

Raadsvoorstel

Datum besluitvormende raad : 12 dec 2018	
Agendapunt : 7	Registratienummer : RV/18/00923
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Park Triangel 'Deelgebied G1 en G2'	
Voorstel 1. Er wordt ingestemd met de 'Nota van beantwoording ontwerpbestemmingsplan Park Triangel 'deelgebied G1 en G2' en het bestemmingsplan Park Triangel 'Deelgebied G1 en G2' (NL.IMRO.0627.BPDeelplanG1enG2-0401) met aanpassingen conform de nota wordt vastgesteld; 2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld; 3. Het beeldkwaliteitsplan Park Triangel deelgebied G1 en G2 als addendum bij de Welstandsnota wordt vastgesteld.	

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Park Triangel 'Deelgebied G1 en G2' heeft van 9 augustus tot en met 19 september 2018 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan (bijlage 1) biedt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van maximaal 525 woningen met een beperkte ruimte voor maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen in het centrale deel van Park Triangel, noordelijk ten opzichte van deelplan G1/G2.



Een bestemmingsplan voor dit plan is nodig, omdat in het bestemmingsplan Triangel uit 2008 een deel van dit plan geen mogelijkheid tot uitwerking voor woningbouw biedt. Het gedeelte bij het spoor kent een uit te werken bedrijfsbestemming. Door de inrichting van Park Triangel en de huidige inzichten voor wat betreft milieuwetgeving, bereikbaarheid en verkoopbaarheid is het wenselijk om hier een woonbestemming te realiseren.

Onderbouwing voorstel

1. Er wordt ingestemd met de 'Nota van beantwoording ontwerpbestemmingsplan Park Triangel 'deelgebied G1 en G2' en het bestemmingsplan Park Triangel 'Deelgebied G1 en G2' (NL.IMRO.0627.BPDeelplanG1enG2-0401) met aanpassingen conform de nota wordt vastgesteld;

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van gemeente, regio, provincie en het Rijk. In het plan is hoofdzakelijk ruimte voor woningen. Daarnaast wordt er maximaal 1.200 m² aan maatschappelijk en dienstverlenende voorzieningen voorzien, dit is in het gebied dat is gelegen tussen station en school. Hiervoor wordt gekozen om centraal in de wijk wijkgebonden voorzieningen, zoals een huisarts, mogelijk te maken.

Voor G1 en G2 en dan met name de gebieden in het zuiden geldt dat er een zware milieubelasting is als gevolg van het wegverkeerslawaai door de A12. In mindere mate is er hinder van de A20, de parallelstructuur, de Vredenburglaan (geprojecteerd), de Zuidelijke Rondweg en het spoor. De leefkwaliteit als gevolg van geluid op de schaal van Miedema varieert afhankelijk van de locatie in het deelgebied van goed tot tamelijk slecht. Hierbij wordt aangetekend dat dit een berekening is op 5 meter hoogte zonder afschermende werking van gebouwen in het deelplan G3. De woningen in het plangebied van Park Triangel zullen een groot deel van het geluid absorberen, waardoor de waarden bij de achterliggende woningen na realisatie beter zullen zijn. In het geluidsonderzoek wordt uitgegaan van de realisatie van een scherm langs de A12 en de realisatie van stiller asfalt op de Zuidelijke Rondweg. De planvorming voor een scherm is inmiddels gaande en de verwachting is dat het scherm er staat voordat de eerste woningen in dit deelplan zijn gerealiseerd. Vanwege deze maatregelen is het mogelijk om binnen het gemeentelijk hogere waarden beleid ten aanzien van wegverkeerslawaai te blijven. Het scherm langs de A12 heeft ook buiten deelplan G1 en G2 een positief effect op de hoeveelheid geluid. De gebieden langs het spoor / Coenecoop en rond de school worden aangeduid als gemengd gebied, dit betekent dat er kortere afstanden tussen woningen en bedrijven mogelijk zijn.

Gedurende de termijn zijn zienswijzen ontvangen van Gemeente Gouda, Provincie Zuid-Holland, ProRail, Veiligheidsregio Midden-Holland en het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Deze zienswijzen zijn beschouwd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Deelgebied G1 en G2'. De zienswijze van ProRail heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting. ProRail heeft aangegeven dat zij bezorgd zijn over trillingen als gevolg van voorbijgaande treinen. Dit aspect wordt nader onderzocht en indien daar aanleiding voor is, wordt dit meegenomen bij de omgevingsvergunning.

De woningen zijn afgestemd binnen de regio Midden-Holland. Dit plan is passend binnen de totaalopgave voor woningbouw in Park Triangel.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld;

Er bestaat een overeenkomst met de GEM CV Park Triangel. In deze overeenkomsten zijn de noodzakelijke afspraken opgenomen over het benodigde kostenverhaal en afdrachten alsmede de wijze van verzekering hiervan. Ook zijn afspraken vastgelegd over planschade. Door deze overeenkomsten is het kostenverhaal voor het bestemmingsplan anderszins verzekerd en kan worden afgezien van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.

3. Het beeldkwaliteitsplan Park Triangel deelgebied G1 en G2 als addendum bij de Welstandsnota wordt vastgesteld.

Het addendum (bijlage 2) voorziet in een passende nadere uitwerking van het bestemmingsplan Deelgebied G1 en G2. Het is tevens passend binnen het Integraal Ontwikkelingsplan (IOP). Het beeldkwaliteitsplan (en daarmee het addendum) is opgesteld in samenwerking met de GEM en de GEM heeft de wens tot vaststelling van die addenda. Het Q-team heeft zich positief uitgelaten over het beeldkwaliteitsplan. Vaststelling van de beeldkwaliteitsplannen wordt voorgesteld, omdat de GEM uitvragen aan marktpartijen gaat doen in deze deelplannen en dat het wenselijk is om voor verlening van omgevingsvergunningen ook deze kaders vastgesteld te hebben.

Voor het Deelgebied G1 en G2 geldt de Engelse Tudor-stijl als verbijzondering onder de Engele cottagestijl. Een stijl waarbij de individuele woning ondergeschikt is aan het ensemble. En waarbij dit ensemble nog het meeste weg heeft van grote, asymmetrisch vormgegeven, huizen in het groen.



Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 november 2018

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording ontwerpbestemmingsplan Park Triangel 'deelgebied G1 en G2' en het bestemmingsplan Park Triangel 'Deelgebied G1 en G2' (NL.IMRO.0627.BPDeelplanG1enG2-0401) met aanpassingen conform de nota vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Park Triangel deelgebied G1 en G2 als addendum bij de Welstandsnota vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van:
12 december 2018

de griffier,



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter,



(drs. E.J. Nieuwenhuis)

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Park Triangel 'Deelgebied G1 en G2' (NL.IMRO.0627.BPDeelplanG1enG2-0401) bestaande uit toelichting, regels, en verbeelding (met bijlagen, waaronder de nota van beantwoording is ook opgenomen in de bijlagen);
2. Addendum bij de welstandsnota Park Triangel – G1/G2

