



Gemeente
De Ronde Venen

TAM-OMGEVINGSPLAN
HOOFDSTUK 22D -
MOLMLAAN & CSW, WILNIS

Nota van zienswijzen & ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 20 december 2025 heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d- Molmlaan/CSW, Wilnis gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan ziet toe op het planologisch borgen dat de beoogde ontwikkelingen plaats vinden zoals die met het Ruimtelijk Kader CSW-Jumbo zijn vastgesteld.

Wettelijk kader

Het plan voor Molmlaan/CSW, Wilnis past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt dan ook een TAM-omgevingsplan procedure doorlopen

Zienswijze

Het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d- Molmlaan/CSW, Wilnis heeft vanaf 20 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerp TAM-omgevingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn vier reacties binnengekomen.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en/of ambtshalve wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze:	
Ontvangstdatum: 22 januari 2026	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A De indiener stelt dat circa 70% van het bestaande winkelgebied ten behoeve van woningbouw wordt ontwikkeld. Door deze gefragmenteerde aanpak ontstaat er een ruimtelijk, functioneel en economisch onevenwichtig resultaat. <i>De indiener is van mening dat het plan niet berust op een integrale visie voor het gehele winkelgebied.</i>	De twee eigenaren van de overige 30% van het winkelgebied zijn meermaals betrokken bij de planvorming als onderdeel van het participatieproces dat allereerst geleid heeft tot de vaststelling van een ruimtelijk kader door de gemeenteraad waarvoor vervolgens een TAM-omgevingsplan in procedure is gebracht. De indiener van de zienswijze heeft een ander beeld dan de initiatiefnemer van het TAM-omgevingsplan. Dit resulteerde in het feit dat alleen het deel wat nu voorligt wordt ontwikkelt. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de opgave die is geformuleerd in de gemeentelijke Detailhandelsvisie 2023-2025. Daarin is opgenomen dat er behoefte is aan een moderne grotere supermarkt binnen het gebied dat is aangeduid als supermarktcentrum Veenzijde, voor de inwoners van Wilnis. Conclusie: zienswijze ongegrond
B De indiener stelt dat door de supermarkt te verplaatsen zonder ter plaatse een gelijkwaardige publieksfunctie terug te brengen, de bestaansrecht van de achterblijvende ondernemingen ernstig aantast. <i>De indiener is van mening dat het plan leidt tot aantasting van het bestaansrecht van bestaande ondernemingen</i>	Bestaande achterblijvende ondernemingen hebben geen directe relatie met de supermarkt. Dit zijn ondernemingen die ook los van een supermarkt kunnen bestaan. Twee horecaondernemers in de achterblijvende panden willen graag op de huidige locatie blijven. Echter het voortbestaan van de bakker is sterk afhankelijk van het publiek dat naar de supermarkt gaat, en kan en zal om deze reden meeverhuizen met de supermarkt. De vrijkomende bakkerswinkel kan door indiener/verhuurder met het gewijzigde omgevingsplan verhuurd worden als winkel, restaurant (verbrede horecafunctie) of maatschappelijke dienstverlening (artsen, tandartsen etc.). Conclusie: zienswijze is ongegrond
C In de nieuwe situatie worden woningen gerealiseerd met achtertuinten en een openbare groenvoorziening. De indiener is van mening dat de toevallige voorbijgangers de entree van de winkels niet meer kunnen vinden en dat dit leidt	De toevallige voorbijgangers kunnen vanaf de weg-kant in de huidige situatie de ingang niet zien. Dit zal niet veranderen in de nieuwe situatie, dus zal er geen verandering zijn in de vindbaarheid van de entree. Door bij het bestaande en uit te breiden parkeerterrein ten

