

Gemeente Woerden  
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders  
Postbus 45  
3440 AA Woerden

Utrecht 9 oktober 2018  
Ons kenmerk: SR160184  
Betreft: Verzoek besluit aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Den Oudsten Woerden

Geacht college,

Hierbij verzoeken wij u namens Maatschap den Oudsten om een besluit te nemen op deze aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling voor de herontwikkeling van de locatie Den Oudsten te Woerden naar een woningbouwlocatie voor maximaal 175 woningen.

De bouw van woningen staat vermeld als activiteit op de zogenaamde C en D lijst (D11.2). Bij de bouw van 2.000 woningen of meer is het verplicht een milieueffectrapportage op te stellen. De beoogde ontwikkeling voorziet in aanzienlijk minder woningen. Daarmee bestaat er geen verplichting om een m.e.r. op te stellen en zou volstaan kunnen worden met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Conform de gewijzigde regelgeving van 7 juli 2017 moet voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen.

De aanmeldingsnotitie heeft tot doel het bevoegd gezag een besluit te laten nemen omtrent de m.e.r.. De aanmeldingsnotitie moet daarom inzicht geven in de gewenste activiteit, de verwachte milieugevolgen en het tijdsplan. Voorliggende aanvraag, incl. hoofdstuk 2 van de plantoelichting, voorziet hierin waarmee wordt voldaan aan de in bijlage III bij de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) aangegeven omstandigheden. Deze omstandigheden hebben betrekking op:

1. De kenmerken van de activiteit;
2. De plaats van de activiteit;
3. De kenmerken van mogelijke effecten.

#### 1. Kenmerken activiteit

Het project omvat de herontwikkeling van de locatie Den Oudsten te Woerden.

In 2001 heeft het bedrijf Den Oudsten aan de Utrechtsestraatweg in Woerden haar deuren gesloten. De bedoeling is het terrein te transformeren naar een woningbouwlocatie. Hiertoe

is een intentieverklaring tussen de Maatschap Den Oudsten en de gemeente Woerden getekend. Maatschap Den Oudsten is samen met de gemeente Woerden daarna gekomen tot een Stedenbouwkundig plan dat voorziet in het realiseren van maximaal 175 woningen. De beoogde herontwikkeling is als zodanig vastgelegd in het (ontwerp-)bestemmingsplan Herontwikkeling Den Oudsten.

In aanvulling op het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de uitgangspunten voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte zijn geformuleerd.

## **2. Plaats activiteit**

Het plangebied heeft een omvang van circa 6 hectare en is gesitueerd aan de Utrechtsestraatweg aan de oostkant van de kern Woerden. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Utrechtsestraatweg, aan de oostzijde door het terrein van Bedrijventerrein Breeveld (BluePrint Automation) en enkele woonpercelen, aan de zuidzijde door het Meester Joekespad en aan de westzijde door de Fagellaan en de hieraan gelegen woonpercelen.

## **3. Kenmerken mogelijke effecten**

In het kader van de planologische procedure zijn allerlei zaken onderzocht, waaronder ook de milieueffecten van verschillende aspecten. In Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Oudsten zijn deze zaken nader beschreven. Te weten:

- Paragraaf 2.3.1 Archeologie
- Paragraaf 2.4 Mobiliteit
- Paragraaf 2.5.2 Geluid
- Paragraaf 2.5.3 Luchtkwaliteit
- Paragraaf 2.5.4 Externe veiligheid
- Paragraaf 2.5.5 Bodem
- Paragraaf 2.5.6 Milieuzonering
- Paragraaf 2.6 Water
- Paragraaf 2.7 Ecologie

### *Eerste milieutechnische verkenning*

Om te beoordelen of er een milieueffectrapport noodzakelijk is, is een eerste verkenning naar de milieueffecten uitgevoerd. De conclusies hiervan staan in paragraaf 2.9 M.e.r.-beoordeling van de toelichting. Geconcludeerd wordt dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft antwoord op de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Uit de hierboven genoemde paragrafen blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd zijn, als gevolg van verandering van de bestemming en het gebruik. Wel blijkt uit het uitgevoerde akoestische onderzoek dat voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Utrechtsestraatweg een hogere grenswaarde nodig vanwege wegverkeer op de Utrechtsestraatweg en dat een hogere grenswaarde nodig is voor 3 appartementen en één woning, als gevolg van spoorweglawaai.

Verder dient na afloop van de sloop van huidige opstallen en na uitvoering van grondsaneering de actuele kwaliteit van de bodem ter plaatse van de overige niet recent onderzochte terreindelen te worden onderzocht om de algemene bodemkwaliteit te bepalen.

Voldaan moet worden aan de voorwaarden uit de ontheffing, zoals die in 2015 is afgegeven in het kader van de toenmalige Flora- en faunawet. Dat betreft, naast de algemene zorgplicht, specifieke maatregelen voor de gewone dwergvleermuis, de ransuil en de kleine modderkruiper. Daarnaast zijn maatregelen vereist om kolonisatie door de rugstreppad en daarmee effecten op deze soort, te voorkomen.

Tevens wordt geadviseerd om bij een toekomstige, verdere uitbreiding van het tenniscomplex ten zuiden van het plangebied rekening te houden met de ligging van de nieuwbouwwoningen op het terrein van Den Oudsten en vanaf deze bebouwing de richtafstand van 30 meter te hanteren.

*Conclusie*

Op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer wordt geconcludeerd dat er geen 'verplicht' milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r. welke wordt ingevuld middels hoofdstuk 2 van de plantoelichting. Dit betreffende hoofdstuk geeft in voldoende mate inzicht in de milieueffecten om deze volwaardig mee te kunnen wegen in het nog te nemen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Oudsten.

Mocht u naar aanleiding van dit verzoek nog vragen hebben dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Buro SRO BV  
J. van de Zand AvB  
Partner | Stedenbouwkundige