

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 77724

Documentkenmerk: 310730

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 10 december 2025

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Park Polderstaete (Plasweg 20 en 20a)

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan Park Polderstaete vast te stellen;
2. Het addendum op de Welstandsnota 2015 voor het plangebied Park Polderstaete vast te stellen en het addendum met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Publiekssamenvatting

Achter de bestaande bedrijfswoning aan Plasweg 20 komt een klein woonhof te liggen, genaamd Park Polderstaete. Park Polderstaete bestaat uit 10 dure koopwoningen. Aansluitend aan Park Polderstaete wordt (een deel van) het recreatiegebied de Vredenburgzone gerealiseerd. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan voor Park Polderstaete heeft van 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben er deels voor gezorgd dat het bestemmingsplan is aangepast.

De gemeenteraad heeft besloten om het aangepaste bestemmingsplan en het addendum op de Welstandsnota 2015 vast te stellen. Hiermee wordt de bouw van 10 woningen en een aansluiting op het recreatiegebied de Vredenburgzone mogelijk gemaakt.

Inleiding

Op het perceel van Plasweg 20a was voorheen een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De initiatiefnemer heeft het perceel, van zo'n 2,9 ha groot, gekocht. Samen met de gemeente Waddinxveen zijn er afspraken gemaakt over de invulling van het perceel. Het perceel wordt verdeeld in 2 delen; op deelgebied A worden 10 woningen in de dure koopsector gerealiseerd, Park Polderstaete, met een aansluitend stuk groen (ca. 12.000m², waarvan ca. 10.000m² woonhof), en deelgebied B wordt vrijgegeven voor het recreatiegebied de Vredenburgzone (ca. 17.305m²), en deelgebied B wordt vrijgegeven voor het recreatiegebied de Vredenburgzone. Het is de bedoeling dat de Vredenburgzone via Park Polderstaete en de wijk Zuidplas toegankelijk is voor voetgangers.

Om de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om de bestemming "agrarisch" te veranderen naar "wonen" en "recreatie". Het maken van een nieuw bestemmingsplan is hierbij noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan voor Park Polderstaete heeft van 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben er deels voor gezorgd dat het bestemmingsplan is aangepast.

In onderstaand advies leest u waarom er ingestemd kan worden met het aangepaste bestemmingsplan (bijlage 1 en 2), het addendum op de Welstandsnota (bijlage 3, Beeldkwaliteitsplan) en de Nota van beantwoording Zienswijzen (bijlage 4).

Beoogd resultaat/doel

Het beoogde resultaat en doel is het woonhof Park Polderstate en (een deel van) het recreatiegebied de Vredenburgzone mogelijk maken, zodat er een integrale toegang ontstaat naar het recreatiegebied vanaf de Plasweg en de wijk Zuidplas.

Argumenten

De raad van Waddinxveen besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan voor Park Polderstaete vast te stellen;

Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende documenten hebben 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Er zijn 4 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, waarna het plan is aangepast. De voornaamste aanpassingen op het bestemmingsplan n.a.v. de zienswijzen zijn gericht op de inpassing van de woningen in de landschappelijke omgeving. De aanpassingen van het bestemmingsplan worden hieronder toegelicht. Voor de volledige Nota beantwoording zienswijzen kunt u bijlage 4 inzien.

Het bouwplan bestaat uit 10 woningen

In het ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van de realisatie van 15 dure koopwoningen in Park Polderstaete (deelgebied A). Een dergelijke groot woonhof past niet in de landelijke omgeving. Er is daarom gekozen om het woongebied in te korten, zodat deze qua perceelgrootte aansluit bij de naastgelegen percelen aan de Plasweg. Het ingekorte gedeelte (dat eerst onder bestemming wonen viel) wordt groen ingepast, zodat dit aansluit bij natuur- en recreatiegebied de Vredenburgzone, zie onderstaande tekening. Zodoende wordt er ca. 10.000m² vrijgegeven voor het woonhof Park Polderstaete en ca. 19.305m² voor de realisatie van een deel van het recreatiegebied de Vredenburgzone. Deze aanpassing heeft als gevolg dat er plek is voor minder woningen binnen de woonbestemming. Het aantal woningen is teruggebracht naar 10 woningen in de dure koopsector. Op deze manier blijft de landschappelijke inpassing in het buitengebied gewaarborgd.



