



**Nota van Beantwoording zienswijzen
Ontwerp-bestemmingsplan Oudelandseweg 44,
Ontwerp-omgevingsvergunning Oudelandseweg 44 en
Ontwerpbeschikking hogere geluidswaarden**

Inhoudsopgave

Zienswijzenfase	3
Zienswijzen.....	3
Ontvankelijkheid zienswijzen	3
Overzicht ontvangen zienswijzen	3
Beantwoording zienswijzen	4
Zienswijze 1: bewoners utrechtsestraatweg 69 t/m 71-1 Woerden	4
Zienswijze 2: bewoner Oudelandseweg 42D Woerden	8
Zienswijze 3: Vereniging van Eigenaren De Brediushage	10
Zienswijze 4: Stichting Hugo Kotestein, werkgroep Woerden	11

Zienswijzefase

Op 17 mei 2017 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat, met toepassing van de coördinatie-regeling, het ontwerp-bestemmingsplan 'Oudelandseweg 44' (planidentificatie NL.IMRO.0632.oudelandseweg44-bOW1), de hieraan gerelateerde ontwerp-omgevingsvergunning (OLO2459783) en de ontwerpbesluiting voor hogere geluidswaarden gedurende zes weken ter inzage komen te liggen. Het ontwerp-bestemmingsplan met de bijbehorende stukken, de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en de ontwerpbesluiting hogere geluidswaarden hebben van 18 mei 2017 tot en met 28 juni 2017 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Stadhuis en bij het Omgevingsloten ingezien worden. Ook was het mogelijk om deze digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp-bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpbesluiting hogere geluidswaarden.

Zienswijzen

De gemeente heeft in totaal 4 zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is mede namens 4 buurtbewoners ingediend.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Eén zienswijze is gedateerd op 28 juni 2017 en op 29 juni 2017 door de gemeente ontvangen. In dit geval is beslissend of de zienswijze binnen de termijn bezorgd is bij de posterijen. Hoewel dit niet meer te achterhalen is, kan het niet anders daar de zienswijze op 29 juni 2017 door de gemeente geregistreerd is. De overige 3 zienswijzen zijn tijdig bij de gemeente ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Bewoners Utrechtsestraatweg 69 t/m 71-1	13 juni 2017	15 juni 2017	17.012449
2.	Bewoner Oudelandseweg 42D	16 juni 2017	16 juni 2017	17.012488
3.	Bewoners/VvE Brediushage	22 juni 2017	23 juni 2017	17.012901
4.	St. Hugo Kotestein, werkgroep Woerden	28 juni 2017	29 juni 2017	17.013324

De zienswijzen zijn afzonderlijk van een reactie voorzien. Voor de overzichtelijkheid is gekozen om per ingediende zienswijze te reageren en niet per onderwerp.

Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, dus niet op de beschikking voor hogere geluidswaarden. Punten die naar voren komen zijn onder andere de hoogte van het bouwplan en de nadelige gevolgen voor de omwonenden. In de beantwoording wordt hierop ingegaan. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.

Beantwoording zienswijzen

1. Bewoners Utrechtsestraatweg 69 t/m 71-1

De zienswijze is gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpbesluit hogere geluidswaarden.

Inhoudelijk wordt echter niet verder ingegaan op de ontwerpbesluit hogere geluidswaarden. Wij onthouden ons dan ook van een reactie op dit onderdeel.

De zienswijze heeft - kort samengevat - betrekking op het volgende:

- a. De communicatie gedurende het gehele traject tussen gemeente/Boer planontwikkeling B.V. en de bewoners;
- b. Opmerkingen over de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en
- c. Het bouwplan, Structuur- en woonvisie.

Hieronder gaan wij puntsgewijs op deze 3 punten in.

a. Communicatie gedurende het gehele traject tussen gemeente/fa.Boer en bewoners Utrechtsestraatweg

Zienswijze

In de algemene inleiding wordt de geschiedenis geschetst van hoe door de gemeente en Boer planontwikkeling B.V. (hierna: fa. Boer) met de zienswijzen en bezwaren van de bewoners Utrechtsestraatweg 69 t/m 71-1 met betrekking tot voorgaande plannen voor onderhavig perceel is omgegaan. Door indieners is jarenlang geprobeerd om in een goed en open overleg met gemeente en fa. Boer tot een voor alle partijen aanvaardbaar plan te komen. Gedurende deze jaren is het indieners duidelijk geworden dat de verwevenheid tussen politiek en bouwwereld verrassend nauw is en voor buitenstaanders totaal niet transparant. De vraag naar tekort schietende integriteit van meerdere betrokken politici alsmede van de aannemerswereld willen wij nadrukkelijk aan de orde stellen. De communicatie met de gemeente en fa. Boer liet sinds de start van het bouwinitiatief en de eerste voorlichtingsbijeenkomst het nodige te wensen over. Volgens indieners was duidelijk dat zij altijd als een sta-in-de-weg voor beide partijen werden gezien en behandeld. Hun conclusie inzake inspraak en communicatie gedurende het lange traject is dat zij deze beleefd hebben als het praten tegen een muur.

