

## Notitie alternatief scenario verkavelingsopzet Tappersheul 3

Betreft: Uitbreiding Tappersheul Oudewater

Datum: 20 januari 2019

Opgesteld: Gemeente Oudewater, P. Palm

### Inleiding

Op 14 november 2019 heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan voor de uitbreiding van Tappersheul vastgesteld. Aan de basis van het beeldkwaliteitsplan ligt een stedenbouwkundig plan met een verkavelingsopzet, hierna genoemd: scenario 1. Ingegeven door inspraakreacties heeft de gemeente een alternatieve verkavelingsopzet opgesteld, hierna genoemd: scenario 2. Dit alternatieve scenario biedt voordelen en neemt een aantal bezwaren weg maar kent ook een aantal nadelen. Deze worden in deze notitie beschreven. Bij de notitie horen tekeningen.

### **Samenvatting**

In het onderstaande afwegingskader is scenario 1 als uitgangspunt genomen en is scenario 2 beoordeeld op betere, mindere of gelijke score ten opzichte van scenario 1. De beoordelingscriteria worden hieronder verder verwoord.

Afwegingskader met beoordelingscriteria	Scenario 1	Scenario 2
Effecten op woningen Toleind en Kabelslag	0	+
Planologisch nadeel en planschade	0	+
Landschappelijke afscherming	0	-
Procedurele risico's	0	-
Recreatieve looproute	0	0
Financieel	0	-
Flexibiliteit ontsluiten kavels	0	-
Een vrijstaand bedrijfsverzamelgebouw	0	-
Ecologie	0	0
Meer geconcentreerde sportzone	0	+
Mogelijkheden voor watercompensatie	0	+

In scenario 2 is mogelijke milieuhinder door de skeeler- en natuurijsbaan op de woningen Toleind en Kabelslag kleiner.

In scenario 2 verbetert de situatie voor de woningen aan de Kabelslag en Toleind door de verlegging van de skeeler- en natuurijsbaan naar de plek waar in scenario 1 verkavelingsblok E ligt. Mogelijke effecten van de skeeler- en natuurijsbaan op de woningen, denk aan geluid, licht en verkeer, worden kleiner doordat de baan verder weg ligt van de woningen.

Voor de situering van de natuurijsbaan in beide scenario's zijn nog geen geluidsberekeningen gemaakt. Het geluidsniveau van openluchtisbanen is in algemene zin wel een aandachtspunt. De natuurijsbaan, zoals de SVO die in de toekomst beoogt, krijgt geen koelinstallaties en wordt alleen gebruikt als het vriest. Er is dus geen sprake van een kunstijsbaan. Gezien de aard en omvang van de activiteiten en het beperktere gebruik is de milieuhinder van een natuurijsbaan kleiner dan van een kunstijsbaan en heeft de gemeente de verwachting dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in beide scenario's. De gemeente zal dit nog nader toetsen en motiveren.

De scenario's kennen weinig verschil in mogelijke geluidshinder door het zwembad op de woningen Toleind en Kabelslag.

Voor de situering van het zwembad in scenario 2 is een geluidsberekening gemaakt om het geluidsniveau op de woningen te bepalen, het gaat dan om geluid vanaf de ligweide en het buitenbad. De berekeningen geven aan dat het geluidsniveau met enige maatregelen acceptabel te achten is. De situering van het zwembad in scenario 1 ligt nog circa 20 meter verder weg van de woningen waardoor de effecten van geluid en licht van de ligweide en het buitenbad op de woningen geringer worden.

Planologisch nadeel voor omwonenden

Realisatie van beide scenario's zal voor de eigenaren van bedrijfsobjecten op het bestaande bedrijventerrein niet leiden tot planologisch nadeel. Bij bedrijfswoningen is het woongenot niet onbelangrijk maar wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. De hinderfactoren worden dus minder zwaar gewogen dan bij burgerwoningen.

Zowel bij de bedrijfswoningen als burgerwoningen aan de oostzijde van het plangebied is er sprake van beperkt tot middelzwaar planologisch nadeel door toename van hinder. Denk aan aantasting uitzicht, verminderde dag- en zonlichttoetreding, privacy-vermindering, geluid- en verkeershinder en verminderde ligging. Die hinder kan leiden tot schade zoals vermogensschade waarvan een deel kan worden gerekend tot het 'normaal maatschappelijk risico'. Indien de schade hoger ligt, zoals dient te blijken uit een taxatie, heeft de eigenaar recht op een tegemoetkoming in planschade.

Bij de bepaling van planschade speelt de voorzienbaarheid een belangrijke rol. Uitbreiding van het bedrijventerrein ligt in de lijn van verwachtingen, zeker na opname in gemeentelijke en provinciale (2012) beleidsstukken. Situering van sportvoorzieningen in het plangebied kon echter niet worden voorzien. Scenario 2 leidt tot enige afname van hinder op de woningen en naar verwachting ook tot geringere planschade.

Scenario 2 heeft een minder robuuste landschapsstructuur als afscherming naar het open landschap. Het huidige Broekerpark dat over de gehele lengte langs de Iepenweg ligt kent een breedte van circa 80 meter. In scenario 1 heeft de landschapsstrook aan de oostzijde een wat grotere breedte variërend van 80 tot 94 meter, alleen bij verkavelingsblok C is dat smaller (67 meter).

Doordat in scenario 2 het verkavelingsblok E vervalt, moeten de andere verkavelingsblokken (A, B, C en D) groter worden en dat kan alleen in de breedte. Over een lengte van circa 375 meter steken de verkavelingsblokken (B, C en D) circa 25 meter dieper het landschap in waardoor de breedte van de landschapsstrook daar verkleint tot zo'n 60 tot 66 meter. Hierbij is de groenstrook langs de Iepenweg verkleind tot 15 meter. Door de geringe breedte is de structuur minder robuust om een goede afscherming te maken. Naar verwachting is dit wel deels te verbeteren door de strook dichter te beplanten of bestaande begroeiing te verplaatsen.

Scenario 2 leidt tot grotere procedurele risico's.

Het huidige Broekerpark is mede gestimuleerd door het landgoed Linschoten tot stand gekomen om het zicht vanuit het landschap op het bedrijventerrein te verzachten. Naar verwachting zal het landgoed en ook de provincie Utrecht zich uitspreken over de nieuwe landschappelijke inpassing van de voorliggende uitbreiding in het kader van de bestemmingsplanprocedure en daarbij behorende Kernrandzonevisie. Hier schuilt een procedureel risico omdat goedkeuring van de provincie Utrecht (van het bestemmingsplan) voorwaarde is om het plan te kunnen realiseren. De kans dat dit risico zich voordoet schatten wij in als aannemelijk, mede gebaseerd op de ervaring met de provincie ter zake de lopende ontheffingsaanvraag voor het mogen verplaatsen van de habitat van de heikikker. De gevolgen zijn een onderhandelings situatie met de provincie om alsnog afdoende landschappelijke afscherming tot stand te brengen, hetgeen kan leiden tot planaanpassingen, extra investeringen in landschappelijke elementen en vertraging.

De recreatieve functie blijft.

De recreatieve looproute over de landschapsstrook blijft ongewijzigd in beide scenario's. Dat geldt ook voor de gebruiksmogelijkheden van de strook. In scenario 1 is meer land beschikbaar maar zullen ook de sloten flink verbreed moeten worden voor watercompensatie. Scenario 2 biedt meer ruimte voor watercompensatie aan de zuidzijde bij de Kabelslag.

Scenario 2 is circa € 350.000 duurder dan scenario 1

De verkavelingsblokken liggen dieper in het landschap waardoor een meerprijs op de aankoopprijs moet worden betaald aan de verkoper en voormalig eigenaar van de grond. Daarnaast zal er meer infrastructuur moeten worden aangelegd en zullen de plannen moeten worden aangepast. Daar staat een naar verwachting geringere uitgave aan uit te betalen planschade tegenover.

Het saldo van de extra kosten ten opzichte van de door de gemeenteraad op 12 december 2019 vastgestelde grondexploitatie ramen wij op minimaal € 300.000 en mogelijk € 400.000. Omdat de uiteindelijk te realiseren ontsluitingswegen afhankelijk zijn van de met de inschrijvers nog overeen te komen perceelverkeveling zijn deze kosten niet exact te ramen.

Bij scenario 2 is de puzzel voor inschrijvers voor grond wat lastiger.

Scenario 2 biedt door minder lengte langs de lepenweg minder flexibiliteit om bedrijfskavels te ontsluiten. De verkavelingsblokken zijn in scenario 2 groter in oppervlakte waardoor er meer bedrijven in één blok komen. De puzzel om meerdere bedrijven binnen één blok te schikken is lastiger. Dat is bij uitgifte van een nieuw bedrijventerrein gebruikelijk maar op Tappersheul leven verwachtingen bij inschrijvers voor grond dat kavels exact op maat geleverd worden.

Bij scenario 2 is een bedrijfsverzamelgebouw niet mogelijk.

Een vrijstaand bedrijfsverzamelgebouw op een eigen perceel of verkavelingsblok (zoals voorzien is in scenario 1), is in scenario 2 niet mogelijk. Wel kan eventueel zij-aan-zij gebouwd worden maar dat is afhankelijk van de puzzel.

Er zijn tussen de scenario's geen verschillen op gebied van ecologie.

Scenario 2 maakt geen verschil voor de lopende ontheffingsaanvraag om de habitat van de aangetroffen heikikkers te mogen verplaatsen ten opzichte van scenario 1. Het gebied ten noorden van verkavelingsblok A, waar de nieuwe habitat wordt gerealiseerd, blijft onveranderd.