



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 18 juni 2019

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening

Contactpersoon: R.B.H. Beumers

Tel.nr.: 8751

E-mailadres: beumers.r@woerden.nl

Onderwerp:

Bestemmingsplan WeidZegveld

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan WeidZegveld (nl.imro.0632.bpweidzegveld-bva1) gewijzigd vast te stellen. Belangrijkst gevolg is dat hiermee de realisatie van 38 woningen en een nieuw tenniscomplex voor TV Miland aan de Milandweg in Zegveld planologisch mogelijk worden gemaakt.

Gevraagd besluit:

1. Alle indieners van zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling WeidZegveld ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan WeidZegveld overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage (19.081607);
3. De Staat van wijzigingen vast te stellen (pag. 9 nota van beantwoording zienswijzen (19.081607));
4. Het bestemmingsplan WeidZegveld met digitale planidentificatie (NL.IMRO.0632.bpweidzegveld-bva1) gewijzigd vast te stellen;
5. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
6. Bijgevoegd Beeldkwaliteitsplan vast te stellen (19.008573);
7. De bijlage over Beeldkwaliteit als bedoeld in paragraaf 1.2 in de toelichting van het WeidZegveld, als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Ontwikkelaar Bolton Ontwikkeling wil het gebied op en rondom het huidige tenniscomplex aan de Milandweg in Zegveld ontwikkelen voor 38 woningen waarbij zij een nieuw tenniscomplex realiseren voor tennisvereniging.

Om het beoogde woningbouwproject planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld voor 38 woningen en het nieuwe tenniscomplex (bestemmingsplan WeidZegveld). Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 april 2019 tot en met 5 juni 2019. Gedurende de inzaget termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Op 4 april 2019 heeft de algemene ledenvergadering van TV Miland ingestemd met de verplaatsing van het huidige tenniscomplex naar de nieuwe locatie. Op 5 april is een toelichting gegeven van het stedenbouwkundig plan aan vertegenwoordigers van het dorpsplatform. De vertegenwoordigers waren positief over het plan. Wel is het verzoek aan de gemeente gedaan om in de toekomst de weginrichting van de Milandweg nabij het plan te herzien.

Op 16 mei 2019 hebben inwoners tijdens een inloopavond toelichting gekregen op het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. De avond is zeer goed bezocht, vooral door mensen die interesse hebben in een woning. Er was tot 5 juni 2019 gelegenheid om een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn tijdens de avond geen opmerkingen gemaakt die hebben geleid tot het aanpassen van het plan.

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. Er worden vijf gelijkvloerse woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor senioren en zeven woningen voor starters. Alle woningen zijn aardgasvrij. De ontwikkelaar biedt aan kopers een aantal duurzaamheidsopties zodat de wijk extra duurzaam kan worden.

De verharding van de openbare ruimte wordt door middel van de methode grondvervangende zettingsarm aangelegd. Hierdoor worden zettingsproblemen zoals elders in Zegveld voorkomen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woningbouw. Met het bestemmingsplan kunnen vervolgens de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen worden verleend door het college. Na realisatie zal de openbare ruimte door de ontwikkelaar aan de gemeente worden overgedragen en in gemeentelijk beheer komen. Met TV Miland zal een huurovereenkomst worden gesloten voor het gebruik van de grond van het nieuwe tenniscomplex.

Argumenten

1. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnen gekomen.
2. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Wel zijn nadere onderzoeken gedaan betreffende flora en fauna en bodem. Op basis van het flora en faunaonderzoek is het nodig om mitigerende maatregelen te treffen in verband met de aanwezigheid van een ransuil. Uit het nader onderzoek van de bodem blijkt dat vanuit milieuhygiëne geen belemmeringen zijn die realisatie van het project in de weg staan. De indieners van de zienswijzen zullen op de hoogte gebracht worden van de aanvullende onderzoeken.
3. 4. Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van het ontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten of het herstel van onjuistheden. Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan is gebleken dat de zuidelijk gelegen weg een te stenig karakter zou krijgen dat niet het wensbeeld is vanuit het beeldkwaliteitsplan. Om dit op te lossen is een verhardingsstrook aan de zuidzijde van de weg opgeheven en deze strook zal bij de voortuinen van de woningen getrokken worden. Door grotere voortuinen zal meer ruimte ontstaan voor particulier groen. Hierdoor zal in het bestemmingsplan de verkeersbestemming kleiner worden ten gunste van de bestemming wonen.

4.1 Bestemmingsplan is noodzakelijk

Het bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde omgevingsvergunning voor de

woningen te verlenen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

4.2 Ruimtelijk aanvaardbaar

Het plan voldoet aan de visie Zuidzijde Zegveld en past binnen het kernrandzonebeleid van de PRS van de provincie. Door de aanleg van een looproute om het plangebied biedt het plan meerwaarde voor de bewoners van Zegveld en ontstaat een goede overgang tussen het open landschap en de kern Zegveld.

4.2 Gewijzigde vaststelling

Gelet op hetgeen vermeld onder punt 2 Staat van wijzigingen, is sprake van een gewijzigde vaststelling omdat de verbeelding gewijzigd is.

5.1 Exploitatieplan is niet nodig

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

6.1. / 7 het beeldkwaliteitsplan (19.008573) zal na vaststelling door de gemeenteraad een bijlage vormen van de gemeentelijke welstandsnota.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

2. Er is nog geen formeel bericht dat de provincie als bevoegd gezag heeft ingestemd met de mitigerende maatregelen voor de Ransuil. Wel heeft de ontwikkelaar mondelinge afgestemd met de provincie Utrecht waaruit blijkt dat er zicht is op een provinciale ontheffing.

3. De op te heffen verhardingsstrook had ook veranderd kunnen worden in een grasstrook. Echter stedenbouwkundig gezien wordt verwacht dat de grotere voortuinen een grotere toegevoegde waarde voor de beeldkwaliteit van de straat hebben.

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 de ontwikkelaar conform de anterieure overeenkomst. Verder zijn zekerheidsstellingen opgenomen in deze overeenkomst met betrekking tot de inrichting en oplevering van de openbare ruimte. Ook de bovenwijkse kosten maken deel uit van de overeenkomst.

Deze ontwikkeling betekent een uitbreiding van het gemeentelijk beheerareaal. Dit betekent dat na de met de ontwikkelaar afgesproken onderhoudsperiode vanaf 2022 in de begroting rekening gehouden moet worden met budget voor het onderhoud van de openbare ruimte van dit project.

Communicatie

De vaststelling wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen, zoals de gemeentelijke website, plaatselijke krant, Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van de zienswijzen 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 wordt de provincie Utrecht voor de publicatie van de vaststelling geïnformeerd over de wijzigingen.

Vervolgens is er een beroepstermijn van 6 weken. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan, indien er geen beroep en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, in werking na afloop van de beroepsprocedure. Gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan

is door ons college met toepassing van de coördinatie-regeling ook de omgevingsvergunning voor de nieuwe tennisbaan in procedure gebracht.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan ons college de benodigde omgevingsvergunning verlenen. Ook tegen dat besluit kan beroep worden ingesteld. Beide besluiten worden voor beroep als één besluit gezien en daarmee wordt voorkomen dat aparte en tijdrovende bezwaar- en beroepsprocedures moeten worden doorlopen. Ook de benodigde beschikking voor hogere geluidswaarden is in de coördinatie-regeling betrokken.

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) van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet (vaststellen beeldkwaliteitsplan).

Bijlagen:

1. *Zienswijze De Goey (19.081307)*
2. *Zienswijze bewoners De Haak (19.012073)*
3. *Nota van beantwoording zienswijzen (19.081607)*
4. Ontwerp bestemmingsplan WeidZegveld bestaande uit regels (19.081610), toelichting (19.081611), verbeelding tennisveld (19.081608), verbeelding woonwijk (19.081609) en bijlagen:
 - a. *Bijlage bij regels 1 staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen (19.081612)*
 - b. *Bijlage bij toelichting 1 – beeldkwaliteitsplan (19.081613) (19.008573)*
 - c. *Bijlage bij toelichting 2 – archeologisch bureauonderzoek en inventariseren veldonderzoek (19.081614)*
 - d. *Bijlage bij toelichting 3 – akoestisch onderzoek wegverkeer en kaaspakhuis (19.081615)*
 - e. *Bijlage bij toelichting 4 – verkennend bodemonderzoek (2008) (19.081616)*
 - f. *Bijlage bij toelichting 5 – verkennend (water)bodemonderzoek (2014) (19.081617)*
 - g. *Bijlage bij toelichting 6 – aanvullend (water)bodemonderzoek (2015) (19.081618)*
 - h. *Bijlage bij toelichting 7 – verkennend (water)bodemonderzoek (2015) (19.081619)*
 - i. *Bijlage bij toelichting 8 – verkennend bodemonderzoek (2015) (19.081620)*
 - j. *Bijlage bij toelichting 9 – verkennend asbestonderzoek (2019) (19.081621)*
 - k. *Bijlage bij toelichting 10- verkennen bodemonderzoek ‘eiland’(2019) (19.081622)*
 - l. *Bijlage bij toelichting 11- nader bodemonderzoek barium en lood (2019) (19.081623)*
 - m. *Bijlage bij toelichting 12 – akoestisch onderzoek tennisbanen (19.081624)*
 - n. *Bijlage bij toelichting 13 – oplegnotitie akoestisch onderzoek tennisbanen (19.081625)*
 - o. *Bijlage bij toelichting 14 – lichthinderberekening (19.081626)*
 - p. *Bijlage bij toelichting 15 – toetsing in het kader van de natuurwetgeving(19.081627)*
 - q. *Bijlage bij toelichting 16 – memo jaarrond beschermde vogels(19.081628)*
 - r. *Bijlage bij toelichting 17 – memo platte schijfhorens(19.081629)*
 - s. *Bijlage bij toelichting 18 – aerius berekening(19.081630)*
 - t. *Bijlage bij toelichting 19 – memo ransuil haalbaarheid ontheffing wet natuurbescherming(19.081631)*
5. *Raadsbesluit (19R.00506)*

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer