

ONTVANGEN

22 AUG 2013



gemeente
WOERDEN

ARCOM Partners B.V.
Ter attentie van de heer J. Verduijn
Postbus 381
3905 PR Veenendaal

Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon 14 0348
Fax (0348) 42 4108
stadhuis@woerden.nl
www.woerden.nl

BTW-nummer
NL0017.21.860.B.02
KvK-nummer
50177214
Banknummer
28.50.09.672

Onderwerp:
Voortgang haalbaarheidsverzoek
Barwoutswaarder 89 Woerden
Dossiernummer 1309445

Uw Kenmerk:

Uw brief van: 19 juli 2013
geregistreerd onder nr.: 13.023445

Datum: 20 augustus 2013

Ons Kenmerk:

Doorkiesnummer/Behandeld door:
428889 / Alex Lacroix

Verz. **21 AUG. 2013**

U- 15102

Geachte heer Verduijn,

Op 19 juli 2013 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het vestigen van twee bedrijven en het bouwen van een bedrijfshal op het perceel Barwoutswaarder 89 in Woerden.

Uw aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer 1309445. Wij willen u vragen om dit nummer te vermelden indien u met ons correspondeert of telefoneert over uw aanvraag.

Wij hebben uw verzoek planologisch getoetst aan het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" en besproken in de Coördinatiecommissie voor bouwzaken. Vervolgens is door diverse adviseurs advies uitgebracht. Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken na deze toetsing. Het betreft de ambtelijke conclusies.

UITKOMST

Onder voorwaarden is het haalbaar om de bedrijven te vestigen op deze locatie. Dit zal (1) uit nader onderzoek moeten blijken en (2) afhangen van de bestuurlijke voorwaarden die gesteld worden aan de medewerking.

Op alle leveringen en overeenkomsten zijn onze algemene inkoopvoorwaarden van toepassing (www.woerden.nl)

Datum: 20 augustus 2013
Behandeld door: Alex Lacroix
Onderwerp: Voortgang haalbaarheidsverzoek
Barwoutswaarder 89 Woerden
Dossiernummer 1309445

VOORWAARDEN

De uitvoerbaarheid/haalbaarheid hangt van de volgende zaken af:

Geluid, geur en stof. Aangetoond zal moeten worden dat geen hinder wordt ondervonden door de woningen die binnen de in de adviezen vermelde richtafstanden aanwezig zijn. Vooral de grens die voor een sloopbedrijf moet worden aangehouden is hierin kritisch.

Parkeren. Met een aanvullende berekening zal moeten worden aangetoond dat er daadwerkelijk voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Archeologie. Voordat nieuwbouw op locatie kan plaatsvinden, zal er eerst een Archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden, het PVE en de randvoorwaarden moeten in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal rekening moeten worden gehouden met de uitgebrachte adviezen.

Bestuurlijk geldt de voorwaarde dat met de gemeente Bodegraven – Reeuwijk overeenstemming wordt bereikt over de herbestemming van de locatie van Francken metaal in Nieuwerbrug.

TOELICHTING

De belangrijkste conclusie is dat uit het advies van de Omgevingsdienst Utrecht (OdrU) blijkt dat met name **geluid** een knelpunt vormt.

De uitvoerbaarheid cq haalbaarheid van uw plannen zijn onvoldoende onderbouwd. Om de uitvoerbaarheid/haalbaarheid verder te kunnen beoordelen, zal u nadere informatie moeten aanleveren. Uit deze nadere informatie zal moeten blijken dat de gewenste functies op deze locatie vergund kunnen worden. Daarbij moet u rekening moeten houden met het gebruik dat u planologisch wenst vast te leggen voor de beoogde activiteiten. Vanwege de omliggende woningen is een maatbestemming noodzakelijk op deze locatie. Als u het gebruik niet goed vastlegt, loopt u het risico dat u later alsnog een planologische procedure moet doorlopen bij uitbreiding/wijziging van de bedrijfsvoering.

- Hoe denkt u, rekening houdend met het advies van de OdrU, te onderbouwen dat de door u gewenste functies op deze locatie vergund kunnen worden?

Datum: 20 augustus 2013
Behandeld door: Alex Lacroix
Onderwerp: Voortgang haalbaarheidsverzoek
Barwoutswaarder 89 Woerden
Dossiernummer 1309445

Tweede knelpunt is het **parkeren**

Als naar de oppervlakte bebouwing wordt gekeken, naar het gebruik en naar de parkeernormen die daarbij van toepassing zijn, dan zijn er veel meer parkeerplaatsen nodig. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met het toekomstig gebruik van de bedrijfsgebouwen. De omvang van de bedrijfsbebouwing en het aantal opgegeven werknemers lijkt niet in overeenstemming. Bij Lek Sloopwerken ontbreken parkeerplaatsen. Voor een goede beoordeling ontbreekt de benodigde informatie.

- Kunt u in een notitie verder onderbouwen hoe het parkeren geregeld wordt op het perceel en antwoord geven op de vragen uit het verkeerskundig advies?

Een aandachtspunt is **archeologie**.

Dit plangebied ligt in een gebied met een hoge verwachting op de archeologische beleidskaart waarbij geldt dat ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onderzoeksplichtig zijn. Voorts is het mogelijk dat de limes binnen het plangebied is gelegen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ook aangegeven dat bij de daadwerkelijke vergunningaanvraag een verkennend onderzoek zal worden opgesteld. Graag zie ik dat gewijzigd in een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en verkennend/karterend boren): op basis daarvan kan de archeologische verwachting van het plangebied nader worden gespecificeerd en kunnen delen van het terrein worden geselecteerd voor nader onderzoek of worden gedeselecteerd. Uiteraard geldt dit als de hierboven gestelde vrijstellingsgrens overschreden wordt. Het Plan van Aanpak voor dit onderzoek zie ik graag voorafgaand aan het veldwerk ter toetsing voorbijkomen.

De overige adviezen bevatten voornamelijk aandachtspunten en voorstellen ter verbetering van de voorgelegde plannen. U wordt gevraagd zoveel mogelijk rekening met deze adviezen en deze te betrekken in de uitwerking van uw plannen.

Hoe nu verder?

De aanvrager heeft toegezegd op korte termijn de berekeningen en onderbouwing voor het parkeren en de akoestische berekeningen aan de gemeente te overleggen om aan te tonen dat aan de regelgeving wordt voldaan.

Ook geeft de aanvrager aan dat de door Odru aangegeven activiteit van verzinken door Francken Metaal niet wordt uitgevoerd, hierdoor vervalt de OBM-plicht.

Voor het parkeren heeft de aanvrager het aantal plekken berekend conform het parkeerbeleid van gemeente Woerden met in achtneming van artikel 3.2.5.(rekenvoorbeeld 3) die een omschrijving geeft hoe om te gaan met de huidige parkeerlast ten aanzien van de huidige oppervlakte.

Datum: 20 augustus 2013
Behandeld door: Alex Lacroix
Onderwerp: Voortgang haalbaarheidsverzoek
Barwoutswaarder 89 Woerden
Dossiernummer 1309445

Wanneer deze punten voldoende onderbouwd zijn en ook bestuurlijk voldoende draagvlak is voor het verplaatsen van de twee bedrijven naar Barwoutswaarder 89 kan een planologische procedure gestart worden om de vestiging van de twee bedrijven mogelijk te maken. Om voldoende flexibiliteit voor de toekomst te realiseren, wordt geadviseerd om in overleg met de gemeente een aanvraag in te dienen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel.

Overleg met uw bureu

Tegen het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar maken. Wij raden u daarom aan eerst uw plannen met uw bureu te bespreken alvorens u een aanvraag indient. Dit voorkomt vaak langlopende juridische procedures.

Geen bezwaar/beroep

Deze brief is een ambtelijke reactie op het haalbaarheidsverzoek. Een definitief besluit wordt pas genomen na indiening van een aanvraag om vergunning en/of herziening van het bestemmingsplan. U kunt daarom aan deze brief geen rechten ontleen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek bent u leges verschuldigd. In uw geval is een intentieovereenkomst afgesloten waarbij de werkelijke kosten van de behandeling van het haalbaarheidsverzoek in rekening worden gebracht. U ontvangt hiervoor een factuur.

Naast de leges voor het behandelen van het haalbaarheidsverzoek kunnen ook leges voor een geschreven principeadvies van welstand a € 61,90 in rekening worden gebracht. In uw geval vormt dit geen onderdeel van het haalbaarheidsverzoek.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning kost geld. Leges worden in rekening gebracht. Dit geldt ook voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan. Informatie over leges kunt u krijgen via het omgevingsloket.

Datum: 20 augustus 2013
Behandeld door: Alex Lacroix
Onderwerp: Voortgang haalbaarheidsverzoek
Barwoutswaarder 89 Woerden
Dossiernummer 1309445

Wij nemen aan dat wij u hiermee voldoende geïnformeerd hebben. Wanneer u meer informatie nodig heeft of wanneer u ons vragen wilt stellen, dan kunt u contact opnemen via het telefoonnummer 14 0348 of via omgevingsloket@woerden.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



J. Zwaneveld,
afdelingsmanager Ruimte

Bijlagen:

1. Advies Omgevingsdienst Utrecht (Odru)
2. Ambtelijke bevindingen milieu
3. Advies verkeer
4. Advies stedenbouw
5. Advies brandveiligheid
6. Pretoets bouwbesluit