

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'RAADHUISPLEIN - WADDINXVEEN'

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Raadhuisplein – Waddinxveen'

Ontwerp

Gemeente Waddinxveen

Voorgesteld [30-03-2023]

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	4
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....	4
3.1 Zienswijze 1 – [3 augustus 2022] Indiener 1.....	5
3.2 Zienswijze 2 – [19 augustus 2022] Indiener 2	7
3.3 Zienswijze 3 – [22 augustus 2022] Indiener 3	11
4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	14

1. INLEIDING

In deze Reactienota Zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Raadhuisplein 1 – Waddinxveen' samengevat en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 2 wordt de procedure omschreven, waarna in hoofdstuk 3 wordt aangegeven welke zienswijzen zijn ingediend en of zij tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 een overzicht gegeven van de wijzigingen die ambtshalve zijn doorgevoerd.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 13 juli 2022 gedurende zes weken (t/m 24 augustus 2022) voor een ieder digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het gemeenteblad en de krant Hart van Holland.

Van de mogelijkheid tot een mondelinge of schriftelijke zienswijze hebben drie indieners gebruikgemaakt. Deze zienswijzen zijn overeenkomstig de verzendtheorie binnen de termijn ingediend.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro moet de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft hier echter een termijn van orde en heeft geen verplicht karakter.

Conform het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) moeten de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen geanonimiseerd worden. Dit betekent dat de namen en adressen van indieners niet zijn opgenomen in deze reactienota ter bescherming van hun privacy. Namen van organisaties en bedrijven en vertegenwoordigers zijn wel opgenomen.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt de indeling van de zienswijze gevolgd zoals deze door de indiener is aangebracht. Per onderdeel wordt deze eerst kort weergegeven. Vervolgens wordt de gemeentelijke reactie op het betreffende deel van de zienswijze gegeven. Tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In verband met de privacywetgeving wordt deze zienswijzennota geanonimiseerd. Bij de gemeente is een versie met namen en adressen van de indieners van de zienswijzen beschikbaar.

3.1 Zienswijze 1 – [3 augustus 2022] Indiener 1

Hoogte gebouw zorgt voor inbreuk privacy

De indiener van deze zienswijze geeft aan dat het gebouw te hoog is. Het appartementencomplex grenst aan diverse tuinen van omwonenden. Indiener is van mening dat bewoners van het toekomstige appartementencomplex in de tuin en huizen kunnen kijken van de bewoners van de Jan Dorrekenskade-Oost. Indiener is van mening dat de beoogde ontwikkeling een inbreuk vormt op de privacy en oppert om het gebouw lager te bouwen of blinde muren te plaatsen om zo de privacy van omwonenden te waarborgen.

Reactie gemeente

De beoogde situatie is voor het grootste deel lager dan de voormalige situatie. In het vigerende bestemmingsplan 'Van station tot hefbrug' is namelijk een maximum bouw- en goothoogte van 14 meter toegestaan. Het bestemmingsplan 'Raadhuisplein' staat een maximum bouwhoogte van 11 meter toe. Een uitzondering hierop is een hoogteaccent van maximaal 17 meter.

Het bouwvlak in de verbeelding is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ligt op 5 meter afstand van de perceelsgrens aan de zuidzijde. Deze afstand is 3 meter groter dan in het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan uit 2017, waarin is bepaald dat op 2 meter afstand van de perceelsgrens aan de zuidzijde gebouwd mag worden.

Er is onderzocht of de voorgenomen nieuwbouw lager uitgevoerd kan worden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt was het wenselijk om het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan naar het zuidwesten te verplaatsen, waardoor aan de pleinzijde meer ruimte wordt gecreëerd. Om de 37 sociale huurappartementen die noodzakelijk zijn voor een goede planexploitatie, en waar binnen de gemeente grote behoefte aan bestaat, in het bouwblok te kunnen huisvesten is (gedeeltelijk) een hogere stapeling van appartementen nodig. Er is voor gekozen om dit hoogteaccent aan te brengen aan het plein. Een hoogteaccent op die locatie is aanvaardbaar omdat op die plek de afstand tot de omliggende woningen het grootste is en de impact op de omgeving minimaal is. Door dit hoogteaccent is het mogelijk om de andere plandelen, op kortere afstand van de omliggende woningen, lager uit te voeren.

Door de hoogteverschillen van het complex met een hoogteaccent aan het vernieuwde plein ontstaat automatisch een focuspunt in dit autoluwe gebied, contrasterend met de naastgelegen reguliere straten. Dit accent in de bouwmassa geeft nieuw elan aan dit gebied en zal positief bijdragen aan de verbinding tussen het Sleutelkwartier en de Gouwe met de daaraan gelegen voorzieningen.

Met de beoogde bouwhoogten in het plan kan het bebouwde grondoppervlak worden beperkt en ontstaat er achter het gebouw ruimte voor parkeren en groen. Het voorplein wordt ruimer en kan conform de ambities groener worden ingericht.

In reactie op de opmerking van indiener dat de privacy wordt geschaad merken we op dat de vraag die hier beantwoord moet worden is of er sprake is van een onevenredige situatie, op zodanige wijze dat het goede woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Bij deze beoordeling mag volgens de geldende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rekening worden gehouden met de kenmerken van het gebied. Ter plaatse van het planvoornemen is er sprake van een sterk stedelijk gebied. In sterk stedelijk gebied is snel sprake van een beperktere privacy door gebouwen op andermans grond. Het hoogteaccent van de nieuwbouw ligt op circa 23 meter van de perceelsgrens van de woningen aan de Jan Dorrekenskade-Oost. Deze afstand is niet ongebruikelijk in Waddinxveen. Op de locatie van het hoogteaccent is de afstand tot omliggende woningen het grootst.

In het voorlopig ontwerp is opgenomen dat op de verdiepingen aan de zijde richting de Jan Dorrekenskade-Oost een blinde muur komt. Hierdoor hebben de toekomstige bewoners vanuit deze zijde geen direct zicht op de woningen of de tuinen aan de Jan Dorrekenskade-Oost. Dit is ook opgenomen in de planregels.

De gemeente is van mening dat het planvoornemen op basis van de hierboven vermelde argumenten passend is in de ruimtelijke structuur van het gebied en dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Participatieproces

Indiener geeft aan geen terugkoppeling te hebben gekregen toen indiener tijdens de inloopavond aankaatte dat de hoogte van het gebouw voor een vermindering van privacy zou zorgen. Indiener wil graag weten wat er met indieners bezwaar is gedaan.

Reactie gemeente

Door Woonpartners is een [webpagina](#) gemaakt met informatie over de voorgenomen nieuwbouw op het Raadhuisplein.

Op 9 juni 2022 is door Woonpartners een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden van het nieuwbouwproject. Hierbij hebben Woonpartners en gemeente het ontwerp van het planvoornemen gepresenteerd en konden vragen worden gesteld. Door Woonpartners is een [Vraag & Antwoord pagina](#) gemaakt, en openbaar en geanonimiseerd beschikbaar gesteld op de eigen website. De gestelde vragen zijn daarin beantwoord.

Op 11 januari 2023 heeft de gemeente samen met Woonpartners een 2^e informatiebijeenkomst georganiseerd. Op deze bijeenkomst is een terugkoppeling gegeven van de reacties op de 1^e informatiebijeenkomst en is aangegeven wat er met de reacties is gedaan. Tevens is ingegaan op de zienswijzen die op het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend. Hiermee is de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt tot een voorlopig definitief ontwerp.

De gemeente stond in de periode vanaf de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan tot aan vaststelling door de Raad open voor gesprekken met belanghebbenden aangaande het planvoornemen. Door diverse omwonenden of vertegenwoordigers hiervan is hier gebruik van gemaakt.

De gemeente heeft de in de wet voorgeschreven voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Indiener en anderen hebben daarvan gebruik gemaakt door een zienswijze in te dienen over het ontwerpplan, waarop in deze nota is gereageerd. Het beantwoorden van reacties op het planvoornemen op een informatiebijeenkomst maakt geen deel uit van deze wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure, evenmin als het vragen aan omwonenden naar hun mening over het bestemmingsplan of de te hanteren uitgangspunten.

Conclusie

Door deze zienswijze is het bouwvlak verder van de perceelsgrens aan de zuidzijde gepositioneerd en komt er aan de zuidzijde op de verdiepingen een blinde muur. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van indiener ten aanzien van de privacy.

3.2 Zienswijze 2 – [19 augustus 2022] Indiener 2

Hoogte gebouw

De indiener van deze zienswijze geeft aan dat het beoogde gebouw te hoog en te groot is voor de locatie gelegen aan het Raadhuisplein. Met name de bouwhoogte van 17 meter is hoger dan de door de wethouder genoemde hoogte van het voormalige gemeentehuis.

Reactie gemeente

- *Hoogte van het gebouw*

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 'Hoogte gebouw zorgt voor inbreuk privacy'.

- *Uitspraak wethouder*

Op de website van Hart van Holland wordt weliswaar verhaald over een uitspraak van voormalig wethouder Schippers over de maximale bouwhoogte, maar na uitvoerig onderzoek en overleg met voormalig wethouder Schippers is ons niet gebleken dat daadwerkelijk die uitspraak in het algemeen is gedaan, laat staan dat jegens indiener op enig moment door middel van uitspraken en/of gedragingen de toezegging is gedaan dat niet hoger zou worden gebouwd dan het bestaande gebouw.

Voor zover echter wel een toezegging door voormalig wethouder Schippers jegens indiener zou zijn gedaan, dan nog kan dat niet aan de raad worden toegerekend. De raad heeft het immers niet (direct) in de hand hoe en wat een wethouder zegt of doet.

De raad kan bovendien niet verplicht worden om een exclusieve raadsbevoegdheid - zoals het wijzigen van het bestemmingsplan - uit te oefenen volgens een toezegging van een wethouder, indien en voor zover daarvan al sprake zou zijn geweest.

Voorts heeft te gelden dat een toezegging jegens indiener, indien en voor zover daarvan sprake zou zijn geweest, alleen moet worden nagekomen als er geen zwaarder wegende belangen zijn die zich daartegen verzetten. In dit geval zijn wij van mening dat het algemeen belang bij niet-nakoming van een toezegging - nogmaals: voor zover daarvan al sprake zou zijn - zwaarder weegt dan het individuele belang van indiener.

Schaduw voorplein en woningen

Indiener geeft aan dat het nieuwe gebouw dichterbij gesitueerd is aan de Zuidkade ten opzichte van de voormalige bebouwing. De hoogte en situering van het gebouw zullen volgens indiener voor aanzienlijk minder zonlicht zorgen in de woningen gelegen aan de Zuidkade. Daarnaast is indiener van mening dat het voorplein en de doorgang richting de Zuidkade te veel in de schaduw komen te liggen.

Reactie gemeente

- *Situering Zuidkade*

De afstand van de bebouwing tot de Zuidkade in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan 'Van station tot hefbrug' neemt juist iets toe. Zie ook afbeelding 1.



Afbeelding 1 Bouwvlak van de nieuwe (geel) en oude situatie (groene strepen).

- **Bezonning voorplein en woningen**

Er is geen wet- of regelgeving voor bezonning van pleinen of woningen. Desalniettemin dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met bezonning om te komen tot een goede ruimtelijke ordening. In het vigerende bestemmingsplan 'Van station tot hefbrug' is de maximale bouwhoogte 14 meter. In de nieuwe situatie wordt een gedeelte van het appartementencomplex weliswaar 17 meter hoog, maar verschuift het bouwvlak voor dit gedeelte circa 5 meter naar het westen ten opzichte van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor wordt de afstand tussen de woningen aan de Zuidkade alsook het voorplein en het nieuwe gebouw juist groter (zie ook afbeelding 1). De schaduw van het toekomstige gebouw reikt hierdoor niet verder dan ingevolge het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Althans de schaduwwerking is dusdanig gering dat geen

sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit de bezonningsstudies die aan de toelichting op het bestemmingsplan zijn toegevoegd.

Verlies van uitzicht

Indiener is van mening dat het toekomstige gebouw zal zorgen voor een verlies van uitzicht.

Reactie gemeente

In een sterk stedelijk gebied is snel sprake van een beperkt uitzicht door een dichte concentratie van woningen. De afstand tussen het toekomstige appartementengebouw en de omliggende woningen is niet ongebruikelijk in Waddinxveen.

Indiener woont op een afstand van circa 55 meter van de toekomstige appartementen, wat binnen een sterk stedelijk gebied een ruime afstand is. Tevens staat het vigerende bestemmingsplan een gebouw van 14 meter hoog toe, die op een afstand van circa 5 meter dichterbij de woning van de indiener mag worden gerealiseerd. Het nieuwe gebouw mag weliswaar 3 meter hoger worden gebouwd, maar wel op grotere afstand. Van een vermindering van het uitzicht van indiener is dan ook geen sprake, dan wel die vermindering is dusdanig gering dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht.

Parkeerproblemen

Indiener is van mening dat de toevoeging van 37 woningen zal zorgen voor parkeerproblemen. Op dit moment ervaart indiener parkeerproblemen in verband met de steeds drukker wordende horecaboulevard. Indiener is van mening dat de parkeertellingen niet representatief zijn, aangezien deze tellingen zijn uitgevoerd in de lockdown. De horeca was hierdoor regelmatig gesloten of slechts gedeeltelijk open.

Reactie gemeente

De gebruikte parkeerdrukmetingen in de verkeersparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan zijn inderdaad niet representatief voor de huidige situatie. Nu zijn namelijk de coronamaatregelen afgeschaft en om die reden is dan ook een nieuwe parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Uit de nieuwe parkeerdrukmeting blijkt dat het drukste moment de doordeweekse dag is in de ochtenduren. Dit was ook al het geval bij de parkeerdrukmeting in 2020. De bezettingsgraad op een doordeweekse dag in de ochtenduren is 57% van de 408 parkeerplaatsen in het onderzoekgebied. Daarom wordt geconcludeerd dat gebiedsbreed voldoende restcapaciteit aanwezig is.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementengebouw, zodat aan de parkeernormenota kan worden voldaan. De aanleg van parkeerplaatsen is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat bij de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning daadwerkelijk wordt beoordeeld of de aanvraag voldoet aan de parkeernormen.

De paragraaf in het bestemmingsplan wordt aangepast met de geactualiseerde parkeerdrukmeting.

Participatieproces

Indiener voelt zich onvoldoende betrokken en gehoord in het proces. Indiener geeft aan dat dit een 'voorgekookt plan' is, gepresenteerd op een tijdstip dat menig een van de omwonenden op vakantie was.

Indiener wil graag verschillende gedachtes uitwisselen om op een constructieve manier tot een aangepast bouwplan te komen.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 'participatieproces'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Aan paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt een geactualiseerde parkeerdrukmeting toegevoegd. Daarnaast wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aan hoofdstuk 6 (omgevingsaspecten) een paragraaf toegevoegd waarin nader ingegaan wordt op de bezonningsstudie.

Verder kunnen de genoemde argumenten (minder zonlicht, verminderde lichtinval en verminderd uitzicht) worden gekwalificeerd als planschade: eventuele waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een plan. De in potentie aanwezige planschade vanwege de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het Raadhuisplein 1 is onderzocht door middel van een planschaderisicoanalyse. De gemeente heeft aldus rekening gehouden met eventuele verzoeken tot planschade en deze eventuele planschade staat de uitvoerbaarheid van het plan daardoor niet in de weg. Mocht indiener van mening zijn dat hij planschade lijdt kan de indiener nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen een verzoek om tegemoetkoming indienen. Dit verzoek kan te zijner tijd worden ingediend bij de gemeente Waddinxveen, waarna dit verzoek conform de wettelijke regels beoordeeld wordt.

3.3 Zienswijze 3 – [22 augustus 2022] Indiener 3

Participatieproces

De indiener van deze zienswijze is niet tegen de bebouwing van het Raadhuisplein 1, maar betreurt het dat tijdens de informatiebijeenkomst op 9 juni 2022 een volledig uitgewerkt plan is gepresenteerd.

De raad en het college hebben aangegeven dat bewoners betrokken zouden worden door middel van een degelijk participatieproces. Indiener geeft aan dat met omwonenden geen gesprekken zijn gevoerd.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 'participatieproces'.

Bouwhoogte

Daarnaast vindt indiener de voorgenomen ontwikkeling qua aard en omvang niet passen binnen de structuur van de omgeving.

Een van de pijnpunten betreft de hoogte en situering van de bebouwing. De verantwoordelijke wethouder heeft in mei 2019 de volgende uitspraak gedaan: "Een nieuwe woontoren of iets dergelijks zal in elk geval niet hoger worden dan het gebouw dat er nu staat". In de bouwplannen wordt deze hoogte overschreden.

Reactie gemeente

Voor de reactie op dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 'Hoogte gebouw zorgt voor inbreuk privacy' en zienswijze 2, onderdeel 'Uitspraak wethouder'.

Beeldkwaliteitsplan

Het stedenbouwkundig voorontwerp past niet volledig bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt tegelijk afgeweken van het beeldkwaliteitsplan dat is vastgesteld in 2018. Indiener kan zich niet vinden in de motivering voor het afwijken van de regels in het beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de bouwlagen en kap.

Reactie gemeente

Het beeldkwaliteitsplan waar indiener naar verwijst is vastgesteld in 2017.

Indien dit in het plan voldoende is gemotiveerd, mag het kwaliteitsteam afwijken van de gestelde normen in het beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam is akkoord met de motivering opgesteld in het bestemmingsplan en heeft ervoor gekozen om af te wijken van de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan die zijn gesteld in de welstandsnota. Door de goedkeuring van het kwaliteitsteam wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen.

Bezonningsstudie

Indiener had graag de doorsnede van de hoogte van het plan in relatie tot de hoogte en afstand van de omliggende gebouwen gepresenteerd gezien. Tezamen met een bezonningsstudie zou het voor iedereen leesbaar zijn wat voor impact de voorgenomen planinvulling op de omgeving heeft. Indiener is van mening dat bewoners minder zoninval zullen hebben.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder 'bezonning voorplein en woningen'.

Verloedering plein door extra schaduw

Het voorplein en de doorgang naar de Zuidkade zullen in de verschillende jaargetijden grotendeels in de schaduw liggen, met als gevolg een nat(te), viezig(e) voorplein en doorgang. De indiener schaaft dit niet onder de noemer accent/verbijzondering, maar eerder onder toekomstige verloedering.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording naar de beantwoording van zienswijze 2 onder 'bezonning voorplein en woningen'.

Ligging parkeerplaats

Achter de Hooge Brugge en voor de Roskamlocatie ligt een (gedeeltelijk) openbaar parkeerterrein. Achter de voorgenomen nieuwe bebouwing is ook een parkeerterrein ingetekend. Indiener is van mening dat de aansluiting van de twee parkeerterreinen, waarbij rekening is gehouden met de doorgang naar de Zuidkade, een betere ruimtelijkere oplossing is, die in ieder geval licht en ruimte geeft. De huidige ontsluiting hoeft dan niet verplaatst te worden, de aanwezige speeltuin blijft in een verkeerveilige omgeving liggen en voetgangers hoeven de weg niet te delen met fietsers en gemotoriseerd verkeer.

Reactie gemeente

In de voorziene situatie wordt de gevellijn vanaf de Stationsstraat en Raadhuisstraat doorgetrokken naar de Gouwe, waardoor een duidelijk straatbeeld ontstaat. De auto's worden uit het zicht aan de achterkant van de nieuwbouw geparkeerd. Daardoor blijft het voorplein autovrij, kan het plein groener worden ingericht en kan de veiligheid voor voetgangers op het plein worden gewaarborgd.

Uitzicht op blinde muur

De situering van het appartementencomplex komt dichterbij te staan dan het voormalige gebouw ten opzichte van de Hooge Brugge. Indiener is van mening dat het uitzicht vanuit de woningen wordt beperkt en in zekere zin wordt aangetast door het zicht op een blinde muur.

Reactie gemeente

Het appartementencomplex wordt ten opzichte van het voormalige gemeentehuis aan de kant van het Raadhuisplein en Raadhuisstraat minimaal 3 tot 6 meter naar het westen geplaatst. Dit is planologisch met het bouwvlak vastgelegd. Het gebouw komt dan ook niet dichterbij te staan.

Ten aanzien van het uitzicht vanuit de woningen wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij zienswijze 2 onder 'Verlies van uitzicht'

Parkeerdruk omwonenden

Indiener geeft aan dat er een tekort is aan parkeerplaatsen bij de horecaboulevard. In het onderzoek staat volgens indiener een aanname, namelijk dat er een beperkte toename zal zijn van parkeerders bij een volledige openstelling. Dit strookt volgens indiener niet met de werkelijkheid.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder 'parkeerdrukmetingen'.

Externe veiligheid

Indiener is van mening dat voorafgaand aan de planvorming geen goede inventarisatie is gemaakt van de geldende voorschriften. Indiener is ook niet akkoord met de voorgestelde oplossing van de veiligheidsregio.

Reactie gemeente

De paragraaf 'externe veiligheid' is gebaseerd op het advies van de veiligheidsregio. Met het plan wordt voldaan aan het advies om geforceerde uitschakelbare mechanische ventilatie en de mogelijkheid om van de risicobron af te kunnen vluchten bij een calamiteit. Hiervoor is in artikel 4.2.2 van de planregels opgenomen dat geforceerde uitschakelbare mechanische ventilatie wordt toegepast.

Daarnaast is de exacte vluchtroute niet ruimtelijk relevant en daarom niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het aspect externe veiligheid is voldoende onderbouwd in het bestemmingsplan. Bij het indienen van de bouwvergunning dient men te onderzoeken of het gebouw voldoet aan de veiligheidseisen en wordt nader ingegaan op de vluchtroutes bij eventuele calamiteiten.

Ondergrondse vuilcontainers

Hoewel het niet in het concept-bestemmingsplan is opgenomen, wil indiener alvast een reactie geven op het groenplan. Hieruit blijkt dat de ondergrondse vuilcontainers een plek zullen krijgen aan het begin van de voetgangersdoorgang van het Raadhuisplein naar de Zuidkade.

Indiener geeft aan dat het bekend is dat de rond de Roskamlocatie geplaatste ondergrondse containers een doorlopende vuilnisbelt zijn. Met de voorgenomen plaatsing verwacht indiener dat de doorgang naar de Zuidkade en de ontsluiting van het gebouw een tweede vuilnisbelt worden waar ook de bezoekers van de horecaboulevard langskomen. Dit doet afbreuk aan de uitstraling van het gebied. Indiener stelt een alternatieve optie voor, namelijk om deze te plaatsen naar de speeltuin.

Reactie gemeente

Het groenplan heeft niet ter inzage gelegen en de ondergrondse container wordt niet vermeld in het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan is deze zienswijze niet relevant. Wij denken na over een geschikte locatie van de ondergrondse container om overlast te voorkomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van de zienswijzen, maar amtsshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten. Het ontwerpbestemmingsplan is als volgt gewijzigd:

Toelichting

- De gewenste situatie (paragraaf 3.1) wordt aangevuld met een nadere uitwerking van het ontwerp van het nieuwe appartementengebouw en de openbare ruimte eromheen.
- Bij Ontwikkelkaders (paragraaf 3.2) wordt de ligging van het bouwvlak ten opzichte van de rooilijn niet juist weergegeven. Het bouwdeel met het hoogteaccent staat in de rooilijn, de lagere bouwdelen staan iets terug.
- De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte (paragraaf 3.3) zijn aangepast. Doordat het parkeerbeleid in 2014 is vastgesteld biedt dit geen goed inzicht meer in de actuele ontwikkelingen met betrekking tot parkeren. Daarom wordt aangesloten op de verkeersgeneratie uit de CROW-publicatietoekomstbestendig parkeren 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Toepassing van de CROW 381 leidt tot een verschuiving van de uitgangspunten voor de ontwikkeling:
 - o stedelijke zone: 'schil centrum' in plaats van 'rest bebouwde kom'
 - o bandbreedte: 'midden bandbreedte' in plaats van 'iets onder het midden van de bandbreedte'.
 - o Verkeersgeneratie (per appartement): gemiddeld 3,2 in plaats van 3,6
 - o Parkeercijfers (per appartement): 1,1 in plaats van 1,2.

De conclusie dat de nieuwe situatie minder verkeersbewegingen genereert dan de oude situatie blijft gelijk. De parkeerbehoefte verandert van 45 naar 41 parkeerplaatsen, maar het totaal aantal voorziene parkeerplaatsen blijft 62.

- Het beleidskader (hoofdstuk 4) en water (hoofdstuk 5) wordt gewijzigd/aangevuld met het nieuwste beleid vanuit de provincie, het waterschap en de gemeente.
 - o In het bijzonder wordt de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 toegevoegd aan het beleidskader ter vervanging van de Structuurvisie Waddinxveen 2030.
- Het stikstofonderzoek (bijlage 11) wordt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 inzake de bouwvrijstelling aangevuld met de stikstofdepositie in de aanlegfase.
- Er zijn bezonningsstudies toegevoegd en beschreven (paragraaf 6.9).

Regels

- Artikel 4.2.3 onder e: Ter plaatse van de aanduiding 'blinde gevel' zijn op de verdiepingen geen doorzichtige en openslaande ramen en deuren toegestaan.

Verbeelding

- Het bestemmingsvlak Wonen is kleiner geworden ten opzichte van het bestemmingsvlak Wonen in het ontwerpbestemmingsplan. Het nieuwe bouwvlak ligt binnen de grenzen van het oorspronkelijke bouwvlak, waardoor de wijziging niet ten nadele van omwonenden is.
- Op de verbeelding is de aanduiding 'blinde gevel' toegevoegd.