Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 507474
Documentkenmerk: 507467
Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Brugweg 56
Datum raad: 23 september 2026
Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Albert Kerssies
Akkoord advies:
Manager: Dhr. X.G. Leenheer
Directeur: Dhr. M. Nijhuis

Onderwerp
Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Brugweg 56

Voorgesteld besluit
De gemeenteraad van Waddinxveen besluit:
1. De *Ontwerpverklaring van geen bedenkingen* voor Brugweg 56 (zoals bedoeld in art. 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en art. 5.20 en 6.5 Besluit omgevingsrecht) af te geven;
2. De *Ontwerpverklaring van geen bedenkingen* voor 6 weken ter inzage te leggen;
3. Te bepalen dat, indien geen zienswijzen worden ingediend, de definitieve verklaring van geen bedenkingen moet worden geacht ongewijzigd door de raad te zijn verleend;
4. Af te wijken van de Nota Kostenverhaal 2025 en de financiële bijdrage te baseren op de Nota Kostenverhaal 2019 en hierbij van toepassing te verklaren.

Publiekssamenvatting
Een initiatiefnemer heeft een vergunningsaanvraag ingediend om aan de Brugweg 56 in Waddinxveen genaamd het Brughuis (een appartementencomplex met 16 appartementen) te bouwen op de locatie van een kantoorgebouw, en dat hiervoor te slopen. Als onderdeel van dit plan worden de benodigde 22 parkeerplaatsen, inclusief 7 parkeerplaatsen voor omwonenden, binnen het plangebied gerealiseerd.

Het college heeft op 14 juli 2026 besloten de raad voor te stellen een *Ontwerpverklaring van geen bedenkingen* voor het Brughuis af te geven, omdat de woningvoorraad met deze ontwikkeling wordt aangevuld met 13 betaalbare (tussen de 225.000 en 355.000 euro) en 3 (middel)dure (tussen de 355.000 euro en 450.000 euro) koopappartementen, 8 aanvullende sociale huurwoningen in het plan aan Brugweg 119 en 121 worden ingepast, een kwaliteitsslag wordt gemaakt aan de Brugweg en voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Inleiding
De initiatiefnemer heeft een vergunningsaanvraag ingediend om het kantoorgebouw in het plangebied te slopen en 16 appartementen te bouwen. Het programma bestaat uit 13 betaalbare (tussen de 225.000 en 355.000 euro) en 3 (middel)dure (tussen de 355.000 euro en 450.000 euro) koopappartementen. Het college heeft op 31 maart 2026 in principe besloten dat het sociale programma kan worden ondergebracht in het plangebied Brugweg 119 en 121, dat door dezelfde initiatiefnemer wordt ontwikkeld. Het appartementengebouw Brugweg 56 wordt grotendeels op dezelfde locatie als de huidige bebouwing gebouwd met een kleine verruiming van het bouwvlak. Er wordt, zoals ook in de huidige situatie het geval is, een gebouw van drie lagen beoogd met de entree aan de oostzijde van het gebouw.

In het bijgevoegde inpassingsplan is aangegeven waar en op welke manier het bestaande groen in het plangebied wordt behouden en waar dit extra versterkt wordt. Ook is de parkeersituatie weergegeven, waarbij alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast is aangegeven welke extra parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden door omwonenden. Om de parkeerdruk aan de Brugweg te verlichten worden er openbare parkeerplaatsen en laadvoorzieningen in het plangebied opgenomen.

Het bouwen van woningen is op de bestemming ‘Kantoor’ niet zonder afwijking van het bestemmingsplan mogelijk, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, sub 3 van de Wabo. Hiervoor moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) worden gevolgd. In dit voorstel wordt onderbouwd dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Verandering ten opzichte van eerder genomen principebesluit
In 2021 is een principeverzoek voor 12 woningen op deze locatie door het college aangehouden, omdat het niet voldeed aan de Woonzorgvisie, parkeergelegenheid voor de buurt verdween en er zorgen waren over toenemende verkeersdruk (Z/22/114142). Het college vindt dat, met de afspraken gemaakt met de ontwikkelaar als onderdeel van voorliggend plan, het plan in lijn is met de Woonzorgvisie. Onder deze afspraken realiseert de ontwikkelaar voldoende sociale huurwoningen aan de Brugweg. Het college heeft daarom op 31 maart 2026 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling van het Brughuis (507474).

