

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 11589

Documentkenmerk: 11591

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Raadhuisplein

Portefeuillehouder: Femke Vleij

Datum besluitvormende raad: 31-05-2023

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Raadhuisplein

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Raadhuisplein (NL.IMRO.0627.bpraadhuisplein-0401) wordt gewijzigd vastgesteld;
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

De gemeente wil sociale huurwoningen toevoegen aan de woningvoorraad op de locatie van het oude gemeentehuis, Raadhuisplein 1. Dit is een van de ontwikkellocaties in het Sleutelkwartier. Het gaat in totaal om 37 woningen. Het appartementencomplex wordt hoekvormig uitgevoerd waarbij een maximale bouwhoogte van 17 meter geldt op de hoek. Het overige heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter. In het huidige bestemmingsplan 'Van station tot hefbrug' is een maatschappelijke bestemming aanwezig met een bouwvlak en maximale bouwhoogte van 14 meter. Het planvoornemen is in strijd met dit bestemmingsplan waardoor een nieuw bestemmingsplan nodig is. Dit bestemmingsplan (bijlage 1) maakt de 37 appartementen juridisch planologisch mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen van 13 juli 2022 tot en met 24 augustus 2022. Tijdens de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1) en het bestemmingsplan Raadhuisplein (bijlage 2) aan te bieden voor besluitvorming.

Onderbouwing voorstel

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

Het ontwerpbestemmingsplan is op onderdelen aangepast

In totaal zijn er 3 zienswijzen ontvangen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen. Om recht te doen aan zowel de zienswijzen als de beantwoording wordt u gevraagd hier via de nota van beantwoording kennis van te nemen. In de nota van beantwoording is onder het kopje 'conclusie' per onderdeel aangegeven of het ontwerpbestemmingsplan aangepast is. In hoofdstuk 4 van de nota zijn de ambtshalve wijzigingen opgesomd. Onder het onderstaande kopje wordt kort ingegaan op een uitspraak die gedaan zou zijn door voormalig wethouder Schippers omdat wethouder Vleij tijdens een bijeenkomst met inwoners toegezegd heeft hier in het raadsvoorstel op in te gaan.

Mogelijke uitspraak over maximale bouwhoogte is onderzocht

Op de website van Hart van Holland wordt verhaald over een uitspraak van voormalig wethouder Schippers over de maximale bouwhoogte van dit plan. Er zou gezegd zijn dat er niet hoger dan het

voormalig gemeentehuis gebouwd wordt. Na uitvoerig onderzoek en overleg met voormalig wethouder Schippers is ons niet gebleken dat die uitspraak is gedaan.

Een toezegging aan de indiener van de zienswijze, indien en voor zover daarvan sprake zou zijn, moet alleen worden nagekomen als er geen zwaarder wegende belangen zijn die zich daartegen verzetten. In dit geval is het college 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.

Er worden woningen planologisch mogelijk gemaakt

In dit bestemmingplan worden maximaal 37 gestapelde woningen planologisch mogelijk gemaakt. Er wordt een accent van maximaal 17 meter hoog op de hoek planologisch mogelijk gemaakt om het gebouw cachet te geven. Verder geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter. Op zowel het binnenterrein als aan de Raadhuisstraat worden parkeerplaatsen gemaakt. In overleg met Woonpartners wordt invulling gegeven aan de ruimte om het gebouw heen. Het plan wordt door het Q-team getoetst voordat de vergunning voor het bouwen verleend wordt.

Het woningbouwprogramma is volledig sociaal

Het woningbouwprogramma bestaat uit 37 sociale huurappartementen. Hiermee voorziet het in de behoefte aan betaalbare woningen. Voor het Sleutelkwartier is dit project belangrijk om de doelstelling 30% sociale huurwoningen te halen. Met dit project komt de realisatie van het woningbouwprogramma in het Sleutelkwartier in lijn met de Woonzorgvisie Waddinxveen 2035. Het woningbouwprogramma is geborgd door afspraken met Woonpartners.

Er wordt afgeweken van het beeldkwaliteitsplan 'Station tot Brug'

In paragraaf 3.2 van de toelichting zijn de aanpassingen opgesomd en wordt uitgelegd waarom hiervoor gekozen is. De bouwhoogte is de afwijking die het meest zichtbaar zal zijn. Er is in het bestaande beeldkwaliteitsplan een gebouw van 2 lagen met kap toegestaan en incidenteel 3 lagen met kap. Dit komt neer op een maximale bouwhoogte van respectievelijk 9 en 12 meter. In dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan 3 en 5 lagen zonder kap. De bouwhoogte is 17 meter op de hoek, de rest van het gebouw is 11 meter hoog. Hierdoor kunnen meer woningen gebouwd worden op een voor woningbouw gunstige locatie in Waddinxveen. Het voorgestelde volume is nodig om te voorzien in de woningbouwbehoefte en de 30% sociale huur in het Sleutelkwartier te halen. Tegelijkertijd past dit plan in de omgeving. In de huidige planologische situatie kan er dichter bij bestaande bebouwing gebouwd worden dan in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt. De gevel ter plaatse van het hoogteaccent ligt terug ten opzichte van het huidige bouwvlak. Het hoogteaccent past het beste op de hoek omdat hier de afstand tot bestaande bebouwing het grootst is en de impact op de omgeving minimaal. De gevel richting de Jan Dorrekensgade-Oost komt verder van de achtertuinen te liggen dan reeds toegestaan is in het beeldkwaliteitsplan. Deze gevel wordt zonder ramen uitgevoerd om inkijk te voorkomen. Door de vorm van het gebouw kan het parkeren aan de achterzijde gerealiseerd worden waardoor de ruimtelijke kwaliteit op het plein toeneemt.

Daarnaast staat de grondexploitatie van het Sleutelkwartier onder druk en verslechtert dit wanneer er minder woningen gebouwd kunnen worden. Voor Woonpartners komt de grondexploitatie ook onder druk te staan wanneer er minder woningen mogelijk zijn door hoge investeringskosten.

De parkeernorm wijkt af van beleid

Er wordt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per appartement gehanteerd. De norm voor dit type appartement is in overeenstemming met het parkeerbeleid uit 2014 en CROW publicatie 381. De nieuwe CROW publicatie is gebruikt en dat is in afwijking op het parkeerbeleid. Door de nieuwe publicatie te gebruiken veranderen de uitgangspunten van de normen. Dit komt door 2 factoren. Waddinxveen is volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek van een matig stedelijk naar sterk stedelijk gebied getransformeerd. Daarnaast wordt schil centrum als uitgangspunt voor de stedelijke zone gehanteerd. Dit kan omdat het appartementencomplex binnen 600 meter

loopafstand van het station en Gouweplein gelegen is. Het midden van de bandbreedte is gebruikt. Rondom het nieuwe appartementencomplex zijn na oplevering voldoende parkeerplaatsen aanwezig om aan het uitgangspunt 90% bezetting te voldoen. Er is een afname van ongeveer 80 verkeersbewegingen per etmaal. Dit komt doordat het aantal verkeersbewegingen van de oude functie, het gemeentehuis, hoger was.

Bomen worden elders gecompenseerd

Het is niet haalbaar om 37 bomen in het plangebied te plaatsen. Hoeveel er precies geplaatst worden zal blijken uit het inrichtingsplan, daar wordt aan gewerkt. Wanneer er te weinig ruimte is voor 37 bomen in het plangebied, wordt als eerste gekeken of de bomen in het Sleutelkwartier geplaatst kunnen worden. Wanneer niet alle bomen in het Sleutelkwartier passen wordt naar andere locaties in Waddinxveen gekeken.

Het plan voldoet verder aan geldend beleid

Dit bestemmingsplan voldoet aan rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het is een wens dat binnenstedelijke verdichting plaats vindt in het kader van efficiënt ruimtegebruik. Dit plan voldoet hieraan. Het ligt in het centrum van Waddinxveen waardoor er veel voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn. Dat is gunstig voor de toekomstige bewoners én Waddinxveen. Het aantal en de duur van reisbewegingen wordt hiermee beperkt. Het aantal woningen in dit project zijn regionaal afgestemd en de provincie is hiermee akkoord.

Er zijn geen nadelige gevolgen voor mens en milieu

De milieuomgevingsaspecten zijn onderzocht en toegelicht in hoofdstuk 6 van de toelichting. De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft de onderzoeken en toelichting beoordeeld (bijlage 3 en 4). Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor mens en milieu. Ook de laatste opmerking van de ODMH met betrekking tot geluid is verwerkt door artikel 4.2.2. in de regels van het bestemmingsplan toe te voegen.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn onder andere de bepalingen over mogelijke planschade en een verrekening van de ambtelijke kosten opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan vastgesteld heeft wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan de bouw van de woningen starten.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan Raadhuisplein
3. Beoordeling milieuomgevingsaspecten
4. Beoordeling stikstof

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-04-2023; besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan Raadhuisplein (NL.IMRO.0627.bpraadhuisplein-0401) gewijzigd vast te stellen;

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

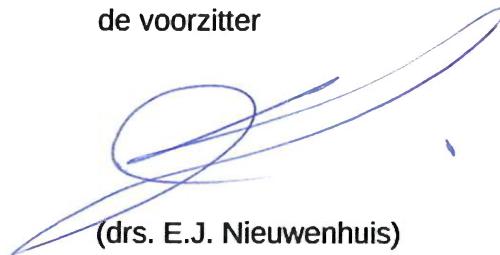
Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 31-05-2023.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)