



Nummer: 742617		Onderwerp: Uitwerkingsplan Handelskade 13 / Verdonkterrein				
Afdeling Ruimtelijk Domein - Ruimtelijk Beleid en Advisering Behandelend ambtenaar Agnes Lont-Benamins Johan Haaksman Naam portefeuillehouder 3. A.J. Adriani 4. M. Schouten Openbaar/ niet openbaar Openbaar Geplande datum behandeling B&W 11 december 2018 Eventuele fatale termijn 		Beslispunten: 1. De notitie 'Beantwoording zienswijzen uitwerkingsplan Handelskade 13' vast te stellen, waarbij de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan. 2. Het uitwerkingsplan Handelskade 13 vast te stellen, waarbij, ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan Handelskade 13, ambtshalve: - de aanvullende onderzoeken voor bodem en ecologie zijn verwerkt in de toelichting van het uitwerkingsplan. - de waterparagraaf is aangepast naar overleg met het HDSR. Samenvatting van het voorstel: Het college heeft het uitwerkingsplan Handelskade 13 vastgesteld. Dit uitwerkingsplan omvat de ontwikkeling van 16 eengezinswoningen. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 27 augustus 2018 tot en met 8 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zes zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Ambtshalve zijn nog wel de aanvullende onderzoeken voor bodem en ecologie verwerkt in de toelichting en is de waterparagraaf aangepast naar aanleiding van overleg met het HDSR.				
Info raad/behandelingsverzoek presidium De raad wordt door middel van bijgevoegde infobrief geïnformeerd.		Raadsbehandeling geheim/niet geheim				
Middelen/ dekking Zie proces		Akkoord concerncontroller Zie proces		Akkoord leidinggevende Zie proces		
Secretaris: akkoord/ niet akkoord/ bespreken Opmerking: Zie proces						
Burgemeester en wethouders Bespreken Akkoord		B	W	W	W	W
Vergadering B & W d.d. _____ nr.: _____ Akkoord met voorstel/beslissing: _____						
Deponeren archief:		Datum:		Paraaf:		

Nieuwegein



B&W voorstel

Datum voorstel	12 december 2018
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Ruimtelijk Beleid en Advisering
Portefeuillehouder	3. A.J. Adriani

Onderwerp

Uitwerkingsplan Handelskade 13 / Verdonkterrein

Beslispunten

1. De notitie 'Beantwoording zienswijzen uitwerkingsplan Handelskade 13' vast te stellen, waarbij de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan.
2. Het uitwerkingsplan Handelskade 13 vast te stellen, waarbij, ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan Handelskade 13, ambtshalve:
 - de aanvullende onderzoeken voor bodem en ecologie zijn verwerkt in de toelichting van het uitwerkingsplan.
 - de waterparagraaf is aangepast naar overleg met het HDSR.

Inleiding

Op 10 juli jongstleden heeft uw college het concept uitwerkingsplan voor de locatie Handelskade 13 vrijgegeven voor zienswijzen. Eerder heeft Handelskade BV namens Samen Thuis Vastgoedontwikkeling (initiatiefnemer) in juli 2017 aangegeven voornemens te zijn om de locatie Handelskade 13 (ook bekend als het 'Verdonkterrein') te willen herontwikkelen voor woningbouwdoeleinden. Het ingediende uitwerkingsplan van initiatiefnemer voorziet in de realisatie van 16 eengezinswoningen in het dure (koop)segment. Een impressie van het bouwplan is als bijlage bij dit voorstel gevoegd (bijlage 2).

Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 27 augustus gedurende zes weken ter inzage gelegen, zodat een ieder in de gelegenheid werd gesteld zienswijzen in te dienen. Daarnaast heeft initiatiefnemer op 4 september jongstleden een informatiebijeenkomst voor belanghebbenden georganiseerd in brasserie Het Raadhuis in Vreeswijk. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp uitwerkingsplan, zijn in eerste

instantie acht zienswijzen ontvangen. Mede dankzij het constructieve contact tussen initiatiefnemer en omwonenden zijn twee zienswijzen ingetrokken.

De inhoud van de ontvangen zienswijzen hebben grofweg betrekking op de volgende thema's: (1) behoud van het 'bosje van Braaksma' en aanpassing van het ingediende uitwerkingsplan; (2) zorgen om verlies van de flora en fauna bij kap van het 'bosje van Braaksma', (3) bezorgdheid en wens van enkele bewoners langs de Handelskade om de afwatering van het hemelwater van de achtertuinen via de bestaande greppel langs de achtertuinen te laten verlopen; (4) waarborging onderhoud erfafscheidingen achtertuinen van enkele woningen langs de Handelskade; en (5) zorgen om bodemgesteldheid van de locatie 'Verdonk'. In de Notitie beantwoording zienswijzen ontwerp uitwerkingsplan Handelskade 13 (bijlage 1) zijn alle vragen die in de zienswijzen zijn opgesteld van een antwoord voorzien. Alles afwegende leiden de ingediende zienswijzen niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan. Wel zijn er ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan ambtshalve de aanvullende onderzoeken bodem en ecologie verwerkt in de toelichting en is de waterparagraaf aangepast naar aanleiding van overleg met het HDSR.

Resultaten natuurwaarden onderzoeken

Specifiek voor het aspect ecologie heeft initiatiefnemer een Bomen Effect Analyse (BEA) laten uitvoeren, waarin onderzocht is of binnen het plangebied, gelet op de voorgenomen plannen, bomen aanwezig zijn die duurzaam behouden kunnen blijven. Daarnaast is een *natuurtoets* uitgevoerd ten opzichte van de gebiedsbescherming en de soortbescherming, aangevuld met nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen.

De BEA heeft uitgewezen dat:

- aan de hand van de toekomstverwachting van de onderzochte bomen geconcludeerd kan worden dat vijf bomen in het kader van de plannen behouden/verplaatst zouden kunnen worden. In afstemming met afdeling Openbaar Domein zal initiatiefnemer onderzoeken in hoeverre behoud/verplaatsing van deze bomen in het plangebied het overwegen waard is, mits deze bomen (naast de vraag of zij inpasbaar zijn in het plangebied) een voldoende lange levensverwachting zullen hebben op de nieuwe plek en dit ook vanuit kosten overwegingen het overwegen waard is.

De *natuurtoets* heeft uitgewezen dat:

- het geplande bouwplan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen voor Natura2000 gebieden. Het bouwplan ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland en heeft geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het netwerk.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van struweel aangetroffen en/of te verwachten. Jaarrond beschermde nesten van broedvogels ontbreken. De houtopstanden kunnen de functie van foerageerbied vervullen voor de vleermuis. In het plangebied zijn geen flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de Provincie Utrecht.
- Het nadere onderzoek naar vleermuizen heeft uitgewezen dat de Wet Natuurbescherming niet wordt overtreden bij de geplande ingreep.

Gewenst effect

Woningbouw mogelijk maken op de locatie Handelskade 13. Deze woningbouw draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave om 3.500 woningen te realiseren.

Argumenten

1.1 Hierdoor worden de ingediende zienswijzen van een beantwoording voorzien.

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en vervolgens beantwoord. De argumentatie is te vinden in bijgevoegde notitie beantwoording zienswijzen ontwerpuitwerkingsplan Handelskade 13.

2.1 Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig

De ingediende zienswijzen leiden niet tot wijzigingen in het uitwerkingsplan. Wel zijn ambtshalve de aanvullende onderzoeken bodem en ecologie verwerkt in de toelichting. Deze waren op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpuitwerkingsplan nog niet beschikbaar. Daarnaast is de waterparagraaf aangepast naar aanleiding van overleg met het HDSR. Overeengekomen is dat de toename van het verhard oppervlak (242m²) wordt gecompenseerd door middel van het toevoegen van oppervlaktewater. Hiertoe wordt de langs liggende watergang verbreed naar 3m. Het wateroppervlak neemt hiertoe met 15% toe.

Kanttekeningen

1.1 Bevatten de ingebrachte zienswijzen dan geen punten waar rekening mee gehouden moet worden?

De ingekomen zienswijzen gaven voor initiatiefnemer aanleiding om samen met omwonenden in een vroeg stadium naar de definitieve inrichting van het plangebied te kijken. Hiertoe heeft initiatiefnemer verschillende klankbordgroepen opgericht. Naar aanleiding hiervan zijn twee zienswijzen ingetrokken.

Financiën

- Ten behoeve van het bouwplan is op 23 augustus 2018 een anterieure overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer. Hierin is geregeld dat de kosten die ten behoeve van dit plan door de gemeente worden gemaakt, worden gedekt door de initiatiefnemer. Ook zijn hierin nadere afspraken vastgelegd over onder andere het verhaal van eventuele tegemoetkomingen in planschade.
- Omdat de kosten met de anterieure overeenkomst zijn verzekerd is het uitwerkingsplan niet voorzien van een exploitatieplan.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zullen na het collegebesluit op de hoogte worden gebracht van het besluit. Tevens zullen ze dan de notitie beantwoording ontwerpuitwerkingsplan Handelskade 13 ontvangen.

Uitvoering

Na vaststelling van het uitwerkingsplan Handelskade 13 door het college zal het uitwerkingsplan wederom 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat de belanghebbenden die een zienswijze hebben ingebracht, beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Notitie beantwoording zienswijzen Handelskade 13;
2. Impressie bouwplan Handelskade 13;
3. Uitwerkingsplan locatie Handelskade 13 (incl. bijlagen);
4. Infobrief aan raad inzake besluit college vaststellen uitwerkingsplan en beantwoording zienswijzen.