Op 21 juli 2025 heeft het college een besluit genomen over de woningvoorraad voor het plan van Brugweg 119 en 121 (137809). Op basis van de Woonzorgvisie zijn er binnen het totale woonprogramma van de twee plannen 29 sociale huurwoningen nodig om te voldoen aan de norm van 30% sociale huur. Deze sociale huurwoningen kunnen niet gerealiseerd worden op Brugweg 56, omdat er op deze locatie niet voldoende ruimte is voor de inpassing van het sociale programma. Deze sociale huurwoningen worden nu gerealiseerd aan de Brugweg 121, waardoor voldaan wordt aan de Woonzorgvisie.

Deze verandering voegt 8 sociale huurwoningen toe aan het plan Brugweg 119 en 121, ten koste van 5 middenhuurwoningen en 6 betaalbare koopwoningen. Het volledige woonprogramma van beide locaties is in bijlage 5 te vinden. Op het niet realiseren van de sociale huurwoningen staat een substantiële boete, opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Maatschappelijk resultaat
Het verlenen van een *Ontwerpverklaring van geen bedenkingen* maakt de uitbreiding en diversifiëring van de woningvoorraad, en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het lint aan de Brugweg mogelijk.

Argumenten
1. De *Ontwerpverklaring van geen bedenkingen* (zoals bedoeld in art. 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en art. 5.20 en 6.5 Besluit omgevingsrecht) af te geven;

Het plan draagt bij aan een groter en diverser woningaanbod
Voorliggend plan voegt woningen toe aan de woningvoorraad van Waddinxveen op de locatie van een leegstaand pand. Met deze transformatie vindt er een kwaliteitsslag plaats aan de Brugweg. Samen met het plan aan de Brugweg 119 en 121 voorziet het plan in een woningmix die voldoet aan de Woonzorgvisie van Waddinxveen en op deze punten is het plan dan ook in lijn met de Omgevingsvisie.

Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de Brugweg
De inrichting van het plangebied blijft grotendeels gelijk aan de bestaande situatie. Ook wordt het terrein klimaatadaptief en biodivers ingericht, zoals te zien is in bijlage 6. De bestaande ontsluiting blijft behouden en vormt een gezamenlijke toegang tot de parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in parkeergelegenheid, ook voor de directe omgeving

Parkeren vindt plaats uit het zicht op het achtererf, waar in de bestaande situatie ook al een parkeerplaats aanwezig is. Volgens de CROW-parkeernorm moeten er voor dit woonprogramma 22 parkeerplekken worden gerealiseerd om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. In het nieuwe plan zijn er 29 parkeerplekken ingetekend, zoals te zien in bijlage 7. Van deze parkeerplaatsen zijn er 7 bedoeld als openbare parkeerplaatsen voor bewoners aan de Brugweg. Van de openbare parkeerplaatsen beschikken er 2 over een laadpaal.

In het plan is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Mede gelet op het vorenstaande is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor 6 weken ter inzage te leggen;

Terinzagelegging onder de Wabo
Om aan de wettelijke termijnen en voorwaarden te voldoen, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage gelegd.

3. Te bepalen dat, indien geen zienswijzen worden ingediend, de definitieve verklaring van geen bedenkingen moet worden geacht ongewijzigd door de raad te zijn verleend.

Dit besluit is wenselijk, omdat daarmee de procedure kan worden versneld.

4. Af te wijken van de Nota Kostenverhaal 2025 en de financiële bijdrage te baseren op de Nota Kostenverhaal 2019 en hierbij van toepassing te verklaren.

Omdat het hier gaat om een procedure op basis van de Wabo, is de financiële bijdrage uit de nota kostenverhaal 2025 (op basis van de Omgevingswet) in beginsel niet van toepassing. Daarom hebben we de financiële bijdrage aan de hand van de Nota Kostenverhaal 2019 (Wro-procedure) berekend. Vanwege de oude bestemming ‘kantoor’, komt deze op nul uit. Als onderdeel van dit collegevoorstel wordt de anterieure overeenkomst door de gemeente getekend.

Kanttekeningen en risico’s
Het kantoor aan de Brugweg 56 staat momenteel leeg. Hoewel de verkeersgeneratie van de appartementen vrijwel gelijk is aan de situatie zoals die onder de huidige bestemming te vergunnen is, zal het aantal verkeersbewegingen in de praktijk in de toekomst weer toenemen. De omwonenden zullen daarom een toename aan drukte ervaren die overeenkomt met de drukte wanneer het kantoor weer op de al toegestane manier in gebruik zou worden genomen. Dit is ook in lijn met de situatie aan Brugweg 119 en 121, waar de verkeersgeneratie daalt en het vrachtverkeer verdwijnt ten opzichte van de toegestane bedrijvigheid, maar de verkeersgeneratie toeneemt wanneer dit vergeleken wordt met de huidige leegstaande bedrijfslocatie.

