

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/21/071430

Documentkenmerk: 159248

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Triangel Zuid-Oost

Portefeuillehouder: M. Kortleven

Datum besluitvormende raad:

Onderwerp

Bestemmingsplan Triangel Zuid-Oost (deelplan G3)

Voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Triangel Zuid-Oost (NL.IMRO.0627.BPTriangelzuidoost-0401) wordt gewijzigd vastgesteld
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

In het zuiden van Waddinxveen wordt de woonwijk 'Park Triangel' gerealiseerd. In Park Triangel worden 2890 woningen gebouwd.

Op 24 september 2008 is het uit te werken bestemmingsplan Triangel (moederplan) vastgesteld. Volgens dit bestemmingplan wordt via uitwerkingsplannen de ontwikkeling van de woonwijk gefaseerd mogelijk gemaakt. Verschillende uitwerkingsplannen zijn al vastgesteld, er zijn woningen gebouwd, een park aangelegd en de wijk wordt al bewoond.

Deelplan G3 ligt in het zuidoosten van Park Triangel. Het gebied ligt tussen de spoorlijn Gouda-Alphen aan den Rijn, de infrastructuur van de A12 en parallelbaan N451, en de grondgebonden woningen van Parkweide deelplan G1-G2.

De gronden binnen deelplan G3 hebben op dit moment de bestemming 'uit te werken bedrijfsbestemming'. Park Triangel heeft gevraagd om een appartementsgebouw met maximaal 100 woningen in de bereikbare categorie te bouwen. Daarbij hoort ook een multifunctioneel gebouw (gemengde bestemming). Dit verzoek past niet binnen de uitwerkingsregels. Daarom is het noodzakelijk een bestemmingsplan op te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 28 januari 2021 tot en met 11 maart 2021 ter inzage. Er zijn 5 reacties binnengekomen. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording (zie bijlage 1) en het bestemmingsplan (zie bijlage 2) vast te stellen.

Onderbouwing voorstel

Er zijn 3 vooroverlegreacties binnengekomen en 2 zienswijzen (met 29 handtekeningen) van omwonenden

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen vanaf 28 januari 2021. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording'

(zie bijlage 1).

De vooroverlegpartners Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard, Prorail en de Veiligheidsregio Midden- Holland (VRHM) hebben gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

- Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap is een waterparagraaf toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Ook is de bestemming 'water' toegevoegd ter plaatse van de hoofdwatgang. De verbeelding is aangepast door de bestemming 'water' en een dubbelbestemming 'water-waterstaat' op te nemen;
- Naar aanleiding van de reactie van Prorail over trillingen nabij de spoorlijn is een extra passage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De afstand van de woningen tot aan de spoorlijn is voldoende groot zodat er geen hinder zal ontstaan;
- Naar aanleiding van de reactie van de VRMH is er een passage toegevoegd aan de toelichting en een verplichting in de regels om in iedere verblijfsruimte een rookmelder te installeren. Net als bij de bestemming wonen wordt bij de gemengde bestemming in de regels een verplichting toegevoegd dat de woningen uitgevoerd moeten worden met mechanische ventilatie die met één knop uitgeschakeld kan worden bij een calamiteit.

Ook zijn er 2 zienswijzen gekomen van omwonenden van de Parklaan. Hiervan is 1 zienswijze voorzien van 29 handtekeningen. De omwonenden zijn bezorgd over verschillende onderdelen van het plan. Hun zienswijze gaat onder andere over de afstand van hun woningen tot de nieuwe woning, overlast, bezonning, privacy, parkeren, verkeersdruk en inspraak. Er heeft op 6 mei 2021 daarom een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de bewoners om het plan toe te lichten en een eerste reactie te geven. In de nota van beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven. Er wordt in de beantwoording toegelicht dat het bouwen van woningen in deze omgeving past. Er is namelijk sprake van een goede ruimtelijke ordening en de milieu- en omgevingsaspecten zijn goed onderbouwd. Verder zorgt het plan niet tot onaantvaardbare overlast en is de afstand tot de woningen groter dan bij het uitwerken van de bedrijfsbestemming. De zienswijzen leiden op enkele punten tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd over externe veiligheid, archeologie en de hogere waarden geluid. Deze paragrafen waren nog niet volledig en correct geformuleerd toen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Deze onderwerpen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan aangevuld.

Multifunctioneel gebouw en woningen in de bereikbare huurcategorie

Het nieuwe bestemmingsplan 'Triangel Zuid-Oost' (zie bijlage 2) maakt maximaal 100 woningen in de bereikbare huurcategorie mogelijk. Ook wordt er een multifunctioneel gebouw mogelijk gemaakt, dat een gemengde bestemming krijgt. Hierin kunnen er maatschappelijke voorzieningen en/of enkele woningen komen. De maximale bouwhoogte van de appartementengebouwen loopt op van 13 tot 16 meter. Het multifunctionele gebouw heeft een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Een groen omkaderd parkeerterrein bij de woningbouw zorgt voor afstand tussen de woningbouw en het overblijvende terrein met de uit te werken bedrijfsbestemming. De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Parklaan is meer dan 27 meter. Er wordt een groene zone aangelegd tussen de woningen en de weg waarin groen wordt aangelegd en bomen worden geplant.

