

Nota beantwoording Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Poort van Waarder' en Dorp 14' in Waarder

Datum behandeling in het college: 15 augustus 2023

Vastgesteld door de raad: 27 september 2023

Zaaknummer: Z//22/139797



Locatie Dorp 14



Locatie Poort van Waarder

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Poort van Waarder en Dorp 14 in Waarder' lag ter inzage vanaf donderdag 2 maart tot en met woensdag 12 april 2023. In deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er 9 zienswijzen ingediend. Gelet op de Algemene verordening Gegevensbeheer (AVG) zijn de zienswijzen beantwoord zonder vermelding van adresgegevens.

Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente	Wel of geen aanpassing bestemmingsplan?
Provincie Zuid-Holland		
De provincie heeft 2 opmerkingen:		Ja, beide punten leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Detailhandel In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan wordt in artikel 3.1 een algemene bestemming voor detailhandel toegekend aan de gronden voor de voorziene supermarkt. Tevens is een functieaanduiding voor een supermarkt toegevoegd. Hiermee worden andere vormen van detailhandel (behalve diegene die genoemd staan in artikel 3.3.1) niet expliciet uitgesloten. We verzoeken u dan ook de detailhandelsbestemming te specificeren en geen reguliere detailhandelsbestemming in het plan mogelijk te maken, maar een bestemming die uitsluitend is toegespitst op de behoefte aan dagelijkse goederen.	Dit is een juiste constatering. Artikel 3 van het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat alleen detailhandel in de vorm van een supermarkt is toegestaan. Het is ook niet de bedoeling van de gemeente om een andere vorm van detailhandel toe te staan dan een supermarkt.	

Ruimtelijke kwaliteit Op grond van artikel 6.9 van de omgevingsverordening van de provincie kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het plan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9 lid 2). In de plantoelichting van het onderhavige bestemmingsplan wordt onvoldoende gemotiveerd dat rekening is gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en met de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.	Over dit onderdeel van de zienswijzen is nader overleg met de provincie geweest. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen motivering ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit is inderdaad summier. In de toelichting van het bestemmingsplan is een uitgebreidere onderbouwing opgenomen die ook ingaat op de beschermingscategorie, het gebiedstype en relevante richtpunten voor de ruimtelijke kwaliteit. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een groenplan	
Bewoners van de Molendijk		
Er wordt gebouwd op een locatie dat nu weiland is en volgens de provincie een venster- of zichtlocatie is;	Er wordt gebouwd buiten het bestaand stads- en dorpsgebied op grond die tot nu een agrarische bestemming had. De provincie heeft aangeven dat de gemeente beter moet motiveren dat er sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteit.	Ja; leidt tot aanvulling van de toelichting.
De groenhaag bij de supermarkt aan de zijde van de Molendijk is te laag. Een haag van 60 tot 80 cm houdt inschijnende koplampen niet tegen.	Dit heeft de gemeente besproken met de ontwikkelaar. De hoogte van de haag zal worden aangepast naar minimaal 90 cm. De tekst in de toelichting passen we aan.	Ja, dit leidt tot aanpassing het bestemmingsplan

Oneens met de situering van de supermarkt aan de zuidkant van het plangebied, pal tegenover de woningen aan de Molendijk. Waarom niet meer verplaatsen richting de rijksweg A 12.	Het is een bewuste keuze de supermarkt aan de zuidkant van plangebied te plaatsen zodat deze aansluit op het dorp. De provincie biedt alleen ruimte voor het verplaatsen en uitbreiden van de supermarkt als de nieuwe locatie aansluit op de bebouwde kom. Vandaar de langzaamverkeersvoorziening zodat de supermarkt ook voor fietsers en voetgangers vanuit het dorp makkelijk bereikbaar is. In de Nota van Uitgangspunten voor het project, die het college van B & W heeft vastgesteld, is benoemd dat de bebouwing qua positionering en uitstraling gericht is op het dorp en niet lonkt naar de A12. De gemeente wil voorkomen dat er sprake is van een supermarkt langs de rijksweg A12. De supermarkt is bedoeld voor de bewoners van Waarder, Driebruggen en Nieuwerbrug.	Nee.
Niet blij met de langzaamverkeersverbinding: steeds onveiliger voor fietsers die schuin moeten oversteken, de Molendijk wordt steeds drukker, er wordt te hard gereden en er is geen veilige fietsoversteekplaats ter hoogte van de te realiseren langzaamverkeersverbinding.	De gemeente is zich ervan bewust dat de verkeerssituatie aan de Molendijk niet optimaal is, vooral voor fietsers. De planning is dit in 2024 -2025 te verbeteren. Maar er is geen sprake van een onveilige situatie waarbij de kans op ongelukken reëel is. Het aantal fietsers is relatief beperkt, het zicht is goed op de rotonde en de inschatting is dat het aantal fietsers als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt niet aanzienlijk zal toenemen.	Nee, de aanpassing van de inrichting van een weg is niet een onderwerp dat in het bestemmingsplan te regelen is.
	De langzaamverkeersverbinding is belangrijk voor de optimale toegankelijkheid voor (lokale) bezoekers. Bij zowel de uitwerking van verbinding voor langzaam verkeer als de aanpassing van bestaande in- en uitrit voor autoverkeer op de Molendijk kijkt de gemeente kritisch naar een fietsveilige oversteek.	
Bewoners van de Meester van Loostraat en de Vereniging van eigenaren van 't Groene Erf		

Te weinig parkeerplaatsen met een norm van 1,7. Zeker een tekort van 20 pp. Dat de supermarkt er niet meer zal zijn helpt, maar de parkeerdruk is vooral 's avonds. Bij te hoge parkeerdruk wordt op oneigenlijke plekken geparkeerd. Hierdoor gevaar voor belemmering toegang tot achtergelegen veehouderij met melkwagens en grote tractoren. Kan leiden tot economische schade.	Als er fout wordt geparkeerd is dit een kwestie van handhaven. Het landbouwverkeer van en naar de achtergelegen boerderij mag hier geen hinder van ondervinden en ook de verkeersveiligheid mag niet in het geding komen. De norm van 1,7 is conform de Nota Parkeernormen. De gemeente heeft gesproken met de omwonenden van de locatie van de supermarkt. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor de 10 extra woningen. De piek in parkeerdruk er is vooral tijdens kerkdiensten op zondagochtend. Dit is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de kerk. De gemeente wil hierover meedenken maar dit parkeervraagstuk valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.	Nee
Positief over verplaatsen supermarkt	Bedankt, de gemeente vindt het belangrijk het voorzieningenniveau ook in ons oostelijke dorpen op peil te houden. Het verplaatsen en uitplaatsen van de supermarkt draagt daaraan bij.	Nee
Appartementen op de begane grond moeten aansluiten bij het type bestaande appartementen op de 1e verdieping, het appartementencomplex moet een eenheid uitstralen.	Het betreft een bestaand gebouw waarbij het gebruik wordt gewijzigd naar wonen voor wat betreft de begane grond. Als met eenheid en kwaliteit van de woningen wordt gedoeld op de oppervlakte van de woningen dan gaat de gemeente daar niet in mee. Een gevarieerd woningprogramma is gewenst vanwege de dynamiek van de woningbouwmarkt de laatste jaren. Het afwerkingsniveau is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning, evenals het voldoen aan redelijke eisen van welstand.	Nee
Rolcontainers zullen aan de weg geplaatst moeten worden, er is geen ruimte op eigen terrein. Niet praktisch en bederft het aanzicht.	Dit is een onderwerp dat we in het bestemmingsplan niet kunnen regelen maar wel onderdeel van de inrichting van het terrein. De gemeente bespreekt dit met de ontwikkelaar.	Nee

Vrees voor verlies marktwaarde bestaande appartementen.	De inschatting van de gemeente is dat het verdwijnen van de supermarkt met laad- en losactiviteiten en het geluid van winkelwagentjes juist een gunstig effect heeft op de waarde van de bestaande woningen. U heeft de mogelijkheid een verzoek planschade in te dienen.	Nee.
Gaan ervan uit dat de 14 parkeerplaatsen aan de overzijde van de centrumtree behouden blijven voor de bewoners van de appartementen;	We gaan ervan uit dat u doelt op de parkeerplaatsen aan de overzijde van de supermarkt, op het plein bij de kerk. Deze parkeerplaatsen blijven openbaar en zijn beschikbaar voor de huidige bewoners en de toekomstige bewoners van de nieuw te realiseren appartementen. Deze parkeerplaatsen zijn ook meegenomen in de parkeerbalans.	Nee.
Dorpsteam Waarder		
Positief over de verplaatsing van de supermarkt, het uitgewerkte ontwerp en de manier waarom de bewoners van Waarder hierbij zijn betrokken.	Bedankt. De ontwikkelaar en de gemeente hebben zich ingespannen om goed te luisteren naar wat de inwoners van Waarder naar voren hebben gebracht, tegemoet te komen aan kritische opmerkingen en het proces transparant te laten verlopen.	Nee.
De vrachtwagenparkeerplaats met overslaglocatie is een positieve ontwikkeling.	Door de verplaatsing van de supermarkt naar de rand van het dorp, dichterbij de afslag van de A12 komt er minder vrachtverkeer door het dorp. Door het realiseren van een overslaglocatie bij de entree van Waarder is het de bedoeling dit nog verder terug te dringen. Zwaarbeladen vrachtwagens die meestal via de Groendijck, het Hoogeind oprijden hebben dan de mogelijkheid hun vracht over te laden op lichtere voertuigen. Deze zijn minder belastend voor de smalle wegen in het buitengebied.	Nee.

In het plan zijn twee mogelijke locaties ingetekend voor het realiseren van een laadstation voor elektrische voertuigen. Aan de komst van een laadstation voor elektrische auto's is te weinig aandacht besteed tijdens de informatiebijeenkomst op 20 maart. Niet duidelijk was hoe het station er uit zou gaan zien. Op de gepresenteerde impressietekeningen was het laadstation niet aangegeven. Het losse A-4 viertje waarop het laadstation was aangeduid was, is niet gezien door een aanwezig lid van het dorpssteam. Hier had meer aandacht voor moeten zijn.	We zijn het met u eens dat de informatieverstrekking over het laadpunt voor elektrische auto's beter had moeten zijn. In de voorbereiding van de informatieavond is over het hoofd gezien deze functie duidelijk en visueel te presenteren. In het ontwerpbestemmingsplan zijn inderdaad twee locaties opgenomen waarvan één het gaat worden. Uit nader overleg met de ontwikkelaar is besloten dat het laadstation komt op de locatie die het meest verwijderd van de Molendijk en op de grond die nu al in eigendom is van de ontwikkelaar. De situering van het laadstation wijzigt enigszins ten opzichte van die in het ontwerpbestemmingsplan. Dit passen we aan op de verbeelding van het bestemmingsplan. De regels over de luifel passen wij niet aan. Een groen inpassingsplan is onderdeel van het definitieve bestemmingsplan. In dit plan is de het laadstation landschappelijk ingepast. De kavel direct aan de Molendijk wordt voorlopig ingericht als P & R parkeerplaats in een groene setting. De bestemming blijft 'Verkeer'.	Ja, dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt 1 locatie aangeduid voor het elektrisch laadpunt
De impact van het laadplein staat omschreven in artikel 5.2.2 van de bouwregels van het voorliggend bestemmingsplan. Het dorpssteam spreekt zich nadrukkelijk uit tegen het plaatsen van een overkapping van 6 meter hoogte ten behoeve van een dergelijke voorziening.	Wat betreft de impact van de luifel. In het ontwerp bestemmingsplan is nu nog opgenomen dat er een luifel van maximaal 150 m² komt met een maximale hoogte van 6 meter. Deze regels handhaven we maar het laadstation komt nu verder van de Molendijk te liggen en wordt landschappelijk ingepast. Voor dit laatste heeft de ontwikkelaar een groenplan aangeleverd dat onderdeel is van het vast te stellen bestemmingsplan. Het laadstation heeft nu ook niet de uitstraling van een solitaire functie maar is geïntegreerd in de totale planontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat er sprake is een ruimtelijk aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling met voldoende kwaliteit.	Nee, de regels voor de luifel worden niet aangepast.
Eigenaar tankstation Waarder		

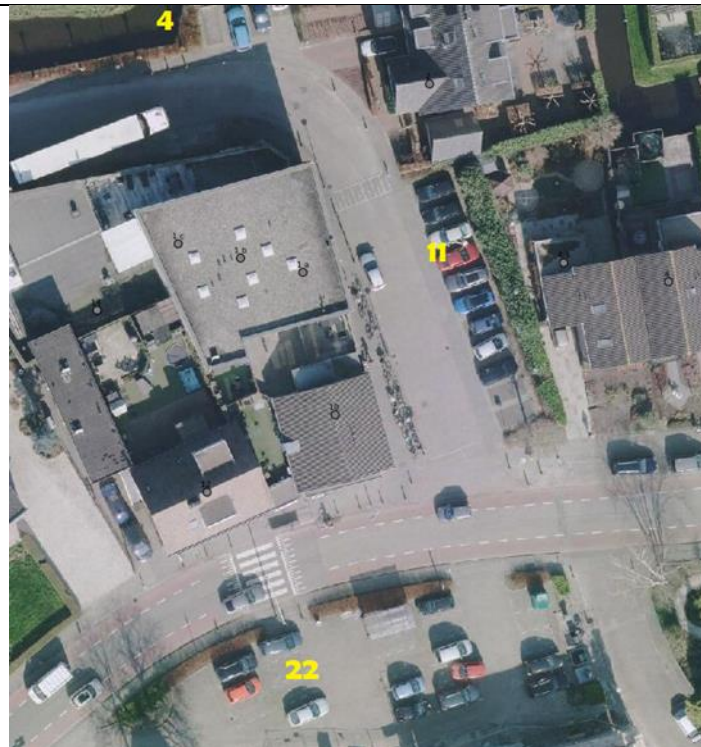
De zaken liggen anders dan de gemeente eerder heeft aangegeven in de Nota van Uitgangspunten is benoemd.	In de Nota van Uitgangspunten is een van de stedenbouwkundige uitgangspunten dat bebouwing qua positionering en uitstraling gericht is op het dorp Waarder en niet 'lonkt' naar de A12. Op het moment van vaststelling van Nota van Uitgangspunten was een mogelijk laadstation voor elektrische voertuigen nog niet aan de orde. Het elektrisch laadstation wordt zodanig gepositioneerd dat het laadstation integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van de supermarkt. De ontwikkelaar stelt een groenplan op dat onderdeel is van het bestemmingsplan, waarbij ook het laadstation landschappelijk wordt ingepast.	Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
In samenspraak met de gemeente zijn er afspraken gemaakt en is er altijd consensus geweest over de scheiding van functies en doelgroepen van de supermarkt versus het tankstation. De supermarkt zou zich met haar functie richten op het dorp en het tankstation met haar (nog toe te voegen) functies meer op de snelweg.	Er is gesproken over het type laden en of het mogelijk zou zijn dat beide ondernemers zich richten op een ander publiek. Dit is alleen niet een onderwerp dat in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Ook stelt de gemeente zich terughoudend op als het gaat om concurrentie. Door de aangepaste locatie is het laadstation beter geïntegreerd in de planontwikkeling en sluit de situering van de laadstations beter aan op het parkeerterrein van de supermarkt. Daardoor is het aannemelijk dat de klanten van de supermarkt gebruik maken van dit laadstation. Dat er ook klanten komen laden zonder bezoek aan de supermarkt is niet te voorkomen. De opzet van de ontwikkeling is gericht op een integraal plan waar het laadstation onderdeel van uitmaakt. Er is geen sprake van een laadstation als solitaire functie uitsluitend gericht op het verkeer vanaf de rijksweg A12. Het bestemmingsplan beperkt de eigenaar van het bestaande tankstation ook niet om in zijn plannen voor elektrische laadpunten op zijn tankstation.	Ja, leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De situering van het laadstation wordt op de verbeelding aangepast.