Het plan valt buiten de bebouwde kom en past bij de omgeving

Het plan zorgt er niet voor dat de bebouwde kom grens uitgebreid wordt. De feitelijke situatie van de omgeving is hiervoor bepalend. De omgeving van het plangebied heeft een open landelijk en agrarisch karakter. Dit sluit niet aan bij de definitie van de bebouwde kom; een gebied dat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing dat overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Dit ontstaat pas aan de Noordoostelijke kant van het plangebied; de Zuidplas. Daarnaast is het plangebied en de Zuidplas van elkaar gescheiden door een buffer van water en groen, en is het geen deel van de bebouwde kom. Door de landelijke en ruime opgezette vormgeving van Park Polderstaete past het plan in de omgeving van de Plasweg.

Er wordt een voetgangersbrug aangelegd vanaf de Avondster naar het recreatiegebied van de Vredenburgzone. Zo wordt de wijk Zuidplas verbonden met de Vredenburgzone en kan er een 'rondje om' worden gewandeld. In de verdere uitwerking van het gebied zullen er meer van dit soort bruggen aan de Avondster aangelegd worden, zodat ook vanuit de wijk Triangel naar het gebied gelopen kan worden. Zo wordt de Vredenburgzone een stuk toegankelijker.

De ontwikkelingen zijn in overeenstemming met gemeentelijk beleid

Het plan past bij de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050. Een van de kernkwaliteiten van Waddinxveen is de groenstructuur. In de Omgevingsvisie is natuur- en recreatiegebied de Vredenburgzone opgenomen, waar dit plan een bijdrage aan levert (deelgebied B). Het plangebied is in de Omgevingsvisie tevens opgenomen als potentiële woningbouwlocatie en daar wordt met het plan in deelgebied A invulling aan gegeven.

Het plan past ook bij de Gebiedsvisie Vredenburgzone. De Vredenburgzone beslaat het gebied tussen de bestaande en nieuwe woonwijken Zuidplas en Triangel en de Vredenburglaan. De Vredenburgzone moet een duurzame, recreatieve, natuurontwikkeling worden. Het deel van het perceel dat vrijgegeven wordt aan het recreatiegebied van de Vredenburgzone past bij deze visie, omdat er aangesloten wordt bij de doelstellingen van de gebiedsvisie:

- Een toegankelijk recreatief gebied
- Het behoud en de versterking van de natuurfunctie en ecologische waarde in het gebied
- Een bijdrage leveren aan een gezonde leefomgeving
- Het optimaal benutten van groen
- De landschappelijke inpassing van de Vredenburglaan

Milieu- en omgevingsaspecten

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft de milieu-omgevingsaspecten herbeoordeeld (bijlage 5). In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieuaspecten onderzocht: geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, archeologie, ecologie, stikstof en milieueffectrapportage. Uit de herbeoordeling blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de bovengenoemde milieuaspecten. Uit de beoordeling volgt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Uit de beoordeling milieu-omgevingsaspecten van de Omgevingsdienst Midden-Holland blijkt dat er een m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig is, omdat het plangebied wordt omgevormd van glastuinbouw naar wonen en recreatie. Uit het m.e.r.-beoordelingsbesluit blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn bij de realisatie van dit plan. Het vaststellen van een dergelijk besluit is een bevoegdheid van het college. Het college is akkoord met het m.e.r.-beoordelingsbesluit (bijlage 6).

Het plan voldoet aan verkeers- en parkeernormen

Park Polderstaete wordt voor verkeer ontsloten op de bestaande inrit aan de Plasweg. In het plangebied zelf wordt een doodlopende ontsluitingsweg aangelegd om de 10 woningen op aan te laten sluiten. Voor voetgangers wordt er een apart pad aangelegd vanaf de Plasweg die het natuur- en recreatiegebied inloopt, welke ook vanuit Park Polderstaete te bereiken is. Zo wordt de Vredenburgzone met de Plasweg en Park Polderstaete verbonden.

Het vrachtverkeer van de agrarische bedrijvigheid in de bestaande (planologische) situatie verdwijnt. In de nieuwe situatie is er alleen sprake van personenverkeer, met een nieuwe verkeersgeneratie van 62 voertuigen per dag. Met deze nieuwe ontwikkeling blijven de verkeersbewegingen nog ruim onder het maximale aantal motorvoertuigen per etmaal van 6000. Het bestaande wegennet kan deze beperkte toename verwerken.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De 10 vrijstaande woningen krijgen elk plek voor 2 auto's bij de woning. In het plangebied worden verder nog 5 parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

2. Het addendum op de Welstandsnota 2015 voor het plangebied Park Polderstaete vast te stellen en het addendum met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage te leggen;

Om sturing te geven aan de uitstraling van het plan is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan gemaakt (bijlage 3). Hierin zijn stedenbouwkundige kaders opgenomen voor het plangebied en wordt het kleur- en materiaalgebruik van de woningen besproken. Het beeldkwaliteitsplan dient als addendum op de Welstandsnota 2015. Het addendum wordt samen met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Vanaf de Plasweg gezien worden de eerste twee woningen ondergebracht in een twee-onder-één-kapwoning, zodat de lintbebouwing wordt voortgezet. De twee-onder-één-kapwoning doet denken aan een agrarische schuur, zodat deze in de agrarische lintbebouwing van de Plasweg past.

De overige 8 woningen worden als vrijstaande woning ondergebracht in het woonhof. In het woonhof wordt openbaar groen ingepast. Zo wordt er aandacht geschonken aan flora, fauna en bio-diverse oevers. De bestaande ontsluiting aan de Plasweg wordt behouden zodat de karakteristieke treurwilgen kunnen worden behouden.

In het plan staan verder de goot- en bouwhoogte voor de woningen en welke daksoorten er zijn toegestaan. Voor de gevels geldt dat deze in rood/bruine bakstenen, wit stuc- en keimwerk, en donker of naturel houten details moeten worden uitgevoerd.

Kanttekeningen en risico's

Aangezien er zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan is de kans aanwezig dat er op het vastgestelde bestemmingsplan beroep wordt ingediend. Wanneer dit gebeurt vertraagt dit het project.

Duurzaamheid

De woningen worden aardgasvrij vormgegeven. De woningen moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen voor nieuwbouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor alle nieuwbouw geldt dat de aanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Verder werkt het plan mee aan het behoud en de versterking van de natuurfunctie en ecologische waarde in het gebied door de inpassing van bijvoorbeeld bio-vriendelijke oevers, en bomen en beplanting die aansluiten bij de soorten in Waddinxveen.

Financiële consequenties

Er gaan voor de gemeente geen financiële consequenties gepaard met de vaststelling van het bestemmingsplan. In de anterieure overeenkomst, welke is vastgesteld en ondertekend tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan, zijn onder andere de bepalingen over mogelijke planschade (per 1 januari 2024: "nadeelcompensatie") en een verrekening van de ambtelijke kosten opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

Juridische consequenties

Door de aanpassingen aan het bestemmingsplan is ervoor gekozen een allonge op te stellen op de getekende anterieure overeenkomst. Deze allonge legt de aanpassingen uit het vastgestelde bestemmingsplan civielrechtelijk vast.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep worden ingesteld. Na deze periode is het bestemmingsplan onherroepelijk, tenzij binnen de beroepstermijn beroep wordt ingediend. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch en planologisch bindend.

Participatie en communicatie

De omwonenden zijn in een vroeg stadium op de hoogte gebracht van de plannen. Met de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben (onder andere) zij hun zorgen op het plan kenbaar gemaakt. Enkele zienswijzen gaven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gebracht van de Nota van Beantwoording Zienswijzen en de datum van de raadsvergadering waarin het bestemmingsplan vastgesteld wordt.

Uitvoering/vervolg

Nadat de Raad het bestemmingsplan en het addendum (beeldkwaliteitsplan) heeft vastgesteld wordt het plan en het addendum voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden aangetekend tegen het vastgestelde plan. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Park Polderstaete, toelichting, regels en bijlagen
2. Verbeelding Park Polderstaete
3. Addendum Welstandsnota/ Beeldkwaliteitsplan
4. Nota van beantwoording zienswijzen
5. Herbeoordeling milieuaspecten ODMH
6. M.e.r.-beoordelingsbesluit (bijlage B bij memo)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 30 september 2025 besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan voor Park Polderstaete vast te stellen;
2. Het addendum op de Welstandsnota 2015 voor het plangebied Park Polderstaete vast te stellen en het addendum met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 10 december 2025.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)