Het plan past in woonvisie en in Ladder van duurzame verstedelijking

De appartementen worden uitgevoerd binnen de categorie 'bereikbare huur' of middeldure huur (ongeveer € 752-967,- per maand) zoals genoemd in de woonvisie Waddinxveen. Het maken van huurwoningen in het middensegment is een positieve afwijking van de afspraken die de gemeente en de ontwikkelorganisatie van Triangel gemaakt hebben over het woningbouwprogramma. Het plan past daarmee binnen de woonvisie. De middenhuurverordening is vastgesteld nadat de afspraken over deze middeldure huurwoningen gemaakt waren met Park Triangel. Daarom is het niet mogelijk om de middenhuurverordening op dit bestemmingsplan van toepassing te verklaren. Ook past dit plan binnen de Ladder Duurzame Verstedelijking waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een regionale woningbouwbehoefte en minder aan bedrijvigheid. Er wordt ongeveer 6.000 m² uit te werken bedrijfsbestemming ingeleverd voor woningbouw. Dat wordt als wenselijk gezien omdat er juist

meer behoefte is aan kleinschaligere bedrijvigheid of grootschalige bedrijvigheid in de zwaardere milieucategorieën. Dit wordt nader onderbouwd in bijlage 3 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat de geplande woningen passen binnen de actuele behoefte op zowel regionaal als bovenregionaal niveau. De appartementen die worden gebouwd passen binnen de bereikbare categorie en daarmee draagt het plan bij aan de afspraak om minimaal 20% bereikbare woningen te bouwen.

Woningbouwaantallen

In Park Triangel worden in totaal 2890 woningen gebouwd. Tot 2021 zijn er circa 1250 woningen gerealiseerd en worden er nog 1640 woningen gebouwd (cijfers op basis van de grondexploitatie van Park Triangel). In de RPW 2020 (woningbouwprogrammering) is rekening gehouden met deze nog te bouwen woningen¹. In het bestemmingsplan Zuid-Oost worden maximaal 100 woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal is onderdeel van de nog te bouwen woningen in Park Triangel tot 2026. In de prognose van onderwijshuisvesting is uitgegaan van 2890 woningen in Park Triangel waar het bestemmingsplan Zuid-Oost onderdeel van is. Ook is rekening gehouden met 84 woningen in Noordpunt Triangel. ¹ RPW 2020 (betreft de periode 2020-2029): voor Park Triangel zijn er 2180 woningen opgenomen. In 2020 zijn 525 woningen opgeleverd in dit project. Daarom is er in de RPW 2020 nog ruimte in de aantallen om 1655 woningen vanaf 2021 tot 2026 te bouwen. De RPW 2020 is regionaal afgestemd en aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland moet nog instemmen met de RPW 2020.

Voldoende parkeerplaatsen

Voor het bestemmingsplan zijn de regels van het paraplubestemmingplan 'Archeologie en Parkeren' overgenomen. De parkeernormen uit de CROW, die van toepassing zijn op het type woningen worden gehanteerd. Er zijn 141 parkeerplaatsen voorzien. Bij het indienen van de omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat echt wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het plan voldoet aan beleid en wet- en regelgeving

In de toelichting op het bestemmingsplan is voldoende aangetoond dat het plan voldoet aan de verschillende beleidsdocumenten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook voldoet het aan wet- en regelgeving. Er is wel een hogere waardenbesluit wegverkeers- en spoorweglawaaï genomen (zie bijlage 3).

Er is namelijk veel geluid vanwege de snelwegen A12 en A20, de Parallelstructuur N451, de Zuidelijke rondweg en het spoor. De voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden vanwege deze geluidsbronnen overschreden. Daarom kunnen de woningen alleen gebouwd worden als er maatregelen worden getroffen. Deze maatregelen zijn: het toepassen van een geluidsluwe gevel, dove gevels en het zorgen voor een binnenwaarde van 33 dB. Daarnaast worden maatregelen aan de bron (geluid reducerend asfalt en geluidsschermen) genomen. Ondanks de hoge geluidsbelasting is de situatie aanvaardbaar. De te nemen maatregelen worden als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgelegd en zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor kan de geluidssituatie geaccepteerd worden. Het belang van het realiseren van bereikbare huurwoningen is groot. Er is een grote behoefte aan deze woningcategorie en dit soort woningen worden nauwelijks elders in Waddinxveen gerealiseerd.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelorganisatie zijn namelijk afspraken gemaakt over planschade en plankosten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal voor het bestemmingsplan dus op een andere manier verzekerd. Hierdoor wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening en er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

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 starten.

Bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen, Triangel Zuid-Oost
2. Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen bestemmingsplan Triangel Zuid-Oost
3. Hogere waardenbesluit wegverkeers- en spoorweglawaaï

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021; besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan Triangel Zuid-Oost (NL.IMRO.0627.BPTriangelzuidoost-0401) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 23 juni 2021;

de griffier

(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter

(drs. E.J. Nieuwenhuis)