

Nota reacties en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Van station tot hefbrug

Gemeente Waddinxveen

Nota reacties en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Van station tot hefbrug

Gemeente Waddinxveen

Datum:

23 augustus 2012

Projectgegevens:

INS04-WAX00004-01D

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Reacties	2
3	Vooroverleg	6
4	Aanpassingen	9
4.1	Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende reacties	9
4.2	Ambtshalve aanpassingen	9

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Van station tot hefbrug' heeft van 29 maart 2012 tot en met 25 april 2012 ter inzage gelegen. Op 4 april 2012 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis van Waddinxveen. Gedurende de periode van terinzage-legging zijn 5 reacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de reacties van belanghebbenden en vooroverleginstanties in het ontwerpbestemmingsplan 'Van station tot hefbrug' zijn doorgevoerd. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2 Reacties

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Van station tot hefbrug' zijn 5 reacties ingediend.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Van station tot hefbrug'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de reacties is de volledige inhoud betrokken.

1 Belanghebbende 1

Belanghebbende is van mening dat in het voorontwerpbestemmingsplan zowel de supermarkt als het winkelcentrum worden beperkt in uitbreidingsruimte. Hierbij wordt gewezen op de plannen en afspraken tot uitbreiding van de supermarkt. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid dient reeds in het kader van het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de beoogde revitaliseringsplannen van het winkelcentrum.

Ook heeft belanghebbende bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de verwijdering van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming Gemengd.

Tot slot wijst belanghebbende erop dat de verklaring van de aanduiding 'detailhandel' ontbreekt in de legenda op de verbeelding.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan legt voor het plangebied de bestaande situatie vast, zowel qua gebruik als qua bebouwing. Dit is ook gebeurd voor de supermarkt en het winkelcentrum aan de Passage. Het winkelcentrum is opgenomen in de bestemming 'Gemengd' en is aangeduid als 'detailhandel', waardoor de detailhandelsfunctie positief is bestemd. De plannen voor uitbreiding van de supermarkt zijn niet bekend bij de gemeente. De revitaliseringsplannen voor winkelcentrum De Passage zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan; het gaat immers om een conserverend bestemmingsplan. Om deze reden is hiermee in het bestemmingsplan geen rekening gehouden. Het bestemmingsplan staat een (beperkte) revitalisering overigens niet in de weg. Nieuwbouw of verbouw van winkelpanden is mogelijk binnen de opgenomen bouwvlakken en bouwregels; herinrichting van de openbare ruimte rond de Passage behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Naar aanleiding van de reacties die zijn gericht op de wijzigingsbevoegdheid voor de verwijdering van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Gemengd', is besloten de betreffende wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit het bestemmingsplan.

De aanduiding 'detailhandel' is per abuis niet vermeld in de legenda van de analoge verbeelding. Dit wordt hersteld.

Aanpassing:

- De aanduiding 'detailhandel' wordt opgenomen in de legenda van de analoge verbeelding.
- De wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel' wordt verwijderd uit artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan.

2 Belanghebbende 2

Belanghebbende heeft bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de verwijdering van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming Gemengd.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de reacties die zijn gericht op de wijzigingsbevoegdheid voor de verwijdering van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Gemengd', is besloten de betreffende wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit het bestemmingsplan.

Aanpassing:

- De wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel' wordt verwijderd uit artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan.

3 Belanghebbende 3

Belanghebbende heeft bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de verwijdering van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming Gemengd.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de reacties die zijn gericht op de wijzigingsbevoegdheid voor de verwijdering van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Gemengd', is besloten de betreffende wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit het bestemmingsplan.

Aanpassing:

- De wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel' wordt verwijderd uit artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan.

4 Belanghebbende 4

Belanghebbende geeft aan dat het perceel Kanaalstraat 6 en 6a in het geldende bestemmingsplan de bestemming Detailhandel heeft en verzoekt de bestemming Gemengd (met aanduiding 'detailhandel') aan te passen naar Detailhandel.

Omdat de verklaring van de aanduiding (dh) ontbreekt in de legenda op de verbeelding wordt getwijfeld aan de betekenis van deze aanduiding op het perceel.

Belanghebbende kan niet instemmen met het wegbestemmen van de huidige detailhandel vanwege private belangen van de gemeente Waddinxveen in het nieuwe winkelcentrum, en deze laat prevaleren boven private belangen.

Gelet op het voorgaande heeft belanghebbende tevens bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de verwijdering van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming Gemengd.

Beantwoording:

Voor gebieden waar binnen het plangebied in de huidige situatie sprake is van een centrumgerelateerde functie is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn gebruiksmogelijkheden geboden die aansluiten op het bestaande gebruik van panden en de mogelijkheden die op grond van het gemeentelijk beleid in de toekomst worden gezien voor het plangebied. Om die reden zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening binnen de bestemming 'Gemengd' algemeen toegestaan. De bestaande detailhandels- en horecavestigingen zijn positief bestemd door middel van aanduidingen. Voor deze systematiek is gekozen omdat nieuwvestiging van horeca en detailhandel op locaties waar die nu niet gevestigd is, binnen de planperiode niet wordt verwacht, mede in relatie tot de realisering het nieuwe centrumgebied.

Het pand Kanaalstraat 6 en 6a is bestemd als 'Gemengd' en aangeduid als 'detailhandel'. Hiermee zijn de gebruiksmogelijkheden voor dit perceel ruimer dan wanneer de bestemming 'Detailhandel' zou worden opgenomen. Naast detailhandel zijn nu immers ook kantoren en (maatschappelijke) dienstverlening toegestaan. Het aanpassen naar de bestemming 'Detailhandel' zou leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden voor belanghebbende en past niet binnen de gekozen systematiek.

Er is door deze wijze van bestemmen geen sprake van het wegbestemmen van bestaande detailhandelsvestigingen. Bovendien is, naar aanleiding van de reacties die zijn gericht op de wijzigingsbevoegdheid voor de verwijdering van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Gemengd', besloten de betreffende wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit het bestemmingsplan.

De aanduiding 'detailhandel' is per abuis niet vermeld in de legenda van de analoge verbeelding. Dit wordt hersteld.

Aanpassing:

- De aanduiding 'detailhandel' wordt opgenomen in de legenda van de analoge verbeelding.
- De wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel' wordt verwijderd uit artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan.

5 Belanghebbende 5

Belanghebbende acht het niet gewenst dat zijn eigendom wordt voorzien van 2 afzonderlijke bestemmingen: 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Bovendien zijn de bestemmingen niet volgens de bestaande situatie ingetekend. Op het perceel zijn een woonhuis en een verloskundigenpraktijk aanwezig. Bij de woning is een gedeelte als bedrijfsruimte in gebruik. Belanghebbende verzoekt de bestemming van het gehele perceel om te zetten in Gemengd.

In de reactie van belanghebbende wordt daarnaast verzocht in overleg te treden over (bouw- en gebruiks)mogelijkheden voor het perceel aan de Kanaalstraat dat in eigendom is van de gemeente en waarop een erfdienstbaarheid is gevestigd voor de toegang tot de verloskundigenpraktijk.

Beantwoording:

In aansluiting op de bestemming van de percelen ten westen en noorden van het betreffende perceel is de bestemming 'Gemengd' voorstelbaar. Het perceel van belanghebbende wordt dan ook in zijn geheel in deze bestemming opgenomen. Omdat binnen de bestemming 'Gemengd' wonen alleen op de verdieping is toegestaan, wordt tevens de aanduiding 'wonen' opgenomen op het perceel, teneinde het bestaande gebruik van de woning te kunnen voortzetten. Ook voor de bestaande bebouwing achter de woning wordt een gepaste regeling opgenomen in de vorm van de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor de oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak is een maximum van 175 m² gekoppeld. Door de opname van deze aanduiding is buiten het bouwvlak maximaal 130 m² aan bebouwing toegestaan.

De gemeente is bereid om de (bouw- en gebruiks)mogelijkheden voor het perceel aan de Kanaalstraat te bespreken. Dit heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

Aanpassing:

- Op de verbeelding worden de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' op het perceel Stationsstraat 38 aangepast naar de bestemming 'Gemengd', aangevuld met de aanduiding 'wonen', 'bijgebouwen' en 'maximum oppervlakte (m²)'.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Van station tot hefbrug' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er zijn reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Veiligheidsregio Hollands Midden;
- Kamer van Koophandel Rotterdam.

1 Provincie Zuid-Holland

De Provincie heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

De reactie van de provincie Zuid-Holland is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

De reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Veiligheidsregio Hollands Midden

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft het volgende advies uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van brandbare gassen van zowel de hogedruk aardgasleiding als vervoer over de N207. De 10^{-6} risicocontour voor het plaatsgebonden risico overlapt het plangebied niet, en vormt dus geen belemmering voor het plan. Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en zal het groepsrisico niet doen toenemen.

Wat betreft de bereikbaarheid en bluswatervoorziening wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan in grote lijnen voldoet aan de praktijkrichtlijn, zoals vastgesteld door de Regionale Brandweer Hollands Midden. Met betrekking tot de dekking van de brandkranen zijn er wel aandachtspunten.

Met betrekking tot de zelfredzaamheid van personen in het gebied binnen een afstand van 80 meter vanaf de N207 en 70 meter vanaf de hogedruk aardgasleiding wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan voor deze zones voorziet in een regeling die de vestiging van zeer kwetsbare groepen uitsluit.

Beantwoording:

Via het bestemmingsplan kan niet worden toegezien op de dekking van de brandkranen. Bij (nieuwe) ontwikkelingen zal hiermee rekening worden gehouden. Voor het overige is de reactie van het Veiligheidsregio Hollands Midden voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Kamer van Koophandel Rotterdam

De Kamer van Koophandel (KvK) verzoekt terughoudend om te gaan met maatbestemmingen. Het garagebedrijf en het portsorteercentrum worden hierdoor beperkt. Na bedrijfsbeëindiging is het moeilijk een nieuwe gebruiker te vinden, hetgeen het risico op leegstand vergroot. De KvK adviseert in overleg te gaan met deze bedrijven en vraagt om binnen deze bestemming bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe te staan.

Binnen de bestemming Gemengd zijn geen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De KvK vindt dit een gemiste kans. Deze bedrijven passen doorgaans prima in een gebied met functiemenging.

Beantwoording:

Er is bewust gekozen voor maatbestemmingen omdat het in beginsel niet gewenst is deze activiteiten ter plaatse voort te zetten na bedrijfsbeëindiging. Vanwege de omvang van de beide bedrijfslocaties is vervanging van de huidige bedrijfsfunctie door een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 eveneens niet als directe vestigingsmogelijkheid opgenomen. Bij beëindiging van het bedrijf treedt de gemeente graag in overleg met de eigenaren van de bedrijven voor aangepaste gebruiksmogelijkheden.

Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn binnen de bestemming Gemengd niet rechtstreeks toegestaan, omdat de gemeente een andere uitstraling voor de gebieden met deze bestemming voorstaat. Bedrijfsactiviteiten passen niet in dit beeld.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Aanpassingen

In paragraaf 4.1 wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de ingediende reacties van belanghebbenden en vooroverleginstanties zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan 'Van station tot hefbrug'. Paragraaf 4.2 bevat een overzicht met de belangrijkste ambtshalve aanpassingen.

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende reacties

Verbeelding

- De aanduiding 'detailhandel' is opgenomen in de legenda van de analoge verbeelding.
- De bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' op het perceel Stationsstraat 38 zijn aangepast naar de bestemming 'Gemengd', aangevuld met de aanduiding 'wonen', 'bijgebouwen' en 'maximum oppervlakte (m2)'.

Regels

- De wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel' is verwijderd uit artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan.
- De bebouwingsregeling die is gekoppeld aan de aanduiding 'bijgebouwen' is aangepast. Het maximum oppervlakte is uit de regels verwijderd en op de verbeelding opgenomen. In de regels is een verwijzing naar de verbeelding opgenomen.

Toelichting

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding en in de regels.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

4.2.1 Archeologie

Op korte termijn wordt het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid worden de relevante onderdelen van dit beleid vertaald in het ontwerpbestemmingsplan 'Van station tot hefbrug'.

4.2.2 Overige aanpassingen

Verbeelding

- De aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1' is in westelijke richting vergroot tot op een afstand van 6 meter van de woning Kerkweg-Oost 214.
- Voor het bestaande metaalbewerkingsbedrijf op het adres Oranjelaan 36C is de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf – metaalbewerkingsbedrijf' opgenomen.
- Voor Larazorg op het adres Oranjelaan 20A is de bestemming Maatschappelijk – Zorg opgenomen.
- De eigendomssituatie op het perceel Kerkweg-Oost 234 is gewijzigd. De bestemmingsgrenzen ('Maatschappelijk' en 'Verkeer') zijn hierop aangepast.
- Omdat de aanduiding 'bijgebouwen' in het ontwerpbestemmingsplan op twee percelen wordt gebruikt, is de daaraan gekoppelde bebouwingsregeling aangepast. Bij de aanduiding 'bijgebouwen' op het perceel Kerkweg-Oost 155 is een aanduiding opgenomen met de maximum toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. De het voorontwerpbestemmingsplan in de regels opgenomen maat van 130 m² is overgenomen.

Regels

- In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 Bedrijf is de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf – metaalbewerkingsbedrijf' opgenomen.
- De bestemming Maatschappelijk – Zorg wordt toegevoegd.

Toelichting

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast en aangevuld naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding en in de regels.