

## Raadsvoorstel

**Opsteller**

Galen, Jacqueline van

**Vergadering van**

13 juli 2021

**Kenmerk**

Z/21/020514 / D/21/027789

**Portefeuillehouder**

Arjan Noorthoek

**Portefeuille**

Stationgebied: Bouwen & wonen

**Onderwerp**

vaststellen bestemmingsplan herontwikkeling Zaagmolenlaan 12

**Samenvatting**

Wij stellen de raad voor om het ontwerpbestemmingsplan 'herontwikkeling Zaagmolenlaan 12' (NL.IMRO.0632.bpzaagmolenlaan12-VA01) ongewijzigd vast te stellen.

Belangrijkste gevolg is dat hiermee de realisatie van 72 appartementen met halfverdiepte parkeervoorziening planologisch mogelijk wordt gemaakt op de locatie Zaagmolenlaan 12.

---

**Gevraagd besluit**

1. Het bestemmingsplan 'herontwikkeling Zaagmolenlaan 12' met digitale planidentificatie (NL.IMRO.0632.bpzaagmolenlaan12-VA01) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan Zaagmolenlaan 12 vast te stellen.

---

**Inleiding****Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?**

Op 14 november 2019 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Middelland-Noord vastgesteld. Deze visie biedt nadere spelregels en een ontwikkelingskader op basis van de eerder vastgestelde Ontwikkelvisie Middelland. Een gebied dat nu nog voornamelijk uit bedrijven en kantoren bestaat, wordt in de komende jaren getransformeerd naar een nieuw gemengd stedelijk woongebied. De leegstand van kantoorpanden in Middelland Noord is groot. Zowel in het gemeentelijk als het provinciaal beleid wordt de opgave van het transformeren van kantoorpanden nadrukkelijk benoemd.

De ontwikkeling past binnen dit door de raad vastgestelde kader waarbij wordt aangesloten bij de beoogde campusstructuur van uit de structuurvisie Middelland-Noord. Het beoogde gebouw krijgt een groene omzoming met aandacht voor natuur-inclusief bouwen zoals specifieke beplantingssoorten en nestkasten in het gebouw. De groenbestemming aan de westzijde zorgt voor borging van een groenstrook met een wandelpad. Naarmate de transformatie van Middelland-Noord verder vordert, kunnen naastgelegen ontwikkelingen aansluiten op deze groenstrook met wandelpad zodat er een groene dooradering ontstaat. Het bouwvolume en bouwhoogtes zijn afgestemd op de kaders van de structuurvisie Middelland Noord. Het

gebouw heeft een hoogteaccent van 7 bouwlagen op de hoek Watermolenlaan en Zaagmolenlaan. De structuurvisie geeft aan dat op een aantal strategische plekken een hoogte-accents van 7-8 bouwlagen mogelijk is. Deze plek leent zich hiervoor vanwege de centrale ligging op het kruispunt van de Watermolenlaan en Zaagmolenlaan. Aan de Zaagmolenlaan heeft het gebouw 5 bouwlagen en aan de Watermolenlaan 4 bouwlagen. De bouwhoogte van het gebouw varieert daarmee van circa 14 meter tot maximaal 23 meter (exclusief liftkoker).

De plannen van de gemeente om van Middelland Noord een gemengd stedelijk woongebied te maken passen niet in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Middelland en Honthorst'. Het voorliggende plan maakt een functiewijziging van de bestemming "gemengd", functieaanduiding "kantoor" naar "wonen" mogelijk.

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, samen met het ontwerp-besluit Hogere waarde Wet geluidhinder en het mer-beoordelingsbesluit is het bestemmingsplan nu gereed voor vaststelling.

## **Participatieproces**

### Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 8 februari 2021 naar de vooroverlegpartners verzonden. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn reacties ontvangen van Gasunie, provincie Utrecht, VRU en HDSR. Deze zijn verwerkt in paragraaf 6.1.1. van de toelichting. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen.

### Inspraak en informatie-avond

Het plan is niet terinzage gelegd voor inspraak, omdat tijdens de informatie-avond op 10 maart 2020 er geen belangstellen zijn geweest. Hierom is deze (niet wettelijk verplichte) fase overgeslagen.

### Zienswijze en informatie-brief

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tegelijk met de aanvraag omgevingsvergunning (OLO3026179), het ontwerpbesluit hogere waarden en het mer-beoordelingsbesluit terinzage gelegen van 20 mei tot en met 30 juni 2021. Gedurende deze termijn is geen informatieavond georganiseerd in verband met de coronamaatregelen en de afwezigheid van belangstellende bij de informatie-avond van 10 maart. In plaats daarvan zijn de omliggende bedrijven door de initiatiefnemer per brief geïnformeerd.

Gedurende de terinzage legging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben we bericht ontvangen van de provincie en HDSR dat zij geen opmerkingen hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

---

## **Wat willen we bereiken**

Door het vaststellen van het bestemmingsplan herontwikkeling Zaagmolenlaan 12 en het besluit hogere waarden en het verlenen van de omgevingsvergunning ontstaat de bouwtitel om 72 appartementen in de middenhuur te realiseren. Hiermee worden de ruimtelijk relevante afspraken vastgelegd tussen gemeente en ontwikkelaar die niet via de privaatrechtelijke weg bij de exploitatieovereenkomst mogen worden vastgelegd.

---

## **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 kan op grond van de coördinatie-regeling vervolgens de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend door het college.

---

## **Argumenten**

### *1.1 Bestemmingsplan is noodzakelijk*

Het bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor de woningbouw te verlenen. Anders

kan het appartementengebouw niet worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

### *1.2 Het ontwerp is in overeenstemming met de structuurvisie Middelland-Noord*

Op 14 november 2019 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Middelland-Noord vastgesteld. De ontwikkeling past binnen dit door de raad vastgestelde kader.

### *1.3 Het parkeren past binnen de parkeervisie Middelland-Noord*

Parkeren wordt conform de parkeervisie Middelland uit het zicht en op eigen terrein opgevangen. Dit wordt ingevuld met 55 half verdiept gelegen autoparkeerplaatsen en 3 autoparkeerplaatsen voor deelauto's aan de Watermolenlaan waardoor voldaan wordt aan de parkeernorm. In de anterieure overeenkomst is geregeld dat de ontwikkelaar daadwerkelijk zorgt voor de plaatsing van deelauto's.

Van de 55 autoparkeerplaatsen zijn 9 parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoek, zodat bezoekers niet op straat hoeven te parkeren. De (bezoekers)parkeerplaatsen zijn niet aan de appartementen toegewezen. Ook wordt voorzien in voldoende fietsstallingsmogelijkheden en ruimte voor afwijkende voertuigen als bakfietsen en scootmobielen. 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 volgens de parkeervisie Middelland. Daarom zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van de parkeerdruk in de aanliggende woongebieden.

### *1.4 Er is grote behoefte aan middenhuurwoningen*

In de woonvisie is gesteld dat de focus vooral ligt op de middeninkomens, starters en senioren. De middeninkomens (€36.798 - €50.000) zitten nu klem, omdat ze te veel verdienen voor een woning in de sociale huursector en koopwoningen zijn schaars of te duur. Dit geldt ook voor starters, al dan niet samen, die een eerste stap naar een volwaardige zelfstandige woning willen maken. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer en zijn deze middenhuurwoningen zeer geschikt. De middenhuurwoningen hebben een prijs tussen de bovengrens sociale huur €752,33 en € 1000,- per maand (prijspeil 01-10-2020). Dit bedrag is ook opgenomen in de grondprijsbrief 2021 en vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

### *1.5 Er vindt specifieke woningtoewijzing plaats*

In de regionale huisvestingsverordening 2019 staan regels voor de verdeling van sociale huurwoningen. Er is voornamelijk behoefte aan het toevoegen van extra aanbod aan betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur) en woningen die de doorstroming bevorderen. Voorliggend plan voorziet in middenhuur en wijkt gemotiveerd af van de 25% eis voor sociale huur.

Vanuit Wonen is de doelstelling om te bouwen voor diverse doelgroepen. De vraag naar middenhuurwoningen is groot. Met de ontwikkelaar is zodoende afgesproken dat de woningen getraptd worden toegewezen aan de inschrijvers. Deze is als volgt:

1. Er vindt een toewijzing plaats aan kandidaten die woonachtig zijn in de Gemeente Woerden die met verhuizing naar dit complex een sociale huurwoning achterlaten;
2. Er vindt een toewijzing plaats aan kandidaten die woonachtig zijn in de Gemeente Woerden;
3. Er vindt een toewijzing plaats aan een ieder.

### *1.6 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar*

In het plan zijn de verschillende belangen afgewogen en onderzocht. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit voor de verschillende onderdelen beschreven en gemotiveerd.

Sinds het voorontwerp zijn de volgende nadere onderzoeken gedaan, waaruit volgt dat er op dat vlak geen belemmeringen zijn:

- v. verkennend bodemonderzoek
- v. akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaaai
- v. memo stikstof/aeriusberekening
- v. QS ecologie/veldonderzoek vleermuizen

## *2. Kostenverhaal anderszins verzekerd*

Op basis van de anterieure overeenkomst zoals separaat aangeboden bij het voorstel D/21/004076 zijn de kosten verzekerd conform artikel 6.4a, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet.

---

### *1.1. Parkeren*

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. Dat is hier het geval. Er moet tijdig een parkeerregime op Middelland-Noord worden ingevoerd zodat de nieuwe bewoners vanaf aanvang van de bewoning geen gebruik maken van de nu aanwezige openbare straatparkeerplaatsen.

### *1.2 Transformatie leidt tot aanpassingen huidige gebruik*

Middelland-Noord is op dit moment nog meer een kantorenterrein dan een woongebied. Als gevolg van de transformatie zal op het gebied van geluid en bedrijfszonerings planologisch minder mogelijk worden. Echter gezien het huidige gebruik zal dit beperkt zijn.

### *1.3. Het bouw heeft een flinke omvang*

Het gebouw past in de structuurvisie Middelland-Noord, maar qua omvang wel aan het maximaal toegestane. Gezien de ligging, doelgroep, realisatie van een halfverdiepte parkeergarage en de ruimtelijke inpassing wordt dit acceptabel gevonden.

### *1.4 Er wordt alleen ingezet op middenhuur*

Er is een vraag naar woningen vanuit meerder doelgroepen. Bij dit project wordt alleen ingezet op middenhuur. Hierdoor worden andere doelgroepen niet voorzien van een woning. Echter de vraag naar middenhuur woningen in de gemeente is groot en de middengroep is één van de doelgroepen waar de gemeente extra aandacht voor vraagt. Om goed te kunnen ontwikkelen is het nodig om een keuze te maken. Bij dit project wordt voorzien in de grote vraag naar middenhuur. Dit betekent dat andere projecten in Middelland-Noord moeten voorzien in woningen voor andere doelgroepen waarbij de woonvisie het kader vormt. Verder is de initiatiefnemer gespecialiseerd in de realisatie van nieuwbouwwoningen die vallen in de middenhuur en is realisatie van verschillende woningsegmenten in één gebouw bijzonder complex.

### *1.5 Coördinatieregeling*

De ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder zijn gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage gelegd en gepubliceerd op de gemeentelijke website. Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het college het besluit hogere waarden heeft genomen d.d. 13 juli 2021 en na vaststelling een besluit zal nemen op de omgevingsvergunning.

---

## **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 vaststelling wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen, zoals de gemeentelijke website, plaatselijke krant, Gemeentebled en ruimtelijke plannen.

---

### **Vervolgproces**

Een ongewijzigd vastgesteld bestemmingsplan dient binnen 2 weken na vaststelling te worden gepubliceerd. 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.

---

### **Bijlagen**

D/21/027776 concept Raadsbesluit

D/21/07785 ontwerp bestemmingsplan ( betreft onderstaande documenten)

---

- verbeelding ontwerp bestemmingsplan
- toelichting ontwerp bestemmingsplan
- regels ontwerp bestemmingsplan
- bijlagenboek toelichting ontwerp bestemmingsplan