In het voorliggende plan is het niet mogelijk sociale huurwoningen te realiseren. Om toch te zorgen dat het plan voldoet aan de Woonzorgvisie, wordt dit segment ondergebracht in het initiatief Brugweg 119 en 121, zoals aangegeven in de inleiding. Hoewel het college eerder in principe akkoord is gegaan met het plan Brugweg 119 en 121, is er geen absolute zekerheid dat het plan in de nabije toekomst gerealiseerd wordt. Om te voorkomen dat de realisatie van deze sociale huurwoningen langdurig of volledig uitblijft en te garanderen dat deze sociale huurwoningen wel worden gerealiseerd, is in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar een boetebeding aan het vereveningsfonds opgenomen.

Duurzaamheid
In het plan worden meerdere natuurinclusieve maatregelen genomen om de flora en fauna te versterken, zoals te zien in bijlage 6. Zo wordt ruimte gereserveerd in de vorm van nestkasten, vleermuiskasten, bosjes,

houtwallen, passende boomsoorten en natuurvriendelijke oevers. Hiermee voldoet het plan aan het beleid vastgelegd in het Programma Duurzame Leefomgeving.

Financiële consequenties

Nadat het college een principebesluit heeft genomen, is de anterieure overeenkomst opgesteld en gesloten. 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) voordat de voor dit plan vereiste verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven door de raad. Omdat het hier gaat om een procedure op basis van de Wabo, is de financiële bijdrage uit de nota kostenverhaal 2025 (op basis van de Omgevingswet) in beginsel niet van toepassing. Daarom hebben we de financiële bijdrage aan de hand van de Nota Kostenverhaal 2019 (Wro-procedure) berekend. Vanwege de oude bestemming ‘kantoor’, komt deze op nul uit.

Juridische consequenties

Anterieure overeenkomst

Het college heeft een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. 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. In deze overeenkomst wordt de realisatie van het sociale programma aan de Brugweg 119, 121 geborgd middels een boetebeding aan het vereveningsfonds.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van het voor 1 januari 2024 van toepassing zijnde recht is voor medewerking aan het plan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Terinzagelegging

Tijdens de (gelijktijdige) terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning kan eenieder gedurende 6 weken reageren op het plan.

Participatie en communicatie

Het plan is in de directe omgeving door de initiatiefnemer bekendgemaakt en met omwonenden besproken. De ontwikkelaar zal deze participatie met de omgeving en met onder andere het Brugwegcomité tot en met de oplevering van de plannen volhouden. Gezien de hoeveelheid ontwikkelingen aan de Brugweg, waaronder de reconstructie van de Brugweg, zal de ontwikkelaar de participatie afstemmen met andere lopende projecten aan de Brugweg om de buurt op een adequate manier betrokken te houden. Afstemming tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de reconstructiewerkzaamheden aan de Brugweg vindt plaats en blijft plaatsvinden gedurende de looptijd van dit project.

Tijdens de (gelijktijdige) terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning kan eenieder gedurende 6 weken reageren op het plan. Via de gebruikelijke kanalen wordt het plan ter inzage gelegd.

Uitvoering/vervolg

Bij akkoord worden de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Bijlage(n)

1. Onderbouwing
2.Ontwerp omgevingsvergunning
3 Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

4. Anterieure overeenkomst
5. Woonprogramma
6. Inpassingsplan
7. Verkeersontwerp

Raadsbesluit
De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 14 juli 2026 besluit:
1. De *Ontwerpverklaring van geen bedenkingen* voor Brugweg 56 (zoals bedoeld in art. 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en art. 5.20 en 6.5 Besluit omgevingsrecht) af te geven;
2. De *Ontwerpverklaring van geen bedenkingen* voor 6 weken ter inzage te leggen;
3. Te bepalen dat, indien geen zienswijzen worden ingediend, de definitieve verklaring van geen bedenkingen moet worden geacht ongewijzigd door de raad te zijn verleend;
4. Af te wijken van de Nota Kostenverhaal 2025 en de financiële bijdrage te baseren op de Nota Kostenverhaal 2019 en hierbij van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 23 september 2026

de griffier	de voorzitter
(mr. F.W. van der Dussen)	(drs. E.J. Nieuwenhuis)