tot een verslechtering van de exploitatiemogelijkheden van de bestaande functies. <i>De indiener is van mening dat het plan de zichtbaarheid en vindbaarheid van bestaande functies ernstig schaadt</i>	noorden van de te handhaven winkels een parkeerschijfzone (blauwe zone) in te stellen van 17.00 tot 20.00 uur en vanaf dit parkeerterrein een ruime toegang te maken richting de winkels zullen deze winkels ook in de nieuwe situatie goed bereikbaar en vindbaar zijn. Verder geldt dat de entrees van de desbetreffende winkels, in het voorliggende plan, aan een open gebied liggen, met groenvoorzieningen die de toevallige voorbijgangers uitnodigen daar gebruik van te maken. Op deze manier wordt de aantrekkelijkheid en vindbaarheid van de entree eerder verbeterd dan verslechterd. Conclusie: zienswijze is ongegrond
D Door het verplaatsen van de bakker wordt een huurder verloren door de indiener. Daarnaast stelt de indiener dat er ongevraagd een verruiming van de gebruiksfunctie op de panden is voorgesteld. Indiener stelt dat dit niet aansluit bij de ondernemings- en ontwikkelvisie en dat hij wordt beperkt in toekomstige ontwikkelmogelijkheden.	De bakker, zoals toegelicht in b, wordt mee verplaatst met de supermarkt vanwege de directe relatie. Dit betekent inderdaad dat er een huurder uit het perceel van de indiener gaat. Dat de huurrelatie met de bakker eindigt behoort tot het normale ondernemersrisico van de indiener. Gezien de zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van de te handhaven winkels in het nieuwe plan en gezien het feit dat het dorp Wilnis sterk groeit, blijven de winkels goed verhuurbaar. Als reactie op de door indiener (in gevoerd overleg) uitgesproken vrees dat zijn vastgoed minder goed verhuurbaar zal worden is, zonder dat daartoe een formele noodzaak is de verruiming opgenomen om daarmee de eigenaar van de percelen de ruimte te bieden om meer typen huurders te kunnen huisvesten. Conclusie: zienswijze is ongegrond
E Indiener stelt dat in het voorliggende plan alle beschikbare parkeerplaatsen worden toegekend aan de herontwikkeling van de voormalige Jumbo-locatie. Hierdoor wordt het perceel van de indiener feitelijk planologisch en functioneel geblokkeerd. <i>De indiener is van mening dat het plan zijn perceel ongelijk en onredelijk behandelt ten aanzien van parkeer- en ontwikkelmogelijkheden.</i>	Dit is niet correct. Er wordt in de nieuwe situatie qua parkeren rekening gehouden met de bestaande horecafuncties, de te handhaven winkels en de bestaande woningen. Er is op basis van de gemeentelijke parkeernormen een berekening gemaakt en dit aantal parkeerplaatsen is in de nieuwe situatie ook aanwezig. Conclusie: zienswijze is ongegrond
F Indiener stelt dat er sprake is van schijnparticipatie, er wordt gesteld dat de indiener niet werd betrokken totdat er een uitgewerkt plan ter inzage werd	De indiener heeft tijdens het participatieproces dat vooraf ging aan het raadsbesluit over het ruimtelijk kader voor het plan zijn wens en mening kenbaar gemaakt richting initiatiefnemer

gelegd. De indiener is van mening dat het plan tot stand is gekomen zonder zorgvuldige belangenafweging en daadwerkelijke participatie	en gemeente. Deze mening is door initiatiefnemer en gemeente, beide in hun eigen verantwoordelijkheid, betrokken in de afwegingen voor de plannen met als conclusie dat de wens van indiener niet inpasbaar bleek. Eén en ander is toegelicht in het participatieverslag voor het raadsbesluit over het ruimtelijk kader. Omdat de gemeente ook oog heeft voor de belangen van indiener als ondernemer, zijn na het raadsbesluit meerdere gesprekken met indiener gevoerd. De indiener gaf daarbij opnieuw aan te vrezen dat zijn vastgoed minder verhuurbaar wordt. De gemeente heeft, zonder dat daartoe een formele noodzaak bestaat, daarop geantwoord dat de gebruiksmogelijkheden met het TAM-omgevingsplan verruimd kunnen worden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
--	--

2. Zienswijze:	
Ontvangsdatum: 20 januari 2026	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A De indiener stelt dat de verkeersdruk op de Kropaar en Zorggras zal toenemen door de voorliggende ontwikkeling. De indiener stelt dat deze route via de Kropaar en Zorggras wordt gebruikt door bezoekers en gebruikers van de voetbalvelden, die gebruik maken van de informele ingang naar het CSW-terrein. De indiener heeft een aantal verzoeken ter overweging: 1. De jumbo en CSW afspraken te laten maken over laad- en lostijden die zo min mogelijk conflicteren met de training/wedstrijd tijden; 2. Het aanwijzen van een aantal 'Kiss and Ride' parkeerplekken nabij de ingang van CSW; 3. Aan CSW te verzoeken van hun leden te verlangen dat zij de daadwerkelijke ingang van het terrein gebruiken; 4. Met CSW na te denken over een andere/veilige toegang voor wandelaars/fietsers naar het terrein waar bewoners geen overlast ervaren; 5. Het toevoegen van extra verkeersdrempels of andere snelheid verlagende oplossingen in de straat Zorggras en andere omliggende straten; 6. Het plaatsen van een sluishek	Het bestaande parkeerterrein bij CSW wordt fors uitgebreid om in de extra parkeerbehoefte vanuit de supermarkt (en de bakker) te voorzien. Dit gebeurt conform de gemeentelijke parkeernormen. 1. Er zijn afspraken gemaakt met Jumbo dat er op de drukke tijden op zaterdag geen bevoorrading plaatsvindt. Ook niet tijdens haal en brengtijden van de school; 2. Er komt geen Kiss & Ride, maar 75 van de 225 parkeerplaatsen worden blauwe zone; 3. Er wordt onderzocht naar de mogelijkheid om bij veld 4 een toegang voor fietsen en voetgangers te maken. Daarmee kan aan een vraag van de gemeenteraad invulling worden gegeven. De indieners zien dan nog meer de noodzaak tot verbetering van de veiligheid. Geantwoord is dat we dit als gemeente zullen onderzoeken: mogelijk door een fiets- en voetpad te maken; 4. Zie antwoord van 3; 5. Er is vanuit het project geen aanleiding op hier verkeersdrempels aan te leggen. Ook vanuit algemeen verkeersbeleid van de gemeente is deze er niet; 6. Ook wat betreft het plaatsen van een sluishek is er vanuit het project geen aanleiding voor. Verder kan zo'n sluishek juist de toegankelijkheid voor

om scooters/fietsers te weren, danwel af te remmen op het voetpad voor de brug die tussen de Zorggras en het bedoelde voetbalveld ligt.	mindervaliden en onderhoudsvoertuigen beperken. Met het realiseren van een fiets- en voetpad, kan dit zorgpunt van de indieners weggenomen worden.
Conclusie: zienswijze is ongegrond	

3. Zienswijze:	
Ontvangsdatum: 30 januari 2026	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A De indiener stelt dat de voorgenomen verplaatsing van de kantine van CSW voor meer geluidshinder gaat zorgen richting de woonarken ten zuiden van het plangebied. De indiener stelt de vraag wat voor geluids-beperkende maatregelen opgelegd gaan worden aan CSW op de nieuwe locatie	Het nieuwe clubgebouw zal moeten voldoen aan de regelgeving die hiervoor geldt. In de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL), zijn geluidsnormen opgenomen waar de nieuwe kantine van CSW aan zal moeten voldoen. De nieuwe kantine zal daarmee beter geïsoleerd worden dan het huidige gebouw. Nu zijn er 12 uitzonderingsmomenten waarop het geluid harder mag dan normaal, echter zijn hier volgens de VFL ook maximale geluidsnormen aan gesteld. Hier zal CSW zich aan moeten houden. Wel wil de gemeente benadrukken aan CSW dat er rekening gehouden dient te worden met omwonenden, om op deze manier overlast te beperken. Conclusie: zienswijze is ongegrond

4. Zienswijze:	
Ontvangsdatum: 27 januari 2025	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A De indiener stelt dat gedurende de openingstijden van de cafetaria en de naastliggende pizzeria minimaal 8 parkeerplaatsen voor auto's van gasten/klanten beschikbaar dienen te zijn. Deze parkeerplaatsen dienen te worden voorzien van een blauwe parkeerzone die minimaal geldt van 11.00 tot 21.30	De blauwe zone zal op grond van het raadsbesluit over het ruimtelijk kader ingesteld worden bij het definitieve inrichtingsplan. Het tijdstip dat de blauwe zone geldt zal in goed overleg met de ondernemers worden besloten. Deze blauwe zone zal gelden voor 8 parkeerplaatsen. Het is voor het instellen van de genoemde zone noodzakelijk dat de gemeente een verkeersbesluit neem. Een dergelijk besluit staat open voor bezwaar en beroep. Conclusie: zienswijze is ongegrond
B De indiener stelt dat een degelijke plek om fietsen te kunnen plaatsen zeker gewenst is	De gemeente sluit zich aan bij de opmerking dat fietsparkeervoorzieningen noodzakelijk zijn. In het definitieve inrichtingsplan wordt een

