

Collegevoorstel

Zaakkenmerk: Z/22/110332

Documentkenmerk: 259147

Onderwerp: Vaststellen uitwerkingsplan Deelplan J Park Triangel

Portefeuillehouder: A. Kerssies

Datum college: 6 september 2022

Onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Deelplan J Park Triangel

Voorgesteld besluit

1. Het uitwerkingsplan Deelplan J (NL.IMRO.0627.UPTriangelPlanJ-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

Besluit

1. Het uitwerkingsplan Deelplan J (NL.IMRO.0627.UPTriangelPlanJ-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

Inleiding

In het zuiden van Waddinxveen wordt de nieuwe woonwijk 'Park Triangel' gerealiseerd. In Park Triangel worden 2.890 woningen gebouwd die voorzien in het bestaande lokale tekort aan nieuwbouwwoningen en voor een belangrijk deel in de woningbehoefte in de grotere regio.

Op 24 september 2008 is het uit te werken bestemmingsplan Triangel (het moederplan) vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan is via meerdere uitwerkingsplannen de ontwikkeling van de woonwijk gefaseerd mogelijk gemaakt. Inmiddels zijn al verschillende uitwerkingsplannen vastgesteld in het gebied en zijn woningen gebouwd. Voor een volgende fase in de ontwikkeling van Park Triangel is een uitwerkingsplan opgesteld, Deelplan J. De ligging van het plangebied binnen de wijk Park Triangel is aangegeven in onderstaande tekening (in rood omlijnd weergegeven).

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 13 zienswijzen op het ontwerp-uitwerkingsplan ontvangen. In de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 5) zijn de zienswijzen beantwoord en is aangegeven of de betreffende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het uitwerkingsplan. In dit voorstel wordt uitgelegd waarom het uitwerkingsplan Deelplan J kan worden vastgesteld.



Advies

1. Het uitwerkingsplan Deelplan J (NL.IMRO.0627.UPTriangelPlanJ-0401) wordt vastgesteld.

Planbeschrijving

Het uitwerkingsplan maakt de bouw van circa 160 woningen in deelplan J planologisch mogelijk. Deelplan J is ongeveer 5 hectare groot, heeft een driehoekige vorm en kent een duidelijke begrenzing door de spoordijk aan de oostzijde, de Hugo Poortmanstraat aan de zuidzijde en de woningen aan de Tuinbouwweg aan de westzijde. Voor Deelplan J is een apart stedenbouwkundig plan opgesteld. Zie hiervoor bijlage 1. Door de gemeenteraad is een specifiek welstandregime vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan hoeft daarom niet als addendum op de welstandsnota te worden vastgesteld, maar als onderdeel van het uitwerkingsplan. In de verkaveling zijn appartementen, rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen opgenomen.

Economische uitvoerbaarheid.

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.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is nagekomen. Regelmatig worden informatiebijeenkomsten georganiseerd door Triangel of ontwikkelaars in verband met verkoop van panden.

Milieu- en omgevingsaspecten.

In het kader van dit uitwerkingsplan zijn de volgende milieuaspecten onderzocht: Milieueffectrapportage, Geluid, Luchtkwaliteit, Bedrijven en milieuzonering, Externe veiligheid, Bodem, Archeologie, Ecologie. Op het gebied van ecologie loopt er separaat aan de bestemmingsplanprocedure een aanvraag voor een ontheffing op de Wet Natuurbescherming in verband met de aanwezigheid van een Ransuil in en rondom het plangebied. Het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Haaglanden, heeft inmiddels de ontheffing verleend. De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in de Toelichting, Regels en Verbeelding. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder door treinverkeer op de spoorbaan Gouda-Alphen aan den Rijn wordt overschreden. Hierdoor zijn hogere waarden nodig. De Omgevingsdienst Midden-Holland is bevoegd om de hogere waarden te verlenen omdat wordt voldaan aan de Beleidsregel hogere waarden Regio Midden-Holland 2018. Het besluit hogere waarden en het akoestisch onderzoek treft u aan in bijlage 3. Het besluit hogere waarden zal na vaststelling als bijlage bij de Toelichting van het uitwerkingsplan worden opgenomen.

Ter inzage legging

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen en is in kader van het vooroverleg aangeboden aan vooroverlegpartners als de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio Midden-Holland. In deze periode zijn er 13 zienswijzen op het ontwerp-uitwerkingsplan ontvangen. Deze zienswijzen hebben in sommige gevallen geleid tot een aanpassing van het uitwerkingsplan. In de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 5) zijn de zienswijzen beantwoord en is aangegeven of, en op welke manier, de betreffende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

Vervolg

Nadat het college het uitwerkingsplan vastgesteld heeft wordt het plan en het besluit hogere waarden 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het uitwerkingsplan na deze 6 weken onherroepelijk. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan de bouw van de woningen starten.

Bijlage(n)

1. Uitwerkingsplan (Regels, Toelichting, Verbeelding en bijlagen)
2. Advies ODMH
3. Besluit Hogere Waarden
4. Mer-beoordelingsbesluit
5. Nota van Beantwoording Zienswijzen

Samenvatting raadsinformatie en pers

Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 7 september 2022 besloten het uitwerkingsplan Deelplan J vast te stellen. Met dit uitwerkingsplan wordt de bouw van circa 160 woningen in Park Triangel mogelijk gemaakt. Het uitwerkingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd, dit is de beroepstermijn.