

Raadsvoorstel

Opsteller

Scheppers, Luuk

Vergadering van

2 april 2024

Kenmerk

Z/24/068290 / D/24/140283

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12"

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling op de Wittlaan 12 in Woerden vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt 29 nieuwe woningen en bijbehorende infrastructurele voorzieningen mogelijk. De bestaande bedrijfsactiviteiten op locatie zullen hiervoor plaatsmaken.

Gevraagd besluit

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen' behorend bij het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12";
3. Het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" met IMRO-codering NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1, bestaande uit regels, toelichting en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Voor de locatie Johan de Wittlaan 12A t/m D in Woerden is een woningbouwplan in voorbereiding. Het plan gaat uit van 29 grondgebonden woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. De locatie is op dit moment in gebruik als bedrijfslocatie en telt meerdere bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Voor de nieuwe woningen worden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd en de bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning wordt niet gesloopt en zal – als onderdeel van het woningbouwplan - als een reguliere woning in gebruik worden genomen. Voor de ontwikkeling moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld omdat volgens het huidige bestemmingsplan ter plaatse alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

In samenwerking met de initiatiefnemer is dit bestemmingsplan opgesteld en conform de wettelijke vereisten als ontwerpversie voor zes weken ter inzage gelegd (8 december 2023 t/m 18 januari 2024). Gedurende deze termijn kon iedereen het ontwerpbestemmingsplan inzien en een zienswijze indienen.

Uiteindelijk zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Naar het oordeel van het college geven deze zienswijzen geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan (zie bijgevoegde nota van

beantwoording zienswijzen). De raad wordt dan ook gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Participatieproces

In de voorfase zijn voor het bestemmingsplan een-op-eengesprekken met direct omwonenden en andere belanghebbenden gevoerd, is een algemene digitale informatieavond georganiseerd en is overleg met de andere betrokken (overheids-)instanties gevoerd (vooroverleg). Het bestemmingsplan is vervolgens als ontwerpversie voor zes weken ter inzage gelegd en gedurende deze termijn kon iedereen het bestemmingsplan inzien en een zienswijze indienen. Uiteindelijk zijn er twee zienswijzen ingediend welke schriftelijk worden beantwoord. Zie voor meer informatie over de participatie hoofdstuk 8 van de plantoelichting en de nota van beantwoording zienswijzen in de bijlage van dit raadsvoorstel.

Wat willen we bereiken

Het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling van 29 grondgebonden woningen met (bijbehorende) infrastructuurle voorzieningen.

Wat gaan we daarvoor doen

Het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

Argumenten

1. Ontvankelijkheid zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2. Nota van beantwoording zienswijzen

In de bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn de twee ingediende zienswijzen en de beantwoording opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen ongewijzigd voorgelegd. De zienswijzen richten zich concreet op de aanpassing van infrastructuur (fietsverbinding) die buiten het plangebied ligt. Dat valt buiten de werking van het voorliggende bestemmingsplan waardoor en geen noodzaak is het bestemmingsplan aan te passen. De gemeente is evenwel bereid om de indieners van de zienswijzen op bepaalde punten tegemoet te komen. Ook zal de gemeente de verkeerssituatie in en rond het plangebied blijven monitoren. Zie voor een nadere toelichting de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen.

3. Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Aangezien de ingediende zienswijzen geen noodzaak geven het bestemmingsplan aan te passen (zie punt 2), kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

4. Geen exploitatieplan nodig

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. In dit geval zijn de kosten echter anderszins verzekerd. Er is een anterieure overeenkomst van grondexploitatie tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten. In deze anterieure overeenkomst is ook het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

N.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Op basis van deze anterieure overeenkomst worden de plankosten aan de ontwikkelaar doorberekend. Ook eventuele toekomstige planschadeclaims kunnen op basis van de overeenkomst aan de ontwikkelaar worden doorberekend.

Met de anterieure overeenkomst is aan het wettelijke vereiste van kostenverhaal voldaan en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening).

Communicatie

Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, zal het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen het bestemmingsplan digitaal en op papier inzien en beroep aantekenen. Hiervan zal een kennisgeving plaatsvinden in de Woerdense Courant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Woerden. Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zullen digitaal raadpleegbaar worden gemaakt op de landelijke voorziening Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl).

Daarbij zullen de indieners van de zienswijzen nog individueel op de hoogte van de inzagetermijn en beroepsmogelijkheden worden gesteld.

Vervolgproces

Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het vastgesteld bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten voor zes weken ter inzage gelegd (zie onderdeel 'Communicatie'). Gedurende deze termijn kan iedereen het vastgestelde bestemmingsplan inzien. Er bestaat daarbij de mogelijkheid om gedurende deze termijn beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan in te dienen bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld.

Bevoegdheid raad

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening; het ontwerpbestemmingsplan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd en daarom is het "oude recht" nog van toepassing.

Bijlagen

1. planverbeelding - D/24/140479
2. planregels - D/24/140481
3. planregels - bijlage 1 - beeldkwaliteitsplan - D/24/140299
4. planregels - bijlage 2 - addendum beeldkwaliteitsplan - D/24/140300
5. planregels - bijlage 3 - staat van bedrijfsactiviteiten - D/24/140301
6. plantoelichting - D/24/140482
7. plantoelichting - bijlage 1 - bezonningsstudie - D/24/140303
8. plantoelichting - bijlage 2 - parkeeronderzoek - D/24/140304
9. plantoelichting - bijlage 3 - akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaaai - D/24/140305
10. plantoelichting - bijlage 4 - verkennend bodemonderzoek - D/24/140306
11. plantoelichting - bijlage 5 - verkennend bodemonderzoek Johan de Wittlaan 12A en zuidelijk deel
12. plantoelichting - bijlage 6 - aanvullend verkennend bodemonderzoek - D/24/140308
13. plantoelichting - bijlage 7 - onderzoek externe veiligheid - D/24/140309
14. plantoelichting - bijlage 8 - advies veiligheidsregio utrecht - D/24/140310
15. plantoelichting - bijlage 9 - onderzoek niet gesprongen explosieven - D/24/140311
16. plantoelichting - bijlage 10 - stikstofonderzoek - D/24/140312
17. plantoelichting - bijlage 11 - quickscan natuurwaardenonderzoek - D/24/140313
18. plantoelichting - bijlage 12 - inventarisatie bomen - D/24/140314
19. plantoelichting - bijlage 13 - verkennend bureau- en veldonderzoek archeologie - D/24/140315
20. plantoelichting - bijlage 14 - standaard waterparagraaf - D/24/140316
21. plantoelichting - bijlage 15 - waterparagraaf - D/24/140317
22. plantoelichting - bijlage 16 - aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling - D/24/140319

23. plantoelichting - bijlage 17 - onderzoek trillingshinder - D/24/140320
 24. plantoelichting - bijlage 18 - nota van beantwoording vooroverlegreacties - D/24/140321
 25. plantoelichting - bijlage 19 - vragen en antwoorden informatiebijeenkoms - D/24/140322
 26. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wittlaan 12 - D/24/140323
 27. Besluit Hogere waarden - PM
 28. Raadsbesluit - D/24/140569
-