Met een luifel van 150 m² en een hoogte van 6 meter richt het oplaadpunt zich niet op bezoekers van de supermarkt maar op verkeer vanaf de snelweg;	Het laadstation komt nu verder van de Molendijk te liggen, wordt voldoende landschappelijk ingepast door het opgestelde groenplan dat onderdeel wordt van het bestemmingsplan en is beter geïntegreerd in de totale planontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat er sprake is een ruimtelijk aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling met voldoende kwaliteit.	Leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Standplaatshouder patatkraam		
Op de plankaart staat de standplaats voor de frietkraam niet ingediend. Niet duidelijk is wat dit betekent voor mij.	Op dit moment is de ontwikkelaar nog steeds in gesprek met de eigenaar van de patatkraam over een eventuele vestiging van een patatzaak in het gebouw van de supermarkt. Gelet op de stand van zaken gaan we ervan uit dat de standplaats blijft op gemeenteground nabij de ontsluiting en de overslaglocatie. Deze locatie valt in de bestemming 'Verkeer'. We nemen in de omschrijving van de bestemming op dat op grond met deze bestemming ook een standplaats is toegestaan. We nemen een specifieke aanduiding / vlak op verbeelding waarbinnen een standplaats van maximaal 25 m ² . Mocht het uiteindelijk toch zijn dat de standplaats vervalt, en er sprake is van de vestiging van een snackbar in het gebouw van de supermarkt, dan is er in het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid opgenomen voor vestiging in het gebouw van de supermarkt.	Leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan
Bewoner Korsterdijk		
Een verkeerskundig onderzoek over het aantal verkeersbewegingen ontbreekt. Niet helder is wat de toename van het aantal verkeersbewegingen is als gevolg van de nieuw functies. Er is geen rekening gehouden met de horecafunctie en dat de supermarkt een bezorgfunctie heeft. Onder het kopje 'verkeersgeneratie' zijn niet alle functies benoemd die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Tevens ontbreekt een berekening die inzicht geeft in het cumulatieve	Het plan is verkeerskundig getoetst. Een verkeerskundig onderzoek is niet nodig vanwege de geringe invloed die de functies hebben op de verkeerstoename en de verkeersafwikkeling. Wat betreft de verkeersaantrekkende werking: o het gaat om het verplaatsen van een bestaande supermarkt die wordt uitgebreid met circa 795 m² bedrijfsvloeroppervlak (het horecagedeelte vervalt, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan);	Leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De functie horeca wordt niet rechtstreeks bestemd.

effect van de diverse functies op het aantal voertuigbewegingen.	○ de supermarkt richt zich, wat betreft bezoekers op de dorpskernen Driebruggen, Waarder en Nieuwerbrug. De supermarkt is daarom ook gepositioneerd aan de rand van het dorp. Het is geen XLsupermarkt, gericht op het verkeer vanaf de rijksweg A 12. ○ de functie horeca wordt geschrapt in het bestemmingsplan dat we aan de raad voorleggen. Deze was uitsluitend bestemd voor de mogelijke verplaatsing van standplaats voor frietkraam bij de entree van het huidige vrachtwagenparkeerterrein naar het gebouw van de supermarkt. Gelet op de gesprekken tussen de ontwikkelaar en de standplaatshouder is op dit moment onwaarschijnlijk dat de standplaatshouder zich vestigt bij de supermarkt. De mogelijkheid van een vestiging van een snackbar nemen wij als afwijkingsmogelijkheid op in het bestemmingsplan. Bij de overwegingen om al dan niet af te wijken kan het college ook de mogelijke verkeersaantrekkende werking meewegen. ○ Wat betreft het overslaglocatie: deze is bedoeld voor vrachtwagens die de mogelijkheid hebben om hun vracht in kleinere vrachtwagens / bestelbusjes over te laden. Dit geldt vooral voor het bedrijf VIOS in Hogebrug aan het Hoogeind. Dit bedrijf heeft meer dan een gemiddeld aantal vrachtwagenbewegingen. Gelet op het bovenstaande is er geen reden om vanwege de verkeersaantrekkende werking een verkeerskundig onderzoek uit te voeren. Het gaat slechts om een geringe extra verkeersaantrekkende werking door de te realiseren functie.	
--	--	--

	○ Bij de parkeernorm voor de supermarkt is rekening gehouden met een bezorgdienst. De bezorgdienst heeft slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen. Het gaat om circa 60 verkeersbewegingen per week, dus 10 per dag omdat de supermarkt op zondag gesloten is.	
Dat er op het vrachtwagenparkeerterrein geen rekening is gehouden met parkeerplaatsen voor deze functie is onjuist. Wanneer men een vrachtwagen op een parkeerplaats stalt, zal men vervolgens (in voorkomend geval) met de auto huiswaarts keren. Deze auto zal op een nabijgelegen parkeerplaats geparkeerd moeten worden.	Er hoeft geen rekening te worden gehouden met parkeerplaatsen voor vrachtwagenchauffeurs. Dit komt slechts sporadisch voor, het gaat ook om maximaal 10 vrachtwagenparkeerplaatsen, niet meer dan in de bestaande situatie. Vrachtwagenchauffeurs kunnen eventueel hun personenauto stallen op de plek van hun vrachtwagen. Het vrachtwagenparkeerterrein is alleen toegankelijk voor de vrachtwagenchauffeurs die die een parkeerplaats huren en het terrein is afgesloten met een hek.	Nee.

Wat betreft de locatie Dorp 14: Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt niet dat de parkeerplaatsen gelegen op het parkeerterrein aan de overzijde van de supermarkt met name bedoeld zijn voor de supermarkt en vijf bestaande woningen. Deze parkeerplaats betreft een openbare parkeerplaats die tevens in gebruik is bij bezoekers van de in Waarder gelegen kerken. De stelling, inhoudende dat de parkeerplaatsen met name bedoeld zijn voor de supermarkt en vervolgens deze parkeerplaatsen kunnen worden aangewend voor de 10 nieuwe woningen en vijf bestaande woningen, is onjuist. Verder blijkt niet op welke wijze is gekomen tot het getal van 37 in de directe omgeving aanwezige parkeerplaatsen. Niet is gebleken welke parkeerplaatsen in deze telling zijn betrokken. De gemeente kan niet beweren dat de aanwezige parkeerplaatsen op het plein voor de kerk thans, zonder bezoekers van de supermarkt, volledig onbenut zijn en dus kunnen worden aangewend als parkeerplaatsen voor de gebruikers van de appartementen.



De situering van de bestaande 37 parkeerplaatsen rondom de huidige locatie van de supermarkt.

Deze parkeerplaatsen zijn aangelegd door de gemeente voor de bezoekers van de supermarkt. Het is dan ook logisch dat deze parkeerplaatsen ook, bij de wijziging van de functie van het pand, worden meegenomen in de parkeerberekening voor de 10 nieuwe woningen. Het blijven openbare parkeerplaatsen, dus dubbelgebruik is mogelijk, parkeerplaatsen worden voornamelijk in de avonden gebruikt door bewoners. In de omgeving zijn geen functies, behalve soms de kerk(en), waarbij de parkeerbehoefte zich vooral 's avonds voortdoet. De parkeerplaatsen zijn openbaar en

	eventueel ook beschikbaar voor kerkgangers op vooral zondagochtend.	
--	--	--