	degelijke plek voor parkeren van fietsen opgenomen. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
C De indiener stelt dat het uitdrukkelijk omschreven dient te worden, dat de bestaande omgeving en milieuvergunning voor horeca en andere openbare gelegenheden gehandhaafd blijven, zoals ze in de huidige situatie bestaan	Het TAM-omgevingsplan bevestigt de wenselijkheid en bestendigd de planologische mogelijkheid voor horeca in het pand van de indiener. Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Aanpassingen ontwerp TAM-omgevingsplan

Ter realisatie van een beter plan is het ontwerp TAM-omgevingsplan op onderdelen gewijzigd. Het TAM-omgevingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hieronder is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Ambtshalve aanpassingen verbeelding

Onderdeel	Aanpassing
Bestemmingsvlak op het zuidelijk deel.	Momenteel zit hier de functie gemengd op. Op deze locatie zijn de functie gemengd, het bouwvlak en bijbehorende aanduidingen verkleind en hiervoor is de functie verkeer gekomen.
Aanduiding max bouwhoogte 9 meter	De aanduiding hiervan is gewijzigd i.v.m. het mogelijk maken van de trap vanaf het magazijn naar de personeelsruimte op de verdieping.

Ambtshalve aanpassingen motivering

Onderdeel	Aanpassing
Hoofdstuk 6	Op advies van de omgevingsdienst is het stikstofonderzoek geactualiseerd en is de tekst helderder geformuleerd.
Paragraaf 8.3	Tekst over het bestuurlijk vooroverleg en de reactie van de ketenpartners zijn toegevoegd.
Paragraaf 8.4	Tekst n.a.v. de zienswijzen zijn toegevoegd.
Paragraaf 9.1	N.a.v. de eerdere aanpassing is deze tekst ook mee aangepast.
Bijlage 5	Gewijzigd door actualisatie stikstofonderzoek
Bijlage 6 & 7	Deze bijlagen zijn vervangen, op advies van de omgevingsdienst zijn hier wijzigingen in gebracht.
Bijlage 11	Ecologische beoordeling is toegevoegd

Ambtshalve aanpassingen regels

Onderdeel	Aanpassing								
Artikel 5.2.2	Op advies van de omgevingsdienst verwijderd								
Artikel 5.2.3	Op advies van de omgevingsdienst verwijderd								
Artikel 5.2.4	Op advies van de omgevingsdienst verwijderd								
Artikel 9.2.4	<u>Was:</u> In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels voor bouwwerken: a. de geluidsbelasting op een gevel van geluidgevoelige gebouwen als gevolg van weg- en railverkeer bedraagt ten hoogste de standaardwaarden zoals bedoeld in tabel 9.2.4: Tabel 9.2.4 Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per bronsoort <table><tr><th>Geluidbronsoort</th><th>Standaardwaarde</th></tr><tr><td>Rijkswegen</td><td>50 Lden</td></tr><tr><td>Gemeentewegen</td><td>53 Lden</td></tr><tr><td>Lokale spoorwegen</td><td>55 Lden</td></tr></table> b. Wanneer het geluid op de gevel van het geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in tabel 5.2.2 bedoelde standaardwaarde kan het geluid aanvaardbaar zijn als aan de volgende voorwaarden uit het Beleid hogere waarden Wet geluidhinder Gemeente De Ronde Venen dan wel diens rechtsoptolger wordt voldaan: 1. elke woning heeft ten minste één geluidsluwe zijde; 2. minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt aan de geluidsluwe gevel gesitueerd;	Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Rijkswegen	50 Lden	Gemeentewegen	53 Lden	Lokale spoorwegen	55 Lden
Geluidbronsoort	Standaardwaarde								
Rijkswegen	50 Lden								
Gemeentewegen	53 Lden								
Lokale spoorwegen	55 Lden								

3. elke woning heeft ten minste één geluidsluwe buitenruimte;
 4. het geluidsniveau in deze buitenruimte van de woning mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel;
 5. de grenswaarden zoals bedoeld in tabel 5.78u Besluit kwaliteit leefomgeving worden niet overschreden.
- c. Van een geluidsluwe zijde, als bedoeld in artikel 9.2.4 sub b onder 1, is sprake als:
- d. de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsluwe zijde minder bedraagt dan de ten hoogst toelaatbare waarden: 48 dB voor wegverkeer, 55 dB voor spoorwegen, 50 dB(A) voor industrie;

Wordt:

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels voor bouwwerken:

- a. de geluidsbelasting op een gevel van geluidgevoelige gebouwen als gevolg van weg- en railverkeer bedraagt ten hoogste de standaardwaarden zoals bedoeld in tabel 9.2.4:

Tabel 9.2.4 Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per bronsoort

Geluidsbronsoort	Standaardwaarde
Gemeenteweg	53 L _{den}

- b. Wanneer het geluid op de gevel van woningen hoger is dan de in tabel 9.2.4 bedoelde standaardwaarde kan het geluid aanvaardbaar zijn als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. woningen dienen een geluidsluwe zijde te krijgen waar het geluid niet hoger is dan de standaardwaarde zoals benoemd onder sub a. Het geluidscherm moet ten minste 10 kg/m² zijn en zonder kieren of gaten. Een afwateringsspleet aan de onderzijde tot 5 cm hoog is toegestaan;
 2. een woning met één of meerdere buitenruimtes heeft ten minste één geluidsluwe buitenruimte. Het geluidsniveau in deze buitenruimte van de woning mag (indien gelegen aan de bronzijde) voor meer dan 4 m² niet meer dan 5 dB hoger zijn dan het geluid op de als geluidsluw aangemerkte gevel;
 3. elke woning bevat ten minste 1 slaapkamer aan de geluidsluwe zijde. Minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt aan de geluidsluwe gevel gesitueerd;
 4. in afwijking van sub b onder 2 geldt dat, indien woningen niet kunnen beschikken over een eigen geluidsluwe buitenruimte, er voorzien dient te worden in een gemeenschappelijke, geluidsluwe buitenruimte. Per woning dient minimaal 1 m² aan buitenruimte te worden gerealiseerd, met een minimum van 100 m² per gemeenschappelijke buitenruimte.

Artikel 9.2.5

Was:

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.29, wordt een rapport verstrekt:

- a. waaruit de mate van geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw blijkt; en
- b. waarin, indien nodig in verband met een overschrijding van de standaardwaarde, inzicht wordt gegeven in de maatregelen die worden genomen met het oog op de bescherming van de gezondheid.

Wordt:

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.29, wordt een rapport verstrekt:

- a. waaruit de mate van geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw blijkt; en
- b. waarin, indien nodig in verband met een overschrijding van de standaardwaarde, inzicht wordt gegeven in de maatregelen die worden genomen met het oog op de bescherming van de gezondheid, om te voldoen aan het gezamenlijke geluid en de voorwaarden uit artikel 9.2.4 sub b onder 1 t/m 4.

Artikel 9.2.6

Was:

- a. Het gezamenlijk geluid op de gevels van een geluidgevoelig gebouw is niet hoger dan 60 dB.
- b. De waarde voor het gezamenlijk geluid, zoals aangegeven onder a, geldt uitsluitend daar waar de standaardwaarde, als bedoeld in tabel 9.2.4, wordt overschreden.

	<u>Wordt:</u> a. Onder het 'gezamenlijk geluid' dat op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het omgevingsplan moet worden vastgelegd (en waarnaar wordt verwezen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)), wordt in dit plan verstaan: de geluidbelasting op het meest nabij het te bouwen geluidgevoelige gebouw gelegen rekenpunt als weergegeven in Bijlage 3 bij de regels. b. De waarde voor het gezamenlijk geluid, zoals aangegeven onder a, geldt uitsluitend daar waar de standaardwaarde, als bedoeld in tabel 9.2.4, wordt overschreden.
Bijlage 3	Bijlage is toegevoegd.