



VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Van: R.B.H. Beumers	Tel nr: 8751			Nummer: 18A.00689	
Datum: 29 juni 2018	Team: Ruimtelijk beleid en Projecten				
Tekenstukken: Ja	Bijlagen: 7				
Afschrift aan: J. van Galen, P. van Dam, C. Sol					
N.a.v. (evt. briefnrs.):					
Onderwerp: Den Oudsten					
Advies: 1. Instemmen met het gewijzigde stedenbouwkundig plan d.d. 19 december 2017; 2. Instemmen met het ontwerp bestemmingsplan Partiele Herziening Bedrijventerrein Breeveld (IDN NL.IMRO.0632.1 bedrterrbreeveld-bOW01 en deze stukken zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen in het kader van artikel 3.8 eerste lid van de Wet op de ruimtelijke ordening; 3. Vaststellen dat op basis van de aanmeldnotitie M.E.R. voor de herontwikkeling van Den Oudsten geen milieueffectrapportage benodigd is; 4. Kennisnemen van de ingekomen overleg en inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten en instemmen met de 'Nota van beantwoording reacties'; 5. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten (IDN NL.IMRO.0632DenOudsten-ON01) en deze stukken zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen in het kader van artikel 3.8 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening; 6. Instemmen met het Beeld kwaliteitsplan Den Oudsten en deze samen met het ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten ter inzage te leggen.					
		Begrotingsconsequenties		NEE	
B. en W. d.d.:10/07/2018					
Besluit 10-07-2018: Akkoord					
Portefeuillehouder: Wethouder De Weger					

Inleiding:

Ontwikkelaars J.G.A. Heus Beheer B.V. en De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. zijn eigenaar van het voormalige Den Oudsten-terrein aan de Utrechtsestraatweg 112A en wensen de bestaande bebouwing te slopen en het terrein te herontwikkelen tot maximaal 175 woningen, verdeeld over 2 fasen.

Op 28 mei 2014 is een intentieovereenkomst gesloten met Ontwikkelaar om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en om Ontwikkelaar de mogelijkheid te geven het plan verder uit te werken. Het plan is uitgewerkt tot het bijgevoegd stedenbouwkundig plan. Het voorontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Den Oudsten heeft al ter inzage gelegen.

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan bleek planologisch gezien dat bij de woningen die grenzen aan het bedrijventerrein Breeveld sprake was van een mogelijk onvoldoende woon- en leefklimaat. Dit had te maken met de toegestane milieucategorie op het bedrijventerrein. Om dit probleem op te lossen zijn nadere afspraken gemaakt met de ontwikkelaars en ook met het op het bedrijventerrein gevestigde BluePrint Automation (BPA). Dit heeft eind april 2018 geleid tot een overeenkomst met BPA waarin afspraken staan voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld en een tweetal overeenkomsten met de ontwikkelaars van het project Den Oudsten. Voor het herzien van het bestemmingsplan bedrijventerrein Breeveld is voorliggende Partiële Herziening Bedrijventerrein Breeveld opgesteld.

Separaat van dit voorstel wordt instemming gevraagd (18A.00690) voor de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars.

De bevoegdheid van het college komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Het college is conform artikel 160, eerste lid, onder b van de Gemeentewet bevoegd om beslissingen van de raad voor te bereiden.

Conform artikelen 1.2.1 en 1.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening stellen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het ontwerpbesluit aan eenieder elektronisch beschikbaar.

Beoogd effect:

Met de ontwikkeling van het woningbouwproject Den Oudsten (commerciële naam Hof van Leyland) zal worden voorzien in de woningbehoefte en zal het voormalig bedrijventerrein worden gesaneerd en ontstaat er een toekomst gerichte aardgasvrije wijk.

Argumenten:

1.1. Stedenbouwkundig plan is verder geoptimaliseerd.

Het op 5 juli 2016 vastgestelde stedenbouwkundigplan is verder geoptimaliseerd qua grootte van de bouwblokken en de verkeersinrichting. Op 13 december 2017 is het aangepaste stedenbouwkundig plan getoond aan de inwoners (zie bijlage 1). Er zijn tijdens de avond geen opmerkingen gemaakt die hebben geleid tot het verder aanpassen van het plan. Wel is er het verzoek gedaan om de Fagellaan met een 30 km/h inrichting aan te passen en te zorgen voor een veilige schoolroute van de school naar het nieuwe wijkje. De herinrichting van de Fagellaan is inmiddels in voorbereiding bij het team Realisatie en Beheer.

1.2. Er wordt voldaan aan de woonvisie

25% van de woningen in het sociaal segment vallen en er een goede mix van huur en koopwoningen wordt gerealiseerd. Voor de sociale huurwoningen is in de anterieure overeenkomst de instandhouding voor een periode van 20 jaar verzekerd. Op de inloopavond van 13 december bleek dat de verscheidenheid aan type woningen aansluit bij de woningbehoefte.

1.3. Er wordt Inclusieve woonomgeving gerealiseerd

Het project voldoet aan inclusiviteit doordat woningen conform het bouwbesluit aangepast kunnen worden, een grote mix aan woningen wordt gerealiseerd voor een goede sociale mix en de openbare ruimte goed aansluit op de omgeving.

2.1 Kostenverhaal is verzekerd

Op 24 april 2018 is besloten om een overeenkomst met BPA en een overeenkomst met de ontwikkelaars te

Wet op de ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet is verzekerd.

2.2. BPA wordt niet geschaad in haar bedrijfsvoering

In de Partiele Herziening bedrijventerrein Breeveld (zie bijlagen 2 tot en met 5) wordt de milieucategorie verlaagd van 3.2 naar 3.1 waarbij ook 3.2 bedrijven zijn toegestaan die voldoen aan de milieucategorie 3.1. Hiermee kan BPA zijn huidige bedrijfsvoering en geplande bedrijfsvoering blijven uitvoeren.

3.1. Geen Milieueffectrapport nodig

Uit de aanmeldnotitie (bijlage 6) blijkt dat geen 'verplicht' milieueffectrapport nodig is en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r. beoordeling in het bestemmingsplan.

4.2. Reacties hebben tot aanpassingen geleid

In het kader van het vooroverleg zijn reacties gekomen van de HDSR en provincie Utrecht die hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De ingediende reacties van inwoners hebben niet geleid tot aanpassingen. Alle reacties zijn verwerkt in een nota van beantwoording (bijlage 7).

5.1. Woon- en leefklimaat zijn geborgd

Als gevolg van de Partiele Herziening bedrijventerrein Breeveld worden er voldoende milieutechnische eisen gesteld waarmee een goed woon en leefklimaat voor de aangrenzende nieuwbouwwoningen kan worden geborgd.

5.2. Aanscherpingen van bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan bestaand uit bijlagen 8 tot en met 13 is verder aangescherpt op het gebied van bodem, water, archeologie, ecologie en duurzaamheid.

5.3. Kostenverhaal is verzekerd

Op basis van de anterieure overeenkomst zoals separaat aangeboden bij het voorstel 18A.00690 zijn de kosten verzekerd conform artikel 6.4a, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet.

5.4 Hogere waarden Wet geluidhinder

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het wegverkeerslawaai van de Utrechtsestraatweg en railverkeerslawaai moet een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd. Dit betreft twee nieuw te bouwen woningen aan de Utrechtsestraatweg en een aantal appartementen nabij het Joekespad. In deze procedure wordt het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zienswijzen indienen over de hogere grenswaarde. Het besluit hogere waarde zal namens uw college worden genomen door de ODRU die hiervoor gemandateerd is.

7.1. Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 14) zal na de inspraak en vaststelling door de gemeenteraad een bijlage vormen van de gemeentelijke welstandsnota.

Kanttkening:

1.1.1. Onttrekking bedrijfsterreinen voor woningbouw

Met de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie wordt een bedrijfsterrein binnen de kern Woerden onttrokken voor de vestiging van bedrijven. De gemeenteraad heeft echter in de structuurvisie besloten om deze wijziging door te voeren;

1.1.2. Herinrichting Fagellaan

De Fagellaan is nog niet heringericht. Na inspraak zal moeten blijken hoe en of de weg daadwerkelijk wordt ingericht;

1.2. Woningbehoefte

Bij de verkoop zal blijken of de woningtypes daadwerkelijk aansluiten bij de woonbehoeften van de inwoners;

1.3 Alle woningen kunnen weliswaar aangepast worden echter alleen de 25 sociale huurappartementen zijn gelijkvloers.

2.2. Verlaging milieucategorie

BPA wordt beperkt in de gebruiksmogelijkheden op haar gronden als gevolg van de verlaging van de milieucategorie.

5.1. Geluidhinder vanaf bedrijventerrein

geluidhinder ondervinden. Echter op basis van het akoestisch onderzoek zal dit binnen de geldende normen blijven.

Financiën:

De ambtelijke uren voor de nadere planuitwerking voor de woningen en inrichting van de openbare ruimte zullen in rekening worden gebracht aan Maatschap Den Oudsten conform de anterieure overeenkomst. Verder zijn zekerheidsstellingen opgenomen met betrekking tot de inrichting openbare ruimte.

Uitvoering:

De Partiele Herziening Bedrijventerrein en het ontwerp- bestemmingsplan Den Oudsten worden samen met het beeldkwaliteitsplan en besluit Hogere Waarden in procedure gebracht. Afspraken rond het betalen van bijdragen en het stellen van zekerheden worden uitgevoerd.

De nota van beantwoording zal naar de indieners van de reacties worden verstuurd.

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen zal de ODRU een gemandateerd besluit nemen in het kader van de Wet geluidhinder.

Communicatie / Website:

Beide bestemmingsplannen zullen gepubliceerd worden op 15 augustus 2018, waarna op 16 augustus de zienswijzentermijn start. Op 29 augustus (na zomervakantie) zal opnieuw aandacht worden gegeven aan deze terinzagelegging.

Met BPA is afgesproken dat beide bestemmingsplannen tegelijkertijd ter besluitvorming in de gemeenteraad komen zodat zij niet onnodig worden beperkt als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan bedrijventerrein Breeveld.

Ondernemingsraad:

n.v.t.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Collegebesluit intentieovereenkomst (12A.01313)
Collegebesluit allonge intentieovereenkomst (16A.00656)
Collegebesluit Bereidheid contractuele afspraken BPA en Maatschap den Oudsten (18A.0344)
Collegebesluit 5.3 d.d. 24 april 2018 (18i.02648)

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan Den Oudsten 19-12-2017 (18.000818)
2. Partiele Herziening Bedrijventerrein Breeveld (NL.IMRO.0632.1 bedrterrbreeveld-bOW.1)(18.013420)
3. Partiele Herziening Planregels (18.013421)
4. Partiele Herziening Toelichting (18.013422)
5. r075038an.00004.dv_05_001_akoestisch onderzoek (18.013423)
6. Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling Den Oudsten d.d. 20180628 (18.013430)
7. Nota van beantwoording (18.013382)
8. 20180618 v_bp den oudsten woerden (18.013424)
9. 20180702 r_nlimro.0632.denoudsten-on01 regels (18.13427)

11. 20180702 r_nlimro.0632.denoudsten-on01 toelichting (18.13428)
12. 20180702 r_nlimro.0632.denoudsten-on01 bijlagen toelichting (18.13426)
13. Akoestisch onderzoek DGM R 2 juli 2018 (18.013429)
14. Beeldkwaliteitsplan Den Oudsten_20180108 (18.013383)