Beantwoording

De gemeente betreurt ten eerste dat indieners ervaren dat zowel door de gemeente als de initiatiefnemer niet op de door uw gewenste manier om is gegaan met de bedenkingen tegen de plannen op het perceel. De gemeente betreft omwonenden graag bij elke processtap, zodat zij de gelegenheid krijgen om op plannen te reageren. De gemeente beoordeelt alle op- en aanmerkingen om te bezien of deze redenen geven om het plan aan te passen. De gemeente is dan ook van mening dat wij de bedenkingen, die geleid hebben tot het huidige plan, zorgvuldig hebben beoordeeld.

De gemeente en initiatiefnemer hebben omwonenden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken, namelijk nog voordat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage lag. Wat betreft het huidige, voorliggende plan is in 2013 gestart met een inloopavond. Op deze avond zijn omwonenden op de hoogte gesteld van het voorlopige ontwerp van de architect en van de zoektocht naar de stedenbouwkundige inpasbaarheid, die daaraan vooraf is gegaan. De initiatiefnemer is vervolgens in gesprek gegaan met de bewoners aan de Utrechtsestraatweg naar aanleiding van een gezamenlijke brief van deze bewoners. Naar aanleiding daarvan is onderzocht in hoeverre het plan meer richting de Oudelandseweg verplaatst kan worden. Er is uiteindelijk geconcludeerd dat het naar voren schuiven van het gebouw (richting de Oudelandseweg) niet haalbaar is, omdat dan onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein mogelijk is.

Bewoners hebben kunnen ook kunnen reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reacties heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar negatieve gevolgen voor omwonenden, maar dat heeft niet geleid tot een ander bouwplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

b. Opmerkingen over de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan

Zienswijze paragraaf 1.1 en paragraaf 1.4

In de aanleiding en doelstelling staat dat de gemeente het vigerende bestemmingsplan wil wijzigen zodat het bouwplan gerealiseerd kan worden. Dit roept de vraag op wat de betekenis is van een bestemmingsplan en welke rechtszekerheid een bestemmingsplan biedt voor omwonenden. Het voorliggende plan en met name de steun die de gemeente daaraan verleend is een klap in het gezicht en doet sterk afbreuk aan door burgers ervaren betrouwbaarheid van de overheid. De gemeente is ernstig tekort geschoten aan de zes punten uit het door de Vereniging Eigen Huis ontworpen participatiehandvest (ga vroegtijdig in gesprek met omwonenden, stel een bewonerseffectrapportage op, communiceer tijdig begrijpelijk volledig en eerlijk, stel voldoende budget beschikbaar voor participatie, zorg voor een eerlijke procesbegeleiding, onderzoek alternatieven).

Beantwoording

Het huidige, geldende bestemmingsplan staat het bouwen van appartementen niet toe. Om het realiseren van het onderhavige bouwplan mogelijk te maken moet daarom een nieuw planologisch kader vastgesteld worden. Een bestemmingsplan is een document waarin de gemeenteraad vastlegt welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Daarnaast bevat een bestemmingsplan de regels die gelden voor zo'n functie. Denk hierbij aan bouwhoogte, afstand tot de burens en of er bijgebouwen zijn toegestaan. Een bestemmingsplan biedt rechtszekerheid voor bewoners en omwonenden over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Dat betekent echter niet dat het gebruik en de bouw mogelijkheden nooit kunnen veranderen.

Voor het vaststellen van een bestemmingsplan heeft de gemeente de wettelijke procedure doorlopen. In deze procedure heeft het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Informeel heeft hiervoor eerst nog het voorontwerp ter inzage gelegen, zodat iedereen op het plan kon reageren.

Los van het formele traject, zijn omwonenden al in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken. Via een inloopavond zijn omwonenden op de hoogte gesteld van het voorlopige ontwerp van de architect en van de zoektocht naar de stedenbouwkundige inpasbaarheid, die daaraan vooraf is gegaan. De initiatiefnemer is vervolgens met omwonenden in gesprek gegaan, alleen heeft dat niet geleid tot een ander plan (zie ook de beantwoording van zienswijze 1 onder a.).

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze paragraaf 2.1

De laatste activiteit binnen het bedrijfsmatig verleden bestond uit het illegaal verhuren van het huis met pakhuis aan buitenlandse werknemers. Uiteindelijk werd deze activiteit beëindigd. Zowel de verhuurder als de gemeente waren lange tijd doof voor de klachten.

Beantwoording

Dit is een punt uit het verleden, dat is afgesloten. De opmerking heeft geen betrekking op het huidige plan. De gemeente neemt deze opmerkingen daarom voor kennisgeving aan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze paragraaf 2.2

Deze paragraaf suggereert dat pas in 2012 met de plannen voor de bouw is begonnen. In onze inleiding hebben we de veel langere historie nog maar eens opgehaald.

Beantwoording

Het klopt dat er reeds voor 2012 sprake was van verschillende plannen voor de herontwikkeling van Oudelandseweg 44. Mede door de economische crisis heeft de ontwikkeling van het perceel vervolgens lange tijd stilgelegen. Dit punt staat los van het bouwplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze paragrafen 2.3 en 2.4

Tegen het naastgelegen appartementencomplex Brediushage is destijds hevig protest geweest. Uiteindelijk is het plan toch door de gemeente goedgekeurd. Tijdens de voorlichtingsbijeenkomst in 1997 werd de vrees uitgesproken dat na realisatie van dit complex het naastgelegen pakhuis aan de beurt zou komen. Door wethouder Groen is toegezegd dat daar geen sprake van zou zijn, alleen al omdat het bestemmingsplan dit niet toeliet. Deze toezegging is door zijn opvolger, wethouder Verburg, teniet gedaan, waarover de lokale projectontwikkelaar weer heeft gezegd dat in de praktijk de 'informele' afspraken met de ontwikkelaars hard en bindend zijn, maar naar de burgers niet en dat dit onevenwichtig is en niet zo zou moeten zijn.

Beantwoording

Het toenmalige bestemmingsplan liet inderdaad geen appartementencomplex toe. Op dat moment was de ontwikkeling van perceel nog niet aan de orde. Dat neemt niet weg dat de gemeente met voortschrijdend inzicht op een later moment kan besluiten om mee te werken aan een initiatief tot wijziging van de planologische situatie.

De uitspraak van de toenmalige wethouder was overigens geen formeel besluit en kan dan ook niet als garantie worden opgevat dat er nooit een appartementencomplex zou kunnen komen.

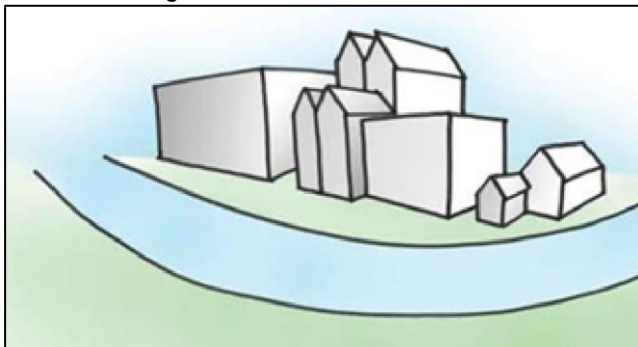
>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

c. Het bouwplan, de Structuur- en woonvisie

Zienswijze vervolg paragraaf 2.4.

Pas het bouwplan aan. Breng de hoogte van het hele complex terug door, bij voorkeur, overal 2 bouwlagen uit te halen. Neem maatregelen die direct zicht vanuit de nieuwbouw op onze woningen en tuinen effectief belemmeren.

Beantwoording



Schets inpassing bouwplan in de omgeving.

Indieners vragen om de hoogte van het bouwplan overal met 2 bouwlagen terug te brengen. De huidige hoogte van het bouwplan varieert (zie bovenstaande schets). Er is bewust gekozen voor een ruimtelijke hoofdopzet bestaande uit diverse volumes. Daarbij vormt het meest noordelijke volume een verwijzing naar het voormalige pakhuis. Zowel in hoogte (3 bouwlagen) als in architectonische opzicht verwijst dit volume naar het voormalige pakhuis. Naast dit pakhuis zijn twee gearceerde volumes toegevoegd. Deze kennen aan de straatzijde (westzijde) een opbouw bestaande uit 5 bouwlagen met een kap. Het volume is opgebouwd uit 2 smalle, rijzige volumes, die een stedenbouwkundige accent vormen in de straatwand aan de Oudelandseweg. Wat betreft hoogte is de goothoogte het meest bepalend voor het beeld. De goothoogte sluit aan bij de hoogte van het naastgelegen complex Brediushage. De twee smalle volumes bouwen in hoogte af naar de oostzijde van de Oude Rijn, tot een hoogte van 3 bouwlagen met kap. Dit sluit aan op de hoogte van het voormalige pakhuis, waarbij de kap ruimtelijke gezien een ondergeschikte toevoeging vormt. De zeer gevarieerde opbouw van het complex in diverse volumes en hoogtes is tot stand gekomen middels een stedenbouwkundige massastudie. Het plan is een intermediair tussen de verschillende bebouwing van de omgeving van het plangebied. Het plan heeft deels een grotere hoogte en deels een lagere hoogte, waarbij er is gekozen om de hoogte te laten aansluiten richting de lagere en hogere aangrenzende bebouwing. De gekozen massaverdeling is zorgvuldig tot stand gekomen en achten wij ruimtelijke gezien als passend en goed aansluitend op de omgeving.

Het terugbrengen van alle volumes met 2 bouwlagen leidt tot een plan dat minder passend is in de omgeving. De verwijzing naar het pakhuis is niet mogelijk en de volumes sluiten minder goed aan bij de hoogte van het naastgelegen complex Brediuslage.

Wat privacy betreft merken wij op dat de ramen aan de achterzijde van het hoge deel van het bouwplan zijn vervallen. Wel zijn er ramen in het lagere deel. Vanwege privacyaspecten is gekozen om de hoogte te laten aflopen richting de lagere aangrenzende bebouwing. De bebouwing die gesitueerd is aan het water heeft daardoor een lagere hoogte dan het daarachter gelegen bouwdeel.

Bovendien bedraagt de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen ca. 40 meter. Dat is een aanvaardbare en gebruikelijke afstand in stedelijke gebieden gezien de situering en de hoogte van de betreffende bebouwing. Deze afstand is dermate groot, dat wij de inbreuk op de privacy beperkt achten. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy.

Het terrein dat zich achter het appartementengebouw bevindt grenzend aan de Oude Rijn, krijgt een tuinachtige inrichting. Bewoners van het appartementencomplex kunnen hier gebruik van maken. Hierbij wordt aandacht besteed aan de privacy van de bewoners van de appartementen en de aan de overzijde van de Oude Rijn gelegen achtertuinen. Door middel van hagen, worden de hier gesitueerde terrassen afgeschermd van de omgeving. Bomen zijn zorgvuldig gesitueerd, rekening houdend met de keurstrook langs de Oude Rijn. In combinatie met aan te planten heesters, de hagen en bomen wordt een gevarieerde groene aankleding voorgestaan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze privacy, structuur en ruimte

Op pagina 4 wordt gesproken van “stedelijke gebieden”. We spreken hier niet over een stedelijk gebied, maar over een historische lint, dat geen verdichting toelaat.

“Deze afstand is dermate groot, dat wij de inbreuk op de privacy beperkt achten. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy.” Wanneer is in getallen de inbreuk niet meer beperkt en wanneer is in getal en maat de aantasting wel onevenredig?

“Het nieuwe gebouw sluit wat hoogte betreft aan op de omliggende bebouwing. Wij achten deze situatie aanvaardbaar”. Zoals gezegd sluit het helemaal niet aan. Maar voorts: wanneer is een situatie niet meer aanvaardbaar, hoe definieert u de grens tussen wel en niet aanvaardbaar? Onduidelijk is wanneer een omvang wel onaanvaardbaar wordt.

Beantwoording

In deze zienswijze wordt verwezen naar zinsnedes uit het eindverslag voorontwerp-bestemmingsplan Oudelandseweg. Of iets aanvaardbaar of al dan niet onevenredig is, is voor elke bewoner anders. Wij beoordelen het bouwplan op de hoogte, situering en afstand tot de omliggende woningen en hebben in dit kader geoordeeld dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In het vorige punt hebben we een nadere stedenbouwkundige toelichting gegeven hoe het bouwplan tot stand is gekomen en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. De keuzes zijn niet uit te drukken in harde kengetallen. De gemeente besluit uiteindelijk wat aanvaardbaar is.

De gemeente beschouwd het plan als passend in de omgeving. Het volume voegt zich naar beide burens zowel in diepte als in hoogte. Ook naar de overzijde van de Oude Rijn wordt het volume verlaagd. De afstand tot het voorgestelde gebouw en de bebouwing aan de overzijde van de Oude Rijn (aan de Utrechtsestraatweg) is een aanvaardbare en gebruikelijke afstand in stedelijke gebieden. Tevens wordt met de privacyaspecten rekening gehouden doordat de voorgestelde bebouwing aan de Oude Rijn lager is dan richting de Oudelandseweg.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

Hier is een strijdigheid met vastgesteld gemeentelijk beleid aan de orde die onmogelijk mag worden toegestaan. Waar de beleidsnota zegt dat bij linten verdichtingen moeten worden tegengegaan, zegt u iets heel anders, namelijk dat bij verdichting zorgvuldig moet worden omgegaan met de ruimte. Dus: nota: wees zorgvuldig met ruimte > dus verdichting tegengaan. Gemeente (ontwerp bestemmingsplan): we zetten een groot pand neer (we verdichten) > maar omdat het een lint betreft

doen we dat zorgvuldig in de ruimte (passen dat qua hoogte op onze manier in). Het blijkt ook hoe verdichting op deze plek tal van nieuwe problemen schept: de omwonenden worden zeer beknot in hun woongenot, de waterhuishouding krijgt te maken met beperkingen, de verkeersintensiteit neemt fors toe evenals de parkeerbelasting, de geluidshinder, de overlast van de wind, het aantal bewoners enz. enz..

Beantwoording

Indieners zijn van mening dat de Structuurvisie aangeeft dat bij linten verdichting moet worden tegengegaan. In de visie wordt ook aangegeven dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de ruimte. Wij gaan zorgvuldig om met de ruimte op het betreffende perceel. Door de bestaande, oude bedrijfsbebouwing te slopen en deze, op nagenoeg dezelfde plek, te vervangen door nieuwe woonbebouwing wordt verdere verdichting van het bebouwde oppervlak juist voorkomen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze woonvisie.

De benodigde woningbouw moet daar geschieden, waar deze binnen het gehele gebied van de gemeente het meest optimaal kan worden ingepast. Dat is dus niet in een lint, maar expliciet daarbuiten.

Beantwoording

Woningbouw moet inderdaad optimaal plaatsvinden. Woningbouw vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, omdat er geen woningen in het landelijk gebied (buitengebied) gebouwd mogen worden. Daarom is de ruimte voor woningbouw beperkt. Wij vinden woningbouw in bestaand stedelijk gebied dan ook belangrijk. Zoals al eerder hebben aangegeven zijn wij van mening dat het bouwplan ruimtelijk passend is ter vervanging van de voormalige bebouwing in dit bebouwingslint . Tevens is het bouwplan in een woongebied gelegen, de naastgelegen bebouwing bestaat ook uit woningen. De gemeente heeft de voorkeur om bedrijfsbebouwing in woongebieden zoveel mogelijk te vervangen door een meer passende functie.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

2. Zienswijze bewoner Oudelandseweg 42D

Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

De zienswijze heeft - kort samengevat - betrekking op

- a. het verlies van uitzicht;
- b. het bouwplan wat sterk afwijkt van het huidige, geldende bestemmingsplan;
- c. de bezonning en wind;
- d. Weerbaarheid bewoners De Brediuslage.

Hieronder gaan wij puntsgewijs op deze punten in.

a. Het verlies van uitzicht

Zienswijze

De voorgenomen bouwplannen op Oudelandseweg 44 raken mij in de kwaliteit van mijn woongenot. Het voorgenomen bouwplan zal mijn uitzicht op de kromming van de Oude Rijn en zicht op de einder van de Oudelandseweg beroven. Het zicht hemelwaarts wordt door de bouwmassa eveneens beperkt en zal de lichtinval in mijn woning ernstig belemmeren. Op zeer korte afstand verrijst een blinde muur van vijf bouwlagen met daarop een dakconstructie. De voorgenomen hoogte veroorzaakt dat ik de ochtendzon niet meer zal zien.

Beantwoording

Het uitzicht op de (kromming van de) Oude Rijn zal inderdaad beperkt worden door het nieuwe appartementencomplex. Dat is echter niet ongebruikelijk daar u in een binnenstedelijke omgeving woont waarbij blijvend recht op een 'vrij' uitzicht niet een vaststaand gegeven is. De vermindering van uitzicht is niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is.

Wat betreft de bezonning hebben is een bezonningsstudie uitgevoerd. De schaduwdiagrammen uit de bezonningsstudie laten zien dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking ten aanzien van de woning.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

b. Het bouwplan wijkt sterk af van het huidige, geldende bestemmingsplan

Zienswijze

Het bouwplan wijkt in totaliteit sterk af van het huidige, geldende bestemmingsplan van 28 januari 2010.

Reactie:

Het perceel Oudelandseweg 44 heeft de bestemming "Bedrijf" met een aanduiding "Wonen". De bestemming van de gronden is voor bedrijven. Een bouwplan met alleen woningen is strijdig met het bestemmingsplan. Voor de realisatie van woningen op deze locatie is dan ook een nieuw bestemmingsplan nodig.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

c. Bezonning en wind

Zienswijze

De galerij annex balkons zullen veranderen in een 'tochtsluis', zeker bij wind uit de richting van west tot noord. Wachten bij de voordeur wordt een onaangename binnenkomer.

Beantwoording

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van wind. Uit dit onderzoek blijkt dat er voor de galerij annex balkons geen windhinder wordt verwacht. De resultaten van dit onderzoek zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze

Het onderzoek naar bezonning en wind gaat geheel voorbij aan de ligging van de appartementen Brediushage direct langs de geplande hoge, blinde gevel van het bouwplan.

Beantwoording

De Brediushage is zowel in de bezonningsstudie als in het onderzoek naar windhinder meegenomen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking ten aanzien van appartementencomplex De Brediushage. Ook in de windnotitie van Lieveense CSO van 30 september 2016 is het windklimaat voor De Brediushage als gevolg van de nieuwbouw beoordeeld. De resultaten van deze onderzoeken zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

d. Weerbaarheid bewoners De Brediushage

Zienswijze

Ik wijs het college en de Raad erop dat de zeer hoge gemiddelde leeftijd van de bewoners van de direct aanliggende appartementen bijzondere aandacht verdienen, daar het erop lijkt dat de plannen hen zal treffen zonder dat zij zelf voldoende weerbaar zijn in deze procedure en materie.

Reactie:

De Vereniging van Eigenaren De Brediushage heeft, als vertegenwoordiging van hun bewoners, een zienswijze ingediend. De gemeente gaat er dan ook vanuit dat alle bewoners van het complex vertegenwoordigd zijn.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

3. Zienswijze Vereniging van Eigenaren De Brediuslage

Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Kort samengevat bevat deze zienswijze aspecten over:

- a. overlast;
- b. hoogte nieuwe bebouwing - daglicht en
- c. privacy.

a. Overlast

Zienswijze

De voorgenomen sloop en herbebouwing van Oudelandseweg 44 zal voor de bewoners van De Brediuslage aanzienlijke overlast veroorzaken. Voor aanvang van de sloop van het pand vragen wij duidelijkheid over de wijze hoe overlast, in de vorm van geluid, trillingen e.d., tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden wordt tegengegaan c.q. voorkomen. Ook vragen wij duidelijkheid over de heitechniek. Afhankelijk hiervan vragen wij nadrukkelijk om voorzorgsmaatregelen te nemen en controleapparatuur teneinde schade, zoals scheuren in het metselwerk van ons gebouw, te voorkomen. Wij willen eisen dat de aannemer een manier van heien toepast die geen trillingen veroorzaakt. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de hei-methode niet duidelijk beschreven.

Beantwoording

Als naaste burens van het te realiseren appartementencomplex worden omwonenden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door de aannemer geïnformeerd over aspecten als geluid tijdens de bouw en heiwerkzaamheden. Voor het bestemmingsplan en de vergunning zelf hebben deze aspecten geen gevolgen

Voordat de bouwactiviteiten starten, wordt een nulmeting uitgevoerd van de omliggende bebouwing, zodat er een compleet beeld ontstaat van de bouwkundige staat van omliggende bebouwing en bestrating etc.. Er wordt een zo goed mogelijk, bij de locatie passend, funderingssysteem gekozen. Als er gehid wordt zullen er op relevante plaatsen trillingsmeters tijdens het heiwerk geplaatst worden. Voor de start van de sloopwerkzaamheden wordt door initiatiefnemer een onafhankelijk bureau ingeschakeld om opnamerapporten van belendingen te laten maken.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

b. Hoogte nieuwe bebouwing - daglicht

Zienswijze

Het nieuwe complex blijkt aanzienlijk hoger te worden dan de huidige omliggende bebouwing waardoor het straatbeeld en de ruimtelijke visie van de Oudelandseweg behoorlijk wordt aangetast. In de oorspronkelijke plannen zou het nieuwe pand dezelfde hoogte krijgen als de huidige bebouwing op het perceel nr. 44.

Beantwoording

Het nieuwe appartementencomplex komt nagenoeg op dezelfde plek als de oude bebouwing. De hoogste delen van deze nieuwbouw sluiten aan op uw appartementencomplex, terwijl de lagere delen van de nieuwbouw aansluiten op de naastgelegen eengezinswoningen. Het plan is ook een intermediair tussen de verschillende soorten bebouwing in de omgeving. De gemeente acht het plan passend in het lint (zie ook de beantwoording bij zienswijze 1 onder c.).

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze

Het nieuwe complex komt erg dicht bij de huidige bebouwing en is hoger. Dit zal daglicht ontnemen uit de huidige woningen met als gevolg: donkere woningen, schaduwvorming, tochtwerking en windtrek.

Beantwoording

De afstand tussen uw appartementencomplex en de nieuwe bebouwing bedraagt ca. 7 meter. Deze afstand is niet ongebruikelijk voor een binnenstedelijke situatie. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde

Zienswijzenrapportage ontwerp-bestemmingsplan Oudelandseweg 44 Woerden, ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere geluidswaarden

studies met betrekking tot bezonning en windhinder dat er geen sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking, tochtwerking of windtrek (zie ook de beantwoording bij zienswijze 2 onder c.).

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

c. Privacy

Zienswijze

Ook de privacy is niet gewaarborgd daar aan de zijde van de bestaande bebouwing inkijk kan ontstaan door de bewoners van het nieuwe complex.

Beantwoording

De voornaamste verblijfsruimten, zoals de woonkamer en balkons, in De Brediushage kijken niet op de nieuwe bebouwing. Om overlast en aantasting van privacy echter zo veel mogelijk te beperken komen er aan de zijde van de nieuwbouw die uitkijkt op De Brediushage ook geen balkons.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

4. Zienswijze Stichting Hugo Kotestein, werkgroep Woerden

Deze zienswijze richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning. Samengevat tipt de zienswijze de volgende aspecten aan:

- a. bouwvolume - bouwhoogte;
- b. parkeren en
- c. het straatbeeld - de relatie met de omliggende bebouwing.

a. Bouwvolume - bouwhoogte

Zienswijze

De inhoud van het nieuwe woongebouw wordt in totaal 8300m³, dit is 2,5x zoveel als wat er nu aan bebouwing staat. Toename in bouwvolume op deze locatie bij de entree van Woerden is onacceptabel. Hier is de overgang van het landelijk gebied ten noorden van Woerden naar de stedelijke kern. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de ontwerp-omgevingsvergunning vinden wij geen motivatie voor deze toename in bouwvolume. De bestaande bebouwing heeft naar schatting een hoogte van ca. 8 a 9 meter. Grenzend aan de Oude Rijn wordt deels een hoogte van 21 meter toegestaan. De toegestane hoogte van het bouwwerk wordt voor een deel meer dan verdubbeld. Dit is voor deze omgeving, die een landelijke uitstraling heeft, buiten proportie.

Beantwoording

Onze doelstelling is om te komen tot een invulling die op deze locatie passend is en waarbij de bebouwing in de hoogte aansluit op de bebouwing in de nabije omgeving. Uit de analyse van de omgeving van het plangebied blijkt dat de omgeving in eerste instantie gekenmerkt werd door kleine bebouwing. In de loop der tijd zijn hier echter grote tot zeer grote volumes toegevoegd waardoor er een mix tussen hoge en lage bebouwing is ontstaan. Een gegroeide situatie die samen harmonieus het straatbeeld bepalen. Het bouwplan is bovendien een intermediair tussen de verschillende soorten bebouwing in de omgeving. Het volume voegt zich naar de diverse burens, zowel in diepte als in hoogte, en sluit op deze wijze aan op de naast- en achtergelegen gebouwen. Dit bouwplan is passend in de lintbebouwing, die reeds een zeer gevarieerd beeld kent, tussen grootschalige en kleinschalige bebouwing, hoge en lage bebouwing en met een afwisseling tussen woon-, werk- en maatschappelijke functies. Het gebouw vormt enerzijds een verwijzing naar het voormalige pakhuis en anderzijds wordt er een nieuwe tijdslaag toegevoegd in de vorm van twee smalle hoogte-accenten, die aansluiten op reeds aanwezige bebouwing in de omgeving (zie ook de beantwoording van zienswijze 1 onder c.).

Het klopt dat hierdoor een sterker contrast ontstaat tussen stedelijk en landelijk gebied, maar wij achten dit contrast niet buiten proportie.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

b. Parkeren

Zienswijze

Inpandig parkeren onder de woonlagen zou een deel van de parkeerbehoefte opvangen. Het voorterrein zou dan veel groener ingericht kunnen worden. Vanaf de Oudelandseweg zal het zicht op het complex gedomineerd worden door geparkeerde auto's.

Beantwoording

Er is voor gekozen om het parkeren op het voorterrein te realiseren. Hier is voldoende ruimte voor het aanleggen van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het huidige beeld van de locatie vanaf de Oudelandseweg is wordt eveneens bepaald door een verhard voorterrein waarvan een deel groen was ingericht. In de nieuwe situatie wordt een groene inrichting van het parkeerterrein nagestreefd door het aanbrengen van nieuwe beplanting waaronder hagen en nieuwe bomen. In het bestemmingsplan is een groenbestemming en een aanduiding opgenomen voor het realiseren van groene hagen. Ook is een inrichtingsplan opgenomen met een inrichting en beplanting die aansluit op de omgeving. De auto's worden daarbij omzoomd door een groene haag en daarmee voor een deel aan het zicht onttrokken.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

c. Het straatbeeld - de relatie met de omgeving

Zienswijze (gevelaanzicht en balkons)

Naast het betreffende perceel staat appartementencomplex De Brediushage die bij de Woerdense inwoners op weinig tot geen waardering kan rekenen. Met name de balkons en vluchtrappen die aan de buitenzijde ver uitsteken worden als zeer verstorend ervaren. Het nieuwe complex zou aan kwaliteit winnen als voor gedeeltelijk inpandige balkons zou worden gekozen.

Beantwoording

Het bouwplan valt in een gebied wat in het welstandsbeleid is aangeduid als Bijzonder welstandsniveau met strenge eisen. Het bouwplan is getoetst aan de hand van de algemene criteria voor welstand, criteria voor het gebied en mogelijke criteria voor speciale objecten. De gemeente is (met de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed) van mening dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand door de architectonische uitwerking, kleur en massaopbouw. Het plan kent op een aantal meer gevoelige locaties inpandige balkons. Ook kent het plan geen vluchtrappenhuisen. De in het bouwplan opgenomen balkons zijn mee ontworpen in het bouwplan..

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze (karakter Oudelandseweg en Jaagpad)

De Oudelandseweg heeft decennia lang een enigszins voornaam aanzien gehad. Hoewel de bebouwing nogal gemengd was had de weg iets weg van een allee. Dat karakter is er nog ten dele. Het bouwplan levert geen bijdrage aan versterking van dat karakter. De afstand vanaf het jaagpad tot het gebouw is ca. 25 meter, maar bij water wordt een afstand als veel minder ervaren. Voor wandelaars op het jaagpad zal het lijken alsof zij pal voor het complex staan. De hoogte van het gebouw en variatie in het gevelbeeld aan de Oude Rijn zal weinig waardering krijgen bij de beschouwers.

Beantwoording

Het betreft hier een binnenstedelijke omgeving waarbij de Oudelandseweg in de loop der tijd dusdanig veranderd is dat er geen sprake meer is van een allee. Realisatie van onderhavig bouwplan zorgt er niet voor dat de weg weer het karakter van een allee krijgt. De Oudelandseweg is een toegangsweg met afwisselende bebouwing. Langs de weg staan gebouwen die verschillen in volume, hoogte en stijl. Het appartementencomplex De Brediushage is een bestaande situatie en hoort in die zin bij het straatbeeld. Voorliggend bouwplan sluit wat hoogte betreft aan op de omliggende bebouwing. De gemeente acht deze situatie ruimtelijk aanvaardbaar.

De gemeente deelt de mening niet dat de afstand tot de nieuwbouw vanaf het jaagpad als veel minder dan 25 meter zal worden ervaren, waardoor het zou lijken alsof wandelaars pal voor het complex staan. De bebouwing is aan deze zijde deels 3 bouwlagen hoog en deels 3 bouwlagen en een kap.

Door de nieuwe bebouwing op nagenoeg dezelfde plek te realiseren als de huidige bebouwing zal dit qua aanzicht vanaf het jaagpad niet veel anders zijn dan het huidige beeld wat gebruikers van het jaagpad hebben, temeer omdat het nieuwe complex in hoogte, in de richting van het water, afloopt en het achterterrein een groene inrichting krijgt.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.

Zienswijze (relatie met omliggende bebouwing)

Bij het ontwerp van het nieuwe woongebouw is niet gekeken naar kwaliteiten in de architectuur van de bestaande woning op het betreffende perceel. Elementen van die architectuur hadden in het nieuwe ontwerp terug kunnen komen wat het nieuwe complex op die plek identiteit geeft. Aan de overkant van de Oude Rijn staan woningen met opvallende dakvormen en gevelornamenten waar een relatie gelegd had kunnen worden in het ontwerp. Bij realisatie van het plan wordt aan de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied grote schade toegebracht.

Beantwoording

Er is voor gekozen om in cultuurhistorisch opzicht juist te verwijzen naar de referentie van het te slopen pakhuis voor de noordelijke bebouwing. Voor het zuidelijk deel is bewust gekozen voor het toevoegen van een nieuwe tijdlaag, met een architectuurstijl van deze tijd. Wij zien geen aanleiding om te verwijzen naar een architectuurstijl van woningen aan de overzijde van de Oude Rijn. Het nieuwe complex onderscheidt zich daardoor nog meer van de naastgelegen bebouwing waarmee het complex zijn herkenbaarheid vergroot. Door rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, welke bestaan uit historisch-geografische waarden en cultuurhistorische waardevolle bebouwing, zal de cultuurhistorische kwaliteit niet afnemen. Ook is het plan getoetst aan welstand en heeft de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed met het plan ingestemd.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning.