05 JULI 2024

Raad van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
4 juli 2024	202404086/1/R4	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264362

Onderwerp
Woerden
Vastgesteld bestemmingsplan
Woningbouwlocatie Wittlaan 12

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovengenoemde procedure gestart door [redacted] e.a..

Deze procedure gaat over de beschikking van Raad van de gemeente Woerden van 6 juni 2024, NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1.

Vervolgcorrespondentie
Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.
De Afdeling verzoekt u om in uw correspondentie steeds dit zaaknummer te vermelden.

Ons Werk
Wilt u (meer) informatie over de werkwijze van de Afdeling, bezoek dan de website van de Raad van State (www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak). Daar vindt u onder het kopje "Lees meer over" informatie en filmpjes over de specifieke fasen van een procedure bij de Afdeling. U kunt op deze manier steeds snel de informatie vinden die voor u op dat moment relevant is. Beschikt u niet over internet dan kunt u een brochure over de werkwijze van de Afdeling telefonisch opvragen via bovengenoemd telefoonnummer.

Door de werkvoorraad van de Afdeling en de complexiteit van een zaak, kan de behandeling van de zaak een tijd duren. Houdt u er rekening mee dat u in bepaalde fasen van de procedure even niets van ons hoort.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

05 JULI 2024

Raad van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
4 juli 2024	202404086/1/R4	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264362

Onderwerp
Woerden
Vastgesteld bestemmingsplan
Woningbouwlocatie Wittlaan 12

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

U hebt bericht gekregen dat bovengenoemde procedure is gestart.

In bijgevoegde bijlage bij dit bericht zijn stukken vermeld die over deze zaak gaan. De Afdeling verzoekt u om deze stukken toe te zenden. U krijgt tot uiterlijk 18 juli 2024 de tijd.

Bij de aanbieding van deze stukken verzoek ik u tevens om de link(s) naar de vastgestelde IMRO-bestanden, die u ook aan ruimtelijkeplannen.nl hebt gestuurd, te vermelden. Daarbij moet het gaan om een volledig specifieke URL naar de pagina met de desbetreffende bestanden.
Hiermee vervalt het uploaden van de IMRO-bestanden via Extranet.

U bent verplicht aan deze verzoeken te voldoen.

Indien van toepassing geldt het vorenstaande ook voor het exploitatieplan.

Als in het plan onderdelen zijn aangewezen waarvan verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht, verzoekt de Afdeling u dit aan te geven bij de toezending van de stukken.

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

BIJLAGE

De op de zaak betrekking hebbende papieren stukken:

1. Het raadsbesluit met eventuele bijlagen (waaronder de nota van zienswijzen (niet geanonimiseerd)).

2. Het in het raadsbesluit vermelde voorstel van het college van burgemeester en wethouders met eventuele bijlagen.

3. Het verslag op grond van artikel 3:17 van de Algemene wet bestuursrecht over de mondeling ingediende zienswijzen. *

4. De bewijsstukken (Nederlandse Staatscourant, dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad) van de bekendmaking van de tervisielegging van:

   a) het ontwerpplan
   b) het vastgestelde plan

5. De zienswijzen ingediend bij de gemeente (die niet geanonimiseerd zijn). *

6. De adviezen die (mede) ten grondslag hebben gelegen aan het bestreden besluit. *

7. De aanvraag tot vaststelling van het plan. *

8. Het reactieve aanwijzingsbesluit. *

9. De benodigde gegevens van de initiatiefnemer(s) van het bouwplan/project, indien van toepassing en indien deze gegevens niet uit de bovenstaande stukken blijken.

10. Overige van belang zijnde stukken.

* Indien van toepassing

Let op: de door u op papier toegezonden stukken worden niet geretourneerd.

05 JULI 2024

Raad van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
4 juli 2024	202404086/2/R4	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264362

Onderwerp
Woerden
Vastgesteld bestemmingsplan
Woningbouwlocatie Wittlaan 12

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovengenoemde procedure gestart door
[redacted] e.a..

Deze procedure gaat over de beschikking van Raad van de gemeente Woerden van 6 juni 2024, NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1.

Vervolgcorrespondentie
Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.
De Afdeling verzoekt u om in uw correspondentie steeds dit zaaknummer te vermelden.

Ons Werk
Wilt u (meer) informatie over de werkwijze van de Afdeling, bezoek dan de website van de Raad van State (www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak). Daar vindt u onder het kopje "Lees meer over" informatie en filmpjes over de specifieke fasen van een procedure bij de Afdeling. U kunt op deze manier steeds snel de informatie vinden die voor u op dat moment relevant is. Beschikt u niet over internet dan kunt u een brochure over de werkwijze van de Afdeling telefonisch opvragen via bovengenoemd telefoonnummer.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Soort procedure

Soort procedure

Soort procedure	(Hoger) beroep en voorlopige voorziening

Beroep/Hoger beroep

(Hoger) beroep en voorlopige voorziening

Maak uw keuze!	Beroep

Bestreden besluit

Beroep

Maak uw keuze	Tegen een besluit van een bestuursorgaan
Bestuursorgaan	Gemeenteraad
In welke gemeente is het bestuursorgaan gevestigd?	Woerden

Tegen een besluit van een bestuursorgaan

Wat is het kenmerk van het besluit?	Z/24/068290/D/24/140283
Waarover gaat de zaak?	Het vaststellen van een bestemmingsplan wat gevolgen heeft voor de omgeving.

Gronden

Gronden

U kunt uw redenen/gronden in onderstaand vlak invullen.

De mogelijkheid bestaat ook om de redenen/gronden als bijlage toe te voegen. Selecteer daarvoor onderstaand vinkje.	Ik stuur redenen/gronden als digitale bijlage mee.

Indiener

Keuzemenu

Gegevens indiener	Ik treed op voor mijzelf, maar ook als gemachtigde namens één of meerdere personen

Gegevens indiener

Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel	
Achternaam	[redacted]
Is het adres een Nederlands adres?	Ja

Nederlands adres Ja

Postcode	[redacted]
Huisnummer	[redacted]
Huisnummertoevoeging	
Straatnaam	[redacted]
Woonplaats	Woerden
Is bovenstaand adres ook het correspondentieadres?	Ja

Adres ook correspondentieadres Ja

Telefoonnummer	[redacted]
Telefoonnummer2	
Faxnummer	

Bijlage(n)

Bijlage

Bijlage type	redenen/gronden
Bijlage	Pro forma beroep besluit Witt.pdf

Bijlage

Bijlage type	bestreden besluit

Bijlage	Raadsbesluit%20Vaststelling%20BP%20Woningbouwlocatie%20Wittlaan%2012%20D24140569%20-%20ondertekend.pdf

Bijlage

Bijlage type	nadere stukken
Bijlage	Raadsvoorstel%20Vaststelling%20bestemmingsplan%20Woningbouwlocatie%20Wittlaan%2012%20D24140283.pdf

Verzenden

Afhandeling

Referentienummer	4493-4412

[redacted]
Woerden

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Kenmerk: Wittlaan12/WO/3445
Betreft: Pro Forma Beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12"

Geachte voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak,

De bewoners, tevens belanghebbende, (hierna: ondergetekenden) van de Cort van der Lindenlaan, Groen van Prinstererlaan, Dr. Schaepmanlaan en De Savornin Lohmanlaan tekenen hierbij pro forma beroep aan tegen het raadsbesluit van de gemeenteraad van Woerden van 23 mei 2024 met kenmerk D/24/140569 Z/24/068290 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12".

Ondergetekenden hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Dit pro forma beroep wordt namens alle ondergetekenden ingediend. De machtigingen worden als bijlage bijgevoegd. Met dit pro forma beroep behoud ik het recht om de gronden van het beroep op een later tijdstip aan te vullen en wordt er voorkomen dat de termijn voor het indienen van een beroep verstrijkt.

In afwachting van de nadere motivering verzoeken wij u om een voorlopige voorziening te treffen zodat de uitvoering van het bestemmingsplan wordt opgeschort.

[redacted]

Bijlagen:

1. Machtigingen van de bewoners
2. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" D24140569
3. Raadsvoorstel bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" D24140569

Gezamenlijke machtiging

Ondergetekenden machtigen [redacted] om namens ondergetekenden op te treden in het kader van het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van Woerden d.d. 23 mei 2024 met kenmerk D/24/140569 Z/24/068290 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12".

Dit omvat onder andere het indienen van een beroepschrift, het vertegenwoordigen van ondergetekenden tijdens (hoor)zittingen en het voeren van correspondentie.

Reden van machtiging:

Ondergetekende wenst bezwaar te maken tegen de geplande fietsbrug die de Irene Vorrinklaan moet verbinden met de Cort van der Lindenlaan/Groen van Prinstererlaan vanwege zorgen over verkeersveiligheid, het woongenot, en de leefbaarheid in de wijk.

Na Ad Po Ha	[redacted]
Na Ad Po Ha	
Na Ad Po Ha	
Na	
Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VB Woerden Handtekening	Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VCWoerden Handtekening
Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VCWoerden Handtekening	Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VC Woerden Handtekening

Gezamenlijke machtiging

Ondergetekenden machtigen [redacted] om namens ondergetekenden op te treden in het kader van het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van Woerden d.d. 23 mei 2024 met kenmerk D/24/140569 Z/24/068290 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12".

Dit omvat onder andere het indienen van een beroepschrift, het vertegenwoordigen van ondergetekenden tijdens (hoor)zittingen en het voeren van correspondentie.

Reden van machtiging:

Ondergetekende wenst bezwaar te maken tegen de geplande fietsbrug die de Irene Vorrinklaan moet verbinden met de Cort van der Lindenlaan/Groen van Prinstererlaan vanwege zorgen over verkeersveiligheid, het woongenot, en de leefbaarheid in de wijk.

Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VC Woerden Handtekening	Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VC Woerden Handtekening
Naa Adr Pos Har	[redacted]
Naa Adr Pos Han	[redacted]
Naa Adres: Postcode: Handtekening:	[redacted] Adres: Postcode: Handtekening
Naam: Adres: Postcode: Handtekening:	Naam: Adres: Postcode: Handtekening:
Naam: Adres: Postcode: Handtekening:	Naam: Adres: Postcode: Handtekening:

Gezamenlijke machtiging

Ondergetekenden machtigen [redacted] om namens ondergetekenden op te treden in het kader van het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van Woerden d.d. 23 mei 2024 met kenmerk D/24/140569 Z/24/068290 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12".

Dit omvat onder andere het indienen van een beroepschrift, het vertegenwoordigen van ondergetekenden tijdens (hoor)zittingen en het voeren van correspondentie.

Reden van machtiging:

Ondergetekende wenst bezwaar te maken tegen de geplande fietsbrug die de Irene Vorrinklaan moet verbinden met de Cort van der Lindenlaan/Groen van Prinstererlaan vanwege zorgen over verkeersveiligheid, het woongenot, en de leefbaarheid in de wijk.

[redacted]

Naam: Adres: Postcode: Handtekening:	Naam: Adres: Postcode: Handtekening:
Naam: Adres: Postcode: Handtekening:	Naam: Adres: Postcode: Handtekening:

RAADSBESLUIT
D/24/140569
Z/24/068290

gemeente
WOERDEN

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12"

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 2 april 2024 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen' behorend bij het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12";
3. Het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" met IMRO-codering NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1, bestaande uit regels, toelichting en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 23 mei 2024.

De griffier, De voorzitter,

drs. F.E.H.M. Backerra V.J.H. Molkenboer

gemeente WOERDEN

Raadsvoorstel

Opsteller
[redacted]

Vergadering van
2 april 2024

Kenmerk
Z/24/068290 / D/24/140283

Portefeuillehouder
Arjan Noorthoek

Portefeuille
Ruimtelijke Ordening

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12"

Samenvatting
De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling op de Wittlaan 12 in Woerden vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt 29 nieuwe woningen en bijbehorende infrastructurele voorzieningen mogelijk. De bestaande bedrijfsactiviteiten op locatie zullen hiervoor plaatsmaken.

Gevraagd besluit

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen' behorend bij het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12";
3. Het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" met IMRO-codering NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1, bestaande uit regels, toelichting en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding
Voor de locatie Johan de Wittlaan 12A t/m D in Woerden is een woningbouwplan in voorbereiding. Het plan gaat uit van 29 grondgebonden woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. De locatie is op dit moment in gebruik als bedrijfslocatie en telt meerdere bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Voor de nieuwe woningen worden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd en de bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning wordt niet gesloopt en zal – als onderdeel van het woningbouwplan - als een reguliere woning in gebruik worden genomen. Voor de ontwikkeling moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld omdat volgens het huidige bestemmingsplan ter plaatse alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

In samenwerking met de initiatiefnemer is dit bestemmingsplan opgesteld en conform de wettelijke vereisten als ontwerpversie voor zes weken ter inzage gelegd (8 december 2023 t/m 18 januari 2024). Gedurende deze termijn kon iedereen het ontwerpbestemmingsplan inzien en een zienswijze indienen.

Uiteindelijk zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Naar het oordeel van het college geven deze zienswijzen geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan (zie bijgevoegde nota van

beantwoording zienswijzen). De raad wordt dan ook gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Participatieproces
In de voorfase zijn voor het bestemmingsplan een-op-eengesprekken met direct omwonenden en andere belanghebbenden gevoerd, is een algemene digitale informatieavond georganiseerd en is overleg met de andere betrokken (overheids-)instanties gevoerd (vooroverleg). Het bestemmingsplan is vervolgens als ontwerpversie voor zes weken ter inzage gelegd en gedurende deze termijn kon iedereen het bestemmingsplan inzien en een zienswijze indienen. Uiteindelijk zijn er twee zienswijzen ingediend welke schriftelijk worden beantwoord. Zie voor meer informatie over de participatie hoofdstuk 8 van de plantoelichting en de nota van beantwoording zienswijzen in de bijlage van dit raadsvoorstel.

Wat willen we bereiken
Het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling van 29 grondgebonden woningen met (bijbehorende) infrastructurele voorzieningen.

Wat gaan we daarvoor doen
Het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

Argumenten
1. Ontvankelijkheid zienswijzen
Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2. Nota van beantwoording zienswijzen
In de bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn de twee ingediende zienswijzen en de beantwoording opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen ongewijzigd voorgelegd. De zienswijzen richten zich concreet op de aanpassing van infrastructuur (fietsverbinding) die buiten het plangebied ligt. Dat valt buiten de werking van het voorliggende bestemmingsplan waardoor en geen noodzaak is het bestemmingsplan aan te passen. De gemeente is evenwel bereid om de indieners van de zienswijzen op bepaalde punten tegemoet te komen. Ook zal de gemeente de verkeersituatie in en rond het plangebied blijven monitoren. Zie voor een nadere toelichting de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen.

3. Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Aangezien de ingediende zienswijzen geen noodzaak geven het bestemmingsplan aan te passen (zie punt 2), kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

4. Geen exploitatieplan nodig
In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. In dit geval zijn de kosten echter anderszins verzekerd. Er is een anterieure overeenkomst van grondexploitatie tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten. In deze anterieure overeenkomst is ook het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven
N.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit
Er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Op basis van deze anterieure overeenkomst worden de plankosten aan de ontwikkelaar doorberekend. Ook eventuele toekomstige planschadeclaims kunnen op basis van de overeenkomst aan de ontwikkelaar worden doorberekend.

Met de anterieure overeenkomst is aan het wettelijke vereiste van kostenverhaal voldaan en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening).

Communicatie
Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, zal het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen het bestemmingsplan digitaal en op papier inzien en beroep aantekenen. Hiervan zal een kennisgeving plaatsvinden in de Woerdense Courant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Woerden. Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zullen digitaal raadpleegbaar worden gemaakt op de landelijke voorziening Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl).

Daarbij zullen de indieners van de zienswijzen nog individueel op de hoogte van de inzagetermijn en beroepsmogelijkheden worden gesteld.

Vervolgproces
Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het vastgesteld bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten voor zes weken ter inzage gelegd (zie onderdeel 'Communicatie'). Gedurende deze termijn kan iedereen het vastgestelde bestemmingsplan inzien. Er bestaat daarbij de mogelijkheid om gedurende deze termijn beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan in te dienen bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld.

Bevoegdheid raad
Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening; het ontwerpbestemmingsplan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd en daarom is het "oude recht" nog van toepassing.

Bijlagen
1. planverbeelding - D/24/140479
2. planregels - D/24/140481
3. planregels - bijlage 1 - beeldkwaliteitsplan - D/24/140299
4. planregels - bijlage 2 - addendum beeldkwaliteitsplan - D/24/140300
5. planregels - bijlage 3 - staat van bedrijfsactiviteiten - D/24/140301
6. plantoelichting - D/24/140482
7. plantoelichting - bijlage 1 - bezonningsstudie - D/24/140303
8. plantoelichting - bijlage 2 - parkeeronderzoek - D/24/140304
9. plantoelichting - bijlage 3 - akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaai - D/24/140305
10. plantoelichting - bijlage 4 - verkennend bodemonderzoek - D/24/140306
11. plantoelichting - bijlage 5 - verkennend bodemonderzoek Johan de Wittlaan 12A en zuidelijk deel
12. plantoelichting - bijlage 6 - aanvullend verkennend bodemonderzoek - D/24/140308
13. plantoelichting - bijlage 7 - onderzoek externe veiligheid - D/24/140309
14. plantoelichting - bijlage 8 - advies veiligheidsregio utrecht - D/24/140310
15. plantoelichting - bijlage 9 - onderzoek niet gesprongen explosieven - D/24/140311
16. plantoelichting - bijlage 10 - stikstofonderzoek - D/24/140312
17. plantoelichting - bijlage 11 - quickscan natuurwaardenonderzoek - D/24/140313
18. plantoelichting - bijlage 12 - inventarisatie bomen - D/24/140314
19. plantoelichting - bijlage 13 - verkennend bureau- en veldonderzoek archeologie - D/24/140315
20. plantoelichting - bijlage 14 - standaard waterparagraaf - D/24/140316
21. plantoelichting - bijlage 15 - waterparagraaf - D/24/140317
22. plantoelichting - bijlage 16 - aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling - D/24/140319

gemeente WOERDEN

23. plantoelichting - bijlage 17 - onderzoek trillingshinder - D/24/140320
24. plantoelichting - bijlage 18 - nota van beantwoording vooroverlegreacties - D/24/140321
25. plantoelichting - bijlage 19 - vragen en antwoorden informatiebijeenkoms - D/24/140322
26. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wittlaan 12 - D/24/140323
27. Besluit Hogere waarden - PM
28. Raadsbesluit - D/24/140569

---

05 JULI 2024

Raad van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
4 juli 2024	202404086/2/R4	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264362

Onderwerp
Woerden
Vastgesteld bestemmingsplan
Woningbouwlocatie Wittlaan 12

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

In de zaak, met bovengenoemd nummer, is bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend. Het verzoek heeft betrekking op een bestemmingsplan dat onder meer bouwmogelijkheden bevat.

De voorzieningenrechter kan, gelet op het bepaalde in artikel 8:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

De voorzieningenrechter ziet zich gesteld voor de vraag of sprake is van een spoedeisend belang bij de gevraagde voorziening. Hiervoor is van belang of

een aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op korte termijn te verwachten is.

De voorzieningenrechter wenst hierover nader door de gemeenteraad te worden geïnformeerd.

Reactietermijn

De voorzieningenrechter verzoekt de gemeenteraad om uiterlijk op 18 juli 2024 de gevraagde informatie te verschaffen.

Tevens wordt verzocht de benodigde gegevens van de initiatiefnemer(s) te verstrekken.

[redacted]

griffier

4177288(VTA)

25 JULI 2024

Raad van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
24 juli 2024	202404086/2/R4	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264362

Onderwerp
Woerden
Vastgesteld bestemmingsplan
Woningbouwlocatie Wittlaan 12

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

Het geding waarvan het zaaknummer hierboven is vermeld, zal worden behandeld op een zitting van de voorzieningenrechter van de Afdeling.

Datum : 10 oktober 2024
Tijd : 10.00 uur
Locatie : Den Haag, Kneuterdijk 22

U wordt uitgenodigd voor de zitting. U bent niet verplicht te komen.

Houdt u er rekening mee dat de voorzieningenrechter onmiddellijk uitspraak kan doen in de beroepsprocedure, als alle partijen in de beroepsprocedure daarvoor toestemming hebben gegeven.

Verloop zitting
De voorzieningenrechter heeft het dossier goed bestudeerd. De zitting is niet bedoeld om standpunten te herhalen die de voorzieningenrechter al in de stukken heeft gelezen. Het accent van het onderzoek op de zitting ligt daarom op het beantwoorden door partijen van vragen van de voorzieningenrechter. Na die vragen kunt u uw standpunt verduidelijken en toelichten. Partijen die dat willen, krijgen aan het begin van de zitting vijf minuten de tijd om uiteen te zetten wat de kern van de zaak is. U kunt dan de punten die u belangrijk vindt nog eens benadrukken. De tekst van uw uiteenzetting kunt u op schrift zetten. Alleen dat stuk kunt u aan de voorzieningenrechter overleggen, geen andere stukken. Neemt u in dat geval voldoende kopieën mee, ook voor de andere partij(en).
In ieder geval krijgt u na de beantwoording van de vragen de gelegenheid om punten beknopt naar voren te brengen die volgens u nog onderbelicht zijn gebleven. Het is niet de bedoeling dat u in herhaling valt. De griffier houdt aantekening van wat op de zitting is besproken.

Het kan zijn dat de voorzieningenrechter vindt dat de zitting anders moet verlopen. Daarover krijgt u uiterlijk veertien dagen van tevoren bericht.

Nadere stukken
In deze zaak kunt u nog nadere stukken indienen. Deze stukken moeten uiterlijk op 8 oktober 2024 door de voorzieningenrechter zijn ontvangen. De stukken worden direct aan de andere partij(en) gestuurd, tenzij ze niet meer op tijd zouden kunnen aankomen. In dat geval worden de stukken voor of tijdens de zitting aan de andere partij(en) gegeven. U kunt deze stukken ook alvast in kopie aan de andere partijen sturen. Daarmee wordt een efficiënte behandeling van de zaak op de zitting bevorderd.

Getuigen en deskundigen
U kunt getuigen en/of deskundigen meebrengen naar de zitting. U kunt getuigen of deskundigen ook oproepen met een aangetekende brief of deurwaardersexploot om op de zitting te verschijnen. Dat doet u allemaal op eigen kosten. De voorzieningenrechter beslist zelf of het horen van getuigen of deskundigen nodig is om de zaak goed te kunnen beoordelen.
De voorzieningenrechter kan beslissen dat een persoon niet formeel als getuige zal worden gehoord. Hij kan hem dan wel vragen laten beantwoorden als hij dat nodig vindt.

Vertegenwoordiging
Als u zich laat vertegenwoordigen, moet uw vertegenwoordiger een schriftelijke, door u ondertekende machtiging meenemen naar de zitting. Een machtiging is niet nodig als uw vertegenwoordiger advocaat is.

Proceskosten
In de uitspraak kan een partij worden veroordeeld in de proceskosten van een andere partij. Als u in aanmerking wilt komen voor vergoeding van proceskosten, dan moet u het 'Formulier Proceskosten' van de website van de Raad van State https://www.raadvanstate.nl/overrvs/bestuursrechtspraak/rechtszitting/) downloaden, uitprinten en invullen. Als u geen internetaansluiting of printer hebt, kunt u het formulier telefonisch opvragen bij de behandelend ambtenaar in deze zaak. Op de dag van de rechtszitting geeft u het ingevulde formulier *vóór* de zitting af bij de inschrijfbalie. Vergeet dit niet! Zodra de zitting voorbij is, wordt het dossier gesloten en kunnen er geen stukken meer aan worden toegevoegd. In de uitspraak staat of uw kosten worden vergoed.

Samenstelling Kamer
U kunt op de zittingsagenda op de website van de Raad van State zien welke staatsraad als voorzieningenrechter de zaak behandelt.

Openbaarmaking
Op de website van de Raad van State wordt iedere werkdag om 10.00 uur aangekondigd welke uitspraken over verzoeken om voorlopige voorzieningen die dag openbaar worden gemaakt. Om 14.00 uur wordt de geanonimiseerde tekst van deze uitspraken op de website van de Raad van State gepubliceerd (www.raadvanstate.nl/uitspraken). Meer informatie hierover vindt u op de website van de Raad van State. Partijen ontvangen zo snel mogelijk een kopie van de uitspraak.

Bereikbaarheid en huisregels Raad van State
Informatie over de bereikbaarheid van het gebouw vindt u op de website van de Raad van State (www.raadvanstate.nl/contact). Daar staan ook de huisregels die gelden in het gebouw.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Houdt u er rekening mee dat de voorzieningenrechter onmiddellijk uitspraak kan doen in de hoofdzaak, als alle partijen in de hoofdzaak daarvoor toestemming hebben gegeven.

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

01 AUG. 2024

Raad van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
1 augustus 2024	202404086/1/R4	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264362

Onderwerp
Woerden
Vastgesteld bestemmingsplan
Woningbouwlocatie Wittlaan 12

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u stukken die zijn ingediend in bovengenoemde procedure.
De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan dit bericht onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een verweerschrift in te dienen. U krijgt daarvoor tot en met 29 augustus 2024 de tijd.

De Afdeling verzoekt u de op de zaak betrekking hebbende stukken zo snel mogelijk maar in elk geval binnen de hiervoor gestelde termijn toe te sturen. Mocht u deze al eerder in deze procedure of bij een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening hebben toegestuurd, dan is het voldoende dat u verwijst naar die eerdere toezending.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Uw kenmerk: 202404086/1/R4 - 4493-4412
Ons Kenmerk: Wittlaan12/WO/3445
Betreft: Aanvullende gronden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12"

Geachte voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak,

De bewoners (hierna: ondergetekenden) van de Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan tekenen beroep aan tegen het besluit van de gemeenteraad van Woerden van 23 mei 2024 met kenmerk D/24/140569 Z/24/068290 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" **(bijlage 2 Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Woningbouwlocatie Wittlaan 12 D24140569).** De bewoners hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden.

U wordt verzocht om het raadsbesluit (gedeeltelijk) te vernietigen. De ondergetekenden verzetten zich niet tegen de bouw van de woningen op locatie De Witt. De ondergetekenden verzetten zich echter tegen de geplande fietsbrug die de Irene Vorrinklaan moet verbinden met de Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan **(bijlage 3 Planregels beeldkwaliteitsplan D24140299).** Ondergetekenden betreuren het dat de zorgen als gevolg van de beoogde fietsbrug, van de omwonenden, niet zijn meegenomen in de besluitvorming. Ik verwijs u ter onderbouwing van de zorgen/zienswijze naar **bijlage 6 vragen, antwoorden informatiebijeenkomst D24140322, bijlage 7 nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Wittlaan 12'**en de gronden die hieronder zijn uitgewerkt.

Fietsbrug ten onrechte niet in het bestemmingsplan
In het raadsvoorstel staat beschreven dat de fietsbrug buiten het bestemmingsplan valt. De geplande, en bestreden, fietsbrug kan niet buiten het bestemmingsplan worden gehouden, omdat deze invloed heeft op de ruimtelijke ordening in het plangebied. Voor de wijk waar de fietsbrug op uitkomt, heeft het veel impact. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moeten alle relevante ruimtelijke aspecten binnen een gebied worden betrokken. Het uitsluiten van de fietsbrug betekent dat belanghebbenden geen (officiële) mogelijkheid hebben om tegen de omgevingswijziging te procederen, terwijl de ontwikkeling de woon- en leefomgeving aanzienlijk beïnvloedt. Er zijn meerdere uitspraken van de Raad van State waarin bestemmingsplannen zijn vernietigd omdat aspecten niet waren opgenomen. Zie ook, ABRvS 24 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:249, de zaak van Paleis Soestdijk waarin het bestemmingsplan werd vernietigd vanwege gebreken in de verkeersafwikkeling en de gevolgen voor Natura 2000-gebieden. De Raad van State benadrukte het belang van een volledige en zorgvuldige voorbereiding van bestemmingsplannen. De fietsbrug is een cruciaal onderdeel van de verkeersinfrastructuur en kan niet buiten het bestemmingsplan worden gelaten. De aanleg van een fietsbrug heeft verregaande gevolgen voor de verkeersveiligheid, mobiliteit en leefbaarheid in de wijk. Er zijn door omwonenden zorgen geuit over de verkeersafwikkeling, afkomstig van de fietsbrug, en daar is door de gemeenteraad niets mee

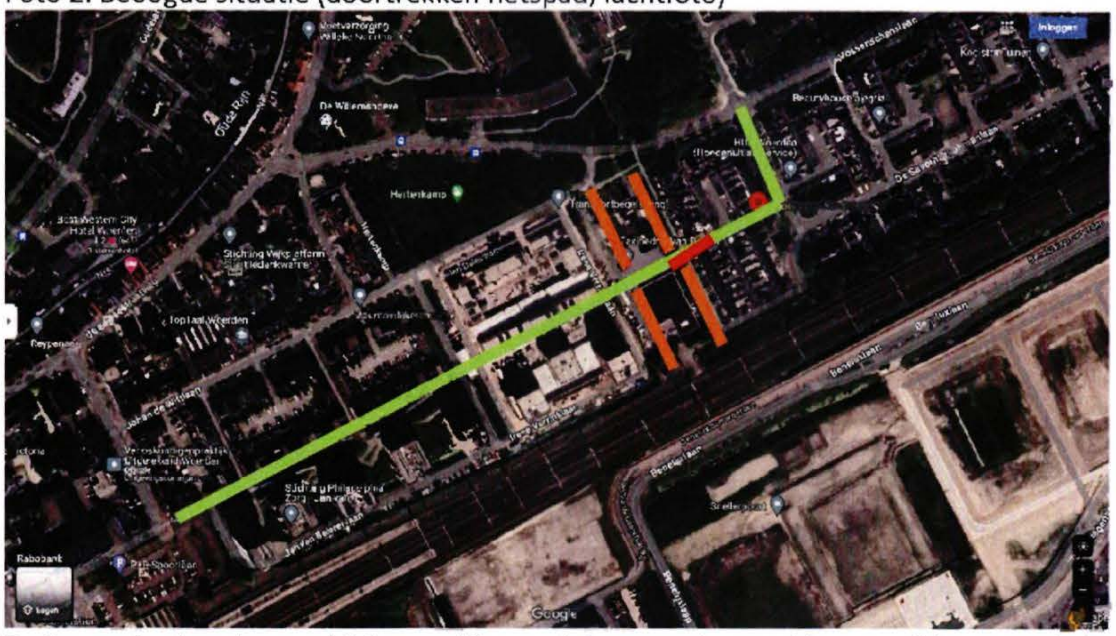
gedaan. Het participatieproces is bedoeld om alle belanghebbenden de gelegenheid te geven hun bezwaren en zorgen kenbaar te maken. De zorgen van de omwonenden zijn door de gemeenteraad niet meegenomen in de besluitvorming. Door de fietsbrug buiten het bestemmingsplan te houden, heeft de gemeenteraad onvoldoende onderzocht welke mogelijke gevolgen er zullen optreden voor de Cort van der Lindenlaan/Groen van Prinstererlaan. Uit de stukken, behorend bij het raadsvoorstel, is op te maken dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijke gevolgen van de fietsbrug voor de 'oude' wijk, het fietsverkeer, woongenot en leefbaarheid. Ook is de gemeenteraad niet transparant geweest over de volledige reikwijdte van de geplande ontwikkelingen. Het is vreemd dat de gemeenteraad de zienswijze op de komst van een fietsbrug wel inhoudelijk heeft afgedaan, terwijl zij stellen dat de fietsbrug buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. Dit alles ondermijnt de rechtszekerheid en het vertrouwen van de burgers in de overheid.

Algemeen (beeldvorming Cort van der Lindenlaan/Groen van Prinstererlaan)
De bestaande wijk waar de Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan onder vallen, dateert uit de jaren '60/'70 en kenmerkt zich door een rustige en veilige woonomgeving. De geplande fietsbrug zal het woongenot, de veiligheid en de leefbaarheid van deze wijk, en in het bijzonder de Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan, aanzienlijk aantasten. De huidige infrastructuur is totaal niet geschikt om snel fietsverkeer op te vangen in een woonwijk waar geen fietspaden aanwezig zijn en auto's staan geparkeerd. De beoogde fietsbrug komt op een zeer ongelukkige plek uit, namelijk een speeltuin, poorten van bewoners en een parkeerterrein waar veel geparkeerde auto's staan. Deze situatie brengt aanzienlijke risico's met zich mee voor de verkeersveiligheid van de fietsers, de spelende kinderen en heeft invloed op de woonkwaliteit in de wijk. Hieronder wordt er door middel van foto's een beeld gegeven van de huidige/beoogde situatie.

Foto 1: Huidige situatie (luchtfoto

Dit betreft een foto van de situatie zoals deze nu is. De beoogde woningbouw komt tussen de twee oranje lijnen. De groene lijn is nu al een snelfietspad en komt uit bij de eerste oranje lijn die vervolgens uitkomt op de Johan de Wittlaan (rode lijn, een doorgaande weg, geen woonwijk).

Foto 2: Beoogde situatie (doortrekken fietspad, luchtfoto)



De beoogde situatie waarbij het snelfietspad door wordt getrokken en uitkomt op de Groen van Prinstererlaan en Cort van der Lindenlaan. Het rode streepje is de beoogde fietsbrug die een nieuwbouwwijk en bestaande woonwijk (jaren '60/70) met elkaar moet verbinden.

Foto 3: Foto Cort van Der Lindenlaan + speeltuin

(toelichting onder de volgende foto)

Het (fiets)verkeer komt door de beoogde fietsbrug van het snelfietspad uit in een woonwijk (Cort van der Lindenlaan/Groen van Prinstererlaan) (groene pijl). Het (fiets)verkeer rijdt langs geparkeerde auto's en komt uit op de Groen van Prinstererlaan (zie foto 4). Tevens komt het (fiets)verkeer langs een speeltuintje waar kinderen spelen. Het gaat hier om fietsers, scooters, fatbikes en andere elektrische vervoersmiddelen.

Foto 4: Foto Groen van Prinstererlaan

(toelichting onder de volgende foto)

Het (fiets)verkeer moet volgens het plan langs geparkeerde auto's die op de Cort van der Lindenlaan staan en de Groen van Prinstererlaan. De Groen van Prinstererlaan is een straat die veel wordt gebruikt door het verkeer die de wijk uit en in willen rijden. Door het doortrekken van het fietspad (zie foto 2) zal dit voor een toename leiden van fietsverkeer (foto 5).

Foto 5: Vossenschanslaan

Het fietsverkeer (en alle overige verkeer) moet vanaf de Groen van Prinstererlaan (rode pijl) de Vossenschanslaan (oranje pijl) oprijden en vice versa. De Vossenschanslaan is nu al een gevaarlijke weg vanwege het ontbreken van snelheidsremmende maatregelen. Dit maakt dat al het fietsverkeer, dat door de fietsbrug alleen zal toenemen, nog kwetsbaarder zal zijn.

Onderstaand lichten de ondergetekenden de gronden verder toe ter onderbouwing van ons verzoek om het raadsbesluit (gedeeltelijk) te vernietigen:

Onzorgvuldige voorbereiding inzake verkeersveiligheid
Er is in het bestemmingsplan tot op zekere hoogte aandacht voor verkeersveiligheid. De aandacht is vooral gevestigd op de veiligheid rondom de nieuwbouwwoningen en niet op de gevolgen voor de wijk vanwege de beoogde fietsbrug. Door de beoogde fietsbrug is er in het bestemmingsplan onvoldoende aandacht voor fiets- en voetgangersveiligheid in de straten waar de fietsbrug uitkomt, namelijk de Groen van Prinstererlaan en Cort van der Lindenlaan. In de plantoelichting en de Nota van beantwoording zienswijzen wordt duidelijk dat er meerdere zorgen zijn geuit over de verkeersveiligheid, met name over de nieuwe fietsbrug die door het plan worden geïntroduceerd. Bewoners hebben gewezen op de gevaren van de geplande knik in het fietspad ter hoogte van de Irene Vorrinklaan en de aansluiting op de Groen van Prinstererlaan. De geplande fietsbrug die in het plan staat, kan leiden tot een verhoogd risico op ongevallen door een enorme toename van fietsers die volgens het plan gebruik moeten maken van de Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan om vervolgens over te steken of uit te komen op de Vossenschanslaan. De beoogde fietsbrug komt uit op een parkeerterrein van een bestaande woonwijk waar veel auto's staan geparkeerd en kinderen in speeltuintjes spelen. Door de fietsbrug komt de verkeersveiligheid in het geding. Zowel de gemeente als de projectontwikkelaar (bijlage 4 en 5) doen dit af met *'toekomstige maatregelen die in de toekomst genomen moeten worden om de zorgen die er zijn op te lossen'.* Ondanks de zienswijze van omwonenden en een amendement om de fietsbrug te vervangen voor een voetgangersbrug, heeft de gemeenteraad besloten om niets te doen met de zorgen die er zijn.

Gebrekkige maatregelen voor veiligheid van spelende kinderen
Er zijn plannen om te voorzien in de aanleg van speelplekken dicht bij drukke fietsroutes, zonder voldoende afscheiding of veiligheidsmaatregelen. Dit creëert een onveilige situatie, aangezien kinderen gemakkelijk voor een fietser kunnen belanden. Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat er ernstige zorgen zijn over deze situatie, met name gezien eerdere incidenten waarbij kinderen betrokken waren. De gemeenteraad stelt dat zij de verkeerssituatie zal monitoren en indien nodig maatregelen zal nemen. Dit is onzorgvuldig en biedt geen garantie voor directe veiligheid. Daarnaast is het reactief in plaats van proactief. Dit getuigt van een onzorgvuldige voorbereiding, waarbij preventieve maatregelen op de korte termijn ontbreken. Het speeltuintje op de Groen van Prinstererlaan en Cort van der Lindenlaan, een bestaand speeltuintje, is in het bestemmingsplan ook onvoldoende meegenomen. Door de toename van (fiets)verkeer, vanwege de beoogde fietsbrug, is het monitoren van de verkeerssituatie en het nalaten om maatregelen te nemen een onzorgvuldige afweging van de gemeenteraad.

Plan op sommige punten in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel
Het zorgvuldigheidsbeginsel, zoals vastgelegd in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), vereist dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad nagelaten om voldoende rekening te houden met de bezwaren en veiligheidsrisico's die door omwonenden naar voren zijn gebracht. Artikel 3:46 Awb vereist dat besluiten deugdelijk worden gemotiveerd. De gemeenteraad heeft de zienswijzen van de bewoners weliswaar samengevat en beantwoord, maar de antwoorden en

de redenen waarom hier niets mee wordt gedaan, zijn onvoldoende onderbouwd. Er wordt geen noemenswaardige oplossing geboden voor de zorgen die zijn ingebracht. De suggesties van bewoners voor alternatieve en veilige oplossingen zijn volgens ondergetekenden onvoldoende serieus genomen en komen niet terug in het bestemmingsplan. Dit uit zich door de reactie van de gemeente om de verkeerssituatie te monitoren en indien nodig maatregelen te nemen. Dit biedt geen enkele garantie voor de veiligheid. Dit duidt erop dat de situatie ter plaatse en de gevolgen van de fietsbrug door de gemeenteraad onvoldoende zijn onderzocht. Dit blijkt ook uit de stukken die bij het bestemmingsplan horen. Hier zitten geen onderzoeken bij van de mogelijke gevolgen die de fietsbrug met zich mee zal brengen door het (fiets)verkeer.

Onvoldoende meewegen van belangen van omwonenden

De belangen van de omwonenden, en met name de veiligheid van kinderen, zijn onvoldoende meegewogen in het besluit. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet alle betrokken belangen afwegen **(ABRvS 03 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2181 r.o. 4).** De gemeenteraad heeft een duidelijke voorkeur gegeven aan de belangen van de projectontwikkelaar en de vermeende voordelen van de woningbouw zonder de gerechtvaardigde zorgen van de bewoners afdoende te adresseren. Dit is in strijd met een zorgvuldige en evenwichtige belangenafweging. Een vergelijkbare situatie deed zich voor in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij de bestemmingsplannen 'Keulsebaan' en 'Fietsonderdoorgang Tongersestraat' van de gemeente Boxtel. Hier oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak dat de gemeente geen actueel, integraal onderzoek had verricht naar de effecten van het bestemmingsplan op de verkeersveiligheid en de leefbaarheid. De gemeente heeft niet afgewogen hoe de zwaarwegende belangen van de omwonenden zich verhouden tot het belang van de capaciteitsuitbreiding en herinrichting van de kruispunten. Dit leidde tot de vernietiging van het bestemmingsplan **(ABRvS 03 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2263),** omdat het plan in strijd is met artikel 3:2 van de Awb (ontbreken vereiste zorgvuldigheid) en in strijd met artikel 3:46 van de Awb (ontbreken dragende motivering). Een dergelijk onderzoek ontbreekt ook in het bestreden bestemmingsplan De Witt. De zorgen die zijn geuit tegen de fietsbrug wegen in dit geval zwaarder dan het belang van het aanleggen van een dergelijke fietsbrug. Bij de voorbereiding van het plan is er door de gemeenteraad ten onrechte niet of onvoldoende onderzoek verricht naar de verkeerskundige gevolgen van de fietsbrug, terwijl die consequenties en effecten wel voorzienbaar zijn op de veiligheid van verkeersdeelnemers en de spelende kinderen. In menig uitspraak hecht de Afdeling bestuursrechtspraak veel waarde aan verkeersveiligheid en worden gemeenteraden verzocht om de belangen van de omwonenden (alsnog) mee te wegen.

Het verdwijnen van parkeergelegenheden

Met de komst van de beoogde fietsbrug komt de verkeersveiligheid in het geding. De wijze waarop de gemeenteraad hiermee wil omgaan is onduidelijk. Die onzekerheid zorgt voor veel zorgen bij de bewoners van de Groen van Prinstererlaan en Cort van der Lindenlaan. De zorgen bestaan vooral uit het feit dat de beoogde fietsbrug een gevaarlijke situatie creëert waarbij de gemeenteraad uiteindelijk gedwongen zal zijn om als maatregel de (on)officiële parkeerplaatsen op de Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan te

verwijderen/herzien. Zonder een dergelijke maatregel kan de veiligheid van fietsers, voetgangers en spelende kinderen niet worden gegarandeerd, vanwege een krappe ruimte waar al veel verkeersbewegingen zijn. De toename van het fietsverkeer in de openbare ruimte op de Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan heeft nadelige gevolgen voor het woongenot. Het verwijderen van parkeerplaatsen zal leiden tot een toename van parkeerproblemen in de omliggende straten van de Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan en verhoogt de parkeerdruk, die nu al hoog is, aanzienlijk. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid en het woongenot in de wijk. Hier is tevens geen onderzoek naar gedaan. De verantwoordelijke wethouder is hier tijdens het debat in de gemeenteraad ook niet transparant over en doet dit af met het feit dat zij de situatie zullen monitoren. Tijdens de behandeling van dit voorstel kon de desbetreffende wethouder ook geen toezegging doen dat het verwijderen van (onofficiële) parkeerplaatsen niet valt onder de toekomstige maatregelen. De gemeenteraad heeft nagelaten om te onderzoeken hoe hoog de parkeerdruk is. De gemeenteraad is alleen uitgegaan van de geldende parkeernorm en acht dit kennelijk als een zorgvuldig onderzoek.

Conclusie en verzoek

Gezien bovenstaande argumenten verzoek ik u het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" (gedeeltelijk) te vernietigen. Op basis van bovenstaande argumenten verzoek ik de Raad van State om de gemeenteraad te gelasten om:

1. De fietsbrug niet te realiseren en niet te verwerken in het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Wittlaan 12' of,
2. De fietsbrug pas te verwerken in het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Wittlaan 12' als blijkt dat na een zorgvuldig onderzoek naar de mogelijke gevolgen voor de verkeersveiligheid en het woongenot, deze geen impact hebben voor de bestaande woonwijk.

Ik verzoek u tevens de gemeenteraad van Woerden te gelasten de door mij gemaakte proceskosten te vergoeden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlagen*:

1. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Woningbouwlocatie Wittlaan 12 D24140569
2. Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Woningbouwlocatie Wittlaan 12
3. Planregels beeldkwaliteitsplan D24140299
4. Addendum beeldkwaliteitsplan D24140300
5. Plantoelichting parkeeronderzoek D24140304
6. Vragen en antwoorden informatiebijeenkomst D24140322
7. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Wittlaan 12'.

*Niet alle bijlagen behorend bij het plan zijn toegevoegd bij dit beroep. De stukken die betrekking hebben op verkeersafwikkeling en veiligheid zijn toegevoegd aan het plan. Alle bijbehorende stukken zijn te vinden door op de onderstaande link te drukken:

https://gemeenteraad.woerden.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2024/23-mei/20:00/Raadsvoorstel-Bestemmingsplan-Woningbouwlocatie-Wittlaan-12

RAADSBESLUIT
D/24/140569
Z/24/068290

gemeente
WOERDEN

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12"

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 2 april 2024 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen' behorend bij het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12";
3. Het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" met IMRO-codering NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1, bestaande uit regels, toelichting en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 23 mei 2024.

De griffier, De voorzitter,

drs. F.E.H.M. Backerra V.J.H. Molkenboer

gemeente WOERDEN

Raadsvoorstel

Opsteller
[redacted]

Vergadering van
2 april 2024

Kenmerk
Z/24/068290 / D/24/140283

Portefeuillehouder
Arjan Noorthoek

Portefeuille
Ruimtelijke Ordening

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12"

Samenvatting
De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling op de Wittlaan 12 in Woerden vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt 29 nieuwe woningen en bijbehorende infrastructurele voorzieningen mogelijk. De bestaande bedrijfsactiviteiten op locatie zullen hiervoor plaatsmaken.

Gevraagd besluit

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen' behorend bij het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12";
3. Het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" met IMRO-codering NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1, bestaande uit regels, toelichting en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding
Voor de locatie Johan de Wittlaan 12A t/m D in Woerden is een woningbouwplan in voorbereiding. Het plan gaat uit van 29 grondgebonden woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. De locatie is op dit moment in gebruik als bedrijfslocatie en telt meerdere bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Voor de nieuwe woningen worden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd en de bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning wordt niet gesloopt en zal – als onderdeel van het woningbouwplan - als een reguliere woning in gebruik worden genomen. Voor de ontwikkeling moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld omdat volgens het huidige bestemmingsplan ter plaatse alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

In samenwerking met de initiatiefnemer is dit bestemmingsplan opgesteld en conform de wettelijke vereisten als ontwerpversie voor zes weken ter inzage gelegd (8 december 2023 t/m 18 januari 2024). Gedurende deze termijn kon iedereen het ontwerpbestemmingsplan inzien en een zienswijze indienen.

Uiteindelijk zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Naar het oordeel van het college geven deze zienswijzen geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan (zie bijgevoegde nota van

beantwoording zienswijzen). De raad wordt dan ook gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Participatieproces
In de voorfase zijn voor het bestemmingsplan een-op-eengesprekken met direct omwonenden en andere belanghebbenden gevoerd, is een algemene digitale informatieavond georganiseerd en is overleg met de andere betrokken (overheids-)instanties gevoerd (vooroverleg). Het bestemmingsplan is vervolgens als ontwerpversie voor zes weken ter inzage gelegd en gedurende deze termijn kon iedereen het bestemmingsplan inzien en een zienswijze indienen. Uiteindelijk zijn er twee zienswijzen ingediend welke schriftelijk worden beantwoord. Zie voor meer informatie over de participatie hoofdstuk 8 van de plantoelichting en de nota van beantwoording zienswijzen in de bijlage van dit raadsvoorstel.

Wat willen we bereiken
Het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling van 29 grondgebonden woningen met (bijbehorende) infrastructurele voorzieningen.

Wat gaan we daarvoor doen
Het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

Argumenten
1. Ontvankelijkheid zienswijzen
Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2. Nota van beantwoording zienswijzen
In de bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn de twee ingediende zienswijzen en de beantwoording opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen ongewijzigd voorgelegd. De zienswijzen richten zich concreet op de aanpassing van infrastructuur (fietsverbinding) die buiten het plangebied ligt. Dat valt buiten de werking van het voorliggende bestemmingsplan waardoor en geen noodzaak is het bestemmingsplan aan te passen. De gemeente is evenwel bereid om de indieners van de zienswijzen op bepaalde punten tegemoet te komen. Ook zal de gemeente de verkeersituatie in en rond het plangebied blijven monitoren. Zie voor een nadere toelichting de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen.

3. Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Aangezien de ingediende zienswijzen geen noodzaak geven het bestemmingsplan aan te passen (zie punt 2), kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

4. Geen exploitatieplan nodig
In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. In dit geval zijn de kosten echter anderszins verzekerd. Er is een anterieure overeenkomst van grondexploitatie tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten. In deze anterieure overeenkomst is ook het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven
N.v.t.

---

gemeente WOERDEN

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit
Er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Op basis van deze anterieure overeenkomst worden de plankosten aan de ontwikkelaar doorberekend. Ook eventuele toekomstige planschadeclaims kunnen op basis van de overeenkomst aan de ontwikkelaar worden doorberekend.

Met de anterieure overeenkomst is aan het wettelijke vereiste van kostenverhaal voldaan en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening).

Communicatie
Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, zal het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen het bestemmingsplan digitaal en op papier inzien en beroep aantekenen. Hiervan zal een kennisgeving plaatsvinden in de Woerdense Courant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Woerden. Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zullen digitaal raadpleegbaar worden gemaakt op de landelijke voorziening Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl).

Daarbij zullen de indieners van de zienswijzen nog individueel op de hoogte van de inzagetermijn en beroepsmogelijkheden worden gesteld.

Vervolgproces
Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het vastgesteld bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten voor zes weken ter inzage gelegd (zie onderdeel 'Communicatie'). Gedurende deze termijn kan iedereen het vastgestelde bestemmingsplan inzien. Er bestaat daarbij de mogelijkheid om gedurende deze termijn beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan in te dienen bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld.

Bevoegdheid raad
Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening; het ontwerpbestemmingsplan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd en daarom is het "oude recht" nog van toepassing.

Bijlagen
1. planverbeelding - D/24/140479
2. planregels - D/24/140481
3. planregels - bijlage 1 - beeldkwaliteitsplan - D/24/140299
4. planregels - bijlage 2 - addendum beeldkwaliteitsplan - D/24/140300
5. planregels - bijlage 3 - staat van bedrijfsactiviteiten - D/24/140301
6. plantoelichting - D/24/140482
7. plantoelichting - bijlage 1 - bezonningsstudie - D/24/140303
8. plantoelichting - bijlage 2 - parkeeronderzoek - D/24/140304
9. plantoelichting - bijlage 3 - akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaai - D/24/140305
10. plantoelichting - bijlage 4 - verkennend bodemonderzoek - D/24/140306
11. plantoelichting - bijlage 5 - verkennend bodemonderzoek Johan de Wittlaan 12A en zuidelijk deel
12. plantoelichting - bijlage 6 - aanvullend verkennend bodemonderzoek - D/24/140308
13. plantoelichting - bijlage 7 - onderzoek externe veiligheid - D/24/140309
14. plantoelichting - bijlage 8 - advies veiligheidsregio utrecht - D/24/140310
15. plantoelichting - bijlage 9 - onderzoek niet gesprongen explosieven - D/24/140311
16. plantoelichting - bijlage 10 - stikstofonderzoek - D/24/140312
17. plantoelichting - bijlage 11 - quickscan natuurwaardenonderzoek - D/24/140313
18. plantoelichting - bijlage 12 - inventarisatie bomen - D/24/140314
19. plantoelichting - bijlage 13 - verkennend bureau- en veldonderzoek archeologie - D/24/140315
20. plantoelichting - bijlage 14 - standaard waterparagraaf - D/24/140316
21. plantoelichting - bijlage 15 - waterparagraaf - D/24/140317
22. plantoelichting - bijlage 16 - aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling - D/24/140319

gemeente WOERDEN

23. plantoelichting - bijlage 17 - onderzoek trillingshinder - D/24/140320
24. plantoelichting - bijlage 18 - nota van beantwoording vooroverlegreacties - D/24/140321
25. plantoelichting - bijlage 19 - vragen en antwoorden informatiebijeenkoms - D/24/140322
26. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wittlaan 12 - D/24/140323
27. Besluit Hogere waarden - PM
28. Raadsbesluit - D/24/140569

Johan de Wittlaan
Beeldkwaliteitsplan

+ eerste impressies

Woerden

30-11-2021

URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS + BiUM

ESPRIT projectontwikkeling

BiUM
URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS

ESPRIT projectontwikkeling

Disclaimer

Dit is een samengesteld boekwerk.

Esprit Projectontwikkeling heeft Urban Climate Architects + BiUM de opdracht gegeven een schetsvoorstel uit te werken voor de transformatie van een bestaand object.

Bij vragen en/of opmerkingen is Esprit Projectontwikkeling het eerste aanspreekpunt.

Er is een aanname gedaan op basis van de constructieve gegevens die voorhanden zijn.

De inhoud van het onderhavige boekwerk alsmede het gepresenteerde concept voor de voorgenomen transformatie is gezamenlijk eigendom van Urban Climate Architects + BiUM en Esprit Projectontwikkeling. Deze informatie kan niet gebruikt worden zonder schriftelijke toestemming. Het kopieren van dit boekwerk alsmede het verstrekken van deze informatie aan derden zonder toestemming is dan ook niet toegestaan.

INHOUD

INLEIDING	4
INLEIDING	5
AANSLUITING STEDENBOUW	6
RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN GEMEENTE 20-05-2019	7
RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN GEMEENTE - CONCLUSIE	8
UITWERKINGSMODEL 12 APRIL 2021	9
VANUIT STEDENBOUW	10
EENHEID & DIVERSITEIT	15
EENHEID & DIVERSITEIT	16
OPEN & DICHT	17
GEBRUIK	18
ZUIDELIJK LEVEN	19
EIGENTIJDS	20
PUBLIEK & PRIVE	21
REFERENTIES	22
ARCHETYPE / OERVORM	23
ONDERLIGGEND	24
AANSLUITING OPENBARE GEBIED	26
MIDDENGEBIED	27
VERBLIJFSKWALITEIT OPENBARE GEBIED	28
MIDDENGEBIED	29
DOORSNEDEPROFIELEN	30
PRIVAAT & OPENBAAR GEBIED	31
HOEKOPLOSSINGEN	32
TYPE AFSCHEIDINGEN PUBLIEK / PRIVAAT	33
MATERIALISATIE & TECTONIEK	34
AARDSE TONEN	35
DETAIL DAKEN	38
RELIEFS / OVERGANGEN IN DE GEVEL	39
METSELVERBAND & VOEG	40
KOZIJNEN	41
BALKONS & DAKAFSCHEIDINGEN	42
GELUIDBELASTING SPOOR	43
DUURZAAMHEID	44
ECOLOGIE - GROENINRICHTING	45
NATUURINCLUSIEF	46
MATERIAALGEBRUIK EN VERWERKING	47
DUURZAME ENERGIE	48

INLEIDING

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan dat tot stand is gekomen door een samenwerking tussen de opdrachtgever Esprit Projectontwikkeling en Urban Climate Architects + BiUM ten behoeve van de stedenbouwkundige opzet en de randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking.

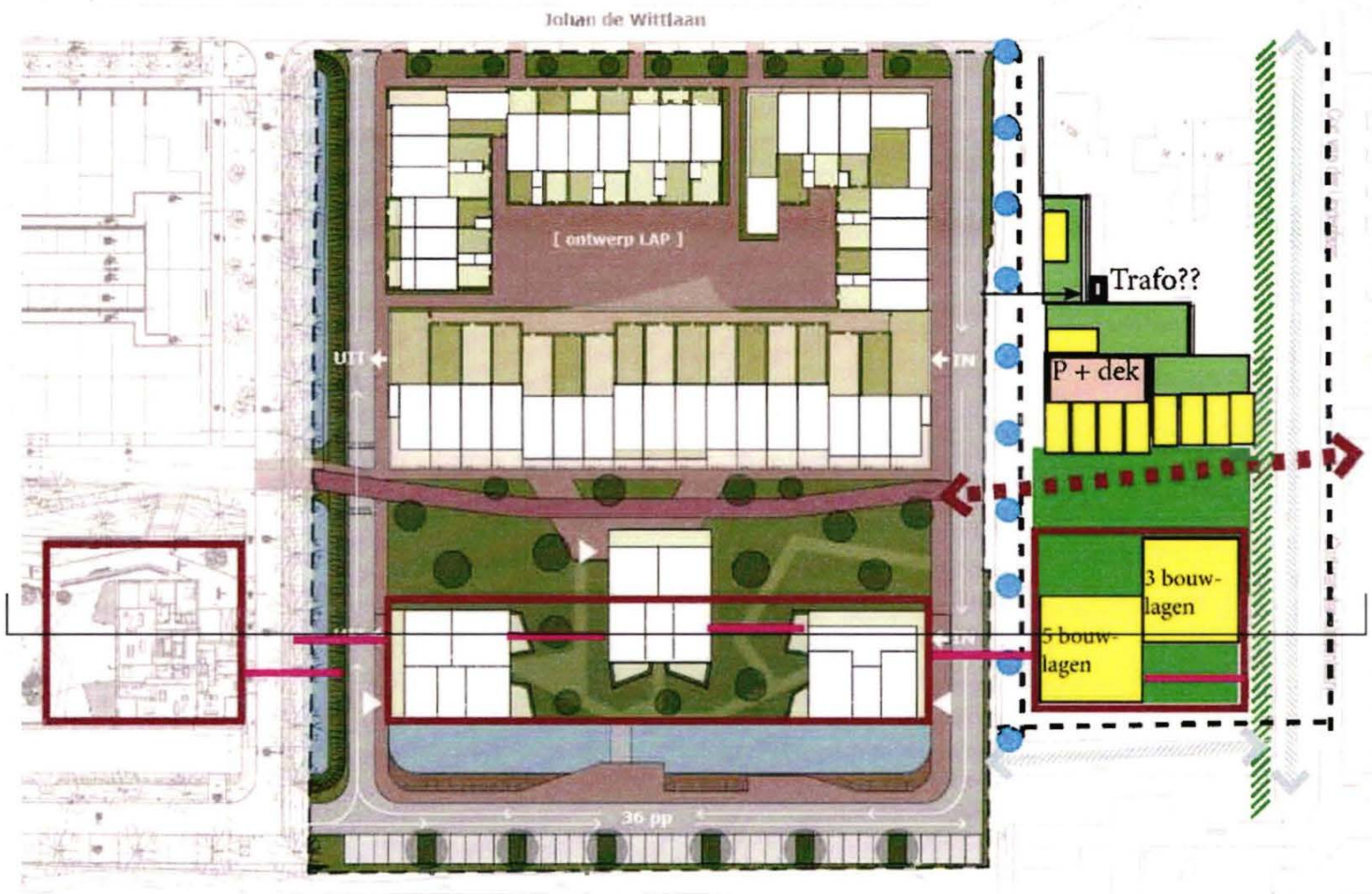
Sinds 2019 is in nauwe samenwerking met de gemeente gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing. De gemeente heeft hierbij een aantal randvoorwaarden opgesteld waar het plan stedenbouwkundig aan moet voldoen.

In dit plan is in het bijzonder gekeken naar de impact van het ontwerp op het omliggende gebied. De locatie fungeert als een overgang tussen een vrij stedelijke ontwikkeling aan de westzijde en een traditionele wijk aan de oostzijde.

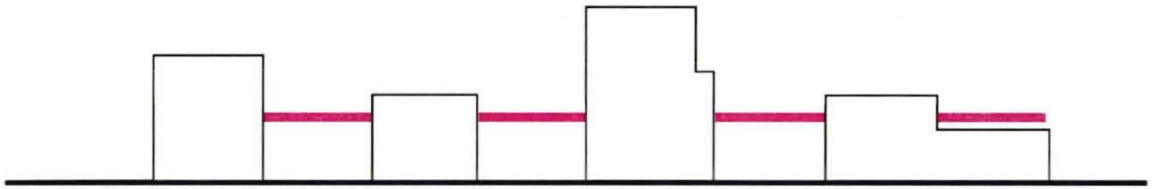
Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de huidige vraag naar woningen is een haalbaarheidsstudie gedaan. Hieruit zijn meerdere volumestudies gerealiseerd waaruit een model is gekomen die hier de beste aansluiting maakt.

Op de volgende pagina's vindt u de conclusie die uit dit voortraject is gekomen en worden de randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking verder toegelicht.

AANSLUITING STEDENBOUW



Plattegrond



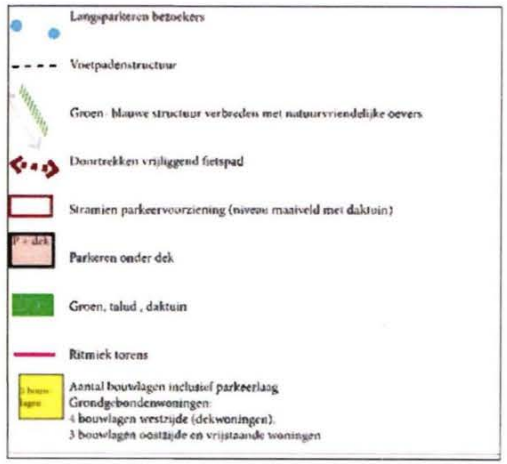
Randvoorwaarden gemeente 20 mei 2019:

- Bebouwing Noordzijde: 3 lagen (vrijstaand / rijtjes)
- Bebouwing Zuidzijde (bouwblok) : grondgebonden woningen. 4 bouwlagen westzijde (dekwoningen) en 3 bouwlagen oostzijde.
- Doortrekken vrijliggend fietspad
- Parkeren onder dek
- Langsparkeren bezoekers
- Oppakken ritmiek van torens
- Toevoegen van groen

Op de locatie is het principe van de naastgelegen bouwblokken doorgezet.

Dit door het toevoegen van twee lagere woontorens langs de zuidelijke strook. Deze bouwblokken aan oostzijde zijn een stuk lager om zo aansluiting te maken met de naastgelegen traditionelere woonwijk.

De doorwaadbaarheid van het gebied wordt hier doorgezet in een groene middenzone waar een fietspad is bedoeld.



Haalbaarheid randvoorwaarden

Naar aanleiding van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente zijn opgesteld is er een haalbaarheidsstudie gedaan.

Uit deze studie blijkt dat de vraag naar grondgebonden woningen het grootst is.

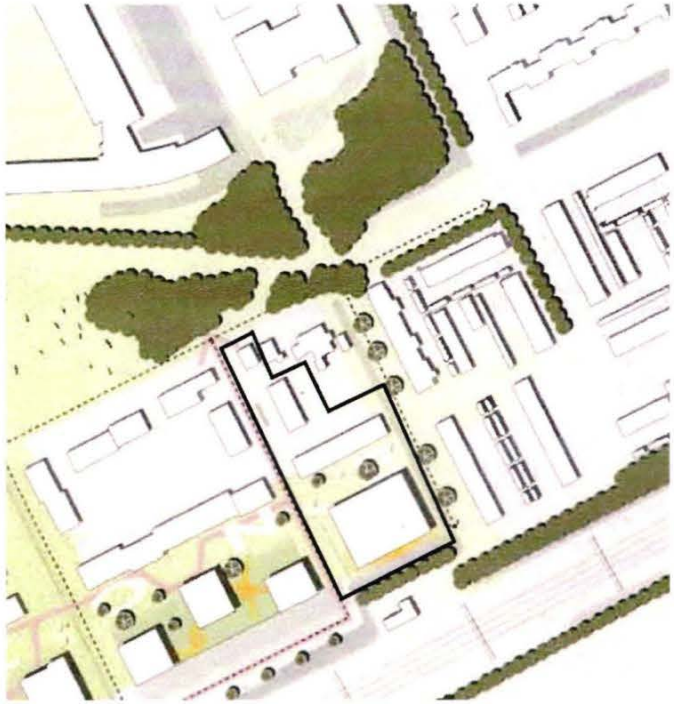
In de randvoorwaarden van de gemeente wordt in eerste instantie ingegaan op het doorzetten van de ritmiek van de woontorens van de naastgelegen ontwikkeling.

De ontwikkeling van de woontorens is gebaseerd op een visuele doorwaadbaarheid. Dit komt tot uiting door de torens los van elkaar in een groen dek te realiseren.

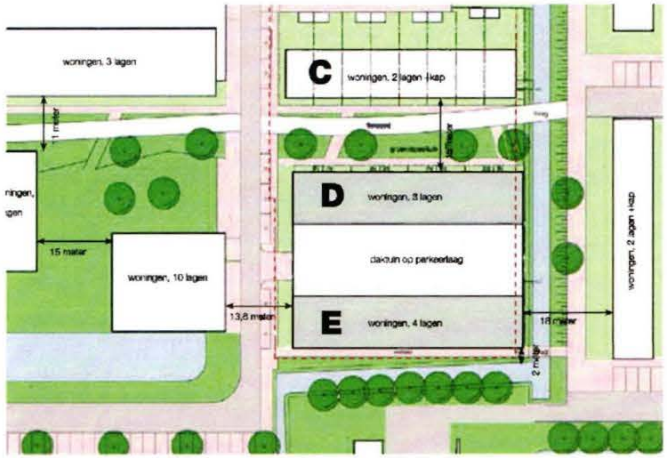
De randvoorwaarden van twee bouwblokken, die als het ware samengevoegd zijn, passen niet direct in de lijn van de naastgelegen ontwikkeling. Daarnaast hinkt het model op twee gedachten: een stedenbouwkundig blok dat de aansluiting moet maken met een hoogstedelijke ontwikkeling maar tegelijk ook met een traditionele wijk met twee lagen en een kap.

Voor de bouwblokken D&E is er uiteindelijk voor gekozen om de structuur van de traditionele wijk op te pakken, met name op de niveaus vanaf de eerste verdieping. Zodoende wordt dit deel stedenbouwkundig wel als 1 blok ervaren, maar sluit het tegelijk goed aan op de klassieke wijk.

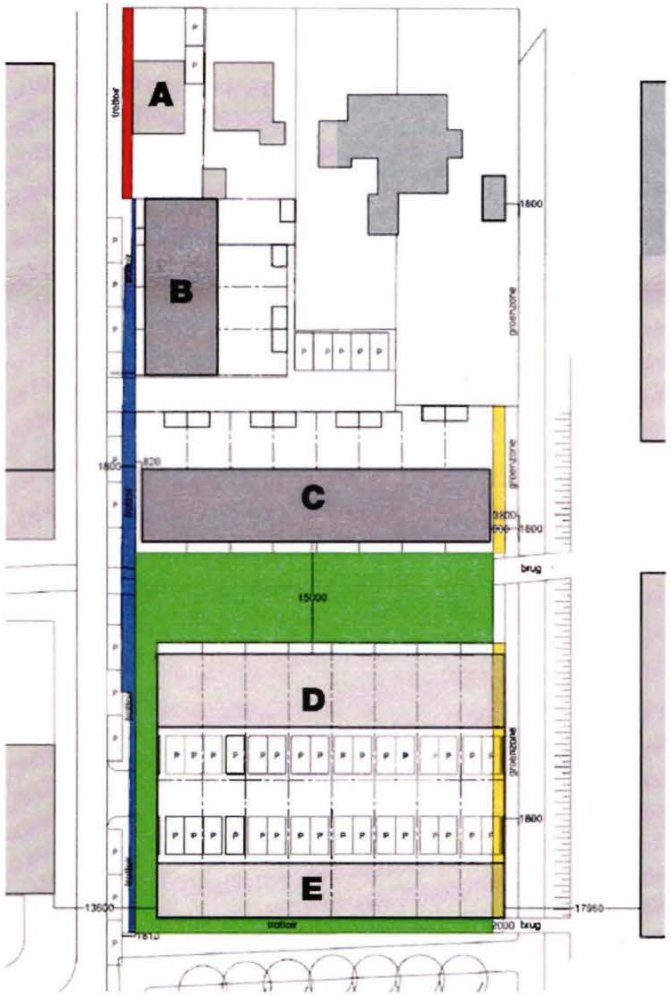
De doorwaadbaarheid is voornamelijk te vinden in het groene middengebied waar ook het fietspad doorgetrokken wordt.



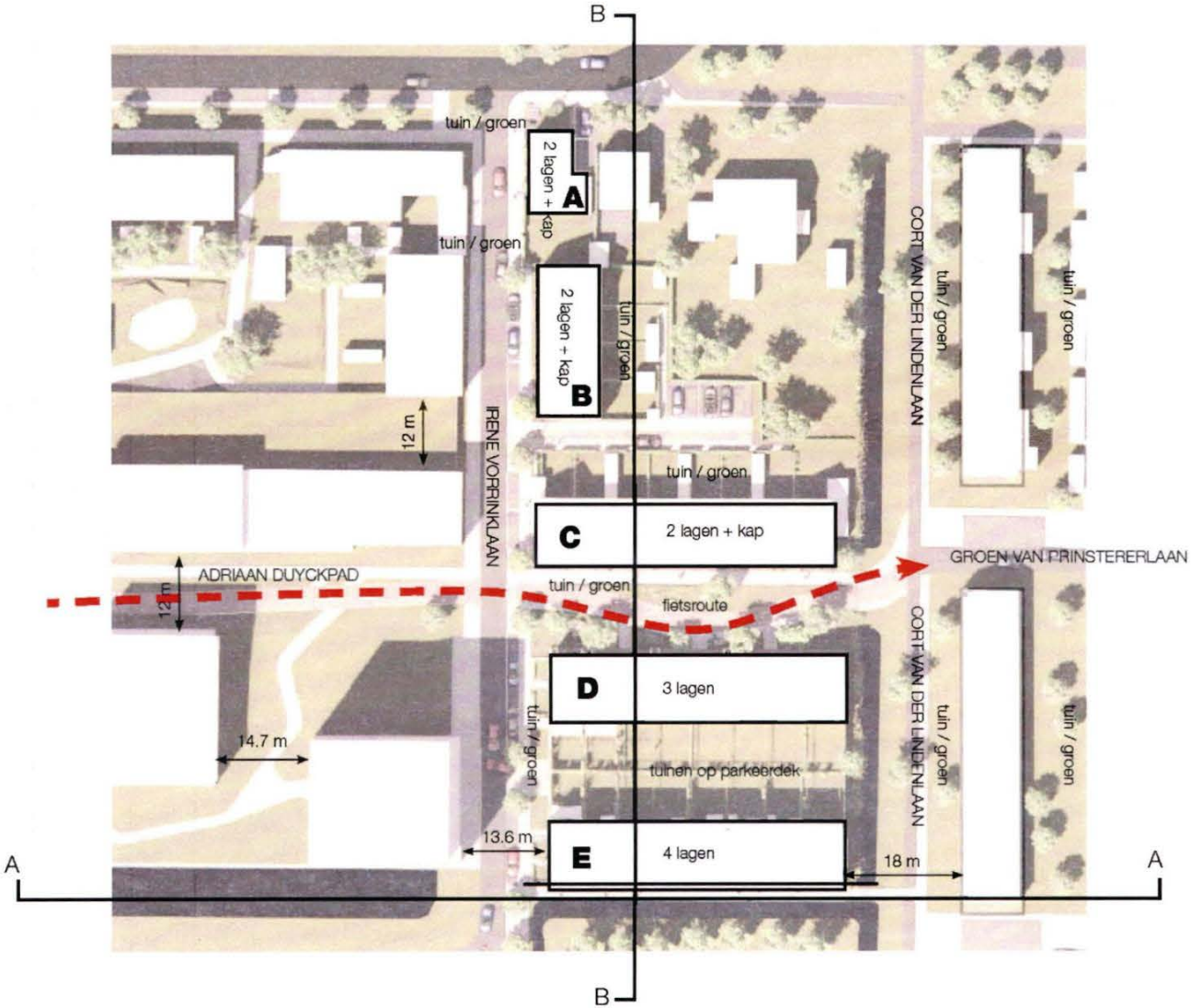
haalbaarheidsstudie Imoss

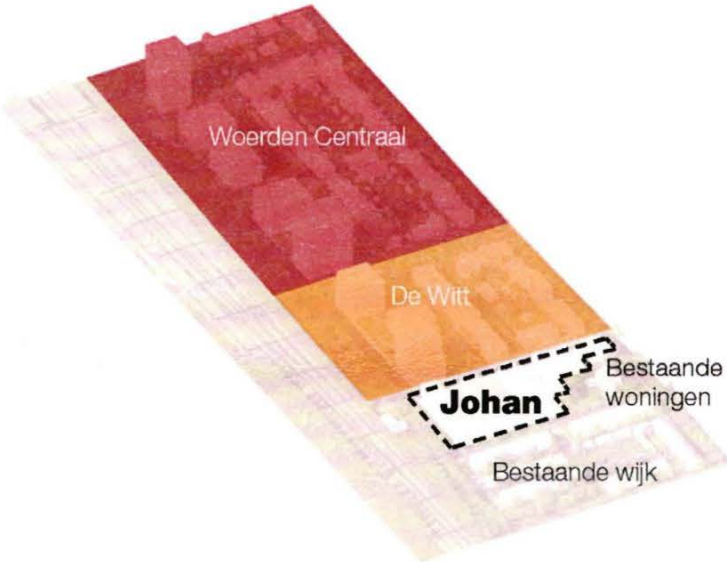


conclusie in overleg met de gemeente

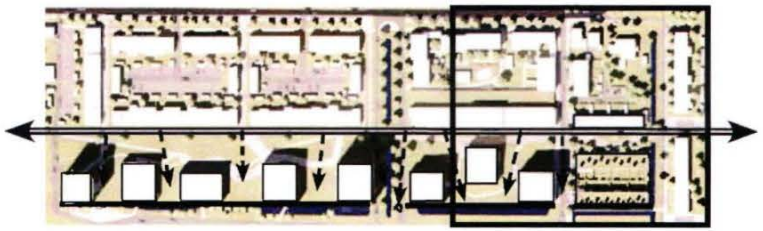


uitwerking UCA

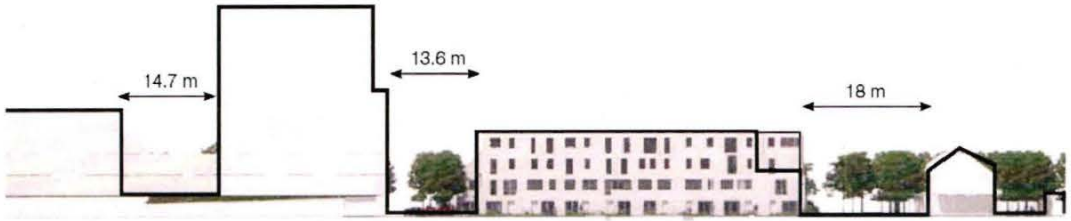




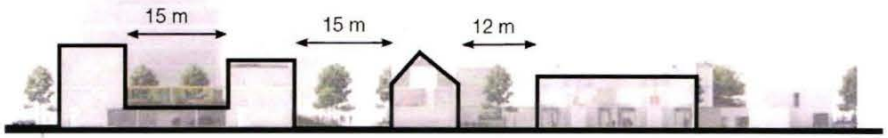
De locatie is een overgang tussen de nieuwe ontwikkelingen en de tradionele woonwijk



Wandvorming aan de zuidzijde vanwege het geluid. Voorzetting van het fietspad

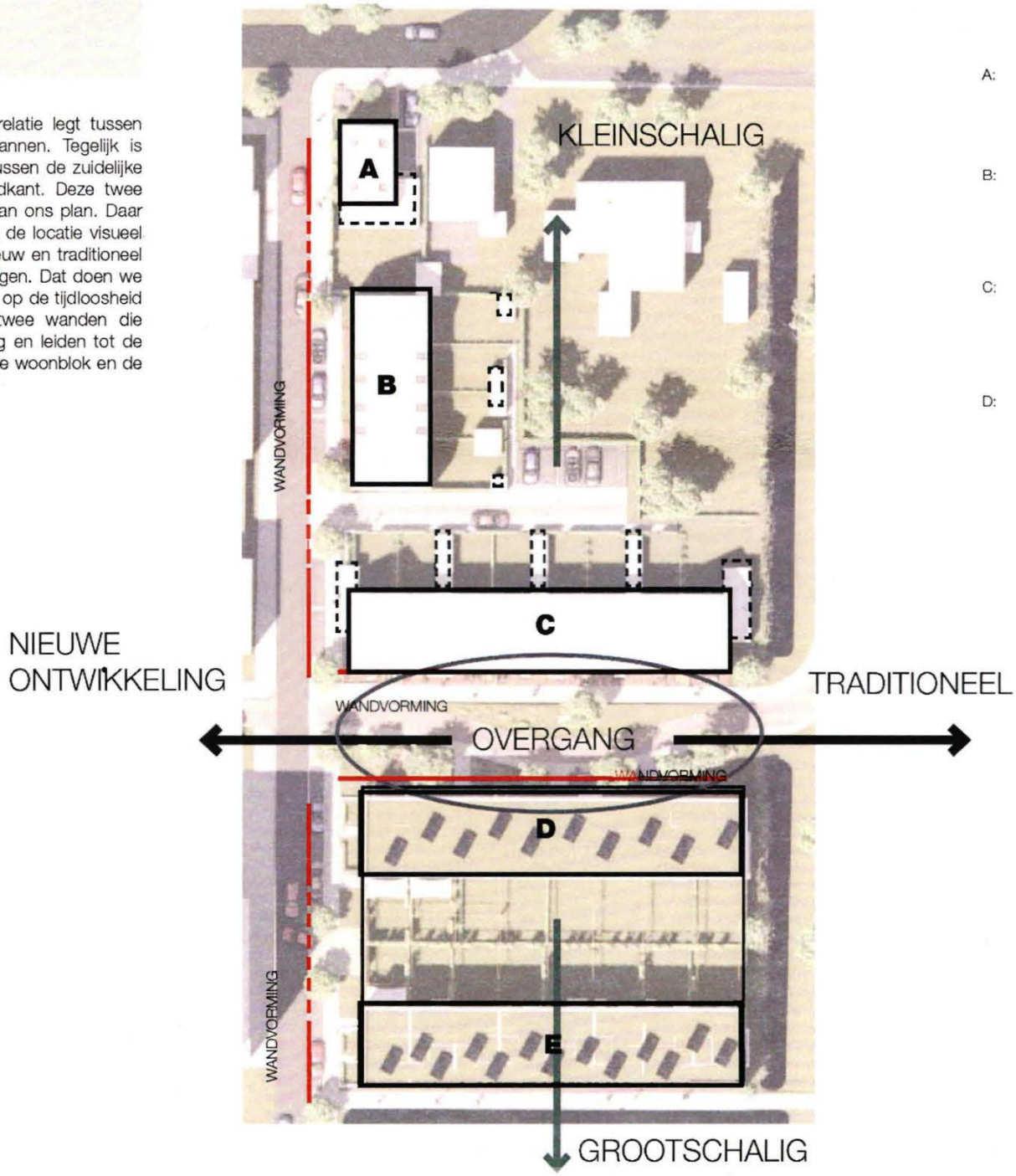


Doorsnede A - A



Doorsnede B - B

Het gaat hier om een overgangsgebied dat een relatie legt tussen een traditionele woonwijk en nieuw uitbreidingsplannen. Tegelijk is er ook sprake van een andere verbinding, n.l. die tussen de zuidelijke grootschaligheid en de fijnere korrel aan de noordkant. Deze twee verbindingen komen bij elkaar in de midden-zone van ons plan. Daar zal een passant, lopend of fietsend, meemaken dat de locatie visueel en sferisch in staat is om toekomst en verleden, nieuw en traditioneel en grootschalig en kleinschalig met elkaar te verenigen. Dat doen we door ons in de essentie van het ontwerp te baseren op de tijdloosheid van oervormen en bijbehorende detaillering. De twee wanden die dit middengebied omgeven zijn van gelijke strekking en leiden tot de verbondenheid tussen het iets volumineuzer zuidelijke woonblok en de kleinschaliger noordelijke woningen.



A:
- Alleenstaande woning
- Grondgebonden
- Eigen tuin
- Twee lagen + kap

B:
- Rijtjeswoningen aan straatzijde
- Grondgebonden
- Eigen tuin
- Twee lagen + kap

C:
- Rijtjeswoningen aan groene doorgang
- Grondgebonden
- Eigen tuin
- Twee lagen + kap

D:
- Woningblok met parkeergarage
- Grondebonden
- Tuin op 1e verdieping
- Drie tot vier lagen (plat dak)

1 - Zicht vanaf noordzijde Cort van der Lindenlaan

2 - Zicht vanaf zuidzijde Cort van der Lindenlaan

3 - Zicht vanaf Irene Vorrinklaan / toren De Witt met zicht op het middengebied

4 - Zicht vanaf de bocht Irene Vorrinklaan met zicht op blok D&E

5 - Zicht vanaf Irene Vorrinklaan

6 - Zicht vanaf kruispunt fietspad Cort van der Lindenlaan

7 - Zicht vanaf noordzijde Irene Vorrinklaan

8 - Zicht vanaf Groen van Prinstererlaan

HOOGTE

TYPOLOGIE

De overgang tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe stedelijker locatie De Witt hebben we zo zorgvuldig mogelijk proberen te realiseren door een aantal contrasterende eigenschappen met elkaar in overeenstemming te brengen. Op basis daarvan komen we tot een eigen karakteristiek en identiteit van ons deelgebied.

Hoogte
M.n. in het zuidelijk deel hanteren we een hoogte die de overbrugging vormt tussen de 'lage' traditionele wijk en het veel 'hogere' De Witt. Daarbij geldt als uitgangspunt dat we vooral rekening houden met het hoogteverschil met de traditionele wijk, zodat er aan de oostzijde geen te harde confrontatie plaatsvindt. Tegelijk brengen we een relatie aan tussen de hoogte van het zuidelijk en noordelijk deel van het plangebied, zodat er ook binnen het plangebied sprake is van overeenkomst en relatie.

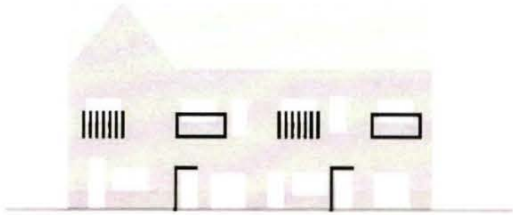
Typologie
Ook in de typologie van de gebouwen passen we een combinatie toe tussen de traditionele vormen van de bestaande wijk en het eigentijdse De Witt. Zuidelijk ontstaat een stedelijk woonblok en noordelijk grondgebonden zadeldak woningen. Deze twee typologieen 'ontwerpen we naar elkaar toe' door, zoals eerder gezegd, m.n. de wanden van de grondgebonden zadeldakwoningen hoger te maken en overeenkomsten in de materialisatie te realiseren.

Qua hoogte en typologie zijn we uit op overeenkomst tussen traditioneel en actueel. In zekere zin doen we dit door op zoek te gaan naar tijdloosheid. Voor ons staat de vraag daarbij centraal welke meer traditionele kwaliteiten juist in die tijd aantrekkelijk worden gevonden door mensen. Denk bijvoorbeeld aan de relatie tussen binnen en buiten, sociale interactie, veiligheid in het gebied, voldoende groen, huizen waar qua gebruik meer mogelijk is dan 'alleen maar' wonen.

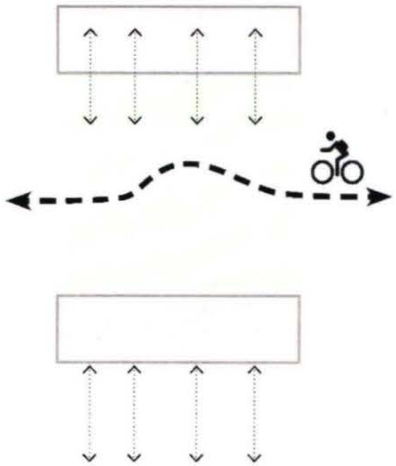
AANSLUITING
visueel & publieke ruimte

Visueel
Binnen de al genoemde overeenstemming, willen we visueel benadrukken dat het hier gaat om een eigen gebied. Dat doen we door in het oog springende variatie aan te brengen die is gebaseerd op het gebruik dat er van de woningen gemaakt kan worden. (Balkons, openslaande deuren, ramen, etc.) Ook deze uitgesproken eigenheid vormt de ontmoeting tussen de veelvormige traditionele wijk en het eenduidiger vormgegeven De Witt. In ons plangebied willen we in de materialisatie letterlijk en figuurlijk wat 'lichter' zijn dan De Witt en de traditionele wijk, omdat we van mening zijn dat de overgang tussen de twee gebieden hierdoor het best tot stand komt. De eerder genoemde tijdloosheid wordt zo gecombineerd met een kenmerkende lichtere neutraliteit. We sluiten hiermee aan op de lichtere tinten van het aardekleuren pallet dat gehanteerd wordt in De Witt

Publieke ruimte
Deze onderscheidt zich van zowel De Witt als de traditionele wijk. We komen in ons plangebied tot een zuidelijker sfeer die aansluit bij eigentijdse lifestyle wensen. Het gaat hier m.n. om de relatie tussen binnen en buiten en de overgang tussen private en publiek ruimte. We willen komen tot een actief leefgebied waar mensen niet achter hun voordeuren verdwijnen. In huis en buiten leven gaan hier soepel in elkaar over. We richten een zo groen mogelijke ecologische buitenruimte in die het hele jaar door gebruikt kan worden en voor passanten onmiddellijk herkenbaar is. In ons gebied wordt zo fijn mogelijk geleefd en dat is overal zichtbaar: open woningen, vruchtbomen, een gezamenlijke buitentafel, het gekromde 'langzame' fietspad. Het zijn eigenschappen waarmee het plangebied tot een heldere eigen identiteit komt.



VISUEEL



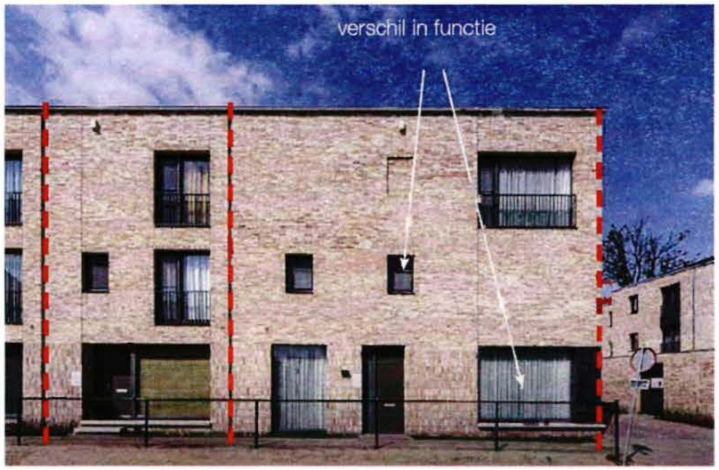
PUBLIEKE RUIMTE

EENHEID & DIVERSITEIT

Eenheid & diversiteit

De bouwblokken in ons plan vormen een geheel, zowel in zich als ten opzichte van elkaar. Dit geheel is nodig om te komen tot de eerder omschreven verbindende kwaliteit. Tegelijk 'gebruiken' we dit geheel om diversiteit te creëren. Juist wanneer 'de ondertoon' bestaat uit overeenkomst, is het mogelijk om herkenbare en uitgesproken diversiteit en identiteit aan te brengen. Deze diversiteit ontstaat door uit te gaan van functionaliteit. En daarbij speelt de relatie tussen binnen en buiten een cruciale rol. We komen tot woningen waarbij deze relatie telkens anders tot stand komt. Daarbij gaat het om ramen, deuren, balkons, afdaken... etc. waarvan de plaatsing en afmetingen van elkaar verschillen, omdat er per woning anders omgegaan wordt met de relatie tussen binnen en buiten, die steeds bepalender wordt voor ons 'woongeluk'. Ook zullen er verschillen optreden in kleur, textuur en reliëfs. Ons uitgangspunt blijft daarbij dat er geen verschillen vanwege het verschil ontstaan, maar dat de diversiteit altijd veroorzaakt wordt door functionaliteit en ingegeven wordt door zachtere belevingsprincipes als herkenbaarheid en oriëntatie.

Eenheid door materialisatie en herhaling.

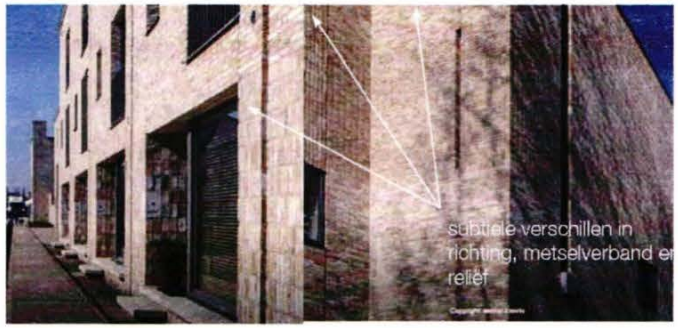


Eenheid door materialisatie waarin ook afwisseling mogelijk is.

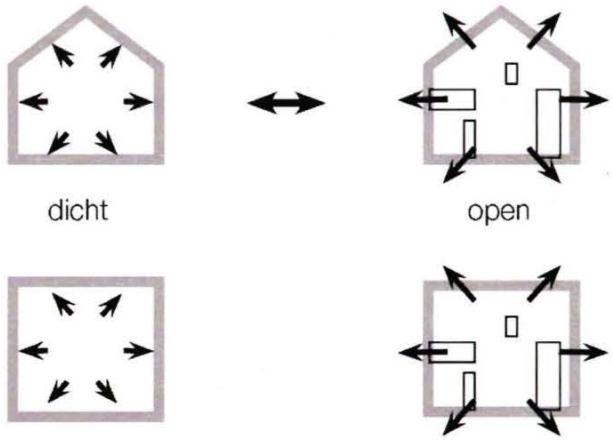
eenheid ⟷ eenheid én diversiteit

De eenheid in deze gevel wordt gerealiseerd door hetzelfde materiaalgebruik + herhaling. We spreken hier niet van diversiteit

Diversiteit en afwisseling met dezelfde eenheid.



bron: architectenweb, project Strijp R Eindhoven van Bedeaux de Brouwer Architecten



Voor de afleesbaarheid van de woningen in de bouwblokken is het belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de 'open en dicht verhoudingen'. Onder invloed van 'het steeds noordelijker zuiden' en de warmer worden zomers en het zachtere winters wordt deze verhouding steeds bepalender. Veel glas en veel (te reguleren) licht is fijn, maar deze moet in balans gebracht worden t.b.v. comfort en duurzaamheid. Voor bepaalde functies is het optimaal om weinige ramen te hebben terwijl andere functies zoveel mogelijk licht en lucht kunnen vereisen.

Door openingen te plaatsen in een massa, waardoor de massa altijd overeind blijft, kunnen de functies in het gebouw uiting geven aan de stijl en identiteit. Grote openingen vertellen iets over de binnen en buiten relatie, terwijl kleine openingen beschutting en geborgenheid bieden. Resultaat is dat er gebouwen ontstaan die hun innerlijk veruiterlijken en daarmee transparant en goed afleesbaar zijn.

Voor de woningen betekent dit concreter dat de hoeveelheid ramen (gaten) t.b.v. slaapvertrekken, bergingen of werkruimtes niet heel groot hoeven te zijn. Terwijl dit voor een woon- / leefkeuken juist intensief en zeer open mag. Dit geeft ook de mogelijkheid om een gevel aan de tuinzijdes (voor & achter) geheel open te zetten en de grens tussen privé, semi privé en publiek naar wens te kunnen reguleren.

Een oud stadje in Italie: Uitgaande van een (steenachtige) massa met gaten (ramen en deuren) die puur functioneel zijn aangebracht. Dit stadje straalt een sterke eenheid uit, binnen deze eenheid is een grote diversiteit aanwezig. Door subtiele verschillen in texturen en verschil in hoogte en diepte komt dit tot uiting.

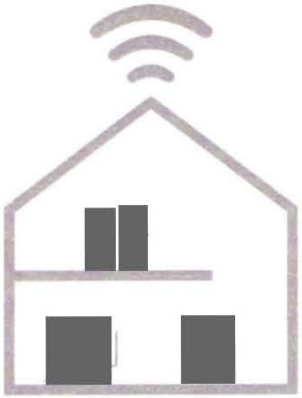
GEBRUIK

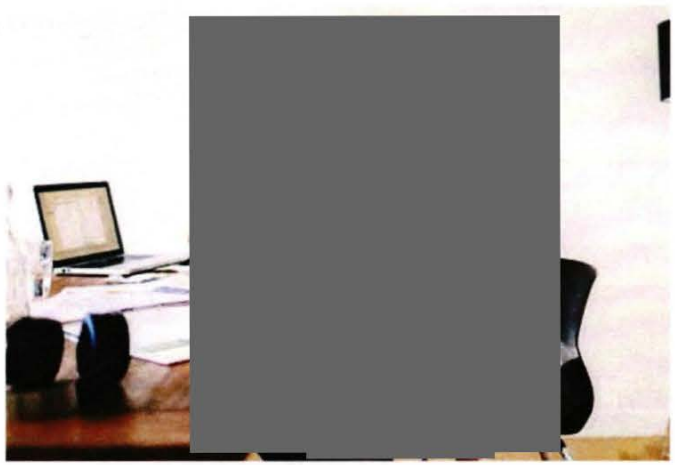
ZUIDELIJK LEVEN

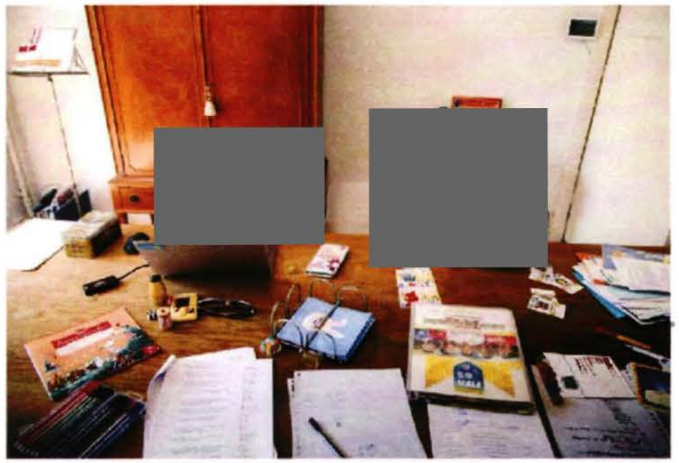
We baseren ons op het 'zuidelijk leven' dat vanwege reiservaringen en de klimatologische veranderingen ook in ons land populair is geworden. Daarnaast is er ook sprake van noodzaak als het gaat om de klimatologische leefkwaliteit en de introductie van zuidelijker vegetatie die beter bestand is tegen stijgende temperaturen. Onder invloed van deze factoren willen we in toenemende mate een vakantiegevoel kunnen hebben in en rond ons eigen huis. En dat dan het liefst in combinatie met werk en een sociaal leven. Daarom hebben we de woningen afgestemd op de elementen. We houden rekening met zon, schaduw, wind, temperatuur en regen om het daarmee mogelijk te maken om te kunnen genieten van het binnen/buitenleven. Zo ontstaat een feestelijke, optimistisch woonklimaat waar mensen zowel op zichzelf als gezamenlijk kunnen kiezen wat ze fijn vinden. Vormgeving, details, functionele elementen...ze zijn allemaal gebaseerd op de ambitie om het bewoners en passanten zo aangenaam te maken. En dan niet zozeer door fysieke luxe, maar veel meer door woningen in een omgeving te creëren waarmee heel veel kan, het hele jaar door.

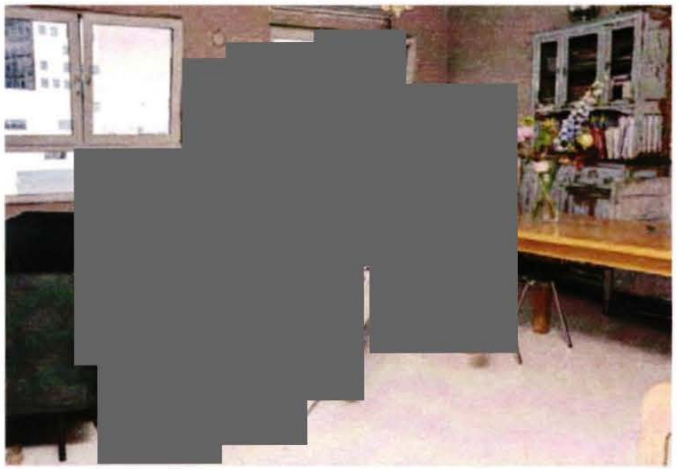
We komen tot een leefomgeving die uitgaat van de menselijke maat en waar het mogelijk is om uiting te geven aan nieuwe sociale verbanden, waarmee we het ik-tijdperk achter ons kunnen laten

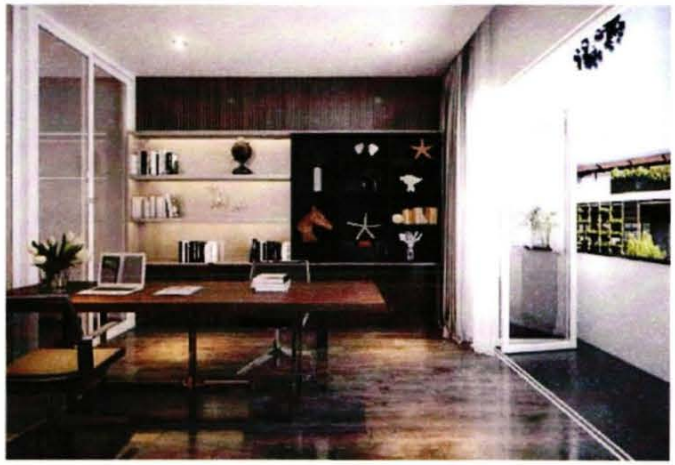
In deze tijden is het nodig dat ons thuis 'meer kan' en daarom maken we multi-taskende ruime woningen die goed indeelbaar zijn en daardoor geschikt voor veel soorten gebruik. Werk en privé worden steeds meer gecombineerd en daar houden we rekening mee. Tegelijk is het zo dat onze jongeren langer thuis blijven wonen en we zorgen er daarom voor dat dit mogelijk is. De komende decennia zal er ook een uitgebreide generatie ouderen ontstaan en onze familiewoningen zullen daarom ook in toenemende mate fungeren als mantelzorgomgevingen. Ook hiervoor maken we de woningen geschikt, met name door het creëren van een volwaardige derde of vierde woonlaag en voorzieningen, waarmee de indelingsruimte wordt vergroot. Denk hierbij aan extra badkamers en opgangen naar boven die redelijk zelfstandig gebruikt kunnen worden.

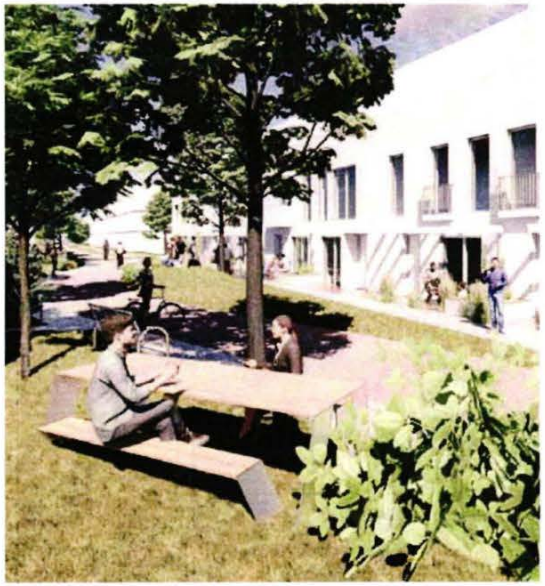












We maken een omgeving die gekenmerkt wordt door aanwezigheid. Geen woningen waar mensen achter de voordeur verdwijnen, maar een leefomgeving waar zichtbaar en voelbaar is dat er mensen actief zijn. Ons open ontwerp van de woningen draagt hier in belangrijke mate aan bij. De aanwezige groene buitenruimte wordt voor een groot deel ingericht om gezamenlijk te gebruiken. Deze sluit direct aan op de privé domeinen. Passanten gaan hier door een gebied dat onmiskenbaar in eigendom is van de bewoners. Ze zijn er tijdelijk 'op bezoek' en welkom. Een ander deel van de buitenruimten is strikt privé. Dit geldt met name de eigen tuinen en balkons. Ook als het gaat om de buitenruimte is er dus sprake van multitaskende woningen die zowel sociale menging als afzonderlijk gebruik mogelijk maken.

REFERENTIES

ARCHETYPE / OERVORM

ZADELDAK

Als je een klein kind vraagt om een huis te tekenen, dan zal het vrijwel altijd een zadeldak tekenen. Dit type dak kan gezien worden als de belangrijkste 'oervorm' van een huis in Nederland. Als voorbeeld hiernaast een replica van een woning uit de steentijd. Tot op de dag van vandaag blijft het een zeer beeldbepalende, vertrouwde vorm.

Door de massa in deze vorm te 'gieten' en uit te gaan van perforaties in deze massa, blijft deze archetype vorm gewaarborgd. Zodoende kan hier binnen van alles gebeuren: kleine ramen, grote ramen, balkons, schoorstenen etc. Zolang deze binnen bepaalde proporties blijven.

Deze vorm is herkenbaar en is onderdeel van onze menselijk maat.

Omdat een zadeldak zo'n bepalende vorm heeft zal er aandacht besteed moeten worden aan de invulling, het materiaalgebruik en de detaillering om hier een eigentijdse uitstraling aan te kunnen geven. Dat betekent voor ons in het plan afleesbaarheid van functies en diversiteit binnen de eenheid van het gehele blok.

Huis uit de steentijd

Basisvorm met uitbouw waarbij de functies afleesbaar zijn in de gevel

Basisvorm met een 'hap' uit de hoek

Basisvorm met perforaties die qua maat afwijken van de standaard

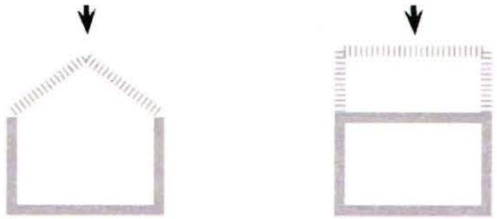
PLAT DAK

De ontwikkeling van het platte dak, hoewel lang niet zo oud als een zadeldak of andere varianten van schuine daken, is historisch gezien een interessant fenomeen. Het is iets wat geleidelijk is ontstaan, maar pas in de 20e eeuw geperfectioneerd is. Dit vanwege de toepassing van bitumen.

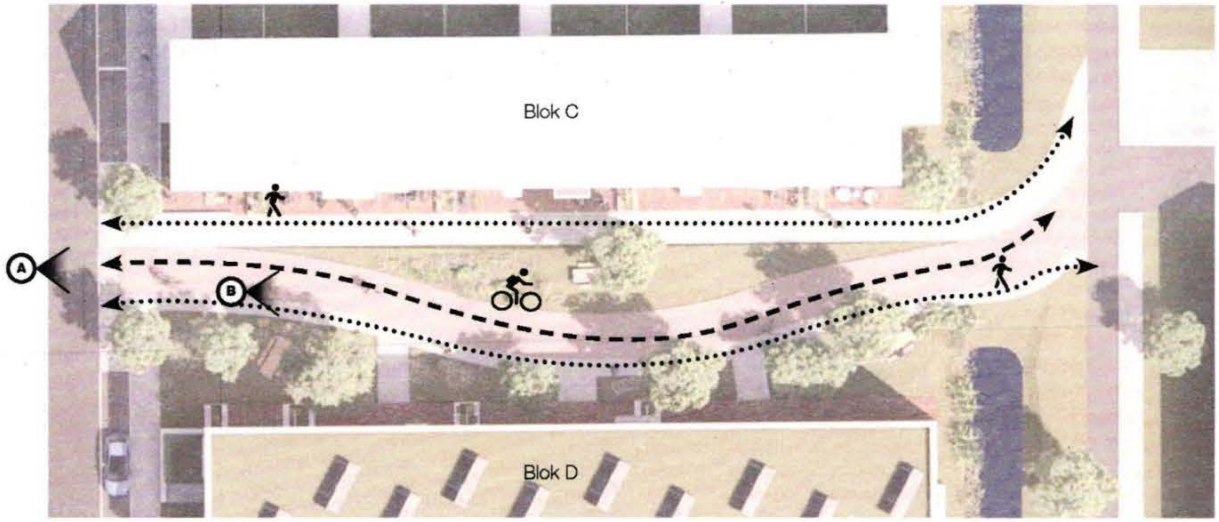
Een kap met een hellingshoek tussen de 50-60 graden was uit praktische overwegingen noodzaak om een gebouw wind- en waterdicht te maken. Een plat dak werd enkel gemaakt wanneer dit een functie had, zoals een dakterras of een uitzichtpunt.

Het bouwblok aan de zuidzijde heeft platte daken. Deze platte daken zijn 'nodig' om de overgang te kunnen maken van kleinschalig, archetypische vormen naar de naastgelegen, haast grootstedelijke ontwikkeling.

Door de architectuur, materialisatie en het principe open-dicht hierin door te zetten wordt dit bouwblok met haar platte daken onderdeel van de meer archetype ontwikkeling van de bouwblokken met de zadeldaken. Zodoende wordt de traditionele kap en het moderne platte dak met elkaar verbonden. Deze verbinding wordt door ons versterkt door de zuidelijke en noordelijke wand die elkaar ontmoeten in de middenzone. Door de zadeldakwoningen wat te verhogen, ontstaan twee wanden die corresponderen. Bovendien verkleinen we het contrast tussen het zadeldak en het platte dak, door de hoek van het zadeldak minder scherp te maken.



AANSLUITING OPENBARE GEBIED



Dit gebied is heel belangrijk voor de identiteit van de ontwikkeling. Door minder zwart-wit te kijken naar het onderscheid tussen privaat en publiek, ontstaat een gezamenlijk open gebruiksgebied voor bewoners en waar passanten zicht tijdelijk te gast zullen voelen. We kunnen dit het best omschrijven als een zuidelijker manier van leven.
Zoals gezegd, er zijn geen harde grenzen aanwezig tussen publiek en privaat maar het onderscheid wordt wel duidelijk gedefinieerd. Elke woning heeft haar eigen, private voorruimte. Het overig gebied is hun gemeenschappelijke 'voortuin'.

Het doorgetrokken fietspand mag iets unieks worden. Met behulp van materialisatie (denkend aan kasseien of andere bestrating), bochten en fysieke glooiingen in het landschap wordt er sturing gegeven aan de sfeer en snelheid op het fietspad. Deze zal hierdoor aanzienlijk worden vertraagd wat ten goede zal komen aan de overgang van 'fietssnelweg' naar verspreiding in de bestaande wijk.

Aan de zuidzijde van het middengebied (blok D) sluit de westelijke hoekwoning aan op de groene heuvel van de 'De Witt'. Bij de oostelijke hoekwoning is er sprake van een natuurlijke waterafscheiding. De aansluiting van de westelijke hoekwoning aan de noordzijde van het middengbied is meer gedefinieerd, met zoals het bouwblok ten noorden van de torens in plan De Witt. Dit gebeurt d.m.v. een laag muurtje.

A

B

Blok C en D: Ook hier geen harde grens aan de voorzijde tussen publiek en privaat. De indeling vindt plaats door een onderscheidend materiaal/kleurgebruik

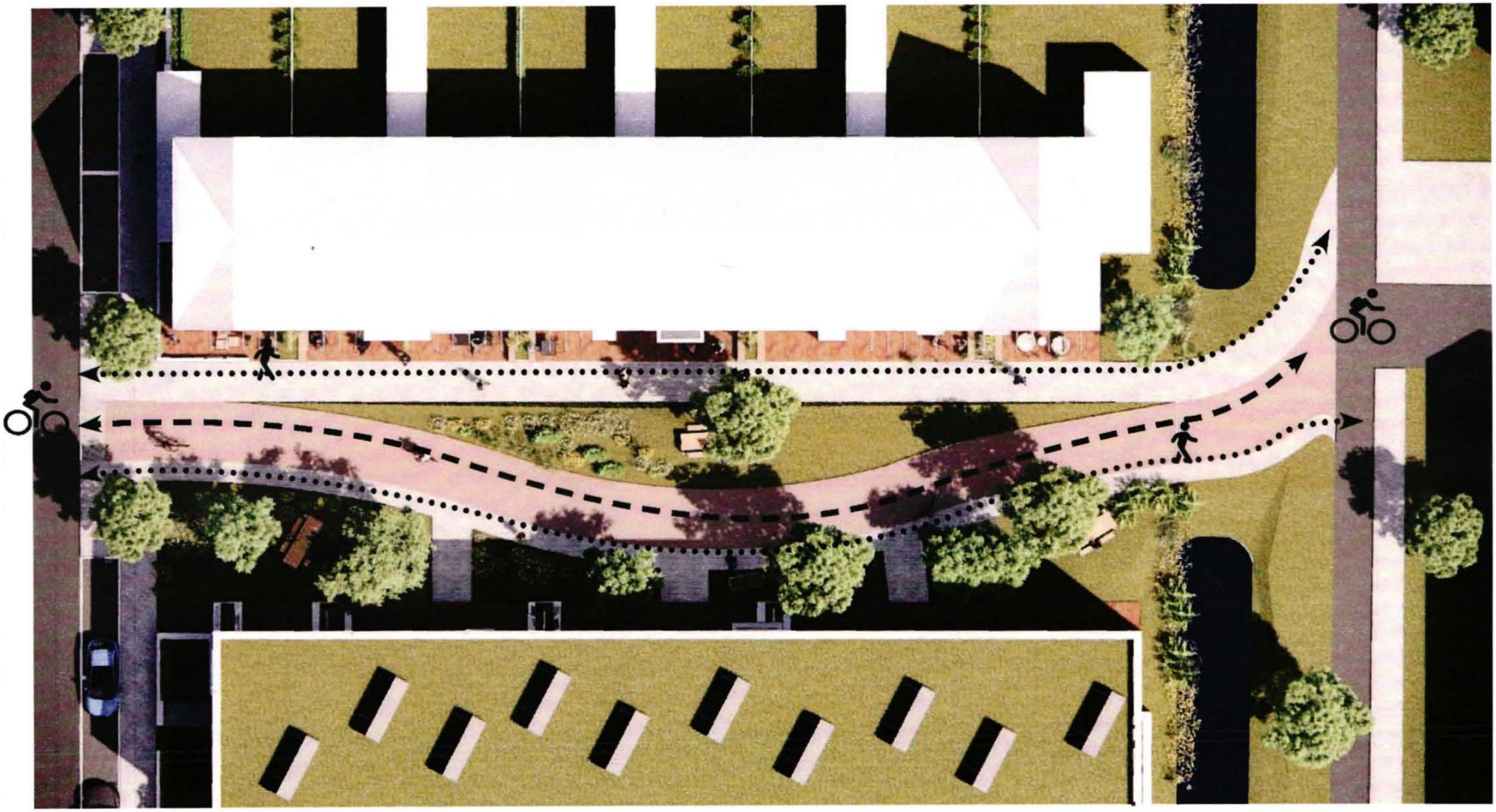
Verblijfskwaliteit openbare gebied

GROEN

ONTMOETING

FIETSPAD MET LAGE SNELHEID

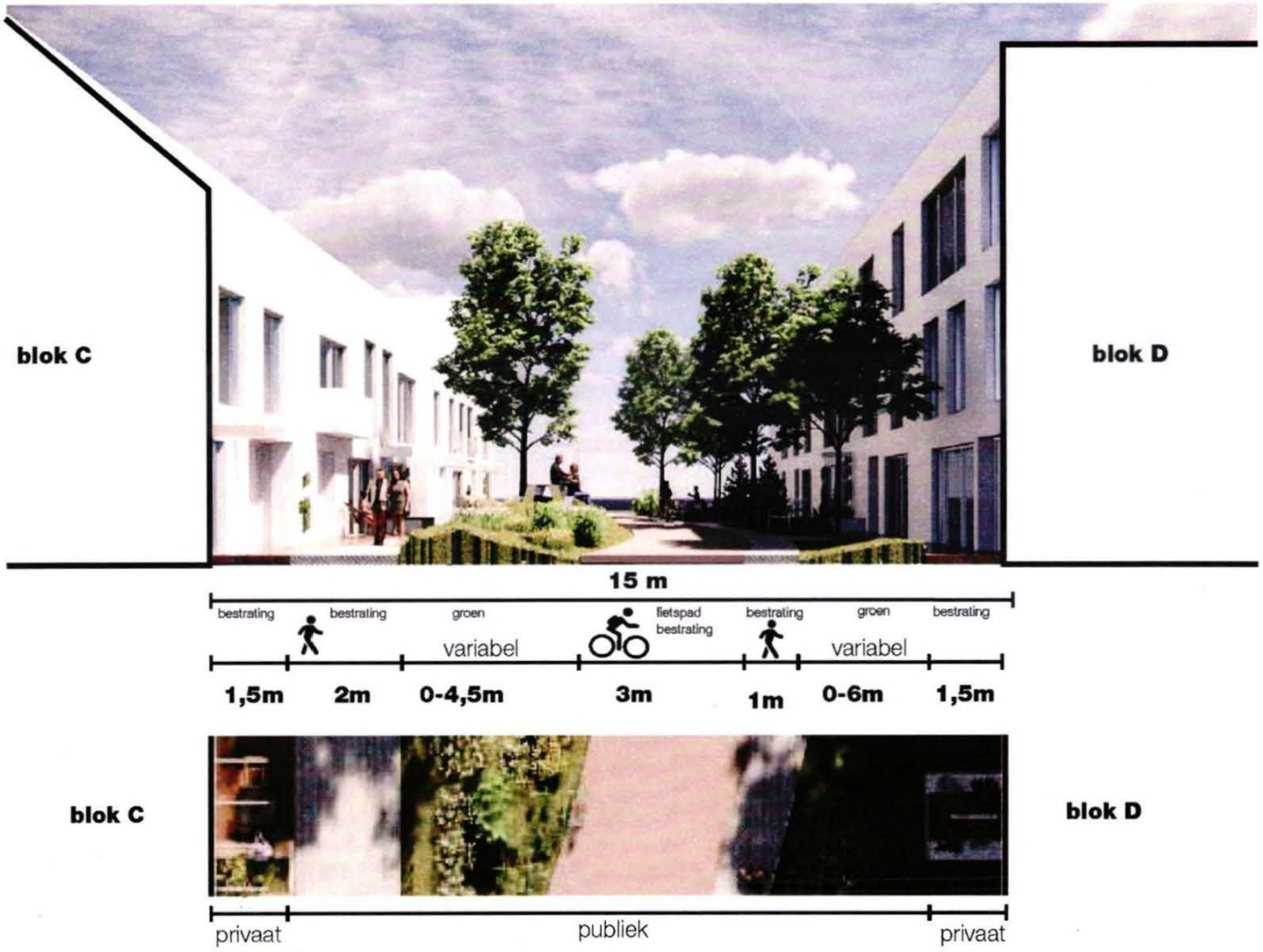
SPEELPLEK

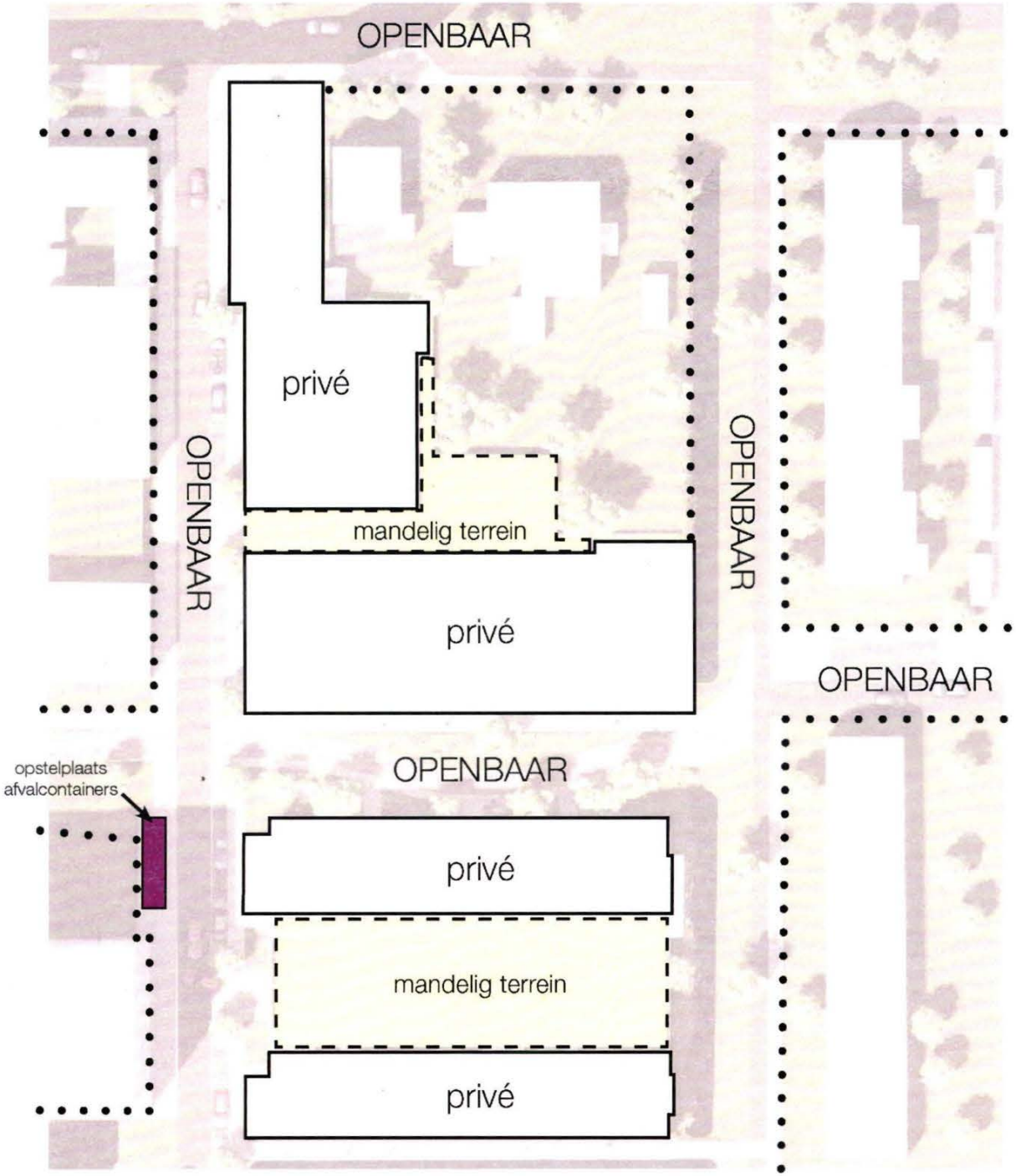


Doorsnedeprofielen

Overgang privé-groen-publiek aan t.p.v. blok D

Overgang privé-publiek door middel van verschil in kleur bestrating




OPENBAAR
privé
OPENBAAR
mandelig terrein
privé
OPENBAAR
OPENBAAR
opstelplaats
afvalcontainers
OPENBAAR
privé
mandelig terrein
privé

Hoekoplossingen

Hoeken van woningen en bouwblokken ontstaan soms, zonder dat deze een relatie aangaan met de omgeving. Deze hoeken mogen meer gedefinieerd worden. Soms betekent dit dat deze open kan zijn of op subtiele wijze afgebakend, maar soms mag deze ook meer gesloten en harder zijn, als dit maar bewust gebeurt.

Zoals te zien is in de voorbeelden hebben we een aantal hoeken die een andere oplossing nodig hebben:
1. Alleenstaande woning: een open hoek, door middel van een laag stenen muurtje
2. Westelijke hoekwoningen van het middengebied: aan de zuidzijde aansluitend op de groene, open structuur van De Witt met aan de noordzijde een laag muurtje.
3. Oostelijke hoekwoningen middengebied: zachte overgang door de gevarieerde ecologische begroeiing aan het water door te zetten

hoeken mogen een "gezicht" krijgen

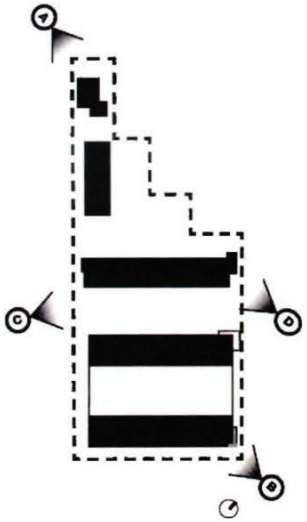
Openheid in de hoek

Een laag muurtje, vrij open maar duidelijke afbakening

Hoek aan de waterzijde, zachte overgang naar de oude wijk

Hoek blok C t.p.v. oostzijde.
Afbakening door middel van een natuurlijk afscheiding als een laag heggetjes.

Hoek blok C t.p.v. de westzijde. Hier grenst de tuin aan het water. Hier mogen geen schuttingen gerealiseerd worden maar zal middels vegetatie dat aansluit op dit gebied afgebakend worden.



laag muurtje

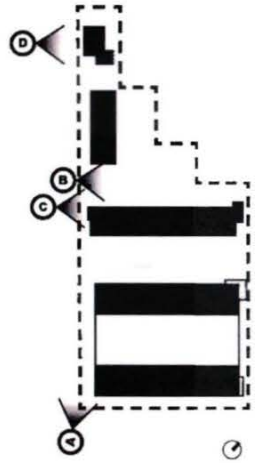
een fysiek hekwerk dat open en dicht kan met een openheid van 60% a 70%

In dit project definiëren we drie verschillende soorten afscheidingen:

1. Hard: architectonische oplossing
   Een bakstenen wand met een structuur/relief
   Een uitbouw of schuurtje
2. Hoog: licht, zacht en groen
   Een hoog, licht hek, begroeid met klimplanten
   Een haag
3. Laag: heldere scheiding tussen publiek en privaat, maar zo open mogelijk.
   Een laag muurtje of haag
   Een verschil in terreinafwerking

muur uitbouw, laag muurtje met daarboven groene invulling, beëindiging kolom

kolommen, lage muurtjes met haag erachter, poort, laag muurtje



Groene parkeerplekken en inrit

MATERIALISATIE & TECTONIEK

Kleurgebruik Campinaterrein - relatief donkere aardse kleuren met lichte accenten

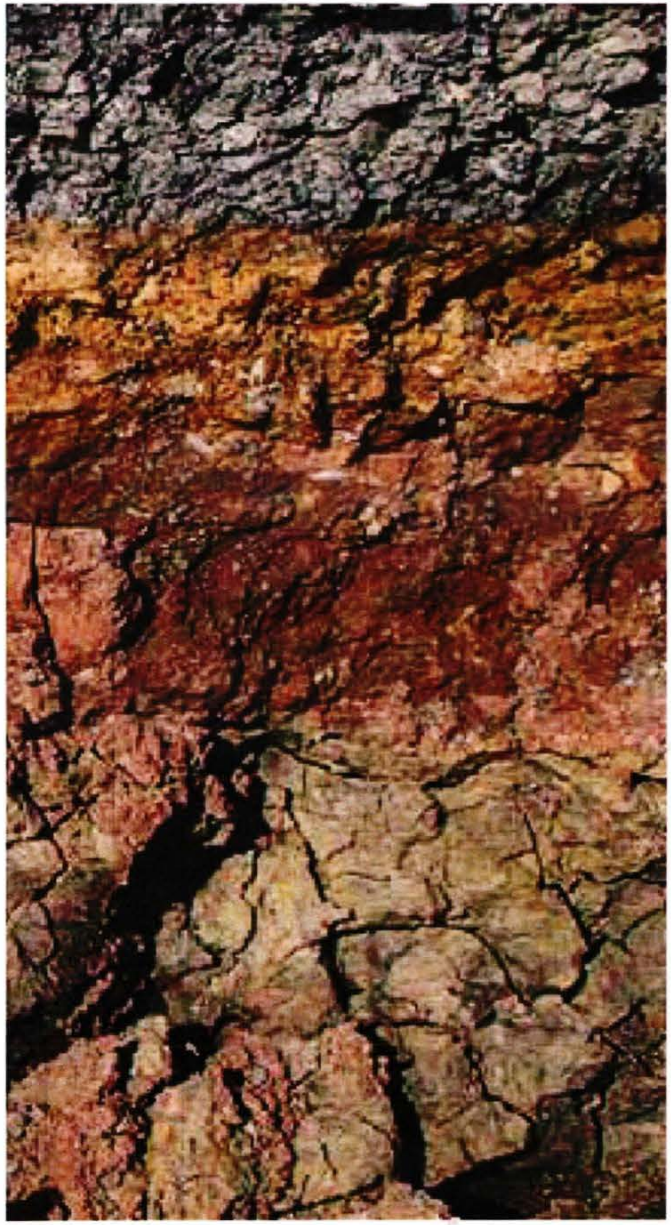
Kleurgebruik ontwikkeling De Witt - lichtere aardse kleuren met donkere accenten

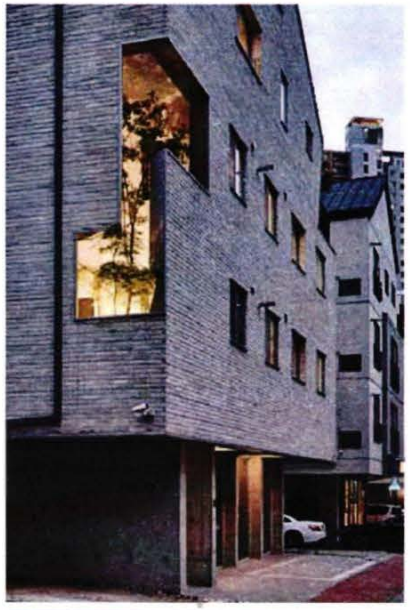
Vanwege de verbindende rol en de omvang van de ontwikkeling, is een identiteit wenselijk. Dit betekent zeker niet dat deze identiteit in contrast moet staan met de omliggende gebouwen. De kwaliteit van ons plan zal vooral adaptief moeten zijn. Het betekent in essentie dat we wat tijdlozer en daarmee 'opener' zullen zijn, zodat de locatie in staat is zowel 'dat wat al tijden zo is als dat wat nieuw is' te beantwoorden.

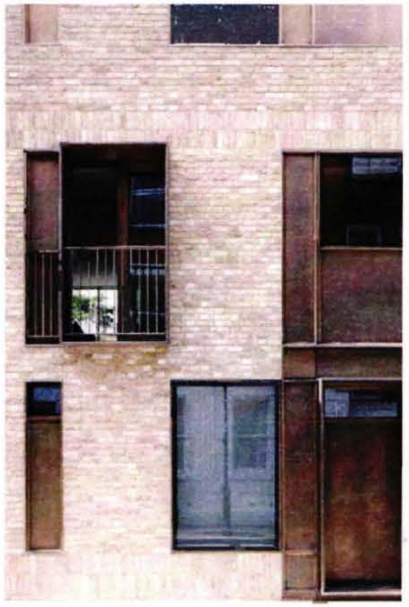
In de omgeving is een scala van geel-, rood- en bruintinten aanwezig. Dit geldt voor zowel de traditionele wijk als de nieuwe, naastgelegen ontwikkelingen. Daarin is het gebruik van baksteen de basis.

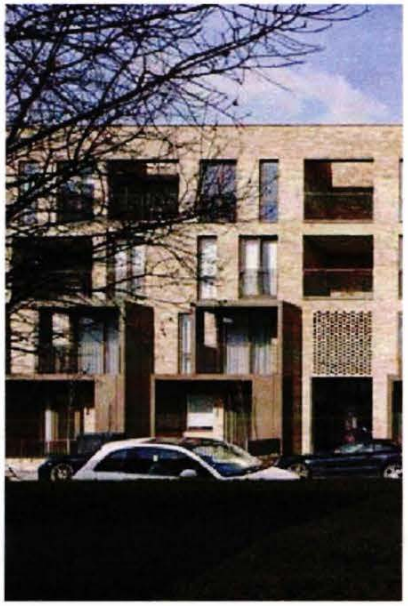
Waar we naar op zoek zijn is een kleurenpallet dat aansluit op deze aardse tinten en goed op zichzelf kan staan.

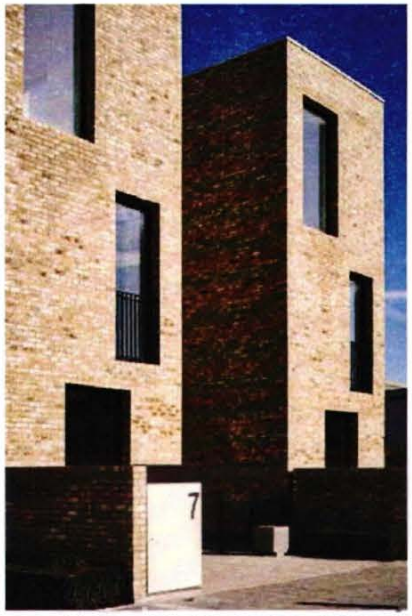
Binnen deze aardse tonen willen we het lichtere spectrum opzoeken, omdat we van mening zijn dat we hiermee het best verbindend kunnen zijn en er tegelijk een eigen (zuidelijker) sfeer ontstaat.. De bouwblokken zullen onderling qua kleur en tektoniek etc. verschillen en ook binnen de bouwblokken zullen subtiele verschillen en accenten ontstaan waarmee een redelijk zachte visuele verscheidenheid ontstaat.

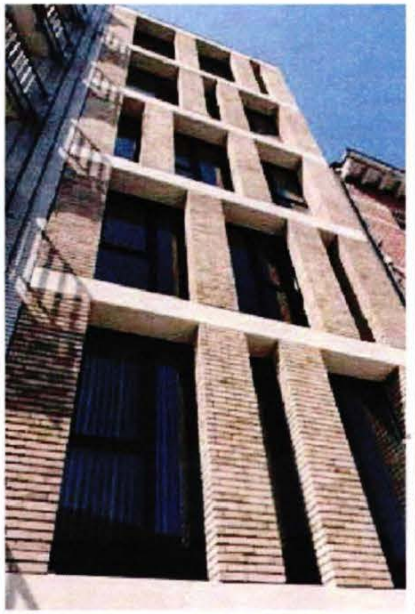


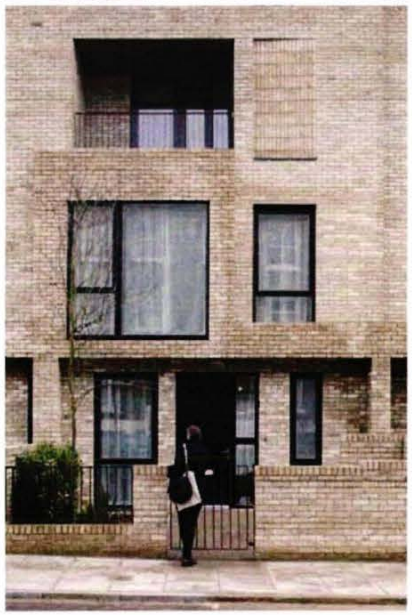


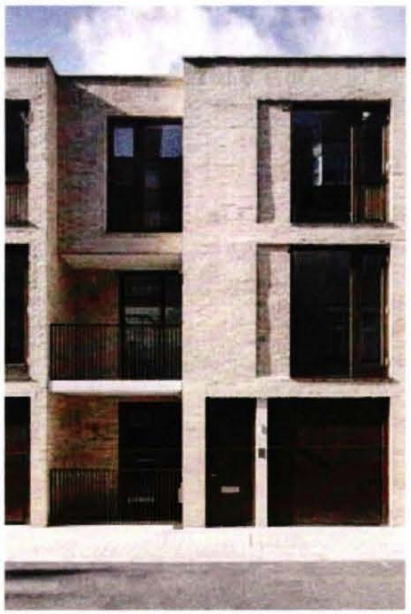


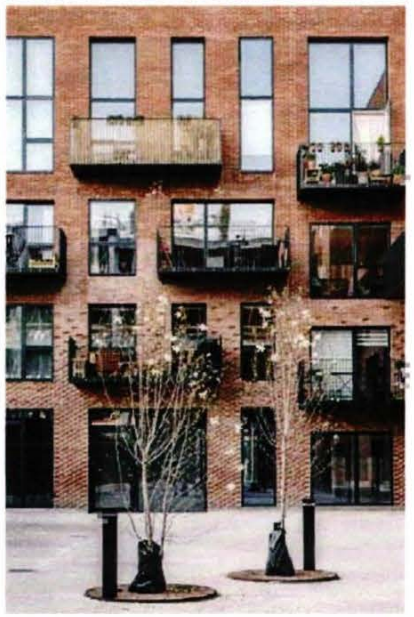


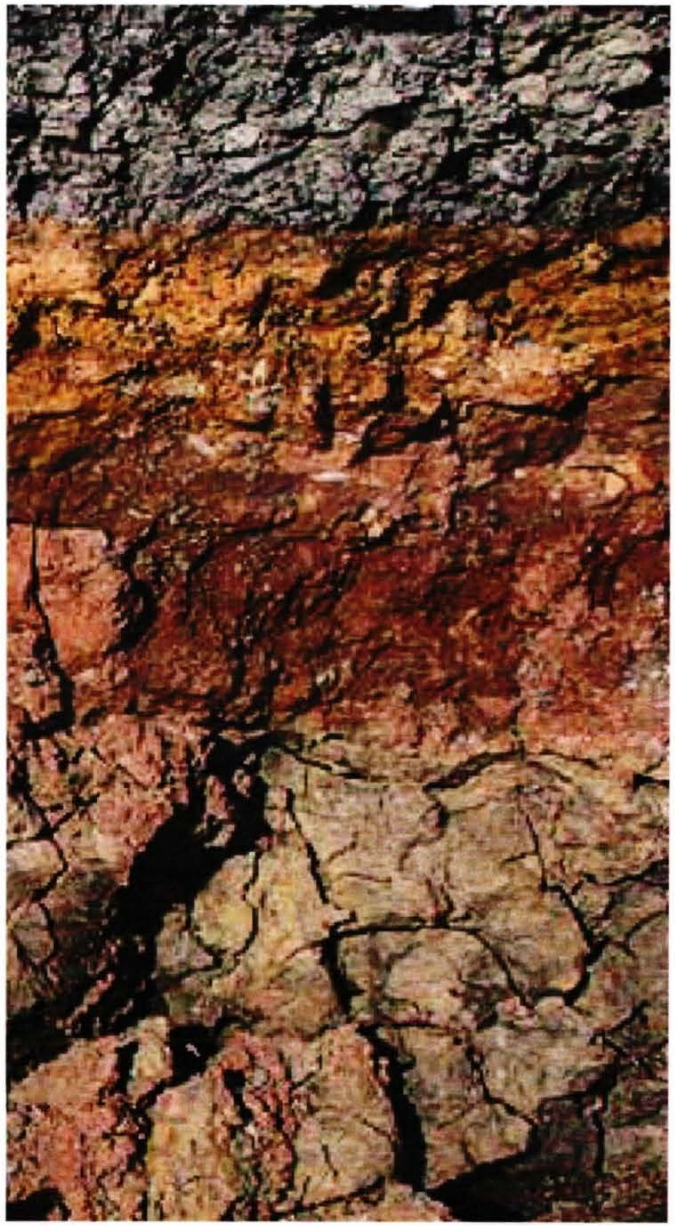

7











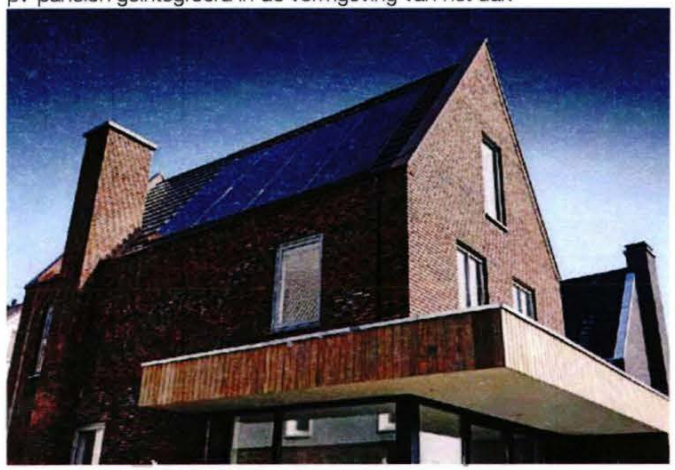
DETAIL DAKEN

Om het dak een eigentijdse invulling te geven zal de goot verholen aangebracht worden. Het voordeel hiervan is dat de vorm extra krachtig wordt en niet doorbroken door vaak grof uitgevoerde goten die de kracht van de vorm aantasten.

Blanke aluminium randprofielen of bevestigingsmiddelen zijn niet toegestaan. In de uitwerking dient de kleur of het materiaal zorgvuldig worden meegenomen in de architectonische uitwerking.

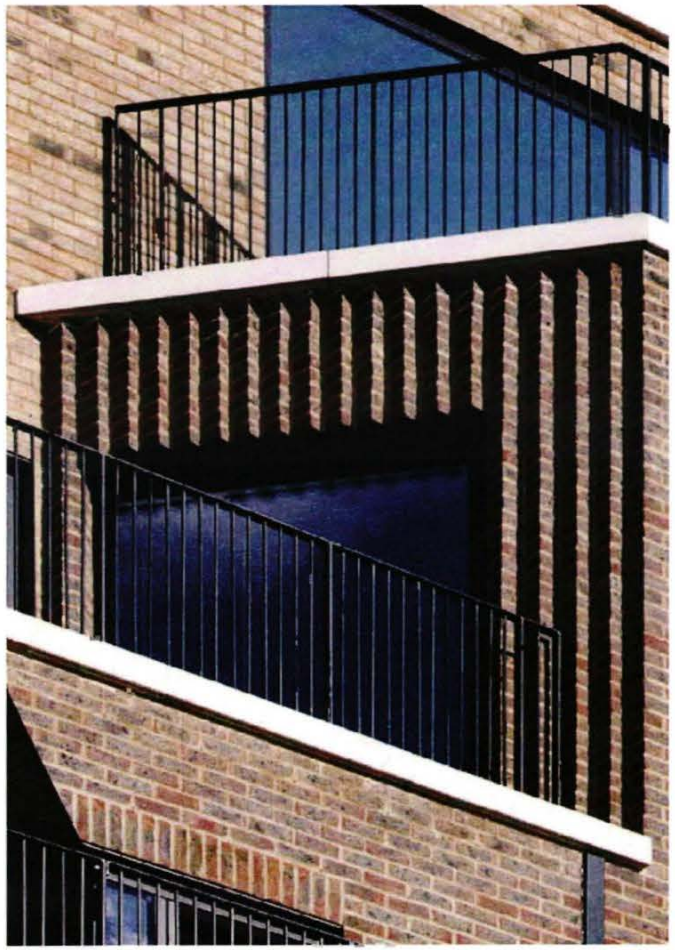
Afhankelijk van een energetische analyse, zullen er hoogstwaarschijnlijk pv-panelen nodig zijn. Deze p.v. panelen zullen zo geintegreerd mogelijk worden aangebracht, rekening houdend met een flexibele (innovatieve) aanpassingen in de toekomst.

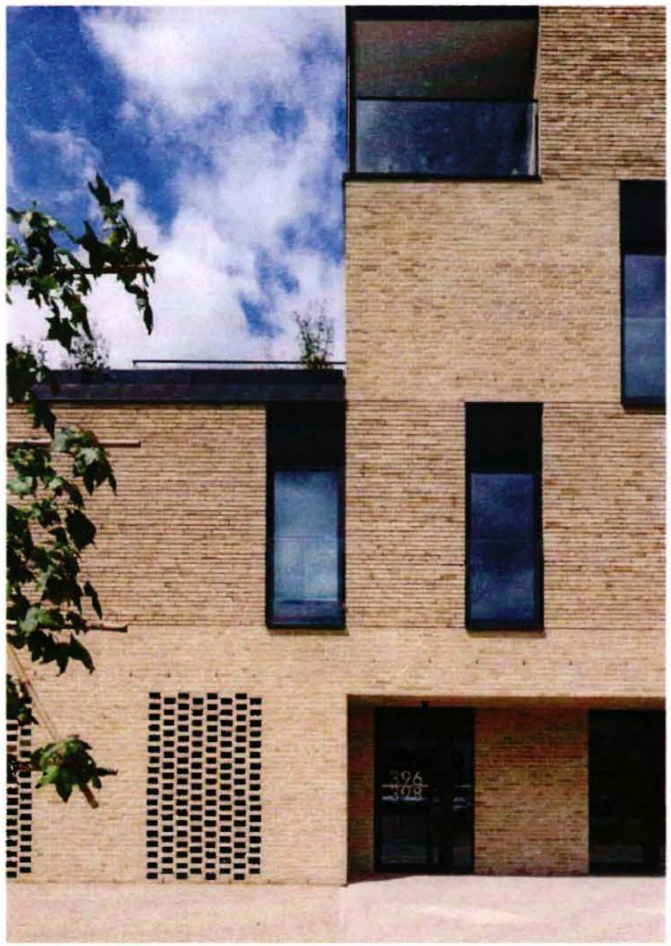
pv-panelen geïntegreerd in de vormgeving van het dak

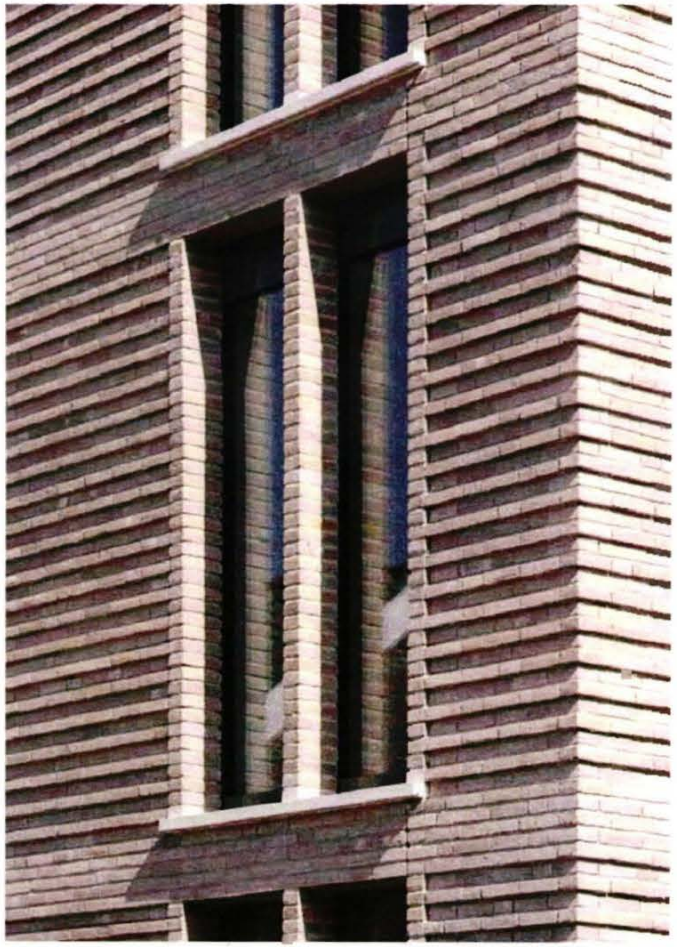


Door intuïtief om te gaan met het metselwerk kan diversiteit aangebracht worden tussen en binnen de woonblokken. Hierbij moet gedacht worden aan:
1. verschil in richting verticaal - horizontaal
2. verschil in voeg: terug liggend - platvol
3. verschil in diepte: reliëf

Het is hierbij van belang dat dit op een lichte en subtiele wijze wordt vormgegeven zodat de wandvorming en eenheid van het plan overeind blijven staan.







METSELVERBAND & VOEGEN

Het is belangrijk om regels op te stellen voor het type metselverband en de kleur en toepassing van de voegen.

Op het moment dat de voegen in sterk contrast staan ten opzichte van het metselwerk wordt de monolieten uitstraling van de bouwblokken teniet gedaan. Het zit hem meer in de nuances. Door de kleur van de voeg dicht bij die van de steen te houden ontstaat er een belangrijke samenhang. Door verschillen toe te passen in bijvoorbeeld een platvolle voeg en een terugliggende voeg én dit in combinatie met verschil in richting kan er op speelse wijze naar variaties worden gezocht zonder grote contrasten.

Te alle tijde moet er gekozen worden voor een metselverband die karakter en betekenis geeft aan het gebouw. Een standaard halfsteensverband is sterk af te raden omdat deze zich in wezen lostrekt van de in elkaar getande stenen die vroeger voor constructieve cohesie zorgden.

Platvol glad

Iets teruggehouden

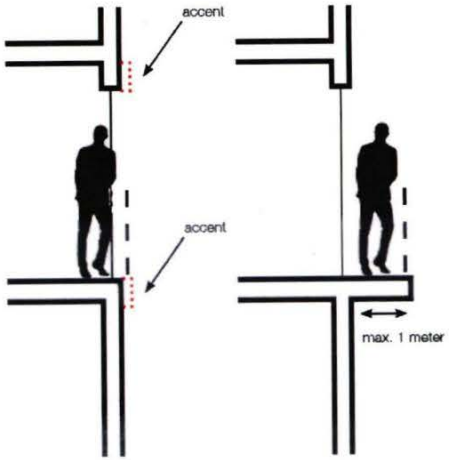
Verdiept

De kozijnen moeten onderdeel zijn van het kleurenpallet als het metselwerk en ander secundaire materialen. Er mag verschil zijn, maar geen sterk contrast.

De woningen zullen worden uitgevoerd met duurzame, houten kozijnen.

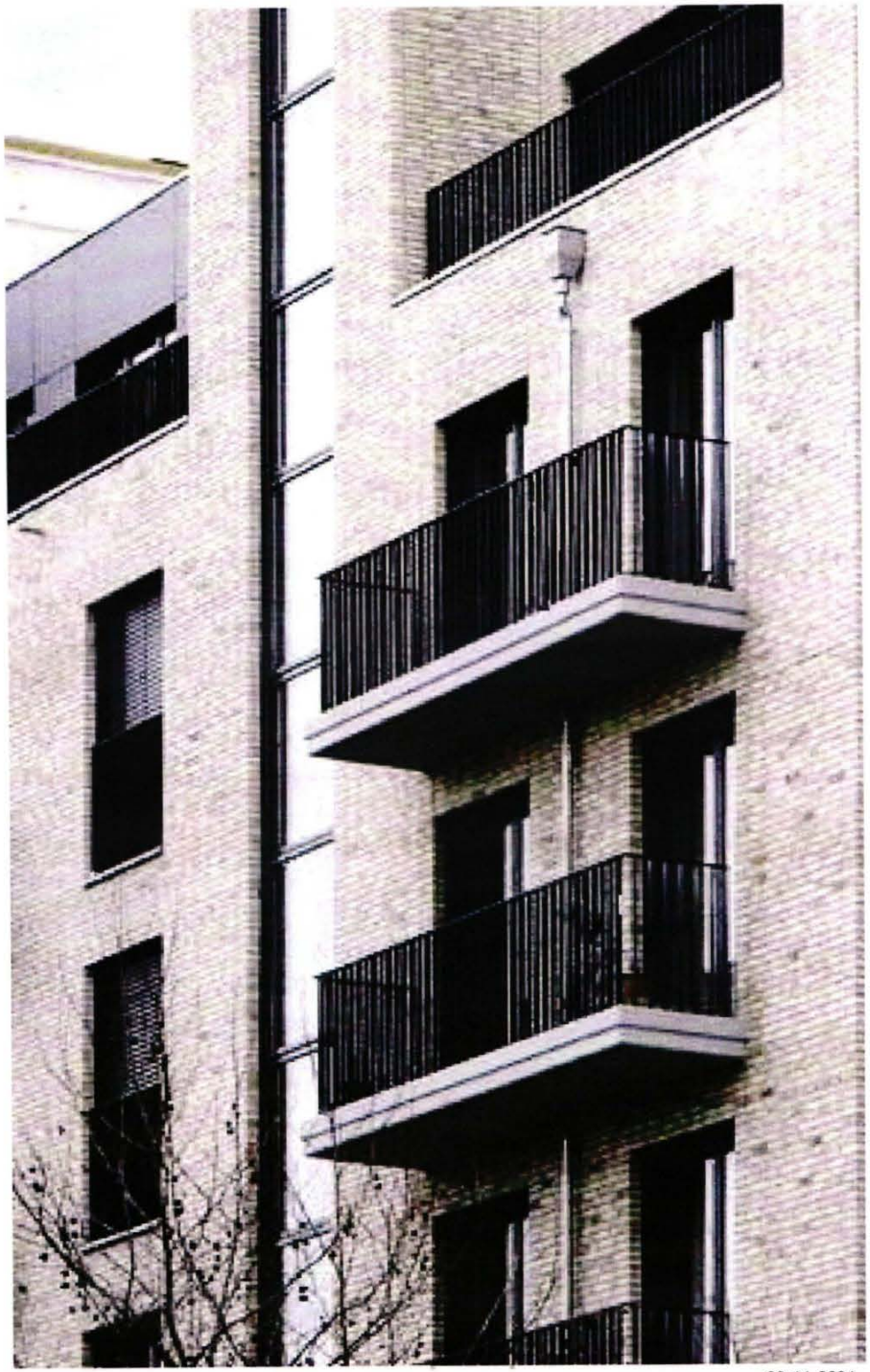
BALKONS

De door ons toegepaste balkons zorgen voor differentiatie en plasticiteit in de gevel. Veelal zijn dit beperkt uitkragende balkons. De bewoners hebben immers ook een eigen tuin als buitenruimte. De balkons zorgen daarnaast voor levendigheid en een aanwezigheid, die de sociale controle ten goede komt.



Frans balkon
met accent in de gevel

Ondiep balkon
max. 1 meter



30-11-2021

Voor dat gedeelte van de gevels in blok D en E waar sprake is van een geluidsbelasting van 55dB t/m 68dB dient een ontheffing aangevraagd te worden, zodat hier geen gebruiksbeperking is. Voor de gedeelten waar sprake is van meer dan 68dB dient een zgn. dove gevel te worden toegepast. Het betreft hier de zuidelijke en oostelijke eerste, tweede en derde verdieping van blok E.

3e: **geen te openen delen**
ventilatie en spui via noordgevel

2e: **geen te openen delen**
ventilatie en spui via noordgevel

1e: **geen te openen delen**
ventilatie en spui via noordgevel

BG: **ontheffing hogere grenswaarde**
draaiende delen mogelijk

DUURZAAMHEID

De inrichting van de openbare ruimte wordt conform de gemeentelijke beheerseisen samengevat in de HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte) ontworpen, zodat er een duurzaam te beheren openbare ruimte word gerealiseerd. Daarbij is de materialisatie van het naastgelegen plan Witt het vertrekpunt. Daar waar het kan, zouden we de duurzaamheid willen aanscherpen in ons plangebied. Dat geldt bijvoorbeeld de energiezuinige verlichting en open bestrating. Verder is ons uitgangspunt dat we zo natuurvriendelijk mogelijk willen bouwen. Dit komt het leefklimaat van zowel bewoners als de flora en fauna ten goede en is van positieve invloed op een blijvende waarde van het gebied.

In samenwerking met de gemeente willen we de komen tot een concrete invulling van de inrichting. In de naastgelegen afbeelding een impressie van fwat ons voor ogen staat.

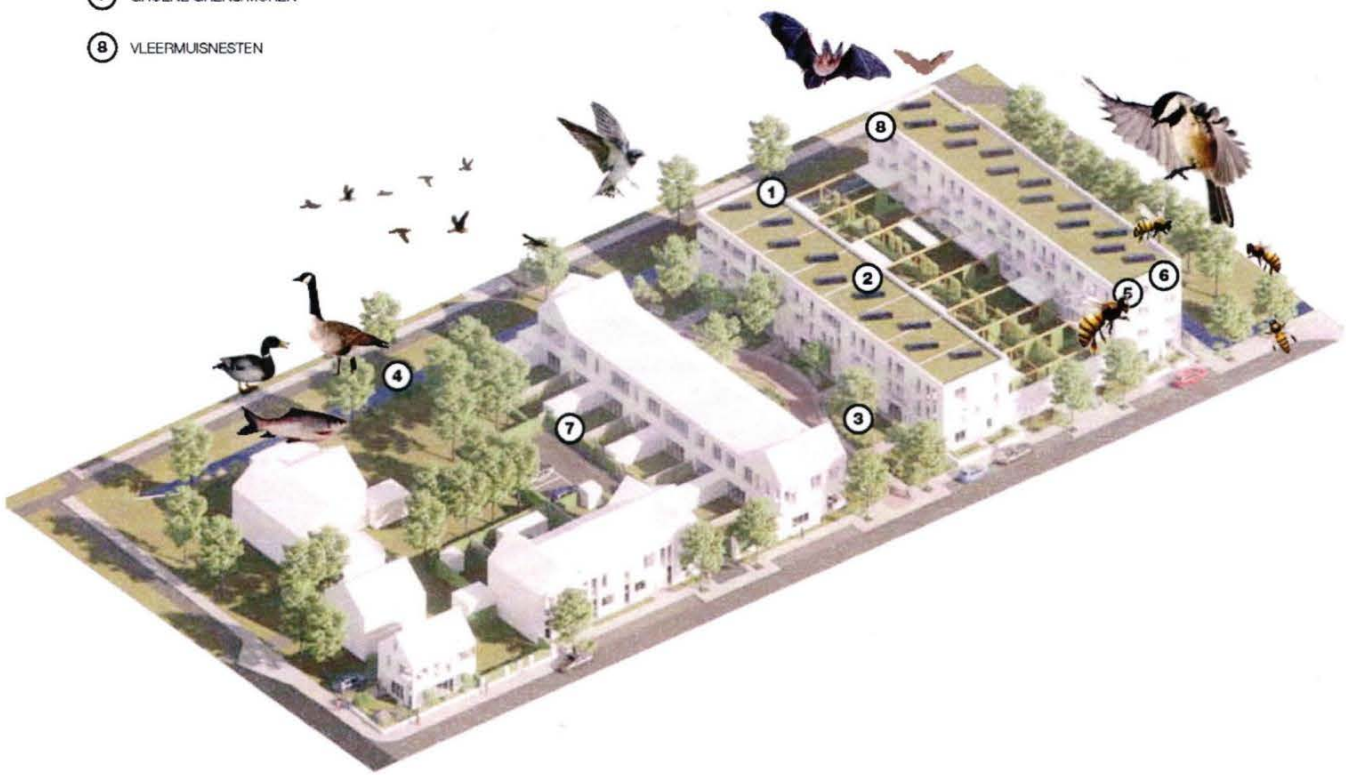
1. Groene daken waar dat kan: sedum met extra bloemopgroei voor de bijen, verkoeling van woning (waterberging) en zonnepanelen.
2. Publieke ruimte met flora: een diversiteit aan (oogst)beplanting ten behoeve van mens en dier. Daarbij extra aandacht voor de warmere zomers die een 'zuidelijker' beplanting nodig maken.
3. Water(berging): het langer vasthouden van water om de belasting van de riolen te ontzien en het rustig afvoeren naar omliggend water.De berging is tevens van invloed op de biodiversiteit..

En op basis van nader onderzoek naar de locale fauna...

4. Water(berging): het langer vasthouden van water om de belasting van de riolen te ontzien en het rustig afvoeren naar omliggend water. Het aantrekken van wil t.b.v. de biodiversiteit.
5. Bijenhotels: een schuilplek bieden voor een van onze belangrijkste bestuivers.
6. Vogelkasten: dichte geveldelen benutten door deze te integreren met nestkasten.
7. Groene wanden: hagen (t.b.v. nestjes en doorgang klein wild), afscheidingen met klimplanten.
8. Vleermuizenkasten: dichte geveldelen benutten door deze te integreren met kasten.

30-11-2021

1. GROEN DAK
2. ZONNEPANELEN
3. OPENBARE FLORA GEBIEDEN
4. WATERRESERVOIRS VOOR DIEREN
5. BIJENHUIZEN
6. VOGELHUISJES
7. GROENE GRENS/MUREN
8. VLEERMUISNESTEN



- Voorzieningen in / aan gebouwen
- Dieren: nestkasten vogels / vleermuizen
- Biodiversiteit: juiste vegetatie (groendak / gevel)

pv-panelen krijgen een verkoelende werking i.c.m. groen op het dak

Slimme oplossingen om nestmogelijkheden te realiseren voor vogel en vleermuis

Het toepassen van gevelgroen op een vrij eenvoudige en onderhoudsvriendelijke wijze

MATERIALEN

globaal toe te passen materialen

In de uitwerking van het plan moet nagedacht worden over toe te passen materialen. Het plan kent een vrij traditionele materialisatie. Hiervan uitgaand zal zo veel mogelijk worden gezocht naar de minst belastende grondstoffen. Een punt van aandacht zal zeker zijn dat de gebruikte materialen bij voorkeur uit de omgeving afkomstig zijn. In de pyramide-afbeelding geven we aan van welke materialen we gebruik gaan maken.

aluminium

EPS, XPS, PUR, PIR

glas, staal

keramiek, koper, gips, beton, linoleum, kalkzandsteen, gasbeton

MDF, hout, CLT

In 2014 heeft de gemeente Woerden de ambitie uitgesproken om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te willen zijn. Daar werken we natuurlijk graag aan mee. De techniek om woningen duurzaam te verwarmen blijven zich snel ontwikkelen. Voor het plan wordt onderzocht welke techniek er word toegepast om de woningen zonder aardgas te verwarmen. De milieu- en energetische eisen van BENG zullen in ambitie de leidraad vormen bij deze uitwerking.

Om de woningen te voorzien van energie en te voldoen aan de eisen is hoogstwaarschijnlijk een combinatie nodig van PV-panelen en een warmtepompsysteem. Een warmtepompsysteem kan zowel individueel als collectief worden aangebracht. Hierbij kan gedacht worden aan een gezamenlijk warmtebron uit de bodem of individuele warmtepompen die in de woning wordt aangebracht.

Ook de gedragscomponent is hier belangrijk. In de woningen kunnen voorzieningen worden getroffen om er voor te zorgen dat bewoners hun eigen energieregisseur worden.

Actieplan CO_2-neutraal 2030
Speerpunt binnen opgave 'Duurzame Samenleving'

gemeente WOERDEN

Woerden, hoofdstad van het Groene Hart

ESPRIT projectontwikkeling

URBAN CLIMATE ARCHITECTS + BiUM

Delft office
Spoorsingel 23
2613 BE Delft

Groningen office
Poelestraat 44
9712 KC Groningen

+31 (0) 85 - 273 54 11
www.ucarchitects.com
info@ucarchitects.com

Projectnr:
2234

URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS

Addendum Beeldkwaliteitsplan Johan de Wittlaan 12, Woerden
Datum: 06-07-2023
Project: Johan de Wittlaan 29, Woerden
Behorend bij document: 2234_211130_Johan_de_Wittlaan_BKP_FINAL.pdf

Introductie
Op 9 november 2021 is het Beeldkwaliteitsplan (BKP) t.b.v. de ontwikkeling van 29 woningen aan de Johan de Wittlaan 12 te Woerden akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKE).

Tijdens de planuitwerking van de gebouwen en het openbaar gebeid zijn er enkele wijzigingen/aanvullingen doorgevoerd die invloed hebben op het BKP.
Op 6 juni 2023 hebben we deze punten met de CKRE besproken. De onderstaande punten worden middels dit document als Addendum toegevoegd aan het oorspronkelijke BKP.

Aanvullingen
Erfafscheidingen
Bij blok A en blok C is gekozen om een meer natuurlijke erfscheiding uit te voeren, om zo meer biodiversiteit in het plangebied te brengen. Bij blok B en C komen gemetselde afscheidingen in de voortuinen gelegen om deze af te kaderen.

Blok A: Groen zij-/voortuin H = ca. 0,7 m, groen op gaashek achtertuin H = ca. 1,8m

Blok C: Groen zij-/voortuin H = ca. 0,5 m, groen op gaashek achtertuin H = ca. 1,8m

Blok B en C: Groen op gaashek achtererf H = ca. 1,8m

Blok C: zijgevel waterkant; Groen op gaashek H = ca. 1 meter

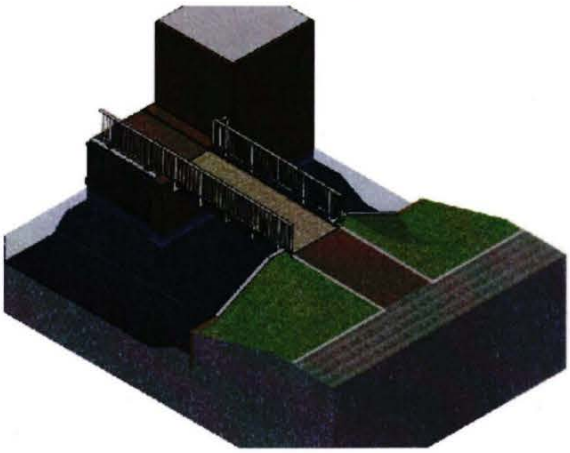
Kadewanden

In overleg met de afdeling Beheer en Onderhoud van de Gemeente Woerden is besloten om de kadewanden uit te voeren in een gerecyclede kunststof Prolock wand. Dit systeem vraagt minder onderhoud dan een houten kadewand, en gaat langer mee. Op de kadewanden worden balustraden aangebracht aangezien de hoogte meer dan 1 meter is tot het water.

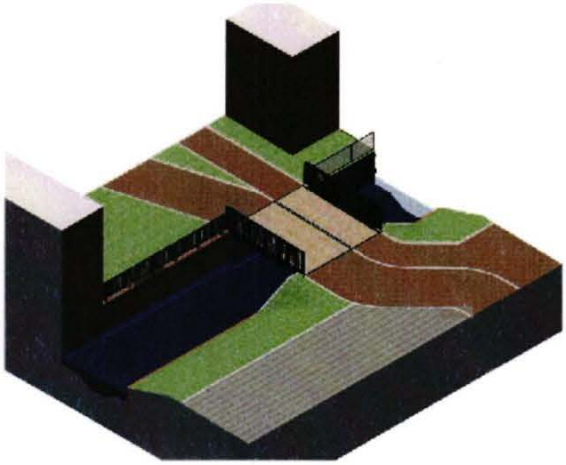
Brugaansluitingen

De twee nieuwe bruggen om de aansluiting over het water te maken op de bestaande woonwijk worden uitgevoerd in een stalen constructie met een composiet brugdek met een afwerklaag in de kleuren van de aangrenzende bestrating (fietspad resp. voetpad)

Aan de plangebiedzijde eindigen de bruggen in een gemetselde kadewand, als doorzetting van de kopgevel van bouwdeel D en E. Aan de bestaande woonwijkzijde eindigt de brug in een groen talud, en wordt opgelegd op een betonnen brughoofd.



Voetgangersbrug t.p.v. Blok E (spoorzijde)



Fiets- en voetgangersbrug t.p.v. middengebied tussen blok C en D

URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS

Vervallen ontmoetingsplek in openbaar gebied
In het laatste overleg d.d. 6 juni jl. is een nieuwe presentatie getoond waarbij, op verzoek van Gemeente, in het ontwerp de ontmoetingsplek is komen te vervallen. Dit vanwege de inpassing van het fietspad, aanbrengen van de nutsvoorzieningen in combinatie met straatwerk en om marginale hoeveelheid groen door te kunnen trekken.

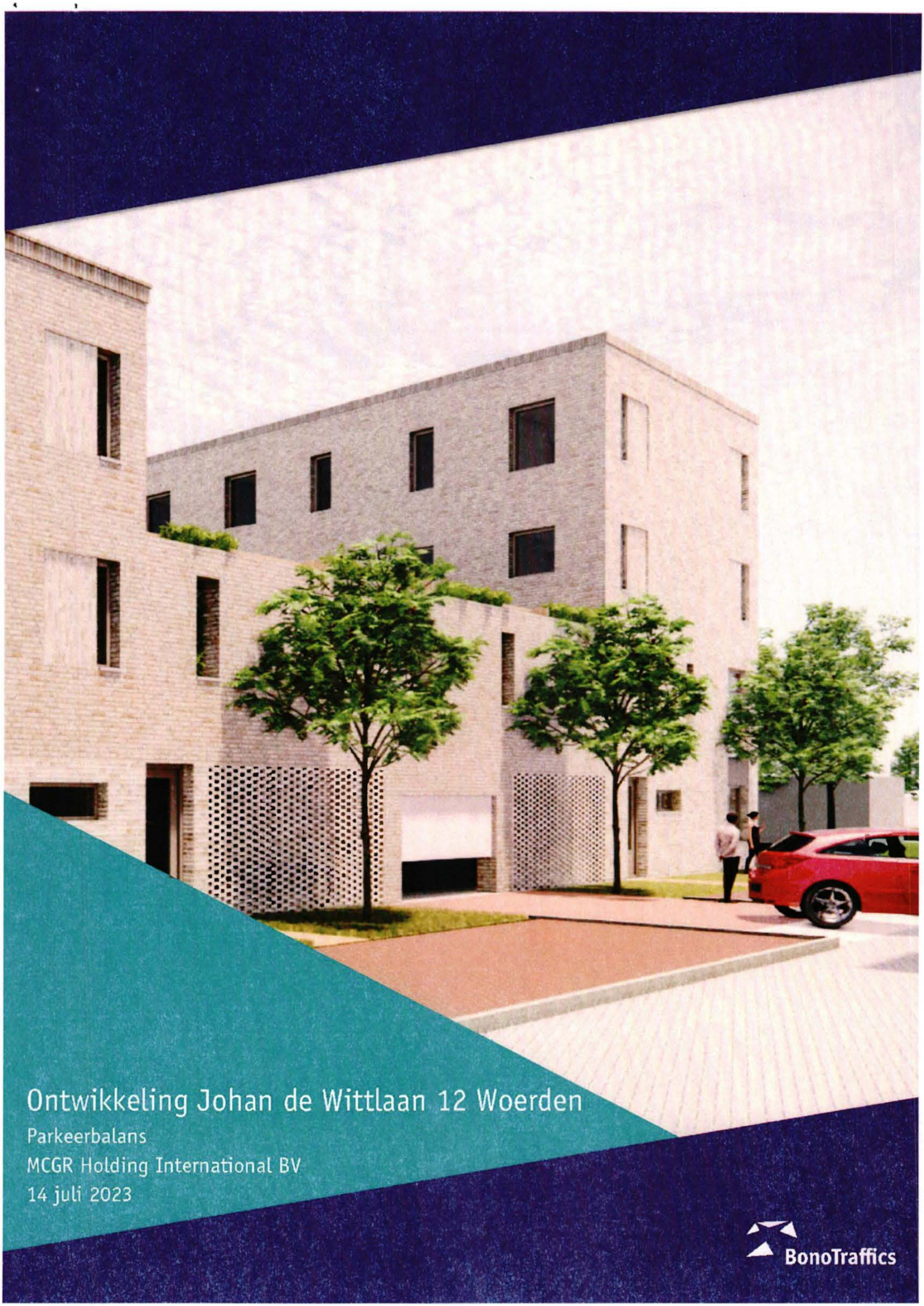
Hierop heeft de commissie bezwaar uitgesproken gezien de ontmoetingsplek een onderdeel was van het oorspronkelijk plan.

Argumenten
De projectgroep acht dat dit plan zonder ontmoetingsplek voldoende past in de omgeving en de ontmoetingsplek ook geen meerwaarde heeft. Gezien het Collegewerkprogramma 2023-2026 wordt onder 2.1 gesteld dat een openbare ruimte veilig, doelmatig en sober ingericht moet worden.

De leden van de projectgroep stellen dat door het niet situeren van de ontmoetingsplek het gewenste doel zoals gesteld in het Collegewerkprogramma 2023-2026: lage onderhoudskosten voorop staat. Beheerstechnisch is het een lastig stukje om onderhoud uit te kunnen voeren. Tevens stellen wij dat flora en fauna hierdoor meer ruimte krijgen. dus meer biodiversiteit en dus klimaatbestendig.

De projectgroep verwijst in deze ook naar het integraal 'Beleidsplan gemeentelijke water en klimaatbestendig 2023-2027', deel 2, hoofdstuk 6 'Hoe bereiken we dit in de openbare ruimte?'.

Bij een ontwerp en de inrichting wordt ingezet op o.a. regenwaterbenutting (pagina 38, punt 8). Om overbodige verhitting te voorkomen en de openbare ruimte te vergroenen hanteert de gemeente het principe: groen, tenzij..... (pagina 39, punt 1) waarbij de ontmoetingsplek aan geen van de 4 punten voldoet.



Ontwikkeling Johan de Wittlaan 12 Woerden

Parkeerbalans

MCGR Holding International BV

14 juli 2023

BonoTraffics

Projectomschrijving	Parkeerbalans ontwikkeling Johan de Wittlaan 12 Woerden
Opdrachtgever	MCGR Holding International BV
Projectnummer	22.0284
Datum	14 juli 2023
Status	Definitief
Auteur(s)	[redacted], [redacted]
Controle	EWI
Projectleider/vrijgave	[redacted]

Inhoud

		1
1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Ontwikkeling en locatie**	**4**
2.1	Bouwprogramma	4
2.2	Parkeren	4
2.3	Kenmerken locatie	5
3.	**Parkeerbalans**	**6**
3.1	Uitgangspunt parkeernormen en AW%	6
3.2	Parkeerbalans	7
3.3	Stallingen fiets	7

1. Inleiding

MCGR Holding International BV is voor een locatie aan de Johan de Wittlaan 12 in Woerden bezig met de ontwikkeling van een nieuwbouwplan. Het plan bevat 29 grondgebonden woningen. De woningen brengen een parkeervraag met zich mee die deels in het openbaar gebied en deels in een gebouwde parkeervoorziening wordt opgevangen. De actuele regels en normen van de gemeente Woerden zijn leidend wat betreft de benodigde aantallen parkeerplaatsen.

MCGR Holding International BV wil inzicht in de reële vraag naar parkeerplaatsen en in de manier waarop de parkeervraag het beste en meest effectief kan worden opgelost. Ze hebben daarom BonoTraffics gevraagd de parkeervraag en parkeeroplossingen in beeld te brengen.

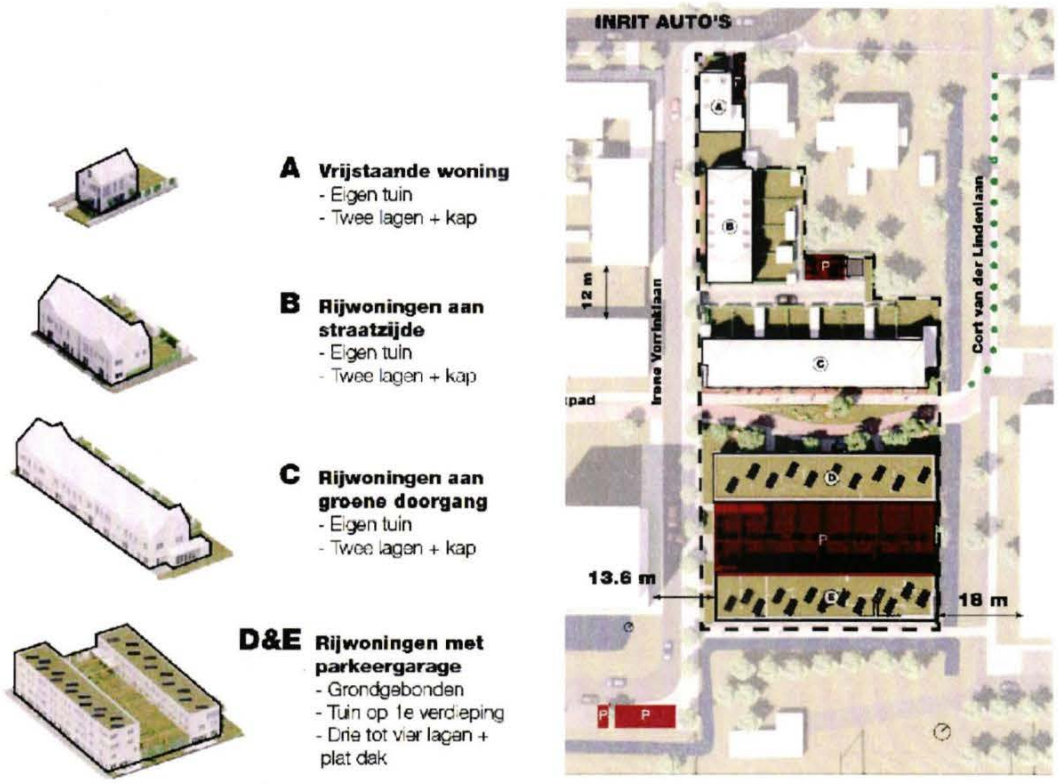
In dit rapport wordt achtereenvolgens ingegaan op de kenmerken van betreffende ontwikkeling en de manier waarop de vraag naar parkeren kan worden gefaciliteerd (parkeerbalans). Daarbij wordt ook ingegaan op de stallingsplaatsen voor de fiets.

2. Ontwikkeling en locatie

2.1 Bouwprogramma

De beoogde ontwikkeling (zie afbeelding 1) is gelegen in Woerden tussen het spoor en de Johan de Wittlaan en bestaat uit 29 grondgebonden woningen:

- 1 vrijstaande woning (gezinswoning, koop) (A)
- 28 rijenwoningen (gezinswoning, koop) (B t/m E)



Afbeelding 1; Ontwikkeling Johan de Wittlaan Woerden

2.2 Parkeren

Het plan bevat de realisatie van een stallingsgarage (32 parkeerplaatsen) en een parkeerhofje (3 parkeerplaatsen) tussen de woningen in. De vrijstaande woning beschikt over een lange oprit (11*3 meter) waar plaats is voor 2 auto's. Daarnaast mag gebruik worden gemaakt van de restcapaciteit van 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte bij het naastgelegen plan van Synchroon (afspraak gemeente Woerden). Zie bijlage 2.

2.3 Kenmerken locatie

De locatie kenmerkt zich door een goede bereikbaarheid per auto, OV en fiets. Een bushalte bevindt zich op geringe loopafstand (200 meter) aan de Vossenschanslaan en het treinstation ligt op en acceptabele loop- en fietsafstand van circa 500 meter De afstand tot het centrum bedraagt circa 1 km, een acceptabele fietsafstand. Het parkeren in de omgeving van het plan is (nog) niet gereguleerd. Dit betekent dat mensen hier zonder te betalen of zonder vergunning mogen parkeren. De gemeente heeft wel plannen om het parkeren in het gebied rondom het station op termijn te reguleren.

3. Parkeerbalans

3.1 Uitgangspunt parkeernormen en AW%

De parkeervraag van de ontwikkelingen aan de Johan de Wittlaan 12 is berekend aan de hand van de actuele geldende gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen 2022).

In de Nota Parkeernormen wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebieden zoals kerngebied en schil. De ontwikkellocatie valt in dit kader binnen het kerngebied. In tabel 1 is per woningtype de gemeentelijke parkeernorm aangegeven. Hierbij is zowel de totale norm per woning als de norm voor het aandeel bezoekers aangegeven.

Functie	Parkeernorm	Aandeel bewoners	Aandeel bezoekers
Woning, koop vrijstaand	1,4 pp	1,2	0,2
Woning, koop tussen/hoek	1,2 pp	1,0	0,2

Tabel 1: parkeernorm per categorie woning (bron: Nota Parkeernormen 2022).

De gemeentelijke norm bestaat uit een norm voor de bewoners en een norm voor de bezoekers. Beide doelgroepen kennen een eigen dynamiek. In de nacht zijn (in theorie) alle bewoners thuis en is de parkeervraag van deze groep maximaal. De parkeervraag onder bezoekers is dan juist laag. In de avondperiode is de parkeervraag onder bezoekers juist relatief hoog terwijl niet alle bewoners dan thuis zijn. Om rekening te houden met dit effect worden aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen gehanteerd. De aanwezigheidspercentages zijn in tabel 2 opgenomen.

AW%	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Werkdag -nacht	Koop-avond	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag-middag
Bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages woningen (bron: Nota Parkeernormen 2022)

3.2 Parkeerbalans

In de tabel in bijlage 1 is de parkeervraagberekening van de ontwikkeling weergegeven. De parkeervraag van de bewoners van de vrijstaande woning wordt deels opgevangen op eigen terrein. De lange oprit waar ruimte is voor 2 auto's telt conform het gemeentelijke parkeerbeleid als 1 parkeerplaats. De restvraag van deze woning wordt samen met de vraag van de bewoners van de 28 rijenwoningen opgevangen in de garage of in het hofje (totaal 35 parkeerplaatsen beschikbaar). Dit is binnen de in de Nota Parkeernormen gestelde maximale loopafstand van 300 meter. De parkeervraag van de bezoekers van de vrijstaande en de rijenwoningen wordt opgevangen binnen de beschikbare capaciteit in de openbare ruimte. Dit zijn de 6 parkeerplaatsen in het naastgelegen plan van Synchroon (afspraak gemeente Woerden). Dit is binnen de maximale loopafstand van 500 meter voor bezoekers.

In tabel 3 is de balans voor bewoners en bezoekers weergegeven voor de 3 drukste momenten. Het maatgevende moment voor de bewoners is de nachtperiode, voor de bezoekers de zaterdagavond en voor het totaal de werkdagavond.

Parkeerbalans	Werkdagavond	Werkdagnacht	Zaterdagavond
	Bewoners		
Parkeervraag bewoners woningen	26,3 pp	29,2 pp	23,4 pp
Aanbod oprit, garage en hofje (Bijlage 2: nrs. 1 t/m 36 | 1a en 1b tellen als 1pp)	36 pp	36 pp	36 pp
Balans bewoners	+9,7 pp	+6,8 pp	+12,6 pp
	Bezoekers		
Parkeervraag bezoekers woningen	4,6 pp	0 pp	5,8 pp
Aanbod alle woningen (restcapaciteit Synchroon, nrs 38 t/m 43, bijlage 2)	6 pp	6 pp	6 pp
Balans bezoekers	+1,4 pp	+6 pp	+0,2 pp

Tabel 3; Parkeerbalans

Conclusie

Uit tabel 3 blijkt dat met de in het plan opgenomen parkeercapaciteit en de restcapaciteit in het openbare gebied (plangebied Synchroon), op alle momenten wordt voorzien in de vraag van zowel de bewoners als de bezoekers.

3.3 Stallingen fiets

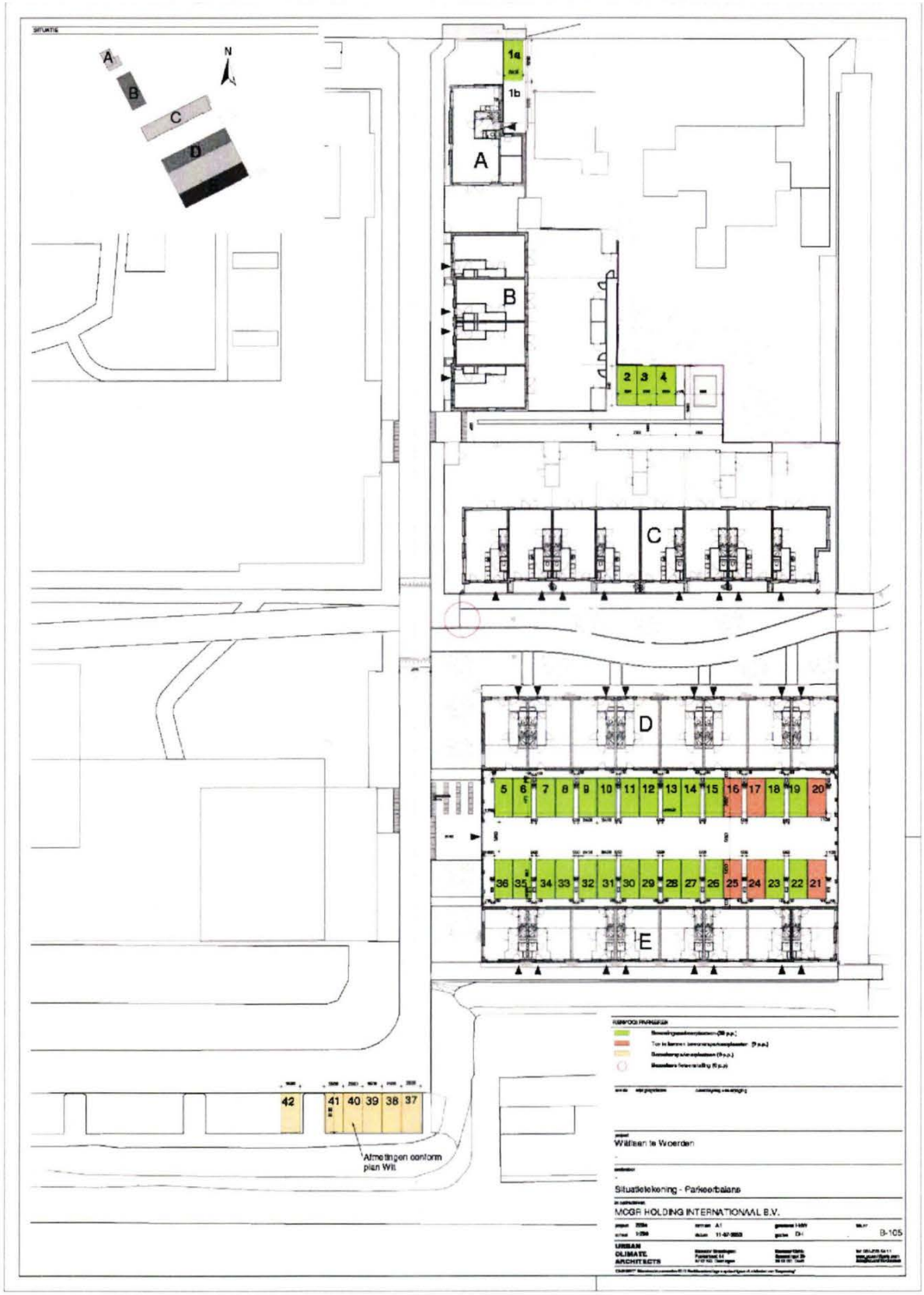
Conform de Nota Parkeernormen moet de ontwikkeling ook voorzien in de vraag naar stallingsruimte voor de fiets. De stallingsvraag van de bewoners bedraagt 3 plaatsen per woning voor de rijenwoningen en 4 voor de vrijstaande woning. De vraag wordt opgevangen in de bergingen en bergruimte bij de woningen. Een fiets vraagt circa 1,5 m2 bergruimte (0,75*2,00 meter). De oppervlaktes van de bergingen bij de woningen in dit plan zijn groter dan 10 m2 en zijn daarmee dus ruim genoeg om te voorzien in de benodigde stallingsruimte van 3 à 4 fietsen per woning.

De stallingsvraag van de bezoekers bedraagt 0,2 plaats per woning, in totaal dus afgerond 6 plaatsen. Centraal in het gebied, gelegen tussen woonblok C en D (zie bijlage 2), wordt een plek aangeduid waar de fietsen van bezoekers kunnen staan, op een zodanige manier dat hinder voor voetgangers is uitgesloten.

Bijlage 1; Berekening parkeervraag ontwikkeling Johan de Wittlaan

Programma	Aantal	Doelgroep	Norm	Vraag totaal	Momenten															
					Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Koopavond		Werkdagnacht		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		zondagmiddag	
					AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag
Vraag																				
Koop, vrijstaand	1	Bewoners	1,2	1,2	50%	0,6	50%	0,6	90%	1,08	80%	0,96	100%	1,2	60%	0,72	80%	0,96	70%	0,84
		Bezoekers	0,2	0,2	10%	0,02	20%	0,04	80%	0,16	70%	0,14	0%	0	60%	0,12	100%	0,2	70%	0,14
Koop tussen/hoek (met 1 res pp)	28	Bewoners	1	28	50%	14	50%	14	90%	25,2	80%	22,4	100%	28	60%	16,8	80%	22,4	70%	19,6
		Bezoekers	0,2	5,6	10%	0,56	20%	1,12	80%	4,48	70%	3,92	0%	0	60%	3,36	100%	5,6	70%	3,92
Totaal	**29**	**Bewoners**		**29,2**		**14,6**		**14,6**		**26,3**		**23,4**		**29,2**		**17,5**		**23,4**		**20,4**
		Bezoekers		**5,8**		**0,6**		**1,2**		**4,6**		**4,1**		**0,0**		**3,5**		**5,8**		**4,1**
		Totaal		**35**		**15,2**		**15,8**		**30,9**		**27,4**		**29,2**		**21,0**		**29,2**		**24,5**
Balans bewoners (eigen terrein)																				
Parkeervraag bewoners						14,6		14,6		26,3		23,4		29,2		17,5		23,4		20,4
Aanbod parkeerplaatsen voor bewoners (oprit, garage en hofje)						36		36		36		36		36		36		36		36
Balans bewoners (eigen terrein)						**21,4**		**21,4**		**9,7**		**12,6**		**6,8**		**18,5**		**12,6**		**15,6**
Balans bezoekers																				
Parkeervraag bezoekers						0,6		1,2		4,6		4,1		0,0		3,5		5,8		4,1
Aanbod parkeerplaatsen voor bezoekers (openbaar bij Synchroon)						6		6		6		6		6		6		6		6
Balans bezoekers (openbaar gebied)						**5,4**		**4,8**		**1,4**		**1,9**		**6,0**		**2,5**		**0,2**		**1,9**

Bijlage 2; Parkeerplaatsen plangebied



URBAN CLIMATE ARCHITECTS BiUM ESPRIT projectontwikkeling gemeente WOERDEN

HERONTWIKKELING JOHAN DE WITTLAAN 12 B, C en D IN WOERDEN

DIGITALE INFORMATIEBIJEENKOMST, 7 DECEMBER 2021
VRAGEN EN ANTWOORDEN

1. Hoe wil Esprit informatie uit de buurt krijgen?
Esprit heeft reeds met zowel het bestuur van Wijkplatform Staatsliedenkwartier als de woningbezitters van de bestaande woningen gelegen aan de Johan de Wittlaan en Cort van der Lindenlaan, waaronder ook woningcorporatie GroenWest, een persoonlijk gesprek gevoerd. In dit gesprek is men op basis van een schetsontwerp over het voorgenomen plan geïnformeerd. De bewoners c.q. organisaties hebben hierbij de gelegenheid gekregen om vragen te stellen en hun reactie te geven. Daarnaast hebben wij deze digitale informatiebijeenkomst (d.d. dinsdag 7 december 2021) georganiseerd om bewoners uit de omgeving over het voorgenomen plan te informeren. Ook hier wordt men in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en een reactie te geven. Vanaf dinsdag 14 december 2021 zijn alle vragen en bijbehorende antwoorden die op deze informatiebijeenkomst zijn gesteld in één overzicht op deze website terug te lezen. Van woensdag 8 december 2021 is deze digitale informatiebijeenkomst en de presentatie op de website van Esprit Projectontwikkeling door belangstellende terug te zien. Vanaf deze website worden belangstellenden in de gelegenheid gesteld vanaf woensdag 8 december 2021 tot en met dinsdag 21 december 2021 vragen stellen en al dan niet een reactie te geven. Vanaf maandag 27 december zijn deze vragen en bijbehorende antwoorden aan het eerder opgestelde overzicht van dinsdag 14 december 2021 toegevoegd en op de website terug te lezen.

2. Waarom geen sociale woningbouw hier?
In de aanloop naar dit plan is er wel gekeken naar de mogelijkheden voor sociale woningbouw. Het betreft een complexe kavel. Ten eerste is het een relatief kleine kavel tussen de hoogbouw van plan Witt en de laagbouw van het Staatsliedenkwartier. Onze opgave is om een overgang te creëren tussen deze gebieden en dat veronderstelt een gematigd volume. De kavel is ook gelegen langs het spoor met een zware opgave om geluidsoverlast van het spoor te beperken en de veiligheid te waarborgen in geval van een incident. Zo'n complexe opgave is kostenverhogend. Dit kan alleen worden terugverdiend door duurdere woningen te realiseren of toch te kiezen voor hoogbouw. Dit laatste was onwenselijk vanwege de aansluiting op de laagbouw van Staatsliedenkwartier. Bovendien kregen we het met hoogbouw niet voor elkaar om de parkeerbalans kloppend te maken. Daar zouden we dure parkeeroplossing voor nodig hebben, die sociale woningbouw onhaalbaar zouden maken. Tot slot speelde ook nog mee dat er in de directe omgeving in de bestaande wijk al veel sociale woningen zijn en bij de nieuwbouw ontwikkelingen al vrij veel appartementen gebouwd zijn en in de planning staan. Ook daarom is het verstandig om hier grondgebonden stadswoningen te realiseren.

3. Hoe hoog is het hoogste woonblok?
Blok E is het hoogste woonblok en heeft naar verwachting een bouwhoogte van ca. 12,5 a 13 meter i.p.v. 14 meter als in presentie werd aangegeven.

4. Waar gaat de dansschool heen?
Dit is niet bekend. De dansschool zal zelf voor een nieuwe locatie moeten zorgen. Zowel Esprit als de gemeente zijn hier niet verantwoordelijk voor. Esprit en de gemeente zijn uiteraard waar het kan bereid om met de dansschool mee te denken.

5. Blok E zorgt voor veel minder privacy voor bestaande woningen aan de Cort van de Lindenlaan.
De oriëntatie is 90 graden gedraaid t.o.v. de bestaande woningen. Hierdoor is de hoofdoriëntatie, voordeuren en tuinen, afgekeerd van de bestaande woningen. In de uitwerking van de kopgevels en de muurafscheiding van de tuinen op de eerste laag zullen we rekening houden met het zicht naar de bestaande woningen.

6. Wat vreemd dat er parkeren tussen plan Witt en dit plan komt.
Het gaat om een aantal langsparkeerplaatsen op maaiveld die bestemd zijn voor bezoekers dan wel bewoners. Omdat aan de noordzijde van het plan ook grondgebonden woningen zijn voorzien, is dat ook logisch.

7. Waarom het fietspad niet over de nieuw te maken ontsluitingsweg? Is veiliger, voordeliger, geen extra parkeerdruk op Gr. Van Prinstererlaan.
Het staat fietsers natuurlijk vrij om zelf hun route te bepalen. Het aansluiten van het fietspad op de Gr. Van Prinstererlaan draagt echter bij aan de fijnmazigheid van het Woerdense fietsnetwerk, de fietsontsluiting van een deel van het Staatsliedenkwartier, heeft een positief effect op het fietsgebruik en biedt kinderen een verkeersluwe route van/naar bassischool de Schakel/Jagerschool zodat zij daarbij de drukkere Vossenschanslaan enkel hoeven te kruisen i.p.v. hier over te rijden.

8. Wat is het plan voor parkeerruimte voor bezoekers?
De bezoekersparkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte langs de Irene Vorrinklaan bedacht. Ook is er uitwisseling mogelijk met het bezoekersparkeren langs het spoor (bij plan Witt).

9. Parkeren niet helder hoeveel nu t.o.v. woningen ofwel: welke parkeernorm?
Er wordt voldaan aan de vigerende nota parkeernormen 2014. Voor nu is in het plan uitgegaan van 1,9 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 per woning voor bezoekers).

10. Er rijden nu wel auto's op het fietspad, paaltjes worden platgelegd, kan dat straks nog steeds?
Vermoedelijk is het paaltje omwille van gladheidsbestrijding omlaag gezet. Het Adriaan Duyckpad is een fietspad, dus het is verboden daar met een auto in te rijden. Er is een seintje aan onze handhavers gegeven.

11. Huidige fietspad is gevaarlijk door slechte overgang stoep-fietspad. Hoe verbeteren jullie dit? Er staan bankjes vlak naast het fietspad.
De huidige aansluiting van het fietspad op de Jan van Beierenlaan is nog niet ideaal, temeer omdat sprake is van een tussensituatie. In het eindbeeld loopt deze oversteek dus rechtdoor het plan Witt in en over het terrein van Esprit naar de Groen van Prinstererlaan.

12. Komt er weer zo'n speelplek langs het fietspad? Dat is gevaarlijk.
Esprit is voornemens om een speelplek in de groen-/fiets-/ontmoetingszone tussen blok C en D op te nemen. Het plan dient verder uit te worden gewerkt om te zien of dit (veiligheid) technisch mogelijk is.

13. Wordt de privacy van het Staatsliedenkwartier ook gewaarborgd?
Zie vraag 5.

14. Is de Irene Vorrinkstraat één of tweerichtingsverkeer? In de impressie auto's twee kanten op getekend.
De Irene Vorrinkstraat wordt eenrichtingsverkeer. Dit staat op de impressie verkeerd weergegeven.

15. Fietspad tussen woningen is gevaarlijk, veel verharding niet heel duurzaam.
De groen-/fiets-/ontmoetingszone tussen blok C en D wordt zo ontworpen, waarbij veiligheid voorop staat. Bij de verdere uitwerking van dit gebied zal hier rekening mee worden gehouden. In het huidige ontwerp is veel verharding opgenomen. Dit heeft mede met de ondergrondse infrastructuur te maken. In het gebied komt onder meer een nutstracé en de riolering te liggen. Deze kabels en leidingen behoren onderhoudsvrij en makkelijk toegankelijk te zijn. Nutsbedrijven hebben voorschriften hiervoor en het ontwerp dient hieraan te voldoen. In de verdere uitwerking van de inrichting van het gebied zullen wij zeker rekening met de materialisering houden. Esprit en de gemeente zijn voornemens om dit gebied waar het kan zo groenvriendelijk mogelijk in te richten. Dit moet een ontmoetingsplek worden waar de leefkwaliteit voorop staat, voor zowel de nieuwe bewoners als passanten.

16. Waarom geen betere inrichting Johan de Wittlaan? Ook veiligheid kinderen na dit project in de straat (veel kids in Johan de W. laan).
Terecht punt. De gemeente is inderdaad voornemens om de Johan de Wittlaan 'herinterichten' en af te schalen naar een 30 km/u zone. Dat past beter bij het verblijfskarakter dat het gebied nu krijgt. Na de bouwwerkzaamheden moeten de mogelijkheden hiervoor (qua termijn) opnieuw worden bekeken.

17. Hoe wordt de overlast tijdens het bouwen beperkt voor bewoners plan Witt?
Esprit zal zorgdragen dat de overlast zo beperkt mogelijk wordt. Wij zullen de omwonenden van het plangebied tijdig op de hoogte stellen over de stand van zaken en welke werkzaamheden die overlast veroorzaken en waar en wanneer dit zal plaatsvinden.

18. Zijn 32 parkeerplekken voor 29 woningen in deze prijsklasse niet erg weinig?
Er zijn voor Esprit nu ca 49 plekken voorzien, waarvan 32 plekken in de parkeergarage en 17 plekken op maaiveld in de openbare ruimte. Mede rekening houdend met op dubbelgebruik van parkeerplaatsen (door bezoekers en bewoners) is dat voldoende.

19. Komt het Staatsliedenkwartier nu helemaal in de schaduw, met ook Snellerpoort aan de overkant?
De afstand van dit plan tot de eerstvolgende geplande bebouwing in Snellerpoort is ruim 100 meter. Er is geen invloed qua bezonning.

20. Hoe voorkomen jullie dat uit dit project voor parkeren wordt uitgeweken naar plan Witt en die weer naar Woerden Centraal?
In eerste instantie door te voldoen aan de nota parkeernomen. Dat is het geval. Verder worden de mogelijkheden rondom deelmobiliteit nog later uitgewerkt. Ook hebben we een parkeerverbodszone ingesteld in de Johan de Wittlaan en Woerden centraal. Dat betekent dat alleen in de vakken geparkeerd mag worden. Tot slot kan via het nieuw parkeerbeleid, mocht daarvoor voldoende draagvlak zijn vanuit de wijk, parkeerregulering worden ingesteld. Dat zal dan middels een participatietraject worden uitgewerkt.

21. Hoe gaat het nu met de parkeerplaatsen op de Cort van der Lindenlaan-zijde?
Die blijven op de bestaande wijze gehandhaafd.

22. Is er nagedacht over de ontsluiting van dit gebied of moet iedereen aansluiten in de file richting centrum, net als bewoners plan Witt?
De verkeersproblemen die worden ondervonden rondom het station zijn gebied overstijgend. Hiertoe lopen dan ook diverse nevenprojecten. Tot die tijd is het inderdaad 'aansluiten in de file' of natuurlijk gebruik maken van alternatieve vervoerswijzen! Het station ligt op een steenworp afstand en alle verplaatsingen binnen Woerden zijn prima per fiets te doen!

23. Is te beantwoorden of er al een deal is met het bestaande Taxibedrijf Van de Pol?
Dit is niet bekend. Taxibedrijf Van de Pol zal voor haar bedrijfsvoering zelf naar een nieuwe locatie opzoek gaan. Zowel Esprit als de gemeente zijn hier niet verantwoordelijk voor.

24. Wordt de gevel aan de spoorkant een dove gevel?
Ja, de voorgevel van blok E wordt op de 1e, 2e en 3e verdieping als dove gevel uitgevoerd.

25. Wat wordt de afstand tussen Blok D en toren C van plan Witt? Wij komen op de eerste etage aan de Irene Vorrinklaan, wat zien wij dan vanuit mijn buitenruimte?
De afstand tussen Blok D en E en toren C van plan Witt is 13, 6 meter. U zit de Irene Vorrinklaan met inrichting en bezoekersparkeerplaatsen (langsparkeren) aan de overzijde van de weg liggen. Tevens zal u aan de overzijde van de weg blok D en E zien liggen, met een ontsluiting naar de stallingsgarage en een voortuintje aan de zijgevel van de hoekwoning van zowel Blok D en E.

26. Hoeveel verdiepingen heeft blok D?
Blok D bestaat uit 3 verdiepingen.

27. Hoe wordt de Gr. Van Prinstererlaan straks aangepast aan de nieuwe fietsroute? Wordt dit een fietsstraat?
Voor nu wordt, omwille van de fijnmazigheid van het Woerdense fietsnetwerk, in eerste instantie alleen aangesloten op de Groen v Prinstererlaan. Dit ter stimulans van het fietsgebruik en het bieden van een veilige verkeersluwe schoolroute naar de Schakel en de Jagerschool. Na realisatie zal de nieuwe situatie gemonitord moeten worden om te bepalen of en zo ja welke maatregelen nodig zijn.

28. Idee: rotonde overgang van Johan de Wittlaan naar Vossenschanslaan? Dat remt ook snelheid Utrechtsestraatweg af.
Goed meegedacht, echter een rotonde is zowel kosten- als ruimtetechnisch een opgave. Bovendien passen we alleen een rotonde toe als doorstromingsproblemen worden verwacht en daar is op dit punt geen sprake van. Wel kijken we vanuit ons wegencategoriseringsplan welke mogelijkheden er t.z.t. zijn om de snelheid op de Vossenschanslaan omlaag te brengen.

29. Hoe zit het met de levendigheid bij het speeltuintje dat aan het fietspad ligt als dat wordt doorgetrokken?
In tegenstelling tot de bestaande speeltuin in Woerden Centraal is er in dit plan meer ruimte om te borgen dat je vanuit de speeltuin niet direct het fietspad op kunt rennen. In de uitwerking door de landschapsarchitect wordt hier rekening mee gehouden.

30. Wordt de Irene Vorrinklaan de toegangsweg voor de 29 woningen?
De Irene Vorrinklaan wordt de toegangsweg tot de 28 eengezinswoningen. De vrijstaande woning is vanaf de Johan de Wittlaan toegankelijk.

31. 30 km is mooi en logisch, dat plan moet er nu al zijn
Het is een begrijpelijke wens om de Johan de Wittlaan nu al 30 km/u te maken, echter de kans is groot dat we dan geen positief politieadvies krijgen. De inrichting is namelijk (nog) niet conform een 30 km/u weg. Zoals gezegd zijn we wel voornemens om de Johan de Wittlaan af te schalen / herinterichten naar 30 km/u. Na de bouwwerkzaamheden moeten we bezien welke mogelijkheden / koppelkansen er zijn m.b.t. afschalen van de Johan de Wittlaan.

32. Wordt er ook deelmobiliteit gefaciliteerd?
Esprit is aan het onderzoeken of deelmobiliteit voor dit plan nodig zal zijn.

33. Grootste deel parkeerverkeer kruist het fietspad, zijn jullie je dat bewust?
Ja, er zal nader onderzoek plaatsvinden zodat er een veilige verkeerssituatie zal ontstaan.

34. Verwachten jullie evenveel fietsers op het fietspad als op de Mandelabrug (bij het Def. Eiland)? Dan is het echt gevaarlijk voor de bewoners die daar wonen.
Nee, de Mandelabrug is een van onze drukst bereden fietsroutes. Daarbij vormt de Mandelabrug een letterlijke brug van/naar voorzieningen (centrum en station). Dergelijke voorzieningen zijn er rondom deze locatie niet. Tot slot hebben we op het Adriaan Duyckpad nog geen kwart van de intensiteit gemeten die we op de Mandelabrug aantreffen. Naar verwachting zal dat ook niet veel verder toenemen.

35. Moet een slaapkamer altijd een raam hebben dat open kan? Dat wordt nog lastig indelen voor blok E.
Een slaapkamer mag aan een dove gevel geplaatst worden mits er rekening wordt gehouden met geluid en spuiventilatie. Bij een dicht raam is reductie van het geluid goed op te lossen. Een te openen deel is in dit geval alleen nodig om te kunnen ontluchten tijdens calamiteiten. Er zijn verschillende mogelijkheden om dit op te lossen in een dove gevel. Ook is het mogelijk om hier ontheffing voor te verlenen, het spuien wordt dan geregeld via te openen delen in een andere ruimte. De ventilatie wordt mechanisch geregeld, een te openen deel is hiervoor niet nodig.

36. Gaan jullie de toekomstige inwoners betrekken bij de inrichting van de ruimte, groen, speelplekken?
Nee, de inrichting van de openbare ruimte zal ruimschoots voor de verkoop van de woningen door een landschapsarchitect ontworpen c.q. ingericht zijn en als omgevingsvergunning zijn ingediend.

37. Is er nog een kans dat het allemaal niet doorgaat?
In een later stadium beslist de gemeenteraad en eventueel nog de Raad van State. De kans is dus aanwezig, maar gezien nu al goede kwaliteit van de plannen, denken wij dat de kans klein is dat het niet doorgaat.

38. Komen hier warmtepompen of gedeelde verwarming o.i.d.?
Dit wordt nog onderzocht. Uitgangspunt is in ieder geval gasloos. Gedeelde verwarming ligt niet voor de hand bij dit aantal eengezinswoningen.

39. Komt er een nieuwe straatnaam of wordt Irene Vorrinklaan doorgenummerd?
Waarschijnlijk wel, maar daar beslist de straatnamencommissie in een later stadium over.

40. Zijn de brandgangen afgesloten?
De brandgang gelegen tussen blok B en C zal d.m.v. een hekwerk worden afgesloten. Uitgangspunt is dat dit privéterrein zal worden. Dit wordt nader onderzocht.

41. Krijgen Woerdenaren voorrang bij de verkoop?
Omdat het niet om sociale woningbouw gaat, mag de gemeente de vrije verkoop niet belemmeren. Hier zijn wel wetsvoorstellen voor in de maak bij de landelijke politiek, maar die komen te laat voor dit project.

42. Hoe wordt verkeersafwikkeling van autoverkeer concreet gezien als zowel plan Witt en het voorgenomen plan Esprit zijn gerealiseerd? In feite de afwikkeling richting Utrechtsestraatweg. Voorkeur dient te zijn via Johan de Wittlaan en Vossenschanslaan, omdat Johan de Wittlaan tot Erftoegangsweg wordt afgewaardeerd.

Daar valt inderdaad wat voor te zeggen, al is er nog wel een ruime restcapaciteit in de Johan de Wittlaan (nu ca 1.200 motorvoertuigen/etmaal waar we beleidsmatig tot 4.000 motorvoertuigen/etmaal acceptabel vinden, zie Verkeersvisie 2030). E.e.a. zou afgedwongen kunnen worden door de Johan de Wittlaan eenrichtingsverkeer te maken, echter dat is gezien de verkeersrouting rondom het station voor nu niet wenselijk.

43. De Johan de Wittlaan wordt "afgewaardeerd". Wat betekend "afgewaardeerd"? De Johan de Wittlaan krijgt nu nogal wat - hard rijdend - sluipverkeer te verwerken in de oost-west richting vanaf de Vossenschanslaan via de Johan van Oldenbarneveltlaan naar de Utrechtsestraatweg. Daar kruipt dit verkeer voor. Niet alleen vanaf de oostelijke richting Vossenschanslaan, maar er is ook veel verkeer incl. Connexxion busjes en koeriersdiensten die bij De Beren de file zien staan en dan de hertenkamp rondom rijden om dan via de Johan de Wittlaan te sluipen. Dat verkeer hoort daar niet thuis, zeker niet in een Erftoegangsweg. Hoe wordt die afwaardering concreet vormgegeven?

Afgewaardeerd betekent in dit geval het verminderen van de aantrekkelijkheid voor doorgaand verkeer. Wij hebben het voornemen de Johan de Wittlaan af te waarderen naar een profiel dat bij 30 km/u past. Concreet betekent dat: het versmallen van de rijbaan, meer ruimte voor langzaam verkeer en vergroenen waar mogelijk. Eventuele snelheidsremmers horen daar ook bij. T.a.v. de opmerkingen over sluipverkeer/ongewenst verkeer: daarvoor hebben we al kleinere maatregelen genomen zoals het instellen van een parkeerverbodszone. Voor de verkeersrouting zijn (voor nu) geen concrete plannen. Die zal naar verwachting ook niet op korte termijn wijzigen, omdat de routing (eenrichtingsverkeer) rondom het station daarvoor te beperkend is.

44. De ontsluiting van plan Witt gaat via de Vorrinklaan, 1 richting verkeer. Het is niet duidelijk hoe dit verkeer het plangebied weer verlaat, want dat valt buiten "het plaatje" als in de presentatie van Esprit getoond. Graag aangeven.

Ontsluiting vindt plaats via 'het hoefijzer' van plan Witt. Zowel het verkeer van plan Witt als van het voorgenomen plan Esprit rijdt in via de Irene Vorrinklaan en rijdt uit via de Ien Daleslaan (aan de westzijde van het plan).

45. Welke parkeernorm wordt er nu gehanteerd en op welke wijze wordt het parkeren voor zowel de bewoners als bezoekers in het voorgenomen plan Esprit opgelost? Tijdens de presentatie gaf de gemeente aan dat de norm 2 is. Bij 29 woningen komt een goed verstaander dan op 58 plekken, maar volgens de gemeente zijn dat er rond de 38. Dat betekent toch dat toekomstige kopers een probleem krijgen als ze twee of meer auto's meebrengen? Waar moeten zij dan parkeren? In Nederland gaat men er nog steeds van uit dat je je auto voor je eigen deur moet kunnen parkeren.

De toepassing van parkeernormen is een technischer verhaal dan alleen de norm x het aantal woningen. Begrijpelijk dat dit voor verwarring zorgt. Maar niet iedere woning genereert bijvoorbeeld op ieder moment van de dag een maximale parkeervraag. Zo zijn er niet constant bezoekers aanwezig en zijn de bewoners overdag vaak afwezig i.v.m. werk. Om rekening te houden met dit effect wordt gerekend met aanwezigheidspercentages. Verder is, om de zojuist genoemde reden, dubbelgebruik mogelijk met de haakse parkeerplaatsen langs het spoor bij plan Witt. Tot slot wordt deelmobiliteit nog verder uitgewerkt. T.a.v. het parkeren voor eigen deur: eens, daarom hebben we ook een parkeerverbodszone ingesteld. Dat betekent dat niet zomaar overal in de openbare ruimte mag worden geparkeerd, maar enkel in de vakken of de stallingsgarages.

46. Het parkeerterreintje bij de Cort van der Lindenlaan mag geen overflow worden voor parkeren van het voorgenomen plan Esprit.
Klopt, al verwachten wij dat dit niet het geval zal zijn. Bij nieuwbouw/inbreidingsplannen is het altijd goed om het verkeer te monitoren. Mocht er wel een onacceptabele drukte ontstaan, dan moeten we daarvoor passende maatregelen nemen.

47. Fietspad: dit is en blijft een belangrijke fietsverbinding tussen het Staatsliedenkwartier en Station. Het Staatsliedenkwartier loopt tot achter de Fagellaan. Voor fietsers is de toevoerroute en afvoerroute de Vossenschanslaan en niet de Savornin Lohmanlaan. Er dient een comfortabele en veilige connectie te zijn tussen einde van de Adriaan Duyckpad en de Vossenschanslaan. Wat zijn hiervoor de gevolgen in de Groen van Prinstererlaan dat een hobbelklinkerweg is. Eigenlijk loopt Adriaan Duyckpad dood bij de Cort van der Lindenlaan. Ook hier graag bezien in een bredere context.
Wij verwachten niet dat het fietspad (met name vanuit oostelijke richting) tot grote fietsstromen gaat leiden. Mensen fietsen over het algemeen zo direct mogelijk naar hun doel (vanuit oostelijke richting naar het station is dat via de Vossenschanslaan en Johan de Wittlaan). De aansluiting op de wijk is vooral bedoeld omwille van de fijnmazigheid van het fietsnetwerk en het bieden van een veilige verkeersluwe route voor kinderen (naar de basisscholen Schakel en Jagerschool).

48. Is in het voorgenomen plan Esprit op maaiveld parkeerruimte voorzien voor bezoekers die op de fiets komen, en/of de postbode die zijn fiets ergens (tegenaan) kan neerzetten?
Fietsparkeren zal in het plan verder worden uitgewerkt.

49. De Adriaan Duyckpad heeft voorrang ten opzichte van kruisende straten als de Irene Vorrinklaan. Dit is prima toegezegd, doch bij de aansluiting Adriaan Duyckpad en Jan van Beierenlaan is dat niet duidelijk. In ieder geval niet aangegeven.
Klopt, dat is nu nog niet duidelijk omdat er sprake is van een tussensituatie. Als plan Witt wordt opgeleverd krijgt de fietsoversteek al daar voorrang. Het is lastig om daar het fietspad nu voorrang te geven. Daarom is het voor nu een 'gelijkwaardig kruispunt'.

50. Speelterreintje: voorkom in de uitvoering dat bewoners het fietspad zien als speelstraat. Dat is het niet en daardoor loopt het ook niet goed bij het huidige Adriaan Duyckpad, waar het als een soort voortuin lijkt te worden gezien, , incl. spelende kinderen. Blijkbaar is het lastig om aan kinderen duidelijk te maken dat er verschil is tussen klinkers (stoep) en asfalt (fietspad), en lukt dat alleen als er een stoeprand of zo is. Of een witte streep.
Eens, goed punt om mee te nemen in de verdere uitwerking.

51. Bij het verder doortrekken van het fietspad is de kans groot dat dit een soort racebaan wordt, terwijl het fietspad ook een gebied is waar kleine kinderen spelen. Er zijn helaas op het Adriaan Duyckpad al kinderen slachtoffer geworden van een aanrijding met een fietser. Ook is er geen duidelijk verschil tussen het fietspad en voetgangersdeel. Fietsen in een zelfde gebied betekent voor kinderen en voetganger overlast. Een alternatief kan zijn om het fietspad vanaf het station naast het spoor te leggen en van het huidige fietspad een speel en wandel gebied te maken.
Het is niet de verwachting dat de Adriaan Duyckpad een 'racebaan' wordt doordat het fietspad wordt doorgetrokken. Woerden wil een goede fietsstad zijn; comfortabele en directe fietsroutes en een fijnmazig fietsnetwerk horen daarbij. Helaas hebben wij maar tot zekere hoogte invloed op het gedrag van weggebruikers. Het is dan ook jammer om te lezen dat er, ondanks dat het gebied is ingericht als 'gedeelde gebruiksruimte' en voldoende overzichtelijk is, ongevallen met kinderen hebben plaatsgevonden. De suggestie om het fietspad langs het spoor te leggen is begrijpelijk, echter fietsers kiezen doorgaans de weg van de minste weerstand (doorgaans de kortste route). Vanaf het station bezien is dat via de huidige routing van het Adriaan Duyckpad. Bovendien dient het tussenliggende gebied fysiek te worden afgesloten, wat vanuit oogpunt van de nood- en hulpdiensten niet wenselijk is.

52. Bewoners van de bestaande wijk het Staatsliedenkwartier hebben bezwaren over het doortrekken en aanleggen van het fietspad door de wijk. Het is hier al behoorlijk druk in de wijk met auto's, fietsers, ouders met kinderwagens, ouderen met rollators en scooters en we zien daar een verzwaring van risico's in voor de verkeersdeelnemers. Tevens loopt het fietspad straks direct langs een speeltuintje dat daar zit in onze wijk en dat is totaal geen veilige situatie. De opmerking die wij maakten tijdens de informatieavond is door jullie niet goed geïnterpreteerd: die opmerking ging over de veiligheid en leefbaarheid in de wijk rondom de bestaande speeltuin en niet over de speeltuin langs het fietspad in het voorgenomen plan Esprit. De breedte van het fietspad zou in totaal, met alle nutsvoorzieningen ca. 5 meter breed zijn en dat loopt dan over de stoep, een parkeerplaats en langs de speeltuin. Dit zal extra druk opleveren qua parkeerfaciliteiten en onveilige situaties voor de kinderen in de speeltuin.
Ter verduidelijking: het fietspad wordt enkel op de wijk aangesloten (er wordt dus vooralsnog geen fietspad door de wijk gelegd). Fietsers hebben dan de mogelijkheid om via de wegenstructuur van de wijk hun weg te vervolgen. Zoals eerder aangegeven is het niet de verwachting dat dit tot grote fietsstromen in de wijk gaat leiden. We willen enkel, omwille

van de fijnmazigheid van ons fietsnetwerk en het bieden van een verkeersluwe route voor kwetsbare doelgroepen, aansluiten op de wijk.

53. Het schijnt dat Esprit aan het doorgetrokken fietspad in de bestaande buurt Staatsliedenkwartier aanpassingen heeft gedaan. Klopt dit? Zo ja, wat zijn de aanpassingen geweest?
Dit is een misverstand. Esprit heeft geen aanpassingen aan het doorgetrokken fietspad in de bestaande buurt Staatsliedenkwartier gedaan. De gemeente heeft de wens het fietspad aan het Adriaan Duyckpad vanaf het station naar de bestaande buurt Staatsliedenkwartier door te trekken. Dit betekent dat het fietspad door het voorgenomen plan van Esprit wordt geleid. Esprit is in samenspraak met de gemeente mede verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte (waar ook het fietspad is gelegen) in het voorgenomen plan van Esprit. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte buiten het voorgenomen plan van Esprit.

54. Is het mogelijk dat er eenrichtingsverkeer wordt ingesteld op de Johan de Wittlaan, als deze een 30 km zone wordt omdat er nu al heel veel sluipverkeer is? Kunnen er hekjes geplaatst worden op het voetpad van de Cort van der Lindenlaan bij de brug richting het voorgenomen plan Esprit om fietsers te ontmoedigen over het voetpad te rijden van de Cort van der Lindenlaan?
Voor de verkeersrouting in de Johan de Wittlaan zijn (voor nu) geen concrete plannen. Die zal naar verwachting ook niet op korte termijn wijzigen, omdat de routing (eenrichtingsverkeer) rondom het station daarvoor te beperkend is. Verder nemen we het voorstel m.b.t. de hekjes in overweging, een goede suggestie.

55. Heeft de bouwhoogte van ca. 14 meter van Blok E invloed op de lichtinval/daglicht (schaduw) op de woningen inclusief de buitenruimte in Toren C van plan Witt?
Nee, de bouwhoogte van Blok E zal naar verwachting een bouwhoogte van ca. 12,5 á 13 meter i.p.v. 14 meter verkrijgen. Zie ook vraag 3. Daarnaast is de afstand tussen Toren C van plan Witt en Blok E en Blok D van het voorliggende plan Esprit der mate groot dat alle woningen inclusief haar buitenruimte in Toren C van plan Witt géén last zullen ondervinden van schaduweffecten door Blok E en D van het voorliggende plan Esprit. In het ontwerp is hier reeds rekening mee gehouden en is er een bezonningsstudie uitgevoerd die aan de normering voldoet.

56. Op welke wijze worden mensen die belangstelling hebben voor een woning over de ontwikkelingen van het voorgenomen plan Esprit op de hoogte gehouden?
Mensen die belangstelling hebben voor een woning worden via nieuwsberichten op de website van Esprit Projectontwikkeling over de ontwikkelingen van het voorgenomen plan Esprit op de hoogte gehouden.

gemeente
WOERDEN

Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Wittlaan 12'

20 maart 2024

Nota van beantwoording zienswijzen

Voor de locatie Johan de Wittlaan 12A t/m D in Woerden is een woningbouwplan in voorbereiding. Het plan gaat uit van 29 grondgebonden woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. De locatie is op dit moment in gebruik als bedrijfslocatie en telt meerdere bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Voor de nieuwe woningen worden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd en de bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning wordt niet gesloopt en zal – als onderdeel van het woningbouwplan - als een reguliere woning in gebruik worden genomen. Voor de ontwikkeling moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld omdat volgens het huidige bestemmingsplan ter plaatse alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Daarbij is vanwege de geldende geluidnormen een zogenoemd besluit hogere waarden nodig.

In samenwerking met de initiatiefnemer is dit bestemmingsplan en besluit hogere waarden opgesteld en conform de wettelijke vereisten als ontwerpversies voor zes weken ter inzage gelegd (8 december 2023 t/m 18 januari 2024). Gedurende deze termijn kon iedereen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden inzien en een zienswijze indienen.

Uiteindelijk zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden ingediend. Met deze nota van beantwoording zienswijzen wordt een reactie op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan gegeven. Daarbij wordt aangegeven of de betreffende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan. De nota van beantwoording zienswijzen zal als onderdeel van het definitieve bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd voor vaststelling.

A. Ingekomen zienswijzen
De volgende twee zienswijzen zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Nr.	Naam	Adres	Ingekomen	Brief nr.
1.	Indiener 1	Cattenbroekerlaan	9 januari 2024	Z/24/066130
2.	Indiener 2	Cort van der Lindenlaan	16 januari 2024	Z/24/066350

B. Ontvankelijkheid zienswijzen
Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. Er zijn geen zienswijzen pro forma ingediend.

C. Beantwoording zienswijzen
De ingediende zienswijzen zijn in deze nota overgenomen en puntsgewijs van een reactie voorzien. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

1. Indiener 1 (bewoner Cattenbroekerlaan)
Zienswijze
Adriaan Duyckpad als fietspad is een doorgaande fietsroute, daarom:

a. Geen knik in fietsverbinding
geen knikken ter hoogte van Irene Vorrinklaan en Cort vd Lindenlaan ontwerpen, maar vloeiende doorlopende lijn.

Reactie gemeente
Het plangebied verbindt het Adriaan Duyckpad met de Groen van Prinstererlaan waardoor een doorgaande fietsverbinding ontstaat. Voor de aansluiting op het Adriaan Duyckpad en de Groen van Prinstererlaan zal er respectievelijk ter hoogte van de Irene Vorrinklaan en de Cort van der Lindenlaan een lichte knik in het fietspad komen om de verbinding met de bestaande fietspaden te kunnen maken. De knik ter hoogte van de Irene Vorrinklaan ligt buiten het plangebied en is een gevolg van de eerdere woningbouwontwikkeling Witt aan de westzijde van het plangebied.
Naar aanleiding van de zienswijze is in samenspraak met de ontwikkelaar voorgesteld de knik bij de Irene Vorrinklaan uit het fietspad te halen zodat er een beter aansluitende fietsverbinding ontstaat. De knik ter hoogte van de Cort van der Lindenlaan wordt niet aangepast. Deze aansluiting zorgt voor een gewenste afremmende werking voor snel rijdend fietsverkeer.

Vervolg zienswijze
b. Haaks bruggetje over watergang langs Cort van de Lindenlaan
een bruggetje over sloot bij Cort vd Lindenlaan niet haaks op de sloot, maar iets scheef zodat je goed uitkomt ten opzichte van de Groen van Prinstererstraat.

Reactie gemeente
Om de fietsverbinding met de Groen van Prinstererlaan te maken moet de watergang langs de Cort van der Lindenlaan worden overbrugd. Daarvoor is een licht oplopende fietsbrug voorzien die recht over de watergang loopt. Deze fietsbrug blijft ongewijzigd. De voorgestelde iets scheve brugverbinding heeft slechts een beperkt effect op de doorstroming van het fietsverkeer terwijl het technisch lastig te realiseren en zeer kostbaar is.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan. De knik bij de Irene Vorrinklaan wordt uit het fietspad gehaald zodat er een beter aansluitende fietsverbinding ontstaat, maar deze knik ligt buiten het plangebied. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

---

2. Indiener 2 (bewoner Cort van der Lindenlaan)
Zienswijze
a. Behoud verkeersveiligheid Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan
In principe zijn wij (en meerdere bewoners aan de Cort van der Lindenlaan) niet tegen de bouw van de nieuwe wijk. Wel maken wij ons zorgen over het aansluiten van het nog te realiseren fietspad (verlenging van het Adriaan Duyckpad) op de Cort van der Lindenlaan/ Groen van Prinstererlaan. Deze zorg betreft vooral de veiligheid van voetgangers en spelende kinderen op de Cort van der Lindenlaan enerzijds en de fietsers die door de bestaande wijk, hun weg moeten vinden anderzijds. Ook de kruising op de Groen van Prinstererlaan is erg onoverzichtelijk en hier wordt hard gereden. Dit i.c.m. een speeltuintje is een potentieel gevaarlijke situatie. Daarnaast vormen de geparkeerde auto's hier ook een veiligheidsrisico

Reactie gemeente
Door de nieuwe fietsverbinding naar de Cort van der Lindenlaan en de Groen van Prinstererlaan neemt het fietsverkeer hier toe. Er zullen echter geen toenemende veiligheidsrisico's voor spelende kinderen en andere weggebruikers ontstaan. De nieuw aan te leggen fietsbrug aan het begin van de Cort van der Lindenlaan en Groen van Prinstererlaan heeft een lichte glooiing waardoor de snelheid uit het fietsverkeer wordt gehaald. Daardoor kan het fietsverkeer de verkeersituatie goed inschatten en anticiperen op spelende kinderen en andere weggebruikers. De gemeente zal evenwel de verkeerssituatie monitoren en maatregelen nemen wanneer dit nodig is.

Vervolg zienswijze

b. Realiseren fietsstrook Groen van Prinstererlaan

Wij hebben begrepen dat er in de Groen van Prinstererlaan daarom mogelijk een fietsstrook gerealiseerd zal worden. Hierdoor vervallen er ca. 12 -weliswaar niet officiële- parkeerplaatsen. Echter gezien de huidige parkeerdruk en de mogelijke extra druk vanuit de nieuwe wijk (bewoners en bezoekers)zijn deze plaatsen van groot belang. Als bijlage hebben wij een globale parkeerbalans bijgevoegd waaruit de noodzaak van deze parkeerplaatsen blijkt (zie bijlage 1 van deze reactienota).

Reactie gemeente

Er zijn vanuit de gemeente geen plannen om een fietsstrook in de Groen van Prinstererlaan aan te leggen. De indeling van de straat blijft zoals die nu is. De fietsaansluiting zorgt niet voor onevenredige verkeersonveiligheid ten opzichte van de huidige situatie. Conform het meerjarenverkeersprogramma (MVP) wordt de fietsinfrastructuur rondom de Vossenschanslaan op termijn geëvalueerd. De nieuwe fietsverbinding is hier onderdeel van.

Vervolg zienswijze

c. Voorstel bewoners verbeteren parkeergelegenheid i.c.m. verbeteren groenvoorzieningen en realiseren laadpaalvoorzieningen in de Groen van Prinstererlaan

Uiteraard denken wij graag mee in oplossingen om de veiligheid in de wijk te optimaliseren en het parkeerprobleem mogelijkerwijs op te lossen. Ons voorstel is om de parkeerplaats aan de spoorzijde (Groen van Prinstererlaan) veiliger en aantrekkelijker te maken voor parkeren (zie bijlage 2 van deze reactienota). *Wij zien dat er in deze (donkere) hoek van de wijk op dit moment weinig geparkeerd wordt. Door het verwijderen van het overtollig groen, het verbeteren van de openbare verlichting en het uitbreiden van de parkeervakken zal deze parkeerlocatie sterk verbeteren en een deel van het probleem oplossen. Bijkomend voordeel is dat hier ook een aantal laadpaalvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd.*

Reactie gemeente

Het voorstel voor het verbeteren van de parkeergelegenheid in de Groen van Prinstererlaan in combinatie met het verbeteren van groenvoorzieningen en het realiseren van laadpaalvoorzieningen hebben betrekking op een gebied waarop het voorliggende bestemmingsplan niet van toepassing is. De gemeente gaat echter graag met de bewoners in gesprek om te bespreken welk wijkonderhoud kan worden uitgevoerd om het gebied langs het spoor aangenamer te maken. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het groen een natuurlijke barrière vormt tussen de Groen van Prinstererlaan en het spoor en dus maar beperkt kan worden aangepast. Er zullen geen extra parkeervakken in plaats van groen worden aangelegd omdat dit in strijd is met het beleid van de gemeente voor groene wijken.

Vervolg zienswijze

d. Wens fietssluizen Cort van der Lindenlaan

Daarnaast zouden we graag fietssluizen op de Cort van der Lindenlaan zien zodat dit ook een echt trottoir blijft. Als voorzet op dit voorstel hebben wij een tekening bijgevoegd met de mogelijke invulling van deze oplossing (zie bijlage 2 van deze reactienota).

Reactie gemeente

Er is duidelijk onderscheid in het trottoir en het fietspad door het kleurgebruik. Vanuit de bereikbaarheid van de hulpdiensten in het onwenselijk dat dit trottoir onderbroken wordt met fietssluizen. Het onderbreken hiervan zorgt voor onduidelijkheid in welke huizen wel en niet bereikbaar zijn vanaf de Vossenschanslaan. De gemeente zal evenwel de verkeerssituatie op de Cort van der Lindenlaan monitoren en maatregelen nemen wanneer dit nodig is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 1 **Globale parkeerbalans bij zienswijze Indiener 2**

Parkeerbalans Cort vd Lindenlaan e.o.

Aantal woningen:		
Cort van der Lindenlaan	16	st
Groen van Prinstererlaan	14	st
Vossenschanslaan	6	st
Totaal:	36	st

Getelde auto's per woning in de wijk:	38	auto's

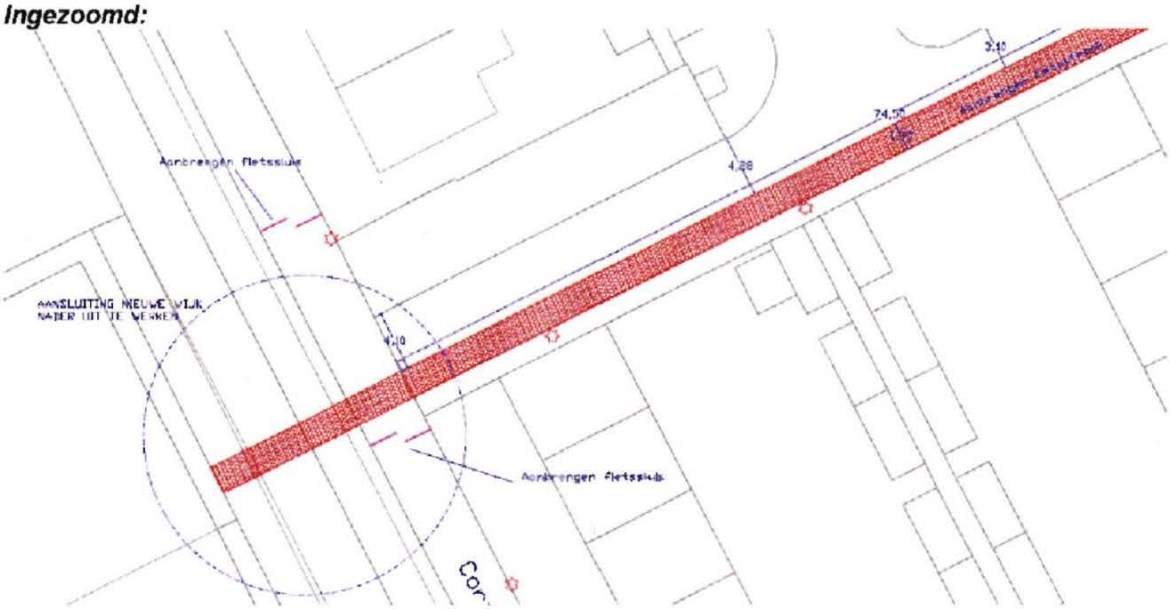
Parkeernorm	1,5	Parkeerplaats per huis

Totaal aantal parkeerplaatsen benodigd per woning (volgens norm):	54	parkeerplaatsen

Beschikbare officiele parkeerplaatsen in dit deel van de wijk:		
Cort van der Lindenlaan (tussen 15 en 17)	10	plaatsen
Groen van Prinstererlaan (2 t/m 12)	8	plaatsen
Groen van Prinstererlaan (28 en 31)	16	plaatsen
Sub Totaal:	34	plaatsen
Beschikbare onofficiële parkeerplaats in dit deel van de wijk:		
Groen van Prinstererlaan 14 - Cort van der Lindenlaan 17	12	plaatsen
Sub Totaal:	12	plaatsen
Totaal beschikbaar:	46	plaatsen

Bijlage 2 **Voorstel aanpassen parkeerplaatsen bij zienswijze Indiener 2**

Ingezoomd:



Groen van Prinsterertaan

[redacted]
Woerden

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Kenmerk: Wittlaan12/WO/3445
Betreft: Pro Forma Beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12"

Geachte voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak,

De bewoners, tevens belanghebbende, (hierna: ondergetekenden) van de Cort van der Lindenlaan, Groen van Prinstererlaan, Dr. Schaepmanlaan en De Savornin Lohmanlaan tekenen hierbij pro forma beroep aan tegen het raadsbesluit van de gemeenteraad van Woerden van 23 mei 2024 met kenmerk D/24/140569 Z/24/068290 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12".

Ondergetekenden hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Dit pro forma beroep wordt namens alle ondergetekenden ingediend. De machtigingen worden als bijlage bijgevoegd. Met dit pro forma beroep behoud ik het recht om de gronden van het beroep op een later tijdstip aan te vullen en wordt er voorkomen dat de termijn voor het indienen van een beroep verstrijkt.

In afwachting van de nadere motivering verzoeken wij u om een voorlopige voorziening te treffen zodat de uitvoering van het bestemmingsplan wordt opgeschort.

[redacted]

Bijlagen:

1. Machtigingen van de bewoners
2. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" D24140569
3. Raadsvoorstel bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12" D24140569

Gezamenlijke machtiging

Ondergetekenden machtigen [redacted] om namens ondergetekenden op te treden in het kader van het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van Woerden d.d. 23 mei 2024 met kenmerk D/24/140569 Z/24/068290 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12".

Dit omvat onder andere het indienen van een beroepschrift, het vertegenwoordigen van ondergetekenden tijdens (hoor)zittingen en het voeren van correspondentie.

Reden van machtiging:

Ondergetekende wenst bezwaar te maken tegen de geplande fietsbrug die de Irene Vorrinklaan moet verbinden met de Cort van der Lindenlaan/Groen van Prinstererlaan vanwege zorgen over verkeersveiligheid, het woongenot, en de leefbaarheid in de wijk.

[redacted]

Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VB Woerden Handtekening	Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VCWoerden Handtekening
Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VCWoerden Handtekening	Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VC Woerden Handtekening

Gezamenlijke machtiging

Ondergetekenden machtigen [redacted] om namens ondergetekenden op te treden in het kader van het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van Woerden d.d. 23 mei 2024 met kenmerk D/24/140569 Z/24/068290 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12".

Dit omvat onder andere het indienen van een beroepschrift, het vertegenwoordigen van ondergetekenden tijdens (hoor)zittingen en het voeren van correspondentie.

Reden van machtiging:

Ondergetekende wenst bezwaar te maken tegen de geplande fietsbrug die de Irene Vorrinklaan moet verbinden met de Cort van der Lindenlaan/Groen van Prinstererlaan vanwege zorgen over verkeersveiligheid, het woongenot, en de leefbaarheid in de wijk.

Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VC Woerden Handtekening	Naam: Adres: Groen van Prinstererlaan Postcode: 3445VC Woerden Handtekening
[redacted]	
Adres: Postcode: Handtekening:	Adres: Postcode: Handtekening
Naam: Adres: Postcode: Handtekening:	Naam: Adres: Postcode: Handtekening:
Naam: Adres: Postcode: Handtekening:	Naam: Adres: Postcode: Handtekening:

Gezamenlijke machtiging

Ondergetekenden machtigen [redacted] om namens ondergetekenden op te treden in het kader van het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van Woerden d.d. 23 mei 2024 met kenmerk D/24/140569 Z/24/068290 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Wittlaan 12".

Dit omvat onder andere het indienen van een beroepschrift, het vertegenwoordigen van ondergetekenden tijdens (hoor)zittingen en het voeren van correspondentie.

Reden van machtiging:

Ondergetekende wenst bezwaar te maken tegen de geplande fietsbrug die de Irene Vorrinklaan moet verbinden met de Cort van der Lindenlaan/Groen van Prinstererlaan vanwege zorgen over verkeersveiligheid, het woongenot, en de leefbaarheid in de wijk.

[redacted]

Naam: Adres: Postcode: Handtekening:	Naam: Adres: Postcode: Handtekening:
Naam: Adres: Postcode: Handtekening:	Naam: Adres: Postcode: Handtekening: