



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 30 oktober 2018

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s):

Contactpersoon: J. van Galen

Tel.nr.: 8702

E-mailadres: galen.j@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststellen partiele herziening bedrijventerrein Breeveld en bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het (ontwerp)bestemmingsplan partiele herziening bedrijventerrein Breeveld (NL.IMRO.0632.b1bedrterrreeveld-VA01) ongewijzigd vast te stellen en het bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten (NL.IMRO.0632.DenOudsten-VA01) gewijzigd vast te stellen. Belangrijkste gevolg is dat hiermee de realisatie van 175 woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt op de locatie Utrechtsestraatweg 112A in Woerden (voormalig Den Oudstenterrein).

Gevraagd besluit:

1. Het bestemmingsplan partiele herziening bedrijventerrein Breeveld met digitale planidentificatie (NL.IMRO.0632.b1bedrterrreeveld-VA01) vast te stellen onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten met digitale planidentificatie (NL.IMRO.0632.DenOudsten-VA01) wordt vastgesteld.
2. Alle indieners van zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten ontvankelijk te verklaren.
3. In te stemmen met de Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage.
4. De Staat van wijzigingen vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten met digitale planidentificatie (NL.IMRO.0632.DenOudsten-VA01) gewijzigd vast te stellen onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan partiele herziening bedrijventerrein Breeveld met digitale planidentificatie (NL.IMRO.0632.b1bedrterrreeveld-VA01) wordt vastgesteld.
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor de bestemmingsplannen herontwikkeling Den Oudsten en partiele herziening bedrijventerrein Breeveld vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
7. Bijgevoegd Beeldkwaliteitsplan vast te stellen.
8. De bijlage omtrent Beeldkwaliteit als bedoeld in paragraaf 1.2.3.5 in de toelichting van het bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten, als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Ontwikkelaars J.G.A. Heus Beheer B.V. en Verburg Ontwikkeling B.V. zijn eigenaar van het voormalige Den Oudsten-terrein aan de Utrechtsestraatweg 112A en wensen het terrein te herontwikkelen tot maximaal 175 woningen, verdeeld over 2 fasen.

Om het beoogde woningbouwproject planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld t.b.v. de 175 woningen (bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten). Om ter plaatse een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners te waarborgen, is het noodzakelijk dat de bedrijfscategorie van de gronden met een bedrijfsbestemming die onderdeel uitmaken van het naastgelegen bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld worden aangepast van bedrijfscategorie 3.2 naar 3.1. Hiervoor is een partiele herziening bedrijventerrein Breeveld opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten en het ontwerp bestemmingsplan partiele herziening bedrijventerrein Breeveld hebben gelijktijdig ter inzage gelegen voor zienswijzen van 27 augustus 2018 tot en met 27 september 2018. Gedurende de inzagetermijn zijn 2 zienswijzen ingekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten. Deze zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de partiele herziening bedrijventerrein Breeveld.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen?

Op 6 november 2017 heeft een informele inloopavond plaatsgevonden waar het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten en het stedenbouwkundig plan zijn getoond. Deze werd door de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar georganiseerd. De avond werd zeer goed bezocht, vooral door mensen die interesse hebben in een woning. Er was tot 16 november 2017 de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen tegen het voorontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten.

Er zijn tijdens de avond geen opmerkingen gemaakt die hebben geleid tot het verder aanpassen van het plan. Wel is er het verzoek gedaan om de Fagellaan met een 30 km/h inrichting aan te passen en te zorgen voor een veilige schoolroute van de school naar het nieuwe wijkje. De herinrichting van de Fagellaan is inmiddels in het Meerjaren Onderhoudsprogramma 2019 opgenomen (zie verder onder **kanttekening**). Ook bleek dat het nodig was om aanpassing te doen aan het bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen voor de nieuwe woningen ten opzichte van het aanwezige bedrijf.

Op 10 juli 2018 heeft ons college het stedenbouwkundig plan vastgesteld en besloten het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten, gelijktijdig met de partiele herziening bedrijventerrein Breeveld voor 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Op 4 september heeft een inloopavond plaatsgevonden om inwoners te informeren over de beide ontwerp bestemmingsplannen.

Samenwerken met andere gemeenten

Niet van toepassing.

Wat willen we bereiken?

We willen voorzien in de woningbehoefte van de inwoners van de gemeente Woerden. Er wordt met het plan invulling gegeven aan de Woonvisie Woerden Woont. Tevens willen we een goed woon- en leefklimaat borgen voor de toekomstige bewoners ten opzichte van het naastgelegen bedrijventerrein.

Van de 175 woningen valt 25% in het sociaal segment. Hiervan zijn 25 woningen sociale huurwoningen van GroenWest. Verder wordt een mix van huur- en koopwoningen gerealiseerd. De wijk wordt duurzaam waarbij onder andere voorzien is in aardgasvrije woningen, afkoppeling van regenwater, het inzetten op fietsverkeer en een inclusieve woonomgeving.

Wat gaan we daarvoor doen?

Om woningen te kunnen bouwen is een bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woningbouw. Op basis van het bestemmingsplan kunnen vervolgens de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen worden verleend door het college. Na realisatie zal de openbare ruimte aan de gemeente worden overgedragen en in gemeentelijk beheer komen.

Argumenten

1.1 Partiele herziening is noodzakelijk

De partiele herziening bedrijventerrein Breeveld is noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te garanderen voor de woningbouwontwikkeling op het Den Oudsten-terrein. De milieucategorie wordt in overleg met Blue Print Automation teruggebracht van 3.2 naar 3.1.

1.2 Afhankelijkheid bestemmingsplannen

Met Blue Print Automation is afgesproken dat de bestemmingswijziging voor haar terrein alleen plaats vindt, als het bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten doorgang vindt.

2. Zienswijzen zijn ontvankelijk

Tegen het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn. Één zienswijze is echter per mail ingediend. Reclamant is in de gelegenheid gesteld dit verzuim te herstellen. Bij brief d.d. 2 oktober 2018 is het verzuim hersteld. De beiden zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

3. Beoordeling zienswijzen

De gemeente kan met een bestemmingsplan regels vastleggen over de functie, locatie, hoogte en omvang van gebouwen en bouwwerken en het gebruik van gronden. Er zijn echter ook veel zaken (m.b.t. de uitvoering) die van invloed kunnen zijn op de omgeving waar de gemeente geen eisen aan kan stellen middels een bestemmingsplan. De zienswijzen van de VRU en de NMU hadden met uitzondering van de aspecten externe veiligheid en ecologie betrekking op uitvoeringszaken.

a. Externe veiligheid

Opgemerkt wordt dat in paragraaf 2.5.4.2. (externe) veiligheid een onjuiste conclusie wordt getrokken inzake de vraag of het plangebied zich al dan niet (gedeeltelijk) in het invloedsgebied van de basisnet spoorroute Woerden-Harmelen bevindt. In de ruimtelijke onderbouwing dient te worden ingegaan op de vereisten uit artikel 7 en 8 van het Btev.

Deze paragraaf is aangescherpt.

b. Ecologie

Opgemerkt wordt dat het lijkt dat de ecologische rapporten niet definitief zijn. Omdat in de Quickscan wordt verwezen naar aanvullend onderzoek.

Gebleken is dat wel de ontheffing Flora en Fauna, maar niet het veldinventarisatie-onderzoek dat is gevolgd op de quickscan als bijlage bij het bestemmingsplan was opgenomen.

Deze bijlage van het aanvullende veldinventarisatieonderzoek is toegevoegd.

4. Staat van wijzigingen

Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van het ontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten of het herstel van onjuistheden (van de ontwikkelaar).

- a. Het akoestisch rapport van DGMR is tekstueel op bepaalde zaken aangescherpt. Waaronder het aantal appartementen waarvoor een hogere waarde noodzakelijk is.
- b. Toelichting over geluid (paragraaf 2.5.2 toelichting) is tekstueel aangepast aan het meest actuele akoestisch onderzoek.
- c. De drie bouwvlakken aan de zuidkant worden op bepaalde locaties met 20/40 cm aangepast. Op 2 plaatsen heeft een uitbreiding van het hoofdgebouw aan de zijgevel plaats.
- d. Artikel 14 onder e Algemene afwijkingsregels wordt aangepast, in die zin dat 1 meter

voor/achter de 'gevellijn' mag worden gebouwd in plaats van de 50 cm, die er nu staat. De reden hiervoor is dat bij de nadere planuitwerking is gebleken dat de gevels verspringen variërend van circa 15 - 70 cm.

- e. Er wordt een artikel toegevoegd voor het mogelijk maken van veranda's.
- f. Er worden bebouwingsaccenten opgenomen in artikel 2.3 en artikel 12.1 onder a sub 1 zodat de goot op bepaalde locaties kan worden doorbroken.
- g. De verbeelding is voor wat betreft de aanduiding 'parkeerterrein' op een plaats aangepast aan het inrichtingsplan van Kruiswijk d.d. 2 oktober 2018.

5.1 Bestemmingsplan is noodzakelijk

Het bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor de woningbouw te verlenen. Anders kunnen de woningen niet worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

5.2 Ruimtelijk aanvaardbaar

Het plan voldoet aan de gemeentelijke structuurvisie door middel van realisatie van een beeldkwaliteit van een tuinstedelijk woonmilieu. Ook wordt het gebied goed gehecht met het naastgelegen Staatsliedenkwartier.

5.3 Gewijzigde vaststelling

Gelet op hetgeen vermeld onder punt 4. Staat van wijzigingen, is sprake van een gewijzigde vaststelling.

5.4 Afhankelijkheid bestemmingsplannen

Indien de partiele herziening bedrijventerrein Breeveld niet wordt vastgesteld, is het goede woon-en leefklimaat voor de woningbouwontwikkeling op het Den Oudsten-terrein niet meer gegarandeerd.

6. Exploitatieplan is niet nodig

Tussen gemeente en ontwikkelaars is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten verzekerd zijn conform artikel 6.4a, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet.

7. en 8. Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan (18.020752) zal na de vaststelling door de gemeenteraad een bijlage vormen van de gemeentelijke welstandsnota.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

4.1 Onttrekking bedrijfsterreinen voor woningbouw

Met de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie wordt een bedrijfsterrein binnen de kern Woerden onttrokken voor de vestiging van bedrijven. Dit is overeenkomstig de door uw gemeenteraad vastgestelde structuurvisie.

4.2 Herinrichting Fagellaan

De Fagellaan is nog niet heringericht. Als deze heringericht is ontstaat een verkeersveiliger aanhechting. Deze staat gepland voor 2019.

4.3 Woningbehoefte

Bij de verkoop zal blijken of de diverse woningtypes daadwerkelijk aansluiten bij de woonbehoeften van de inwoners.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De ambtelijke uren voor de nadere planuitwerking voor de woningen en inrichting van de openbare ruimte zullen in rekening worden gebracht aan Maatschap Den Oudsten conform de anterieure overeenkomst. Verder zijn zekerheidsstellingen opgenomen met betrekking tot de inrichting openbare ruimte.

Bij het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan kunnen degene die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. Met de ontwikkelaar is daartoe een overeenkomst gesloten.

Communicatie

De vaststelling wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen, zoals de gemeentelijke website, plaatselijke krant, Staatscourant en ruimtelijke plannen. De indieners van de zienswijze worden uitgenodigd om de raadsvergadering bij te wonen en krijgen na vaststelling schriftelijk bericht t.a.v. de zienswijze.

Vervolgproces

Bij een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan dient de provincie voor de publicatie van de vaststelling te zijn geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna wordt het vaststellingsbesluit en gewijzigde bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een voorlopige voorziening wordt ingediend krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State.

Bevoegdheid raad:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 3.8 (vaststellen bestemmingsplan) en artikel 6.12 (geen exploitatieplan) Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet (vaststellen beeldkwaliteitsplan).

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan partiele herziening bedrijventerrein Breeveld bestaande uit regels (18.021601), toelichting (18.020758), verbeelding (18.020757) en bijlagen;
 - a) Akoestisch onderzoek d.d. 25 juni 2018, rapport R075038an.00004.dv (LBP Sight) (18.020753)
2. Ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten bestaande uit regels (18.020764), toelichting (18.0765), verbeelding (18.020766) en bijlagen:
 - a) Nota inspraak en overleg d.d. augustus 2018 (18.020759)
 - b) Nota zienswijzen d.d. oktober 2018 (18.020760)
 - c) Archeologisch vooronderzoek d.d. 19 februari 2014, rapport 2821 (RAAP adviesbureau) (18.020736)
 - d) Archeologisch vooronderzoek d.d. 9 september 2015, rapport 3029 (RAAP adviesbureau) (18.020737)
 - e) Akoestisch onderzoek d.d. 21 september 2018 (DGMR) AANGEPAST (18.020739)
 - f) Overzicht uitgevoerde onderzoeken en beschikkingen/besluiten Wbb (18.020740)
 - g) Verkennend bodemonderzoek d.d. 15 maart 2013, rapport 130573 (Aveco de Bondt) (18.020741)
 - h) Vervolgonderzoek bodem d.d. 25 november 2013, rapport 131130 (Aveco de Bondt) (18.020742)
 - i) Verkennende bodemonderzoek hal P1 t/m P3 d.d. 14 februari 2017, rapport 16145403 (Aveco de Bondt) (18.020743)
 - j) Saneringsonderzoek d.d. 2 juli 2014, rapport 140365 (Aveco de Bondt) (18.020744)
 - k) Plan van aanpak sanering d.d. 14 juli 2018, kenmerk MGAC141413 (Mourik) (18.020745)
 - l) QuickScan flora en fauna d.d. 3 maart 2014, projectnr. 04.13.16 (Laneco) (18.020746)
 - m) Veldinventarisatieonderzoek d.d. 29 oktober 2014, projectnr. 04.13.16 (Laneco) TOEGEVOEGD (18.020747)
 - n) Memo eisen inrichting t.b.v. de Ransuil d.d. 15 juli 2018 (Laneco) (18.020748)
 - o) Ontheffing d.d. 16 februari 2015 (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) (18.020749)
 - p) Aanmeldnotitie (buroSRO) (18.021598)

- q) Staat van bedrijfsactiviteiten (18.020750)
 - r) Programma- en parkeerbalans (18.020751)
 - s) Beeldkwaliteitsplan (18.020752)
3. aanpassingen verbeelding (18.01602))
4. aangepaste toelichting (18.021605), regels (18.021607) en verbeelding (18.021606)
herontwikkeling Den Oudsten

5. Raadsbesluit 18R.00644

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer