

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 306529

Documentkenmerk: 306539

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 15 oktober 2025

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

TAM-omgevingsplan Triangel deelplan i3 Park Vredenburg

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. De nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen.
2. Het 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)- omgevingsplan Triangel I3' (NL.IMRO.0627.TAMOPTriangeli3-0401) vast te stellen.
3. Het Addendum op de Welstandsnota vast te stellen.

Publiekssamenvatting

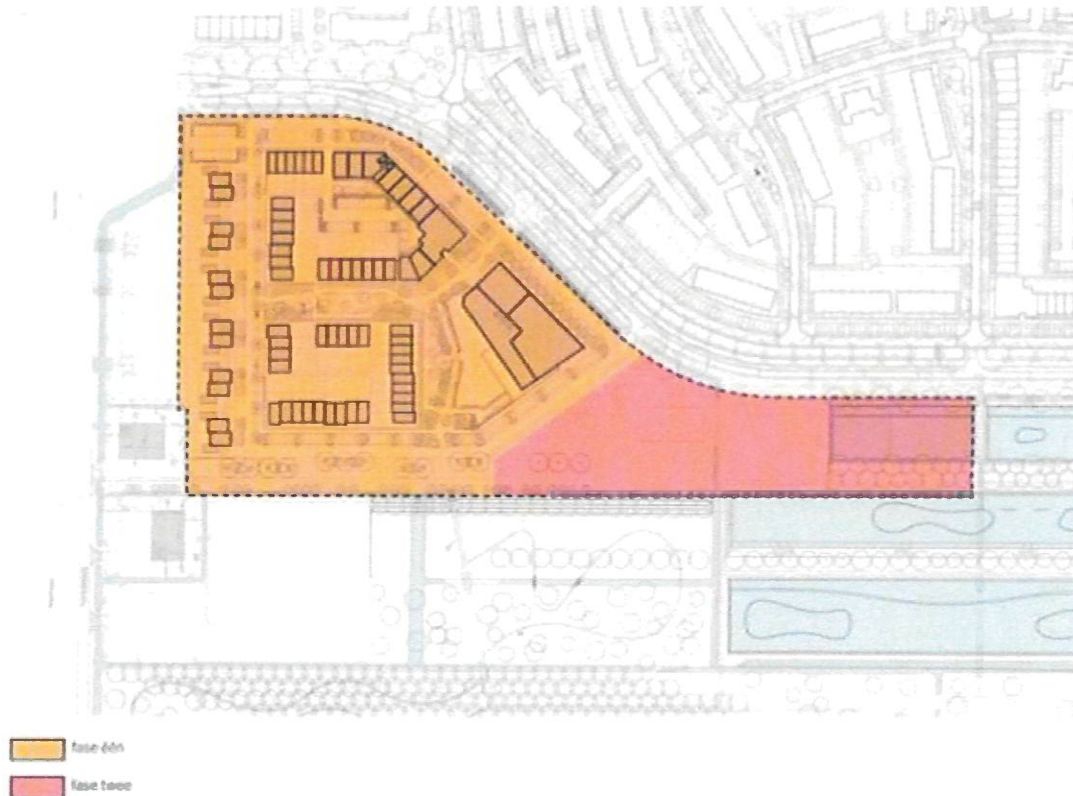
In de nieuwe wijk Park Triangel wordt steeds verder gebouwd. Nu wordt in het zuidwestelijke deel van Triangel de nieuwe woonwijk Park Vredenburg (deelplan i3) ontwikkeld. In dit deelgebied komen maximaal 108 woningen. Voor de nieuwe woonwijk, inclusief school en maatschappelijke voorzieningen is een ontwerp-omgevingsplan opgesteld om de bouw mogelijk te maken. Dit ontwerp-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen en verwerkt in het omgevingsplan. In dezelfde periode heeft het ontwerp addendum op de welstandsnota ter inzage gelegen. Dit addendum gaat over de uitstraling en de ruimtelijke kwaliteit. Deze regels zijn belangrijk voor de kwaliteit van de deelplannen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp addendum ingediend. Het deelgebied waarvoor dit omgevingsplan is gemaakt ligt ten zuiden van de Zuidelijke Rondweg en ten oosten van de Beijerincklaan en Tweede Bloksweg.

Inleiding

Aan de zuidkant van Waddinxveen wordt verder aan de nieuwe woonwijk 'Park Triangel' gebouwd. Daarvoor heeft de gemeente op 24 september 2008 een uit te werken bestemmingsplan Triangel vastgesteld. Op grond van dat bestemmingsplan werd de ontwikkeling van de woonwijk gefaseerd mogelijk gemaakt via diverse uitwerkingsplannen (ex artikel 3.6 Wro). Inmiddels zijn al diverse uitwerkingsplannen vastgesteld en is Park Triangel grotendeels gebouwd.

Dit omgevingsplan gaat over het laatste deelgebied van Park Triangel, deelgebied Park Vredenburg (I3). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de procedure voor een uitwerkingsplan vervallen. Om het deelgebied voor de bouw toch te voorzien van een passend juridisch-planologisch kader is deze wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

Het deelgebied waarover dit plan gaat, Park Vredenburg (i3), wordt in twee fases ontwikkeld. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de twee fases weer.



Dit TAM-omgevingsplan heeft alleen betrekking op fase 1 van deelgebied Park Vredenburg (i3). Binnen fase 1 worden maximaal 108 woningen gebouwd, bestaande uit een mix van:

Type woning	Aantal	% totaal
Sociale huur (appartement)	45	41,6%
Betaalbare koop (tussen- en hoekwoning)	19	17,6%
Middendure koop (tussen- en hoekwoning)	32	29,6%
Vrije sector koop (twee-onder-een kap)	12	11,1%
Totaal:	108	100%

Voor deze ontwikkeling is dit omgevingsplan opgesteld, waarmee de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het omgevingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 29 mei 2025 tot en met 10 juli 2025. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend.

Door de toename aan woningen in Park Triangel is er ook behoefte ontstaan aan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een school met kinderdagverblijf en enkele zorgvoorzieningen (zoals bijvoorbeeld een huisartsenpost, fysio, tandarts en/of apotheek). Deze zijn voorzien in deelgebied Park Vredenburg. Door de dringende vraag is het plan om de school halverwege 2026 in gebruik te nemen. Voor de maatschappelijke voorzieningen is daarom gekozen voor een aparte procedure, een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze BOPA is met instemming van de raad goedgekeurd.

In dit voorstel wordt onderbouwd waarom de Nota van Beantwoording Zienswijzen, het TAM-omgevingsplan Triangel i3 en het addendum op de Welstandsnota vastgesteld kunnen worden.

Beoogd resultaat/doel

Met dit omgevingsplan wordt de ontwikkeling van deelgebied Park Vredenburg (i3) juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Met het addendum op de welstandsnota wordt de ruimtelijke kwaliteit van het deelgebied geborgd.

Argumenten

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 2). In de Nota van Beantwoording Zienswijzen is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan.

Drinkwaterbedrijf Oasen heeft een zienswijze ingediend omdat er aan de westzijde van het plan een belangrijke drinkwater transportleiding loopt. Deze leiding moet goed beschermd worden bij eventuele werkzaamheden rondom de leiding. Na nader overleg met Oasen is er besloten een belemmeringsstrook aan de verbeelding en aan de regels van het omgevingsplan toe te voegen om dit te borgen.

Het Waddinxveense Groenrecycling bedrijf Wagro heeft ook een zienswijze ingediend. De zienswijze gaat over de geurcontour van de Wagro, die in de vergunde situatie voor een klein deel over het plangebied van het omgevingsplan loopt. Bij het bouwen van geurgevoelige objecten (zoals woningen) moet er rekening worden gehouden met de geurcontour van het bedrijf. De realisatie van woningen in het plangebied mag de bedrijfsactiviteiten van de Wagro niet schaden. In het Omgevingsplan is er zowel aan de vergunde situatie als de toekomstige situatie van de Wagro getoetst. In beide gevallen is er geen sprake van een onaanvaardbaar hinderniveau. Voor het gedeelte van het plangebied wat in de geurcontour van de vergunde situatie van de Wagro valt, geldt dat er hier de functie 'groen' is voorzien en geen geurgevoelige objecten zoals woningen. Naar aanleiding van de zienswijze is de groenstrook aan de verbeelding van het omgevingsplan toegevoegd.

De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering voor het vaststellen van het omgevingsplan.

2. Het 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)- omgevingsplan Triangel I3' (NL.IMRO.0627.TAMOPTriangeli3-0401) vast te stellen.

Planbeschrijving

In fase 1 van het deelplan Park Vredenburg (I3) wordt de bouw van 108 woningen mogelijk gemaakt. De regels ten aanzien van de toegestane functies en bouwnormen zijn gebaseerd op de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Park Triangel'.

Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van dit omgevingsplan zijn de volgende milieuaspecten onderzocht: Milieueffectrapportage, Geluid, Luchtkwaliteit, Bedrijven en milieuzonering, Externe veiligheid, Bodem, Archeologie en Ecologie. De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in de Toelichting, Regels en Verbeelding van het uitwerkingsplan. De onderzoeksresultaten van alle milieuomgevingsaspecten vormen geen belemmering voor het omgevingsplan (bijlage 3).

Er zijn hogere geluidswaarden nodig

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting door wegverkeer hoger is dan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7 Bkl) van:

- 53 dB voor gemeentelijke wegen, maar er is wel voldaan aan de grenswaarde van 70 dB.
- 50 dB voor rijkswegen, maar er is wel voldaan aan de grenswaarde van 60 dB.

Ten behoeve van de hogere waarden heeft de ODMH daarom een afweging hogere geluidswaarden opgesteld (bijlage 2 bij de regels). De conclusie hiervan is dat de hogere geluidswaarden als aanvaardbaar worden beschouwd. Hiermee voldoen de hogere geluidswaarden aan de criteria uit het Besluit kwaliteit

leefomgeving (Bkl) en de beleidsregel, en is het toekennen van de hogere geluidwaarden gerechtvaardigd omdat de grenswaarden niet worden overschreden.

3. Het Addendum op de Welstandsnota vast te stellen.

In de gehele wijk Park Triangel is de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit een belangrijk onderdeel van de plannen. Daarom zijn er al diverse beeldkwaliteitsplannen voor deelgebieden, in de vorm van een addendum op de welstandsnota, door de gemeenteraad vastgesteld. Ook voor dit deelgebied is er een beeldkwaliteitsplan gemaakt wat als addendum op de welstandsnota dient te worden vastgesteld (bijlage 1 bij de regels). Met het vaststellen van het addendum worden de regels uit het beeldkwaliteitsplan, over bijvoorbeeld bouwvolumes, kleur- en materiaalgebruik toetsbaar en afdwingbaar voor de ontwikkelaar. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling geborgd. Met het ontwerp TAM- omgevingsplan heeft ook het ontwerp addendum ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp addendum ingediend.

Kanttekeningen en risico's

Als de Nota van Beantwoording Zienswijzen en het TAM-omgevingsplan niet worden vastgesteld in de raadsvergadering van oktober dan loopt de bouw van de woningen vertraging op. Als het addendum op de Welstandsnota niet wordt vastgesteld is er geen toetsingskader en borging voor de ruimtelijke kwaliteit van het deelplan.

Duurzaamheid

De woningen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Daarnaast wordt er bij het kiezen van plantensoorten rekening gehouden met voedselvoorziening voor vogels en zijn er mogelijkheden voor zonnepanelen en nestkasten.

Financiële consequenties

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd. De gemeente heeft samen met BPD (voorheen Bouwfonds) een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM) opgericht voor de ontwikkeling van Park Triangel. In de GEM zijn onder andere afspraken gemaakt over planschade en plankosten. Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

Juridische consequenties

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de raad wordt het vastgestelde TAM-omgevingsplan op de gebruikelijke wijze openbaar bekend gemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan tegen het TAM-omgevingsplan beroep worden ingesteld. Na deze periode is het TAM-omgevingsplan onherroepelijk, tenzij binnen de beroepstermijn beroep wordt ingesteld. Zodra het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch-planologisch bindend.

Participatie en communicatie

Het TAM-omgevingsplan wordt op de gebruikelijke wijze openbaar bekend gemaakt.

Uitvoering/vervolg

Nadat de gemeenteraad heeft besloten het TAM-omgevingsplan vast te stellen wordt het plan, inclusief de bijlagen, gepubliceerd en ter inzage gelegd voor zes weken. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep wordt ingediend is het plan na deze zes weken onherroepelijk. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan de bouw van de woningen starten.

Bijlage(n)

1. TAM-omgevingsplan Park Vredenburg (motivering, regels en verbeelding)
2. Nota van Beantwoording Zienswijzen
3. ROM (Ruimtelijke Omgevingsaspecten en Milieu) beoordeling ODMH
4. TAM-omgevingsplan bijlagen bij de motivering
5. TAM-omgevingsplan bijlagen bij de regels

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2025 besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen.
2. Het 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)- omgevingsplan Triangel I3' (NL.IMRO.0627.TAMOPTriangelI3-0401) vast te stellen.
3. Het Addendum op de Welstandsnota vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 15 oktober 2025

de griffier

i.o.

(mr. F.W. van der Dussen)

drs. M.P.H. Korbbe

de voorzitter

b.a.

Dr. M. Kraagstein

(drs. E.J. Nieuwenhuis)