

Raadsvoorstel

Opsteller

Harberink, Marian

Vergadering van

18 april 2023

Kenmerk

Z/23/057375 / D/23/093235

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Middelland

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Watermolenlaan 1

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1' (NL.IMRO.0632.BPWatmolenln1-bVA1) ongewijzigd vast te stellen.

Belangrijkste gevolg is dat het bestemmingsplan, na sloop van de bestaande bebouwing ter plaatse, maximaal 145 woningen (zowel grondgebonden woningen als appartementen) mogelijk maakt, een en ander met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen, en de inrichting van de openbare ruimte met ondersteunende faciliteiten.

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1' met digitale planidentificatie (NL.IMRO.0632.BPWatmolenln1-bVA1) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1' vast te stellen.
3. De bijlage "Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan" van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1', als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

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. Zowel in het gemeentelijk als het provinciaal beleid wordt de opgave van het transformeren van kantoorpanden nadrukkelijk genoemd.

Het bestemmingsplan dat nu voorligt heeft betrekking op de locatie gelegen aan de Watermolenlaan 1 te Woerden, ten zuiden van het stadscentrum. Het plangebied bestaat uit een kantoorlocatie (Kamer van Koophandel) met bedrijfs(kantoor)gebouwen en parkeervoorzieningen. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie worden de komende jaren beëindigd. De initiatiefnemer heeft om die reden het plan opgevat om de locatie te herontwikkelen naar een woonomgeving. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse maximaal 145 woningen (zowel grondgebonden woningen als appartementen) te realiseren, een en ander met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen, en de inrichting van de openbare ruimte met ondersteunende faciliteiten. Door de uitvoering van het voorliggende plan wordt er een passende overgang gecreëerd tussen de recente woningbouwontwikkelingen 'Houttuinlaan 3' en 'Zaagmolenlaan 12'. Hiermee krijgt de locatie een duurzame vervolgfunctie en wordt er bijgedragen

aan het voorzien in een deel van de woningbehoefte binnen Woerden. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, samen met het ontwerp-besluit Hogere waarden Wet geluidhinder en het m.e.r.-beoordelingsbesluit is het bestemmingsplan nu gereed voor vaststelling.

Participatieproces

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg aangeboden aan de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht. Behalve enkele ondergeschikte aanpassingen aan de toelichting zijn er geen noemenswaardige opmerkingen gemaakt danwel wijzigingen noodzakelijk gebleken. Alle genoemde partijen kunnen instemmen met voorliggend bestemmingsplan.

Inspraak

Het plan is niet ter inzage gelegd voor inspraak. Met de eigenaren/huurders van de direct grenzende percelen zijn gesprekken gevoerd om hen te informeren over de voorgenomen planontwikkeling. Er heeft tevens een goede afstemming met andere belanghebbenden plaatsgevonden. Daarbij zijn zowel de eigenaren en huurders van aangrenzende bedrijven betrokken, maar ook de toekomstige kopers en huurders van de nieuwe woningen in het plan 'De Houttuin'. Vervolgens is een ruime kring van (toekomstige omwonenden/betrokkenen) geïnformeerd per brief. Op 12 mei 2022 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Tot op heden zijn de geïnformeerde partijen positief over de woningbouwontwikkeling en wordt het als een verbetering van de huidige situatie gezien. Om deze redenen is deze wettelijke, niet verplichte, fase overgeslagen.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tegelijk met het ontwerpbesluit hogere waarden en het mer-beoordelingsbesluit ter inzage gelegen van 20 januari tot en met 2 maart 2023. Gedurende deze termijn is op 9 februari 2023 een inloopavond georganiseerd. Er werd hoofdzakelijk positief gereageerd op het plan. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden maken het in planologische zin mogelijk om maximaal 145 woningen (zowel grondgebonden woningen als appartementen) te realiseren, een en ander met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen, en de inrichting van de openbare ruimte met ondersteunende faciliteiten.

Wat gaan we daarvoor doen

Om woningen te kunnen bouwen is een bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woningbouw.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan is noodzakelijk

Om woningen te kunnen bouwen is een bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woningbouw. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

1.2 Het bestemmingsplan 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

Het parkeren wordt conform de parkeervisie Middelland uit het zicht en op eigen terrein opgevangen. Dit wordt ingevuld met een half verdiepte parkeergarage met 115 parkeerplaatsen. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen is een afzonderlijke parkeeronderbouw opgesteld die deel uitmaakt van de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze parkeeronderbouw is gebaseerd op de Nota Parkeernormen die op 13 oktober 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld (D/22/067404). Daarbij is rekening gehouden met onder andere het woningbouwprogramma, de parkeernormen, dubbel gebruik op basis van aanwezigheidspercentages en de inzet van deelauto's. Tijdens de

vergadering van de gemeenteraad op 1 december 2022 over het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor de locatie Watermolenlaan 1 is specifiek aandacht gevraagd voor een evenwichtige verdeling van de parkeerplekken over de verschillende woningen. Dit aspect is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar met de initiatiefnemer is afgesproken dat in het verdere planproces ook de verdeling/toewijzing van de parkeerplekken nader wordt besproken en ingevuld. Verder geldt dat het plangebied nabij het centrumgebied van Woerden, nabij de binnenstad, is gelegen. Veelal bezoeken de toekomstige bewoners de binnenstad of de nabij gelegen functies in Woerden ook lopend, per OV of per fiets. Daarom wordt er in de parkeervoorziening een ruime fietsparkeervoorziening gerealiseerd en in deze parkeervoorziening is voldoende ruimte voor diverse hedendaagse vervoersmogelijkheden, zoals fietsen, scooters, steps, bakfietsen en scootmobielen. Er is ruimte gereserveerd voor 401 fietsen.

1.4 Variatie in woningbouwprogramma dat overeenkomt met uitgangspunten woonvisie

In de woonvisie is gesteld dat de focus vooral ligt op de middeninkomens, starters en senioren. In het huidige plan wordt 21% van de woningen in de categorie sociale huur gerealiseerd (uitgangspunt woonvisie is 20%) en 14% in de middenhuur (uitgangspunt woonvisie is 15%). De overige woningen worden in een mix van huur en koop in diverse prijsklassen gerealiseerd. Naast deze woningen voorziet het programma ook in een 'buurtkamer'. De invulling hiervan krijgt in de verdere planontwikkeling nader vorm, maar de bedoeling is om in deze buurtkamer maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen te realiseren die van betekenis zijn voor de bewoners van dit deel van Nieuw-Middelland. In het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is de mogelijkheid van een postpakketpunt, ondergeschikte horeca of flexwerkplekken gesuggereerd. Dergelijke functies dragen bij aan de doelstelling om in Nieuw-Middelland ook niet-woonfuncties toe te voegen die de levendigheid en sociale ontmoeting kunnen bevorderen.

1.5 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. Er zijn verschillende onderzoeken gedaan waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn.

2.1 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 exploitatieovereenkomst is gesloten. 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.

3.1 Gewenste beeldkwaliteit

In het "Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan" 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.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Geen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het realiseren van een of meer woningen valt onder 'een aangewezen bouwplan'. De gemeente Woerden en initiatiefnemer zijn op 1 december 2022 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 van bovenwijkse kosten verzekerd, evenals de planschade.

Communicatie

De vaststelling wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen, zoals de gemeentelijke website, plaatselijke krant, Gemeentebled en ruimtelijkeplannen.nl. Ook wordt de vaststelling bekendgemaakt via de website en de nieuwsbrief van Nieuw-Middelland.

Vervolgproces

Een ongewijzigd vastgesteld bestemmingsplan dient binnen 2 weken na vaststelling te worden gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij 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

- Herontwikkeling Woerden Watermolenlaan 1 regels (D/23/094593)
- Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1 bijlagen bij de toelichting (D/23/094595)
- Verbeelding (D/23/094588)
- Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1 bijlagen bij de regels (D/23/094597)
- Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1 toelichting (D/23/094589)
- Raadsbesluit (D/23/095921)