



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 4 februari 2020

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening

Contactpersoon: E. ten Westenend

Tel.nr.: 8455

E-mailadres: westenend.e@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt (Campinaast)

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan 'Herontwikkelingslocatie Witt' vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van maximaal 117 woningen. We hebben de zienswijzen beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen.

De zienswijzen gaan met name over:

- De parkeer- en verkeerssituatie in de wijk Staatsliedenkwartier;
- Het uitzicht vanuit de meest oostelijke toren van 'Woerden Centraal';
- De invloed van het project op de bedrijfsbebouwing ten oosten van plan.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in regels, verbeelding en toelichting naar aanleiding van het beter leesbaar en toetsbaar maken van het plan. 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. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met De Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Herontwikkelingslocatie Witt" met digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632.witt-bva1' zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan " Herontwikkelingslocatie Witt" vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
6. De bij het bestemmingsplan behorende bijlage "Omgevingskwaliteit Campinaast Woerden", als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Het perceel van het voormalig terrein van het tuincentrum Pels aan de Johan de Wittlaan 6-8, wordt herontwikkeld naar een woongebied.

In de beoogde situatie worden maximaal 117 woningen gerealiseerd, bestaande uit grondgebonden woningen en drie appartementengebouwen. De appartementengebouwen worden gerealiseerd aan de spoorzijde van het gebied in verschillende hoogtes van 5 tot 10 bouwlagen. De grondgebonden woningen en de appartementen zullen van elkaar worden gescheiden door een groenstrook met een fietsverbinding.

Voor de nieuwe ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 oktober tot en met 13 november 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Daarnaast wordt de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten tekstueel aangepast. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Het voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt' heeft van 9 mei tot en met 5 juni 2019 ter inzage gelegen. Tevens is voor omwonenden en andere belanghebbenden op 16 mei 2019 een inloopavond gehouden in Kapel Weddesteyn in Woerden. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd en besproken met het wijkplatform.

In totaal zijn 4 schriftelijke reacties ingediend. Daarnaast zijn er 4 overlegreacties ontvangen. De reacties zijn beantwoord in het eindverslag "Beantwoording inspraak- en overlegreacties Voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt". Eventuele wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg zijn in dit eindverslag opgenomen.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 3 oktober tot en met 13 november. In deze periode heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen. Onze reactie op de zienswijzen kunt u vinden in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen. 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?

Het bestemmingsplan heeft tot doel een goede ruimtelijke ordeningen te waarborgen voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 117 woningen, door afspraken vast te leggen over het toegestane gebruik van de gronden en de vormgeving van gebouwen en bouwwerken.

Tevens legt het bestemmingsplan de ruimtelijk relevante afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar vast 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 ook omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen. De bestemmingsplansystematiek sluit aan bij die van het bestemmingsplan Staatsliedenkwartier en het bestemmingplan Herontwikkeling Campina-terrein.

Argumenten

1. Zienswijzen binnen termijn

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk. Ook is er een zienswijze binnengekomen tegen het vaststellen van een hogere geluidswaarde. Het afhandelen hiervan is een collegebevoegdheid

2. Zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond

De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen betreffen met name:

- De parkeer- en verkeerssituatie in de wijk Staatsliedenkwartier;
- Het uitzicht vanuit de meest oostelijke toren van 'Woerden Centraal';
- De invloed van het project op de bedrijfsbebouwing ten oosten van plan.

3. Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen betreffen:

1. Aanpassing van de toelichting met een verwijzing naar de spoorwegwetvergunning(plicht);
2. Het uitsluiten van geluidsgevoelige ruimten binnen 10 meter van de bedrijvigheid aan de oostkant van het plangebied. Door het opnemen van een zone met "geluidsgevoelige ruimten - uitgesloten" wordt voldaan aan de milieuzonering;
3. Toevoegen van de parkeeronderbouw in de toelichting van het bestemmingsplan en in bijlage 18 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

4.1 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:

- Het toevoegen van een regeling met betrekking tot de situatie dat de grondgebonden woningen eerder zouden worden gebouwd dan de gestapelde woningen. Dan kan niet worden gerekend met de afscherming die deze woongebouwen bieden. Op dat vlak is voorzien in de bepaling dat voor de grondgebonden woningen dan moet worden voorzien in alternatieve (tijdelijke) afscherming.
- In de toelichting is omschreven hoe in de planregels en op de verbeelding is geborgd dat wordt voldaan aan de afstand van 10 meter tussen de voorziene woningen en de nabijgelegen bedrijfsbestemmingen.

Daarnaast is de verbeelding op enkele punten aangepast. Dit betreft:

- 1 Enige kleine aanpassingen in de bouwvlakken voor de grondgebonden woningen;
- 2 Toevoeging aanduiding "tuinmuur";
- 3 Aanpassing bebouwingspercentages bouwvlakken gestapelde woningen;
- 4 Het aanduidingsvlak van het geluidsscherm is vergroot.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

4.2 Bestemmingsplan is noodzakelijk

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor het bouwplan te verlenen. Anders kunnen de woningen niet worden gebouwd.

4.3 Het voorgestelde plan is ruimtelijk aanvaardbaar

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 117 woningen mogelijk op deze locatie. Uitgangspunt is een stedelijke woonomgeving met een aantrekkelijke (stedelijke) groene buitenruimte.

Het gaat om circa 40 middelgrote en grotere rijwoningen en 67 appartementen, waarvan 26 in de categorie goedkope koop. De overige 41 appartementen vallen in de duurdere categorieën.

Overigens bestaat het huidige plan van de ontwikkelaar uit 110 woningen. Er is dus nog wat ruimte voor de ontwikkelaar om het plan uit te breiden naar 117 woningen.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur in de directe omgeving. Door het doortrekken van de lijnen van reeds aanwezige bebouwing wordt het projectgebied ingepast in de omgeving.

De laagbouw is gesitueerd op het noordelijke deel van het projectgebied en wordt daarmee verbonden met de laagbouw van het Staatsliedenkwartier. Zodoende ontstaat een samenhangend straatbeeld.

Het gedeelte aan de spoorzijde van het plangebied biedt ruimte aan drie appartementengebouwen.

Deze gebouwen volgen de lijn en uitstraling van de herontwikkeling van het Campina terrein (Woerden Centraal).

De gebouwen verschillen onderling in hoogte, wat zorgt voor een gevarieerde uitstraling van de bebouwing. De appartementengebouwen krijgen bouwhoogtes van 6, 4 en 9 woonlagen op een parkeerlaag dat zich op de begane grond bevindt.

De hoog- en laagbouw wordt van elkaar gescheiden door een groene strook in het verlengde van de bestaande groenstrook op het Campina terrein. Daardoor worden de twee gebieden met elkaar verbonden. Het reeds aanwezige fietspad op het Campina terrein wordt doorgetrokken zodat het plangebied ontsloten wordt en in verbinding staat met de wijk.

Een van de uitgangspunten van de herontwikkeling van deze locatie is om het gebied in te richten als een rustige, groene woonwijk met een autoluw openbaar gebied. Het parkeren van auto's gebeurt grotendeels uit het zicht omdat het merendeel van de auto's geparkeerd zal worden in één van de twee parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn er in de openbare ruimte aan de noord- en zuidzijde van het plangebied een aantal parkeerplaatsen voorzien voor met name bezoekers.

Duurzaamheid krijgt vorm door onder andere aardgasvrij bouwen, natuur-inclusief bouwen en het toepassen van zonnepanelen.

4.4 Voldoende parkeerplaatsen

Er is gekozen om voor deze locatie een iets lagere parkeernorm te accepteren dan de standaardnorm van de Woerdense nota Parkeernormen zoals door u vastgesteld op 2 september 2014. De reden hiervoor is de aanwezigheid van deelauto's, de ligging bij het station en het relatief grote aandeel kleine appartementen.

De gekozen parkeernorm past echter nog wel binnen de minimum kaders van de landelijke CROW-normen.

De kleine appartementen en de afstand tot het station maken het aannemelijk dat minder huishoudens kiezen voor een tweede auto of zelfs geen auto, waardoor het totaal aantal auto's in het project lager zal zijn. Om dit effect te versterken is bij dit plan ingezet op deelauto's. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat er in de parkeergarage 3 (tot 116 woningen) of 4 (vanaf 116 woningen) parkeerplaatsen blijvend worden gereserveerd voor deelauto's. De eerste drie jaar wordt dit betaald door de ontwikkelaar, daarna door de VVE.

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 overeenkomsten 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 de beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan is de beeldkwaliteit vastgelegd. Als bijlage bij het bestemmingsplan is het rapport 'Campinaast woonbuurt Woerden Omgevingskwaliteit' gevoegd dat in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed is opgesteld. Hierin staan ook de beeldkwaliteitsaspecten beschreven. Dit rapport wordt 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. Wij adviseren daarom om het plan inclusief de Staat van Wijzigingen vast te stellen.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Door de uitspraak van de Raad van State op 29 mei van dit jaar inzake het programma Aanpak Stikstof (PAS) moeten alle projecten in Nederland worden stilgelegd en heroverwogen op de gevolgen voor stikstofdepositie. Gelet op de wens om snel woningen te bouwen vanwege de grote woningnood is besloten om nieuwe landelijke richtlijnen en regelgeving niet af te wachten. Inmiddels is door toepassing van de nieuwe rekentool (Aerius) gebleken dat er door onderhavig project geen stikstofdepositie te verwachten is in Natura2000 gebieden.

2. Hogere Waarden

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er vanwege het railverkeer en vanwege het wegverkeer over de Johan de Wittlaan en Vossenschanslaan sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden (48 dB / 55 dB). Op dit punt dient een hogere waarde te worden verleend. Voor wat betreft het railverkeer wordt deels ook de maximale ontheffingswaarde van 68 dB overschreden waardoor het toepassen van maatregelen noodzakelijk is.

Door het vaststellen van hogere waarden, het opnemen van de verplichting tot het realiseren van dove gevels en aanvullende maatregelen aan individuele en gemeenschappelijke buitenruimten kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. In de planregels is geborgd dat deze maatregelen ook zullen worden getroffen.

De Omgevingsdienst Regio Utrecht (Odru) is bevoegd tot het vaststellen van Hogere Waarde. De ontwerpbeschikking voor de Hogere Waarde is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen was in de gelegenheid om hierop een zienswijze in te dienen. Hierop is één zienswijze binnengekomen. De verdere afhandeling hiervan is in handen van het college.

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 ontwikkelovereenkomst 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:

- Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan

- Herontwikkelingslocatie Witt (20.00268)
- Ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan:
 - o Zienswijze 1 – Stichting Wijkplatform Staatsliedenkwartier (19.089959)
 - o Zienswijze 2 – ProRail (19.090700)
 - o Zienswijze 3 – (toekomstige) bewoner Jan van Beierenlaan 126 (19.091022)
 - o Zienswijze 4 – (toekomstige) bewoner Jan van Beierenlaan 153 (19.091491, aanvulling 19.093292)
 - o Zienswijze 5 – (toekomstige) bewoner Jan van Beierenlaan 133 (19.091169)
 - o Zienswijze 6 – Stibbe Advocaten en Notarissen namens enkele omliggende bedrijven (19.091333)
- Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt (20.00269)
- Bijlage 18 – Parkeeronderbouwing Campinaast Woerden (20i.00270)
- Ontwerp bestemmingsplan inclusief:
 - toelichting (19i. 02772)
 - regels (19i. 02773)
 - verbeelding (19i.02774)
 - bijlagen bestemmingsplan, inclusief onderzoeken en beeldkwaliteitsplan:
 - o Bijlage 1 – Omgevingskwaliteit (beeldkwaliteitsplan) (19i.02775)
 - o Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek (rail, wegverkeer) (19i.02776)
 - o Bijlage 3 – Bodemonderzoek (19i.02777)
 - o Bijlage 4 – Onderzoek naar trillingen (19i.02778)
 - o Bijlage 5 – GRIPscan Luchtkwaliteit (19i.02779)
 - o Bijlage 6 – Onderzoek externe veiligheid (19i.02780)
 - o Bijlage 7 – Bijdragen aan de paragraaf externe veiligheid (19i.02781)
 - o Bijlage 8 – Explosieveninventarisatiekaart Gemeente Woerden (19i.02782)
 - o Bijlage 9 – Water oppervlaktetekeningen en afstemming HDSR (19i.02783)
 - o Bijlage 10 – Onderzoek flora en fauna (19i.02784)
 - o Bijlage 11 – Bijlage bij aanvraag ontheffing flora fauna (19i.02785)
 - o Bijlage 12 – Ontheffingsbesluit Rugstreepad (19i. 02786)
 - o Bijlage 13 – Archeologisch bureau- en inventariserend veld -onderzoek (19i.02787)
 - o Bijlage 14 – Bedrijven en milieuzonering (19i.02788)
 - o Bijlage 15 – Memo effectbeoordeling stikstofdepositie (19i.02789)
 - o Bijlage 16 – MER-beoordeling (19i.02790)
 - o Bijlage 17 – Intrekking ontheffing rugstreepad (19i.02791)
 - o Bijlage regels – Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen(19i.02792)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt (Campinaast)

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 4 februari 2020 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met De Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Herontwikkelingslocatie Witt" met digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632.witt-bva1' zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan " Herontwikkelingslocatie Witt" vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
6. De bij het bestemmingsplan behorende bijlage "Omgevingskwaliteit Campinaast Woerden", als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer
