

Raadsvoorstel

Opsteller

Misset, Hugo

Vergadering van

27 februari 2024

Kenmerk

Z/24/066891 / D/24/135522

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Bestemmingsplan Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan 'Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Er is ook geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen aan te brengen in de planregels of de verbeelding. Het bestemmingsplan heeft als doel om op de kavel op de hoek van de Minkemalaan en de Beneluxlaan een programma van 63 woningen en 49 parkeerplekken op eigen terrein te realiseren, waarvan er 45 plaatsen onder het gebouw worden gerealiseerd en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld naast het gebouw. Het plan is opgebouwd uit twee volumes, waarvan het zuidelijke volume bestaat uit 4 lagen (26 woningen), en het noordelijke volume bestaat uit 6 lagen (39 woningen). Het volume aan de zuidzijde heeft een hoogte van 12 meter, gemeten vanaf het maaiveld. Het volume aan de noordzijde heeft een hoogte van 18 meter.

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan' met digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632.StatGebBouwveldB-bVA1' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan 'Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Voor het Stationsgebied Bouwveld B is door Plané Vastgoedontwikkeling een bouwplan in voorbereiding dat niet past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Het plan gaat uit van de bouw van 63 woningen en 49 parkeerplaatsen op eigen terrein. De ontwikkeling past in de op 1 juni 2021 vastgestelde Stedenbouwkundige Visie voor het Stationsgebied van Woerden (raadsbesluit D/21/015540). Voor deze ontwikkeling is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Dit Beeldkwaliteitsplan is toetsingskader voor de omgevingsvergunning bouwen die in een later stadium ingediend kan worden. Omdat er nog geen definitief ontwerp voorhanden is, is gekozen om de juridisch planologische basis te leggen met voorliggend bestemmingsplan, zodat na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de benodigde omgevingsvergunning(en) binnen dit kader kunnen worden verleend.

Het project Stationsgebied Bouwveld B loopt al enige tijd. Dit heeft er mee te maken dat er parallel een gebiedsvisie Stationsgebied wordt opgesteld. De intentieovereenkomst met de ontwikkelaar voor dit bouwveld is gesloten op 8 juli 2021. Vervolgens is er gewerkt aan een integraal en haalbaar plan voor 63 appartementen. In de afgelopen periode zijn er grote stappen gezet om tot een definitief ontwerp te komen. Op 21 november 2023 is de exploitatieovereenkomst gesloten. Recentelijk is er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan om dit nieuwbouwplan een stap verder te brengen. Eerder is aan de gemeenteraad gecommuniceerd dat dit eind 2023/begin 2024 in de gemeenteraad zou worden behandeld. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld is de prognose is dat nog dit jaar een start verkoop van de woningen zal plaatsvinden. De start bouw staat voorlopig gepland in oktober 2024.

Participatieproces

Om omwonenden en gebruikers van het gebied te informeren over het bouwplan, heeft de betrokken ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente Woerden voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure op 22 maart 2022 een inloopavond gehouden over het beoogde bouwplan. Op deze avond is het bouwplan toegelicht en is informatie verstrekt over het bestemmingsplanproces. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode een zienswijze kunnen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan heeft als doel om de bouw van 63 woningen (appartementen) met bijbehorende (dak)tuinen en parkeervoorzieningen op de bouwkaavel mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan biedt een planologisch juridisch kader om de omgevingsvergunning(en) voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

Argumenten

1. Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde omgevingsvergunning(en) voor het bouwen te kunnen verlenen. De milieukundige effecten van de bouw van de gebouwen op Stationsgebied bouwveld B zijn onderzocht en hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen ruimtelijk inpasbaar zijn. De bouw van 63 appartementen voorziet in een grote behoefte aan woningen. De voor de bouw benodigde hogere waarden Wet geluidhinder zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 27 februari 2024. Het plan past binnen de geldende beleidskaders van de provincie Utrecht en de gemeente Woerden (waaronder de Omgevingsvisie Woerden 2022). Het project Stationsgebied Bouwveld B (Plané) ligt midden in de gebiedsontwikkeling Poort van Woerden. Het woningbouwprogramma biedt een differentiatie naar 2- 3- en 4-kamer appartementen. Hierdoor wordt er gebouwd voor een mix aan verschillende doelgroepen, waaronder starters en tweeverdieners, maar ook ouderen die willen doorstromen naar een gelijkvloerse woning. Door de beperkte afmetingen van de locatie is het lastig om een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren van huur- en koopwoningen. De ontwikkelaar heeft aangegeven de voorkeur te geven aan woningen in de koopsector. De gemeente gaat hierin mee, zodat er een haalbaar plan kan worden ontwikkeld dat bijdraagt aan de ambitie van het college tot het realiseren van 300-400 woningen per jaar. Omdat er alleen koopwoningen worden gerealiseerd is de voorwaarde van de gemeente dat minimaal 50% van de koopwoningen in het goedkope- en betaalbare segment wordt gerealiseerd. Met een percentage van 53% betaalbare koopwoningen wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Dit is het woningaantal per categorie in de ontwikkeling van Plané aan de Minkemalaan zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Type	Aantal	%
Goedkope koop	13	21
Betaalbare koop	20	32
Middeldure koop	23	36
Dure koop	7	11
Totaal	63	100

2. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin onder andere (financiële) afspraken gemaakt over het aspect kostenverhaal en planschade. Omdat het kostenverhaal op deze wijze verzekerd is, is er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

N.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal in Het Kontakt Woerdense Courant en het Gemeentebled bekend gemaakt worden. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Vervolgproces

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, indien er geen beroep en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Bevoegdheid raad

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). Ook de bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) ligt bij de raad. Voor dit bestemmingsplan is de (inmiddels) oude wetgeving van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit (D/24/136240)
2. Ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan - verbeelding (D/24/136244)
3. Ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan - regels (D/24/136247)
4. Ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan - bijlagen bij de regels (D/24/136250)
5. Ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan - toelichting (D/24/136251)
6. Ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied Bouwveld B - hoek Minkemalaan en Beneluxlaan - bijlagen bij de toelichting (D/24/136252)