekend waren, toch mee te werken. Daarnaast maakt een separate herziening van het bestemmingsplan voor een specifieke ontwikkeling het ook mogelijk om de belanghebbenden op gepaste wijze te informeren. In dit geval is in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende onderbouwd dat het nieuwe plan voorziet in een maatschappelijke behoefte en op verschillende punten is onderbouwd en gemotiveerd waarom een afwijking op de betreffende aspecten toelaatbaar is en passend wordt geacht. Ten aanzien van de vraag of er andere partijen een ander (beter) plan zou hebben gehad kan gemeld worden dat deze vraag niet voor de gemeente aan de orde is geweest. De gemeente Waddinxveen is geen eigenaar van het perceel en heeft dan ook geen directe mogelijkheid om meerdere alternatieven plannen op het perceel af te wegen. Zij is afhankelijk van de wensen van de eigenaar. De gemeente is in deze alleen faciliterend en toetst of een voornemen passend is op de gewenste locatie.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.4	Gesteld wordt dat het onbegrijpelijk is dat ondanks dat er in de regio naar mening van reclamant voldoende beter passende locaties voorhanden zijn, voor deze locatie gekozen is. Gesteld wordt dat sprake is van een te klein locatie met veel impact op privacy en de leefomgeving en de waarde van de eigendommen van de omwonenden. Verder wordt opgemerkt dat een ander initiatief voor een woonzorgfunctie aan de overzijde op een groter stuk grond is afgewezen omdat dit niet zou passen binnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en tevens omdat reeds sprake was van een overeenkomst met de ontwikkelaar voor het plan aan de Kerkweg-Oost 155, 157 en 157a.
Reactie	Uitdrukkelijk dient te worden opgemerkt dat de keuze voor de locatie is gemaakt door de initiatiefnemer en niet door de gemeente. De gemeente is hierin faciliterend, en heeft geen leidende rol. De gemeente heeft naar aanleiding van het ingediende verzoek om medewerking aan het initiatief getoetst of het ruimtelijk aanvaardbaar is op de beoogde locatie. Hierbij is de gemeente tot de conclusie gekomen dat dit het geval is. De beoogde zorgfunctie sluit aan op het beleid uit de ‘Gebiedsvisie van

	Bentwoud tot Brug', waarin voor dit gebied een ontwikkeling tot servicezone wordt voorgestaan mede inhoudende het clusteren van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. De bouwmassa is daarnaast, ook gelet op de nieuwe inzichten met betrekking tot de herinrichting van dit 'Station tot Brug gebied', passend bij de locatie centraal in de dorpskern.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.5	Reclamant stelt dat in feite geen woningen mogen worden gebouwd indien een geluidbelasting optreedt van 48 dB of meer. In dit geval wordt voor drie gevels een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend, laat de gemeente aanvullende eisen vallen en wordt een geluidluwe (slaap)kamer die per wooneenheid verplicht is niet nodig geacht omdat sprake is van een woongroep. Gesteld wordt dat de toekomstige bewoners juist beschermd moeten worden door de overheid. Reclamant stelt ervan uit te gaan dat de ontheffing niet zal worden verleend.
Reactie	Voor het complex dient een hogere waarde te worden vastgesteld aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Omdat de 24 wooneenheden onderdeel zijn van 1 totaal woonzorg complex, wordt in deze situatie slechts 1 hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld (per weg). Dit betekent echter niet dat ter plaatse van alle 24 wooneenheden de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De binnenwaarde voldoet echter in alle zorgappartementen, dus wordt de overschrijding aanvaardbaar geacht. Een hogere waarde Wet geluidhinder mag alleen vastgesteld worden wanneer voldoende aannemelijk is gemaakt dat maatregelen niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig zijn en de maximale grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Uit het akoestisch onderzoek van "K+ Adviesgroep" blijkt dat dit in deze situatie het geval is. Voor 11 wooneenheden geldt dat een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde wordt ondervonden. Vier van deze wooneenheden hebben een geluidsbelasting van 49 dB waarbij de overschrijding van 1 dB zeer gering is. De wooneenheden gelegen langs de Kerkweg-Oost ondervinden een hoge geluidsbelasting. Bij de wooneenheden op de kop (zijde Kerkweg-Oost) is sprake van een geluidsbelasting van meer dan 53 dB, ten hoogste 63 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt dan ook niet overschreden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de genoemde geluidsbelastingen de geluidsbelasting aan de buitenzijde van de gevel is. In het kader van het Bouwbesluit zal de gevelwering bepaald worden. Hierbij zullen maat-

	regelen aan de gevel genomen worden (zoals isolerend glas, ventilatie-roosters e.d.) om te voldoen aan het vastgelegde binnenniveau van 33 dB. Binnen in de woningen is het geluidsniveau dus altijd, ongeacht de geluidsbelasting buiten, aanvaardbaar. In de beleidsregel is het volgende opgenomen <i>“Bij een hogere waarde van meer dan 53 dB wegverkeerslawaaï dient de woning of het andere geluidgevoelige gebouw gerealiseerd te worden met een geluidsluwe gevel. Bij het van toepassing zijn van een geluidsluwe gevel dient op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten, ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd”</i>. In zijn algemeenheid gaat de beleidsregel uit van grondgebonden woningen of appartementen waarbij de mogelijkheid aanwezig is om aan verschillende zijden van het gebouw, dus van de geluidsbron af, geluidsgevoelige ruimten te realiseren. In deze specifieke situatie waarbij 24 woonzorgeenheden gerealiseerd worden is geen sprake van 24 woningen maar van 1 woonzorgcomplex waarvoor per weg slechts 1 hogere waarde Wet geluidhinder wordt vastgesteld. Naast de eigen ruimten van de bewoners, zijn op elke verdieping gemeenschappelijke ruimten aanwezig. Wanneer toch op woningniveau gekeken wordt, blijkt dat voor wooneenheden aan de zijde van de Kerkweg-Oost geldt dat de slaapkamer en woonkamer niet aan de geluidsluwe gevel zijn gelegen. Een andere indeling van de plattegrond is niet mogelijk, ook mede gelet op de Bouwbesluit eisen ten aanzien van daglicht en ventilatie.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.6	Bezwaar wordt aangetekend tegen het faciliteren van de projectontwikkelaar en het laten prevaleren van de vestiging van het woonzorgcomplex boven het geldende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en het belang van de omwonenden. De vraag wordt hierbij gesteld wat het nut is van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als er al in 2011 een overeenkomst is getekend die in 2016 is verlengd. Hierbij wordt tevens verwezen naar de NUR waarin specifieke eisen al in 2012 zijn vastgelegd.
Reactie	Zoals reeds opgemerkt in de reactie op binnengekomen inspraakreacties, is in 2012 het 'Beeldkwaliteitsplan van Station tot Brug te Waddinxveen' (hierna ook: BKP) voor het voormalig 'Station tot Brug-gebied', ook wel SB-gebied, vastgesteld. In dit BKP is onderhavige locatie opgenomen als ontwikkellocatie. In de periode 2012-2013 is in overleg met de ontwikkelaar verder gewerkt aan een zogenaamde Nota van Uitgangspunten en

	Randvoorwaarden (hierna: NUR) waarin de specifieke eisen voor de ontwikkeling van deze locatie zijn opgenomen. Aan de hand hiervan is door de initiatiefnemer een plan ontwikkeld. Dit plan is als principeverzoek aan het college voorgelegd. Het college heeft op 12 mei 2015 besloten in principe haar medewerking te verlenen. In maart 2017 wordt de 'Ontwikkelvisie Station tot Brug-gebied' ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Onderdeel daarvan is een geactualiseerd beeldkwaliteitsplan. De gewenste ontwikkeling van Kerkweg-Oost 155-157 en 157a past binnen deze visie. Na vaststelling van de ontwikkelvisie komt het beeldkwaliteitsplan van Station tot Brug uit 2012 te vervallen. Een beeldkwaliteitsplan (BKP) geldt als aanvulling op een gemeentelijke welstandsnota en wordt ingezet voor locaties waar ontwikkelingen verwacht worden en/of wenselijk zijn. Na vaststelling van een beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, fungeert het BKP (als aanvulling op de welstandsnota) als toetsingskader voor de welstandstoets. De welstandscommissie voorziet het college van advies met betrekking tot welstands- en beeldkwaliteitsaspecten. Het college mag van dit advies afwijken, bijvoorbeeld door het maken van een integrale afweging met betrekking tot andere ter zake doende aspecten en anders besluiten, mits voorzien van een goede motivering. In dit geval heeft deze integrale afweging plaatsgevonden en laat de gemeente het faciliteren van een woonfunctie voor de betreffende doelgroep prevaleren boven deze uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en is derhalve afgeweken van de in het BKP opgenomen richtlijnen. Er is besloten om de uitgangspunten van de NUR te volgen. Hierbij hebben naar de visie van de gemeente gedurende het traject diverse planwijzigingen plaatsgevonden die hebben geleid tot verbetering van de inpassing van het bouwplan in de omgeving, waaronder: • verruiming plangebied door buurperceel erbij te betrekken; • de inpassing van het project in de context van de herontwikkeling van het SB-gebied; • de motivering van de architect ten aanzien van de inpassing; • de ligging van het bouwplan ten opzichte van bestaande bebouwing aan de Stationsstraat (noordzijde, dus gunstig ten opzichte van de
--	---

zon);

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de welstandscommissie tijdens het vooroverleg een positief advies heeft afgegeven.

Dat een bepaald initiatief niet volledig binnen de kaders van een vigerend bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan past, wil verder niet zeggen dat een bepaald initiatief niet wenselijk of inpasbaar kan worden geacht. Er kunnen bijvoorbeeld nieuwe inzichten ontstaan die ten tijde van het vaststellen van eerdere beleidsdocumenten nog niet bekend waren. Er kan kortom sprake zijn van voortschrijdend inzicht op basis waarvan het wenselijk of aanvaardbaar wordt geacht om af te wijken van bepaalde beleidsuitgangspunten.

In het voorliggende geval is sprake van een locatie waarvoor het lastig is geweest om te komen tot een structurele (her)invulling. Hergebruik van de bestaande bebouwing bleek niet eenvoudig te realiseren, onder meer omdat het pand op veel punten aan een grondige aanpassing toe was. Op het moment dat door een initiatiefnemer een verzoek tot medewerking wordt ingediend, dan wordt een dergelijk initiatief op haar eigen merites beoordeeld. Indien de gemeente, zoals in dit geval, bereid is medewerking te verlenen aan het initiatief, dan dient hiervoor een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen. Hierbij is in dit geval gekozen voor een bestemmingsplanprocedure. Zonder het doorlopen van een dergelijke procedure, is de realisatie van het initiatief niet mogelijk.

Voorts dient te worden opgemerkt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de in oktober 2012 vastgestelde 'Structuurvisie Waddinxveen 2030', waarin is opgenomen dat het gebied rond de Kerkweg-Oost kwalitatief versterkt dient te worden. Een van de strategische keuzes voor Waddinxveen is daarbij het inzetten op een passend woningaanbod en voorzieningenniveau. Deze maatschappelijke, ontwikkelingsgerichte, insteek voor de omgeving van de planlocatie heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer specifiek naar de ontwikkeling van een maatschappelijke zorgfunctie heeft gezocht.

Verder is de aanleiding voor de ontwikkeling in de basis gelegen in de 'Gebiedsvisie Van Bentwoud tot Brug', zoals deze voor dit gebied in 2009 is vastgesteld. Hieruit blijkt dat in de directe nabijheid van het station het bestaande centrumwinkelgebied omgevormd wordt tot servicezone voor de Waddinxveense gemeenschap. Hier is ruimte voor zorgdiensten, maar ook voor de baliefuncties van de gemeente. De gebiedsvisie vervalt voor

	het SB-gebied, na vaststelling van de 'Ontwikkelvisie Station tot Bruggebied'. Op basis van het Pact van Savelberg, waarin regionale afspraken zijn vastgelegd over de combinatie wonen zorg en welzijn, is de omgeving van het Passagegebied aangewezen als woonzorgzone, in aansluiting bij zorgcomplex Souburgh. Hiermee wordt duidelijk dat het plan in overeenstemming is met bovengenoemde beleidsvisies, waarin over het algemeen verder vooruit wordt gekeken dan in een bestemmingsplan het geval is met een maximale planperiode van 10 jaar. Voor wat betreft de status van de overeenkomst wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.7	Opgemerkt wordt dat het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld in 2013 terwijl aangegeven is dat de NUR dateert van 2012 en de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer al in 2011 is getekend. De vraag wordt gesteld waarom de ontwikkeling destijds niet in het momenteel vigerende bestemmingsplan is meegenomen.
Reactie	Het geldende bestemmingsplan "Van station tot hefbrug" is een zogeheten conserverend bestemmingsplan. Hierin is enkel de bestaande (vergunde) situatie bestemd. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin uitsluitend meegenomen daar waar deze voldoende concreet en uitgewerkt waren. Op het moment dat het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld (januari 2013) was de voorgenomen ontwikkeling nog onvoldoende zeker en onvoldoende uitgekristalliseerd om mee te nemen in het betreffende bestemmingsplan. Het college heeft pas op 12 mei 2015 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend plan. Daarnaast is het binnen de gemeente Waddinxveen gebruikelijk om te kiezen voor een separate procedure bij nieuwe ontwikkelingen. Een separate herziening van het bestemmingsplan maakt het ook mogelijk om voor een specifieke ontwikkeling de belanghebbenden op gepaste wijze te informeren, zonder dat hierbij de ontwikkeling ongemerkt opgaat in het grotere geheel.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.8	De vraag wordt gesteld waarom de burger van Waddinxveen en de raad misleidt zijn door het college door in 2015 in de media te melden dat het college haar best doet om het postkantoor te behouden en op de monumentenlijst te plaatsen, terwijl destijds al bekend was dat het tegen de

	vlakke zou gaan.
Reactie	In oktober 2015 is de erfgoedverordening door de gemeenteraad vastgesteld. In de verordening is een lijst opgenomen met 73 panden die in potentie in aanmerking komen om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Het doel van de lijst was/is om de daarin opgenomen panden waar mogelijk te behouden voor Waddinxveen door de ze status gemeentelijk monument te geven. De gemeenteraad heeft destijds uitdrukkelijk vastgesteld dat een status als gemeentelijk monument uitsluitend met (vrijwillige) medewerking van de eigenaar kan plaats vinden. Tijdens de behandeling in de gemeenteraad zijn geen specifieke toezeggingen gedaan ten aanzien van het voormalige postkantoor. Van de lijst zijn in de afgelopen tijd circa 20 panden aangewezen als gemeentelijk monument. Ook met de eigenaar van het voormalige postkantoor is na de vaststelling nog eens nadrukkelijk gesproken over de mogelijkheid om het pand te behouden. De eigenaar zag hiertoe echter geen mogelijkheden. Gezien de voorwaarde van de gemeenteraad dat de eigenaar bereid moet zijn, was er geen mogelijkheid om behoud af te dwingen. Wel is in de architectuur van het nieuw te bouwen pand de gelijkenis met het voormalige postkantoor te zien. De mening van reclamant dat er sprake is van misleiding van de gemeenteraad en de burgers van Waddinxveen wordt dan ook niet gedeeld.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.9	Reclamant stelt dat de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen omschrijving dat het postkantoor door brand verwoest is, geenszins correct is en vraagt zich af waarom dit zo omschreven is. Verder is reclamant het (op meerdere vlakken) niet eens met het feit dat het pand gesloopt is voordat sprake is van een definitief nieuw plan.
Reactie	In verband met de brand van 2 oktober 2016, de als gevolg hiervan ontstane bouwvallige staat en onveilige situatie, is vervroegd tot sloop overgegaan. Om de staat van het pand in beeld te brengen is door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODHM) een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat het pand ten gevolge van de brand ernstige schade had opgelopen in de constructieve samenhang. Door het vele bluswater was het pand verzadigd met vocht, wat de constructie niet ten goede kwam. Het pand werd onveilig geacht, is daarom destijds verzegeld en mocht niet meer betreden worden. Wij zien geen aanleiding om aan de expertise van de Omgevingsdienst te twifelen. Er was ons inziens dan ook sprake van verwoesting door brand.

	Uit de analyse van de omgevingsdienst kwam naar voren dat er een noodzaak bestond om het pand zo snel mogelijk te slopen. Dat er geen definitief nieuw plan voor de locatie was/is doet hieraan niets af.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.10	Reclamant is van mening dat het gestelde in de toelichting ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen niet correct is.
Reactie	Ten aanzien van het parkeren geldt dat het plan als geheel dient te voldoen aan het parkeerbeleid, waarmee wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. De functie van de tandartspraktijk vervalt in het definitieve plan, dus vervalt deze parkeerbehoefte. Voor de woon-zorgfunctie worden de parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd, Op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd (publicatienummer 317). In de publicatie zijn per type woning en functie de parkeerkencijfers genoemd. De gemeente is in deze situatie uitgegaan van verzorgings/verpleeghuis. De bandbreedte die daarbij gehanteerd wordt, is 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid. Daar is het bezoekersaandeel en parkeren door personeel bij inbegrepen. Hierbij is het midden van de bandbreedte aangehouden, waardoor ruim is gerekend. De berekening op basis van 24 wooneenheden komt dan uit op $24 \times 0,6 = 14,4$ parkeerplaatsen. Er worden bij de herontwikkeling 16 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 10 openbaar. In de huidige situatie biedt het plangebied formeel 2 parkeerplaatsen. Er worden dus in de nieuwe situatie 14 parkeerplaatsen toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat hiermee een tekort van 0,4 parkeerplaatsen ontstaat. Het tekort wordt opgevangen door beschikbare openbare capaciteit in de directe omgeving.
Conclusie	In de toelichting is paragraaf 6.12 op enkele punten aangepast.
1.11	Reclamant is van mening dat er onterecht vanuit wordt gegaan dat er voor de tandartspraktijk in openbaar gebied parkeerplaatsen aanwezig zijn terwijl de bezoekers op het eigen terrein van de tandarts parkeren.

Reactie	De tandartspraktijk aan Kerkweg-Oost 155a wordt gesloopt en de tandartspraktijk in het te ontwikkelen gebouw vervalt. De parkeerbehoefte vervalt daarmee ook.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.12	Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat alle parkeerplaatsen hun ontsluiting hebben op de Kanaalstraat terwijl in het verleden door de gemeente is aangegeven dat deze uitrit onveilig is.
Reactie	Het is de gemeente niet bekend in welke hoedanigheid van de huidige inrit aan de Kanaalstraat is aangegeven dat deze onveilig zou zijn. Daarnaast is de situatie als gevolg van de herinrichting van de Kanaalstraat en de Kerkweg-Oost en de aanleg van de rotonde, zodanig gewijzigd dat een beoordeling van de situatie nu anders is dan in het verleden. De gewenste aanpassing van de inrit is in het kader van voorliggende plan opnieuw beoordeeld. Geconstateerd is dat dit de meest optimale wijze van ontsluiten is in deze situatie. Gelet op de functie, de aanwezige verkeersintensiteiten van de omliggende wegen en de functie van de Stationsstraat als erftoegangsweg ,zou een uitrit op de Stationsstraat het meest wenselijk zijn. Dit is naar aanleiding van in het voortraject uitgevoerd onderzoek echter niet mogelijk gebleken. Het beleid is om bij voorkeur geen nieuwe uitritten op gebiedsontsluitingswegen te realiseren. Een in- en uitrit op de Kerkweg-Oost zou resulteren in een nieuwe (en extra) uitrit en dit is vanuit verkeerskundig oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid minder wenselijk dan het herinrichten van de bestaande uitrit aan de Kanaalstraat. Het gebruik van een bestaande in- en uitrit heeft dan de voorkeur, zoals bij de ontsluiting via de Kanaalstraat het geval is. Deze ontsluiting wordt duurzaam veilig en volgens de gemeentelijk Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) ingericht. De uitrit aan de Kanaalstraat vormt verkeerstechnisch geen probleem. De uitrit heeft geen hoge verkeersdruk en de afstand tot de kruising en de rotonde is ruim voldoende voor een veilige verkeersafwikkeling. Het aantal motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op de Kanaalstraat bedraagt in de huidige situatie circa 9.000 . De capaciteit van de Kanaalstraat bedraagt maximaal circa 15.000 mvt/etmaal. Als gevolg van de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, kan geconstateerd worden dat de weg over voldoende capaciteit beschikt voor de verwerking van een beperkt aantal extra verkeersbewegingen.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

1.13	Gevraagd wordt waarom er geen extra ontsluitingen op de Kanaalstraat mogen worden gerealiseerd en in onderhavige geval wel.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar het standpunt onder 1.12.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.14	Gesteld wordt dat er geen 2 auto's elkaar kunnen passeren op de in- en uitrit.
Reactie	De inrit wordt duurzaam veilig en volgens de gemeentelijk Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) ingericht. Het gemeentelijk perceel aan de Kanaalstraat zal worden ingericht als parkeerplaats. Over het perceel zal ook de ontsluiting voor de parkeervoorziening op eigen terrein plaatsvinden. Gezien de geplande functie op het perceel van het voormalige postkantoor en de beperkte omvang van het parkeerterrein zal het aantal voertuigbewegingen van en naar de Kanaalstraat beperkt zijn. Met een breedte van ruim 5,5 meter en de lage verkeersintensiteit is de geplande maat voldoende voor het passeren van 2 auto's.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.15	Reclamant merkt op dat er reeds 10 parkeerplaatsen aanwezig zijn op het perceel Kanaalstraat 10. In de nieuwe situatie verandert dit niet en de vraag wordt gesteld hoe er dan sprake kan zijn van 10 nieuwe parkeerplaatsen.
Reactie	De mening van reclamanten wordt niet gedeeld, dat rekening gehouden had moeten worden met 10 aanwezige parkeerplaatsen op het braakliggende terrein naast Kanaalstraat 10. De ontstane situatie is (planologisch) nooit als formele parkeervoorziening geregeld en is daarmee niet meegenomen in de gemeentelijke parkeerbalans. Wel is in de recent door een adviesbureau uitgevoerde parkeerdrukmeting rekening gehouden met de aanwezigheid van 2 (privé)parkeerplaatsen. Met de aanleg van 10 openbare parkeerplaatsen in het kader van de herinrichting van het perceel worden ook de 2 parkeerplaatsen netjes aangelegd (zie ook 1.10)
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.16	Gevraagd wordt waar de parkeerplaats aan de voorzijde van Kerkweg-oost 157 wordt gecompenseerd.

Reactie	Het is onduidelijk welke parkeerplaats bedoeld wordt. In 2011 is de Kerkweg-Oost heringericht en zijn de parkeerplaatsen naar de overzijde van de weg verplaatst. Als bedoeld wordt op het bestrate gedeelte van het perceel, kan worden gesteld dat dit geen formele openbare parkeerplaats betreft. In de parkeeronderzoeken is de plek niet meegeteld. Van compensatie is dan ook geen sprake. Voor de nieuwe ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een parkeerbalans opgesteld. Zie ook de reacties onder 1.10 t/m 1.15.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.17	Gesteld wordt dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en dat deze niet ten koste mogen gaan van parkeerplaatsen in de omgeving.
Reactie	Voor de beantwoording wordt verwezen naar bovenstaande beantwoording onder 1.10.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.18	Ook wordt gesteld dat parkeren op basis van het beeldkwaliteitsplan op eigen terrein en ook aan de zijde van de Kanaalstraat uit het zicht dient plaats te vinden.
Reactie	In afwijking van het bepaalde in het BKP heeft de gemeente de afweging gemaakt dat er met betrekking tot het parkeren en de herinrichting van het perceel Kanaalstraat 10, waarmee wordt voorzien in een verbetering van de beeldkwaliteit, geen onoverkomelijke bezwaren bestaan tegen de voorgenomen realisatie van parkeerplaatsen.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.19	Bezwaar wordt gemaakt tegen de verbreding van het pand en de als gevolg daarvan noodzakelijke ontsluiting via de achterzijde. Gesteld wordt dat de breedte dient te worden aangepast zodat ontsluiting via de voorzijde weer mogelijk is en de ontsluiting via de achterzijde kan komen te vervallen.
Reactie	Zoals in voorgaande reacties al uiteen is gezet, is een nieuwe uitrit op de Kerkweg-Oost niet wenselijk. Het versmallen van de voorgevel ten behoeve van een in- en uitrit is dan ook niet aan de orde. Stedenbouwkundig bestaat geen belemmering om de gevel aan de Kerkweg-Oost iets te verbreden ten opzichte van de huidige gevel.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

1.20	Reclamant is van mening dat het postkantoor nooit een ontsluiting aan de achterzijde heeft gehad.
Reactie	Blijkens bij het Kadaster bekende stukken van 12 november 1965 is een recht van weg gevestigd over het gemeentelijk perceel aan de Kanaalstraat, ten behoeve van de ontsluiting van het perceel van het voormalige postkantoor op de Kanaalstraat. In de toelichting is dit per abuis benoemd als zijnde een ontsluiting. Naar verluid is van dit recht geen gebruik gemaakt door de aanleg van een fysieke ontsluiting. De toelichting zal op dit punt worden genuanceerd.
Conclusie	Paragraaf 3.1 in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.
1.21	Reclamant is van mening dat het plan op geen enkele wijze voldoet aan de beeldkwaliteitsplan terwijl dit in de toelichting wel gesteld wordt.
Reactie	In de toelichting staat, anders dan reclamant stelt, aangegeven dat er onderbouwd wordt afgeweken van het beeldkwaliteitplan. De gemeente heeft in haar afweging besloten de beoogde functie, het faciliteren van een woongebouw ten behoeve van de cliënten met een zorgvraag, te laten prevaleren boven het vigerende en behoudende beeldkwaliteitsplan.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.22	Bezwaar wordt gemaakt tegen onder meer de hogere goothoogte en nokhoogte en de uitbreiding van het bouwvlak met een toevoeging van bouwlagen op het achterterrein.
Reactie	In de nieuwbouw worden binnen nagenoeg dezelfde hoogten als van het oude postkantoor (goothoogte van 9,5 meter en een bouwhoogte van 13,2 meter), drie verdiepingen gerealiseerd die voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de verdiepingshoogten. In het ontwerp is ondanks het toevoegen van één extra verdieping invulling gegeven aan een architectonisch ontwerp dat het oorspronkelijke karakteristieke gevelontwerp zeer dicht nadert. De goot- en nokhoogte van de beoogde nieuwbouw worden slechts respectievelijk 50 en 40 centimeter hoger dan die van het voormalige postkantoor. De gemeente acht deze bouwhoogten op deze locatie passend.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.23	Gesteld wordt dat in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat het voor-

	malige postkantoor behouden zou moeten blijven. Reclamant is van mening dat het gebruik van het pand mogelijk was geweest en is verder van mening dat er voldoende andere panden en kavels beschikbaar zijn, maar dat aangeboden alternatieven geen kans krijgen. Gesteld wordt dat omwonenden tekort wordt gedaan door het te vol bouwen van het plangebied en dat rekening dient te worden gehouden met planschadeclaims.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de reactie m.b.t. de sloop van het oude postkantoor wordt verwezen naar het standpunt onder 1.8. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van alternatieve locaties wordt verwezen naar het standpunt onder 1.3 en 1.4. De reactie ten aanzien van planschadeclaims wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor eventuele planschadeclaims geldt een afzonderlijke procedure. De eventuele indiening van een verzoek om tegemoetkoming in planschade leidt niet tot een andere afweging van belangen. Het staat reclamant vrij om binnen de wettelijke mogelijkheden hiervoor een planschadeclaim in te dienen. Een dergelijke claim staat echter los van de voorliggende bestemmingsplanprocedure.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
1.24	Reclamant is van mening dat de oude bomen op het achterterrein een monumentale status zouden moeten hebben en behouden dienen te worden.
Reactie	In het voorliggende geval is sprake van particulier groen op een particulier achtererf en daarmee niet beeldbepalend voor het openbaar gebied. Er is geen sprake van monumentaal groen. In het groenstructuurplan, vastgesteld in 2016, is aangegeven dat bijzondere en waardevolle bomen op particulier terrein worden meegenomen in de periodieke veiligheidsinspecties vanuit de gemeente. Er is een lijst van waardevolle bomen opgesteld. De genoemde bomen staan niet op deze lijst. Daarbij komt dat de gemeente geen zeggenschap heeft over bomen op particuliere grond. Mits geen sprake is van monumentaal groen heeft elke particulier de mogelijkheid op haar gronden groen te verwijderen. Verder dient te worden opgemerkt dat in het kader van de beoogde ontwikkeling nieuwe aanplant zal plaatsvinden, voornamelijk aan de westzijde.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Reclamant 2

2.1	Opgemerkt wordt dat het plan leidt tot een grote aantasting van de privacy en daarmee het woon- en leefklimaat als gevolg van rechtstreeks zicht in de woning en op het dakterras van reclamant.
Reactie	De gemeente is van mening dat het bouwplan passend wordt geacht in de omgeving en dat deze in voldoende mate voldoet aan de eisen van lichtinval, inkijk en privacy. In dat kader zijn meerdere maatregelen getroffen. Het perceel naast het voormalige postkantoor is aangekocht en betrokken in de ontwikkeling. De nieuwbouw is hierdoor op een zo groot mogelijk afstand tot omliggende bebouwing gesitueerd. Tussen nieuwbouw en percelen van reclamant zijn mede door het betrekken van het buurperceel geen gebouwde ontwikkelingen op kortere afstand meer mogelijk. De vergroting van de afstand heeft daarnaast tot gevolg dat de kans op inkijk kleiner is. Tevens zorgt nieuwe aanplant langs de perceelsgrenzen en in de nieuw aan te leggen tuin voor afscherming ten opzichte van het bouwplan en wordt inkijk tot een minimum beperkt. Tenslotte volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
2.2	Reclamant stelt dat nieuwbouw in dezelfde stijl dient te worden gebouwd en dat parkeren uit het zich dient te worden gerealiseerd en is van mening dat het nieuwbouwplan hier niet aan voldoet en daarnaast veel groter en hoger is dan toegestaan. Reclamant is van mening dat op basis van onjuiste argumenten medewerking wordt verleend, dat het perceel te klein is, de nieuwbouw dicht op de omliggende bebouwing komt te staan, de geluidsnormen worden overschreden en er niet op eigen terrein kan worden geparkeerd.
Reactie	Bij het ontwerp voor de nieuwbouw is voor wat betreft het ontwerp van de gevel aangesloten bij zowel het architectonisch ontwerp als de kleurstelling van de karakteristieke gevel van het inmiddels gesloopte postkantoor, dit in lijn met de wens van reclamant. Er is sprake van een ontwerp dat het oorspronkelijke karakteristieke gevelontwerp zeer dicht nadert. Ten aanzien van de overige aspecten wordt verwezen naar de standpunten onder 1.3, 1.5 en 1.10.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

2.3	Opgemerkt wordt dat het perceel niet geschikt en te klein is voor het beoogde plan, waardoor de bebouwing dicht op reeds bestaande bebouwing komt te staan.
Reactie	Bij principemedewerking aan ruimtelijke ontwikkelingen wordt door de gemeente een eerste afweging op basis van beleidsaspecten gemaakt en dient bij een positieve grondhouding te allen tijde door de initiatiefnemer alsnog de haalbaarheid op alle relevante ruimtelijke, functionele en financiële aspecten te worden aangetoond. Bij de overweging medewerking te verlenen worden naast fysiek-ruimtelijke zaken zoals de afmeting van percelen ook andere afwegingsaspecten betrokken. Deze hebben in onderhavig geval geprevaleerd boven de fysiek-ruimtelijke. In het kader van de afwegingen ten aanzien van de inpassing van het bouwplan op onderhavige locatie is de gemeente van mening dat de locatie gelet op de ligging in het herontwikkelingsgebied SB-gebied geschikt is voor de vestiging van onderhavige functie. Het feit dat de beoogde functie gelegen is in het herontwikkelingsgebied, alwaar de herontwikkeling van het stadskantoor onder andere onderdeel uitmaakt, maakt de bouwmassa van de nieuwbouw aanvaardbaar. Hiermee wordt een stedelijk blok van stadskantoor, Regiobank en nieuwbouw op onderhavige locatie ruimtelijk afgerond.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
2.4	Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat (deels monumentaal) groen wordt verwijderd
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de bomen op het achterterrein wordt verwezen naar het standpunt onder 1.24.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
2.5	Gesteld wordt dat niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en dat dubbelgebruik niet aan de orde is. Hierbij wordt onder meer opgemerkt dat voorbij wordt gegaan aan het gebruik van parkeerplaatsen door een Slender studio en massagepraktijk en tevens wordt opgemerkt dat op onjuiste wijze rekening wordt gehouden met de tandartspraktijk.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van het parkeren bij de tandartspraktijk wordt verwezen naar het standpunt 1.10 tot en met 1.19.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

2.6	Reclamant is het niet eens met het gestelde in de toelichting dat sprake is van een verkeersveilige situatie en merkt hierbij op dat de gemeente in het verleden nooit bereid is geweest tot een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen omdat er sprake was van een verkeersonveilige situatie.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de verkeersveilige situatie wordt verwezen naar het standpunt onder 1.12.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
2.7	Tot slot wordt opgemerkt dat er alternatieve locaties aanwezig zijn die zich beter lenen voor het bouwplan.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van alternatieve locaties wordt verwezen naar het standpunt onder 1.3 en 1.4.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Reclamant 3, 4, 5, 6, 7 en 8

3.1	De zienswijzen zijn gelijk aan die van reclamant 1 en daarom wordt voor de inhoud van de zienswijzen verwezen naar de samenvatting hiervan bij reclamant 1.
Reactie	Gezien de inhoudelijk gelijke zienswijzen wordt voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijzen hier verwezen naar het standpunt bij de zienswijzen van reclamant 1.
Conclusie	Verwezen wordt naar de conclusies ten aanzien van de zienswijzen van reclamant 1.

Reclamant 9

9.1	De zienswijzen zijn grotendeels gelijk aan die van reclamant 1 en daarom wordt voor de inhoud van de gelijke zienswijzen verwezen naar de samenvatting hiervan bij reclamant 1. Onderstaand wordt uitsluitend ingegaan op de aanvullende zienswijzen ten opzichte van de zienswijzen van reclamant 1.
------------	---

Reactie	Gezien de grotendeels inhoudelijk gelijke zienswijzen wordt voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de aan die van reclamant 1 gelijke zienswijzen hier verwezen naar het standpunt bij de zienswijzen van reclamant 1.
Conclusie	Verwezen wordt naar de conclusies ten aanzien van de gelijklopende zienswijzen van reclamant 1.
9.2	Opgemerkt wordt dat in het inspraakverslag niet is ingegaan op een vraag ten aanzien van de sloop en dat reclamant nooit een rapport waaruit blijkt dat sloop noodzakelijk is heeft mogen ontvangen. Aanvullend wordt opgemerkt dat in de regio voldoende alternatieve locaties beschikbaar zijn waardoor de slechte staat en het feit dat de beoogde functies hier niet kunnen worden gerealiseerd geen reden mogen zijn voor sloop.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de sloop wordt verwezen naar het standpunt onder 1.8. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van alternatieve locaties wordt verwezen naar het standpunt onder 1.3 en 1.4.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
9.3	Reclamant stelt dat privacy (als gevolg van wederzijdse inkijk) en de waarde van omliggende panden en de leefomgeving door de aanpassingen in het bestemmingsplan in hoge mate worden aangetast. Reclamant is van mening dat de stelling in het inspraakverslag dat geen recht op blijvend uitzicht bestaat de belangen van omwonenden tekort doet. Reclamant verwacht dat het plan zal worden aangepast of in z'n geheel zal worden afgeblazen.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar het standpunt onder 2.1.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Reclamant 10

10.1	De zienswijzen zijn grotendeels gelijk aan die van reclamant 9 en daarom wordt voor de inhoud van de gelijke zienswijzen verwezen naar de samenvatting hiervan bij reclamant 9. Onderstaand wordt uitsluitend ingegaan op de aanvullende zienswijzen ten opzichte van de zienswijzen van reclamant 9.
-------------	---

Reactie	Gezien de grotendeels inhoudelijk gelijke zienswijzen wordt voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de aan die van reclamant 9 gelijke zienswijzen hier verwezen naar het standpunt bij de zienswijzen van reclamant 9.
Conclusie	Verwezen wordt naar de conclusies ten aanzien van de gelijklopende zienswijzen van reclamant 9.
10.2	Reclamant vraagt zich af waarom er geen reactie is gegeven op het aanbod het postkantoor over te nemen.
Reactie	Inzake dit verzoek is de gemeente geen partij geweest. De gemeente Waddinxveen is geen eigenaar geweest van het betreffende perceel. De initiatiefnemer van voorliggend plan heeft het pand in 2004 van de Koninklijke TPG Post BV gekocht. Het staat de eigenaar van het perceel/pand vrij om een standpunt in te nemen ten aanzien van een bod.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
10.3	Reclamant stelt dat in het koopcontract van reclamant notarieel vastgelegde rechten zijn opgenomen met betrekking tot de inrit. Hierin is volgens reclamant onder meer een erfdienstbaarheid gevestigd. Op basis hiervan wordt gesteld dat het verplaatsen en aanleggen van 10 parkeerplaatsen op deze uitrit door gemeente of ontwikkelaar niet mogelijk is, aangezien in het kadaster is vastgelegd dat er op het aanliggende bebouwde gedeelte tot aan de Kanaalstraat geen obstakels mogen worden geplaatst. Door het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de andere kant, wordt de ingang naar mening van reclamant compleet geblokkeerd en komen deze op een stuk grond waarvan het onderhoud voor rekening van reclamant komt. Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat gemeente en ontwikkelaar ondanks eerder overleg hierover de plannen niet hebben gewijzigd en reclamant stelt geen toestemming te verlenen voor het verplaatsen en aanleggen van de parkeerplaatsen op de bedoelde gronden.
Reactie	Met de herinrichting van het gemeentelijke perceel zal de bestaande verharding en de uitrit op de Kanaalstraat worden aangepast, cq. verlegd. Het recht van weg van reclamant wordt hierdoor niet belemmerd. Het gebruik als ontsluiting van zijn perceel blijft in stand; het pand Kanaalstraat 10 blijft bereikbaar. De herinrichting van dit in eigendom bij de gemeente zijnde perceel is niet beperkend voor de gevestigde erfdienstbaarheid.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

10.4	Opgemerkt wordt verder dat er geen sprake is van het toevoegen van 10 parkeerplaatsen aan de huidige situatie omdat deze slechts verplaatst worden. Reclamant maakt bezwaar tegen het verplaatsen van de parkeerplaatsen en stelt de vraag waar het tekort wordt opgelost.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar het standpunt onder zienswijzen 1.10 t/m 1.19.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
10.5	Reclamant merkt op dat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan staat dat ten tijde van het postkantoor reeds eerder sprake is geweest van een ontsluiting via het achterterrein richting de Kanaalstraat. Deze stelling wordt door omwonenden betwist en gevraagd wordt om dit juridisch te onderbouwen.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar het standpunt onder 1.20.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
10.6	Daarnaast wordt opgemerkt dat door het realiseren van de ontsluiting niet wenselijke geluidsoverlast kan ontstaan.
Reactie	De 6 parkeerplaatsen worden gesitueerd op eigen terrein en maken daarom onderdeel uit van de inrichting/zorgvoorziening. Hiervoor gelden de relevante eisen uit het Activiteitenbesluit. De overige 10 parkeerplaatsen worden openbaar. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op (dergelijke) parkeerplaatsen. Wanneer men een parkeerterrein planologisch mogelijk maakt, schrijft de Wet geluidhinder dan ook geen akoestisch rapport voor. Daarnaast zullen door de beperkte omvang van het perceel, het doodlopende karakter van de ontsluiting en de voorziene nieuwe functie het aantal voertuigbewegingen en de gereden snelheid op het perceel beperkt zijn. Als gevolg hiervan zal het geluid van de ontsluiting beperkt zijn.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
10.7	Opgemerkt wordt dat het plan leidt tot een grote aantasting van de privacy en daarmee het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van onder meer rechtstreeks en wederzijds zicht in de woningen.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van privacy en het woon- en leefklimaat, wordt verwezen naar het standpunt onder 1.2 en 2.1.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Reclamant 11

11.1	De zienswijzen zijn gelijk aan die van reclamant 10 en daarom wordt voor de inhoud van de gelijke zienswijzen verwezen naar de samenvatting hiervan bij reclamant 10.
Reactie	Gezien de inhoudelijk gelijke zienswijzen wordt voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van zienswijzen hier verwezen naar het standpunt bij de zienswijzen van reclamant 10.
Conclusie	Verwezen wordt naar de conclusies ten aanzien van de zienswijzen van reclamant 10.

Reclamant 12

12.1	De zienswijzen zijn gelijk aan die van reclamant 9 en daarom wordt voor de inhoud van de zienswijzen verwezen naar de samenvatting hiervan bij reclamant 9.
Reactie	Gezien de inhoudelijk gelijke zienswijzen wordt voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de aan die van reclamant 9 gelijke zienswijzen hier verwezen naar het standpunt bij de zienswijzen van reclamant 9.
Conclusie	Verwezen wordt naar de conclusies ten aanzien van de zienswijzen van reclamant 9.

Reclamant 13

13.1	Reclamant merkt op dat de intensivering van gebruik, het verdwijnen van groen en de verruiming van de bouwhoogte op het achterterrein leiden tot aantasting van privacy en woon- en leefklimaat en waardedaling van de woning.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de standpunten onder 1.22 en 2.1.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
13.2	De vraag wordt gesteld of het wel verstandig is om een op zichzelf staande zorginstelling te realiseren op de minimale ondergrens van 24 cliënten. Daarbij wordt tevens gesteld of de norm van 24 nog wel actueel is.

Reactie	De gemeente is geen partij in de beoordeling of de door de toekomstige huurder gehanteerde kaders met betrekking tot het aantal te huisvesten cliënten juist zijn. Door de nieuwe gebruikers, te weten ATOS en ASVZ, is aangegeven dat een zorginstelling tenminste dient te bestaan uit 24 woon-eenheden om een rendabele bedrijfsvoering en goede zorgverlening mogelijk te maken.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
13.3	Reclamant is van mening dat op basis van onjuiste argumenten medewerking wordt verleend, dat het perceel niet geschikt en te klein is voor de beoogde functie, de nieuwbouw dicht op de omliggende reeds bestaande bebouwing komt te staan, de geluidsnormen worden overschreden als gevolg van het vele verkeer en er niet op eigen terrein kan worden geparkeerd.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de standpunten onder 1.3, 1.5 en 1.10.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
13.4	Reclamant stelt dat er voldoende alternatieve locaties in de omgeving beschikbaar zijn, waarbij minder sprake is van verminderd uitzicht of schending van privacy van omwonenden.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van alternatieve locaties wordt verwezen naar het standpunt onder 1.3 en 1.4.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.
13.5	Reclamant is van mening dat de oude bomen op het achterterrein een monumentale status zouden moeten hebben en dat het aanwezige groen behouden zou moeten worden in plaats van plaats te moeten maken voor versterking.
Reactie	Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de bomen op het achterterrein wordt verwezen naar het standpunt onder 1.24.
Conclusie	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen, die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd, zijn:

- het vervallen van de mogelijkheid voor het realiseren van een tandartspraktijk;
- de verbeelding en regels van het bestemmingsplan zijn aangepast teneinde een kleinere bouwmassa toe te staan in verband met het verdwijnen van de tandartspraktijk;
- In de regels is het maximaal aantal zorgwoningen vastgelegd;

Met deze aanpassingen wordt het bestemmingsplan beperkt tot het toestaan van uitsluitend zorgwoningen. Wij zijn van mening dat met voorliggende ontwikkeling een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het invullen van de behoefte aan zorgwoningen.

Naar aanleiding van de in de zienswijzen geuite zorg over de bouwmassa is ambtshalve besloten de algemene afwijking van de mogelijkheid om 10% af te wijken van de genoemde maten uit het bestemmingsplan te schrappen. Tevens is hierbij het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel met 1,5 meter ingekort. Hiermee worden de bouwmogelijkheden beperkt tot het gewenste bouwplan.

In de toelichting zijn enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd ter verduidelijking.

