RAADSVOORSTEL
20R.01081

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 10 november 2020

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger en wethouder Noorthoek

Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening

Contactpersoon: E. ten Westenend

Tel.nr.: 8455 **E-mailadres:** westenend.e@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Houttuinlaan 3

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan ‘Houttuinlaan 3' vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van maximaal 265 appartementen.

We hebben de zienswijzen beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen.
De zienswijzen gaan met name over:
- de bouwhoogte, uitzicht en schaduwwerking;
- het aantal parkeerplaatsen en de onduidelijkheid over het parkeerbeleid;
- het toestaan van daghoreca.

Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Daarnaast zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in regels, verbeelding en toelichting naar aanleiding van het beter leesbaar en toetsbaar maken van het plan en naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch onderzoek.
De wijzigingen hebben geen betrekking op het aantal te realiseren woningen en op de woningtypes.
Het overzicht van deze wijzigingen vindt u in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen. Voorstel is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Gevraagd besluit:

De raad besluit:

1. De door Koninklijke Horeca Nederland ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de door bewoners van de Linschoterweg ingediende zienswijze deels, voor zover deze is ondertekend, ontvankelijk te verklaren en deels, voor zover deze niet is ondertekend, niet-ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan “Houttuinlaan 3” overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan “Houttuinlaan 3” vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan “Houttuinlaan 3” met digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.houttuinlaan3-bVA1 zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Houttuinlaan 3” vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan "Houttuinlaan 3” vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
6. De bijlage “Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan” van het bestemmingsplan “Houttuinlaan 3”, als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Nieuw-Middelland wordt het perceel van het voormalige kantoor van de vakbond FNV getransformeerd naar een gemengd stedelijk woongebied. In de beoogde situatie worden maximaal 265 appartementen gerealiseerd, bestaande uit zes appartementengebouwen en een parkeergebouw. De appartementengebouwen worden gerealiseerd in verschillende hoogtes. Het hoogste gebouw vormt een bebouwingsaccent van 11 bouwlagen. De overige gebouwen bestaan uit 5 tot 6 bouwlagen. Daarnaast wordt een mobiliteits-hub gerealiseerd dat grotendeels bestaat uit een gemeenschappelijke parkeergarage van 4 lagen en kleinschalige voorzieningen op de begane grond. De ruimte tussen de gebouwen wordt groen en autovrij ingericht. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de eerder door de gemeenteraad vastgestelde kaders waarin onder andere de spelregels, de gebiedsdoelen en de ambities voor deze locatie zijn opgenomen.
Voor deze nieuwe ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Na terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan, samen met het ontwerp-besluit Hogere waarde Wet geluidhinder, kennisname en beantwoording van de ingediende zienswijzen en het doorvoeren van enkele aanpassingen is het bestemmingsplan nu gereed voor vaststelling.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Het voorontwerp bestemmingsplan ‘Houttuinlaan 3' heeft van 9 april 2020 tot en met 6 mei 2020 ter inzage gelegen. Vanwege de corona-maatregelen is er gedurende deze termijn geen inloopavond gehouden. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd.
In totaal zijn 2 schriftelijke reacties ingediend. Daarnaast zijn er 3 overlegreacties ontvangen.
De reacties zijn beantwoord in het eindverslag Beantwoording inspraak- en overlegreacties Voorontwerp bestemmingsplan ‘Houttuinlaan 3’. Eventuele wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg zijn in dit eindverslag opgenomen.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 3 september tot en met 14 oktober 2020. In deze periode heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen. Op 10 september 2020 is een informatiebijeenkomst gehouden. Op deze bijeenkomst is een toelichting gegeven op de plannen, konden belangstellenden het ontwerpbestemmingsplan inzien en was er gelegenheid om vragen te stellen.
Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Onze reactie op de zienswijzen kunt u vinden in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen. Naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan op één punt aangepast. Daarnaast zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in regels, verbeelding en toelichting aangebracht.
De wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan staan in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

Samenwerking met andere gemeenten
n.v.t.

Wat willen we bereiken?

Een goede ruimtelijke ordening waarborgen voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 265 woningen, door afspraken vast te leggen over het toegestane gebruik van de gronden en de vormgeving van gebouwen en bouwwerken.

Het vastleggen door middel van het bestemmingsplan van de ruimtelijk relevante afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar die niet via de privaatrechtelijke weg bij de exploitatieovereenkomst mogen worden vastgelegd.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Argumenten

1.1 Zienswijzen binnen termijn
Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn.

1.2 Zienswijzen niet allen ontvankelijk
De zienswijze van de bewoners van de Linschoterweg is niet door alle bewoners ondertekend die genoemd zijn in de zienswijze. Enkel de bewoners die de zienswijze hebben ondertekend zijn ontvankelijk.

2. Beantwoording en beoordeling zienswijzen
De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen betreffen met name:
- de bouwhoogte, uitzicht en schaduwwerking;
- het aantal parkeerplaatsen en de onduidelijkheid over het parkeerbeleid;
- het toestaan van daghoreca.

3.1 Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen.
Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze aanpassing betreft het weglaten van de mogelijkheid van lichte horeca uit de regels van het bestemmingsplan.

3.2 Ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan
Ambtelijk gezien is er aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting en regels zijn enkele tekstuele aanpassingen opgenomen waaronder:
- Een aanpassing van de bestemmingsomschrijving voor de bestemming Wonen zodat de bestemmingsomschrijving overeenkomt met de begripsbepaling voor woning.
- In de regels wordt verwezen naar de voorwaarden in het gemeentelijk beleid omtrent hogere waarden Wet geluidshinder.
- Het weghalen van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 vanwege de resultaten van het archeologisch onderzoek.
- In de toelichting worden de resultaten van het archeologisch onderzoek en het weghalen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 omschreven.

Daarnaast is de verbeelding aangepast. Dit betreft:
- De verwijdering van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

4.1 Bestemmingsplan is noodzakelijk
Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor het bouwplan te verlenen. Op basis hiervan kunnen de appartementen en de bijbehorende parkeervoorziening worden gebouwd.

4.2 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de structuurvisie Middelland-Noord en het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Houttuinlaan 3
Op 14 november 2019 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Middelland-Noord vastgesteld. De ontwikkeling van Houttuinlaan 3 is de eerste ontwikkeling als vervolg op deze structuurvisie en past binnen dit door de raad vastgestelde kader.
Op 16 juli 2020 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan ‘Houttuinlaan 3’ vastgesteld. Het nu voorliggende bestemmingsplan past binnen dit stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

4.3 Het bestemmingsplan maakt de realisatie van kleinschalige voorzieningen mogelijk
In het bestemmingsplan is opgenomen dat in de plint van de parkeergarage een mogelijkheid wordt opgenomen voor het realiseren van kleinschalige voorzieningen, waaronder maatschappelijke,

commerciële en sportvoorzieningen en een voorziening voor de bezorging van postpakketten. De realisatie van dergelijke voorzieningen sluit goed aan op de ambities en kaders die eerder zijn gesteld om ervoor te zorgen dat in Middelland de noodzakelijke levendigheid en functiemix wordt gerealiseerd. Dit is onder andere opgenomen in de in juni 2017 vastgestelde ontwikkelingsvisie Middelland, de in november 2019 vastgestelde structuurvisie Middelland-Noord en het in juli 2020 door de raad vastgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor deze locatie. In het bestemmingsplan is de maximale oppervlakte van deze kleinschalige voorzieningen begrensd op 150 m2.

4.4 Het voorgestelde plan is ruimtelijk aanvaardbaar
Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 265 appartementen mogelijk op deze locatie. Er worden 6 appartementengebouwen en een parkeergebouw gerealiseerd.
Op de hoek van de Polanerbaan en de Houttuinlaan zal het hoogste appartementengebouw worden gebouwd. Dit gebouw vormt een bebouwingsaccent van 11 bouwlagen. De overige gebouwen bestaan uit 5-6 bouwlagen.

De ontwikkeling van deze locatie voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma voor meerdere doelgroepen. De zes appartementengebouwen bestaan uit circa 82 sociale huurwoningen en 183 vrije sector huur- en/of koopwoningen. Het aandeel sociale huur bedraagt daarmee 31%. De mix aan woningen past goed bij de gebiedsdoelen voor Middelland en voorziet tevens in de belangrijke vraag naar woningen in deze prijsklassen.

Op een aantal gevels is sprake van een relatief hoge geluidbelasting. In verband daarmee worden diverse (bouwkundige) maatregelen getroffen om die geluidbelasting te reduceren. Om die bouwkundige maatregelen aan het zicht te onttrekken wordt voor een aantal gevels een staalconstructie, deels met groene beplanting, aangebracht.

Naast het hoogste appartementengebouw komt een collectieve garage van 4 lagen waar zowel bewoners als hun bezoek dienen te parkeren. Deze garage wordt gezamenlijk eigendom van GroenWest, van de toekomstige belegger van de vrije sector huurappartementen en van de kopers van de koopappartementen.
De collectieve garage maakt het mogelijk om het gebied rondom de appartementengebouwen groen in te richten met veel mogelijkheden voor verblijf en ontmoeting. De garage biedt tevens op de begane grond ruimte aan enkele kleinschalige voorzieningen. Dit draagt bij aan het realiseren van een gemengd gebied met verschillende functies.

Duurzaamheid krijgt vorm door onder andere een integraal energiesysteem, natuur-inclusief bouwen en het toepassen van zonnepanelen en groene daken.

4.5 Voldoende parkeerplaatsen
In de planregels is opgenomen dat moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen en diens rechtsopvolgers. Als er voldaan wordt aan de voorwaarden en regels uit de parkeervisie Middelland kan er op basis van een afwijking van het bestemmingsplan worden afgeweken van de Nota parkeernormen. Op het gebied van mobiliteit is het de ambitie om bij de ontwikkeling van Middelland de goede ligging ten opzichte van het station te benutten en nieuwe vormen van (gedeelde) mobiliteit te stimuleren. Doel is om het bezit en gebruik van de auto hiermee terug te brengen. Uit het parkeeronderzoek volgt dat het aantal parkeerplaatsen dat op de planlocatie kan worden gerealiseerd voldoende is. Daarom zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van de parkeerdruk in de aanliggende woongebieden.

5. Kostenverhaal is verzekerd
Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld, omdat gemeentelijke kosten verzekerd moeten zijn. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd, omdat tussen de gemeente en de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is gesloten. Tevens is een regeling getroffen met betrekking tot planschaderisico. Met deze overeenkomst wordt voorzien in de gemeentelijke plankosten.
Een exploitatieplan is dan ook niet nodig om de exploitatiekosten te dekken, te faseren of nadere eisen aan de exploitatie te stellen. Uw raad wordt gevraagd dit expliciet te besluiten.

6. Gewenste beeldkwaliteit
In bijlage 3 van het bestemmingsplan “Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan” zijn de ambities betreffende de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. In dit rapport wordt ingegaan op de inrichting van de

openbare ruimte en de overgang tussen publiek en privé en zijn algemene regels voor de architectuur van de bebouwing geformuleerd. Bij de vergunningverlening wordt dit rapport het toetsingskader voor welstand, omdat sprake is van een project in een welstandsvrij gebied.

Conclusie
Gelet op de regels, de toelichting, de verbeelding en de Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan is het voldoende aannemelijk dat het plan voldoet aan vereisten voor een goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Wij adviseren daarom om het bestemmingsplan “Houttuinlaan 3” inclusief de Staat van Wijzigingen vast te stellen.

Kanttekeningen, risico’s en alternatieven

Op 16 juli 2020 heeft uw raad het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor Houttuinlaan 3 vastgesteld. In het daarbij behorende raadsvoorstel (20R.00574) is aangegeven dat op de begane grond van de garage ook ruimte wordt geboden aan horeca. Gelet op de strijdigheid met het Horecabeleidskader is de mogelijkheid van lichte horeca niet langer in dit bestemmingsplan opgenomen.
Het beoogde gebruik ten behoeve van levendigheid in de plint maakt het bestemmingsplan mogelijk door middel van de kleinschalige voorzieningen op de begane grond van het parkeergebouw. Hierbinnen zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk en hiervoor kan een horeca exploitatievergunning worden verleend voor aan deze voorzieningen ondersteunende horeca onder voorwaarden voor o.a. de openings- en sluitingstijden, geen maaltijden en geen alcohol.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het realiseren van een of meer woningen valt onder ‘een aangewezen bouwplan’. De gemeente Woerden en initiatiefnemer zijn al eerder een exploitatieovereenkomst aangegaan gericht op kostenverhaal en het vastleggen van afspraken omtrent de realisering van het gewenste bouwplan van initiatiefnemer via een bestemmingsplanprocedure.

Met de exploitatieovereenkomst zijn de ambtelijke uren en afdracht voor bovenwijkse kosten verzekerd.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijzen. De indieners zullen tevens op de hoogte gesteld worden van het genomen raadsbesluit en het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure.
De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal in de Woerdense Courant en de Staatscourant bekend gemaakt worden. Tevens wordt dit via de gemeentelijke website bekend gemaakt.

Vervolgproces

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepsprocedure, 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 bevoegdheden om de welstandsnota vast te stellen (art. 12a Woningwet) en om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) liggen bij de raad.

Bijlagen:

- Raadsbesluit (20R.01079)
- Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan “Houttuinlaan 3” (20i.06059)
- Ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan:
    - o Zienswijze 1 – Bewoners Linschoterweg nr: 5 t/m 14, 16,17, 19A,19B, 19C, 23 t/m 36, 38 en 39 (20.018803)
    - o Zienswijze 2 – Koninklijke Horeca Nederland (20.017367)
- Staat van Wijzigingen bestemmingsplan “Houttuinlaan 3” (20i.06060)
- Ontwerpbestemmingsplan “Houttuinlaan 3” inclusief toelichting, regels, bijlage bij de regels en analoge verbeelding (20i.04001)
- Bijlagen toelichting ontwerpbestemmingsplan, inclusief onderzoeken en beeldkwaliteitsplan:
    - o Bijlage 1 – Schaduwstudie maand december (20i.04002)
    - o Bijlage 2 – Onderbouwing parkeren maximale mogelijkheden (20i.04003)
    - o Bijlage 3 – Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan (20i.02054)
    - o Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek (20i.02055)
    - o Bijlage 5 – Bepalen schermhoogtes woontorens 1 (20i.02056)
    - o Bijlage 6 – Bepalen schermhoogtes woontorens 2 (20i.02057)
    - o Bijlage 7 – Risicoberekeningen spoor (20i.02058)
    - o Bijlage 8 – Beperkte verantwoording groepsrisico externe veiligheid (20i.02059)
    - o Bijlage 9 – Verkennend bodemonderzoek 9 februari 2017 (20i.02060)
    - o Bijlage 10 – Verkennend bodemonderzoek 30 augustus 2017 (20i.02061)
    - o Bijlage 11 – Aanvulling verkennend bodemonderzoek 9 april 2019 (20i.02062)
    - o Bijlage 12 – Aanvullend asbest- en pfas onderzoek (20i.04004)
    - o Bijlage 13 – QuickScan Flora en Fauna (20i.02063)
    - o Bijlage 14 – Onderzoek stikstofdepositie (20i.02064)
    - o Bijlage 15 – Vleermuis onderzoek (20i.04005)
    - o Bijlage 16 – Activiteitenplan vleermuizen (20i.04006)
    - o Bijlage 17 – Onderzoek waterhuishouding (20i.02065)
    - o Bijlage 18 – Archeologisch bureauonderzoek (20i.02066)
    - o Bijlage 19 – Inventariserend archeologisch veldonderzoek (20i.04007)
    - o Eindverslag Beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan (20.03999)

Het college van burgemeester en wethouders,

Drs. M.H.Brander Gemeentesecretaris (wnd.)	V.J.H. Molkenboer Burgemeester