

Bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt

Beantwoording technische vragen tbv raadsvergadering 12 maart 2020

Progressief Woerden, Jelmer Vierstra: Prijsklassen woningen

Naar aanleiding van de beeldsessie in de raad over het plan Witt heeft de fractie van Progressief Woerden één vraag:

1)

Kunt u een beeld geven van de prijsklassen waarin de woningen in plan Witt terecht gaan komen? Waarbij expliciet aandacht voor het aandeel sociale huur én sociale koop. Maar ook de categorie net boven die grens.

Antwoord:

Onderstaand de concept-prijslijst dd november 2019. De afspraken voor dit project zijn tot stand gekomen voor de vaststelling van de Woonvisie 2019-2024. In de Woonvisie 2015-2025 was de afspraak om 25% van de woningen in het sociale segment huur of koop te realiseren. Er is bij de planontwikkeling gekozen voor sociale koop (tot €225.000) en niet voor sociale huur.

Aantal	Woningtype	Brandbreedte VON in €
25	Appartement, sociale/goedkope koop	160.000-225.000
36	Appartement middensegment	240.000-310.000
13	Appartement duur segment	310.000-560.000
38	Herenhuizen, eengezinswoningen	370.000-620.000

Concept-Prijslijst plan Witt, november 2019

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 117 woningen mogelijk.

Inwonersbelangen, Hendrie van Assem: betrekken omgeving

1)

Waarom is er door de gemeente c.q. de projectontwikkelaar niet voor gekozen om het laatste stuk van de Johan de Wittlaan alwaar een Taxibedrijf, Bouwbedrijf en stukje grond Prorail zich bevinden, mee te nemen zodat er een projectplan/bestemmingsplanprocedure doorlopen had kunnen worden? (Bij navraag is ons duidelijk geworden dat er vele pogingen gedaan zijn door eerder genoemde bedrijven om aan te haken bij plan Witt).

Antwoord:

De gemeente Woerden kent geen actief grondbeleid en koopt (met uitzondering van zeer groot maatschappelijk belang) zelf geen gronden om woningbouw op te ontwikkelen. We zijn dus afhankelijk van grondeigenaren die zelf willen ontwikkelen om dit soort plannen te ontwikkelen. We kunnen grondeigenaren niet dwingen om mee te werken.

2)

Welke acties heeft het college zelf ondernomen om de logische opvulling van dit laatste aaneengesloten stuk in dit gebied mee te nemen?

Antwoord:

De eigenaar van bovengenoemde grond is een paar jaar geleden bij ons geweest met het verzoek om zijn plannen ook mee te nemen. Omdat er, zoals bij vraag 1 al is aangegeven, geen actief grondbeleid is, hebben we hem destijds de optie geboden om of zelf een ontwikkelovereenkomst af te sluiten met de gemeente of om samen met de ontwikkelaar van Witt op te trekken. Na een gesprek met de ontwikkelaar heeft hij toen afgezien van verdere planvorming.

Dit is een zaak tussen particuliere eigenaren. Hier zijn beide partijen niet uitgekomen. De eigenaar van bovengenoemde grond heeft zelf op basis van de eerste plannen van Synchroon de conclusie getrokken dat zijn eigen plannen niet haalbaar zijn.

Recent is er een bestuurlijk overleg geweest met de eigenaar van het bouwbedrijf. Dit overleg is goed verlopen. We hebben hem uitgenodigd om zelf een passend plan voor het gebied te maken. Wij staan open voor een passende invulling.

3)

Hoe moeten we deze procedure nu zien in het licht van de omgevingsvisie waarin in een vroegtijdig stadium met omwonenden gesproken moet worden om zoveel mogelijk te komen tot een gedragen plan?

Antwoord:

Het college heeft voor dit plan zoveel mogelijk aangesloten bij de stedenbouwkundige visie voor dit gebied waarvan de eerste versie al uit 2006 stamt en de laatste versie uit 2013.

Beide versies zijn met de raad en omwonenden besproken. In mei 2019 heeft er vervolgens een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en in oktober 2019 een ontwerp bestemmingsplan. De belangrijkste wijziging ten opzicht van de visie is dat we omhoog zijn gegaan van drie torens van 5 lagen naar drie toren met respectievelijk 7, 5 en 10 lagen. We zijn niet van grondgebonden woningen naar deze drie torens gegaan. Ten opzichte van de plannen van Woerden Centraal is er verder meer groen gekomen en staan er minder auto's zichtbaar op maaiveld.

4)

Is het college ervan doordrongen dat het risico op deze wijze te opereren opnieuw grote kans maakt dat betrokkenen de stap nemen om naar de Raad van State te gaan waardoor opnieuw vertraging op een bouwproject en de benodigde woningen ontstaat?

Antwoord:

Het college is zich er uiteraard van doordrongen dat dit risico bestaat. De praktijk is echter ook dat met dit soort plannen nooit iedereen tevreden is. Het risico van de Raad van State is altijd aanwezig en zowel gemeente als ontwikkelaar zijn zich hier terdege van bewust.

VVD, Florian Bos: parkeren en speeltuin

Parkeren:

Er is gezegd dat de mogelijkheid bestaat om de parkeerplaatsen die middels de deelauto's niet beschikbaar zijn, later terug te brengen. Dit als in de praktijk blijkt dat de parkeergelegenheid niet voldoende is. Waar staat dit en hoe wordt dit geborgd?

Antwoord:

Op basis van het parkeeronderzoek wordt een onderbouwing gegeven dat er voor parkeren een maatwerkoplossing kan worden geboden.

In de parkeeronderbouwing is rekening gehouden met de nabijheid van openbaar vervoer en is een parkeerberekening gemaakt waar de stedelijke zone "schil centrum" is aangehouden. De ongewogen parkeervraag bedraagt hier 192 parkeerplaatsen en er kan worden volstaan met 169 parkeerplaatsen wanneer dubbelgebruik wordt toegepast.

Door middel van deelmobiliteit kunnen er 14-16 (afhankelijk van het aantal woningen) parkeerplaatsen minder worden aangelegd. Dit aantal is gebaseerd op de uitgangspunten dat er per 30 woningen 1 deelauto aanwezig is en dat 1 deelauto 5 eigen auto's vervangt.

Dit betekent dat op basis van de regels van het bestemmingsplan er in 155 parkeerplaatsen moet worden voorzien. Zie hiervoor ook bijlage 18, de parkeeronderbouwing.

De 14 tot 16 parkeerplaatsen die niet beschikbaar hoeven te zijn (op basis van deelmobiliteit) kunnen op een later tijdstip nog worden aangelegd in de bestemming verkeer aan de oostzijde van het plangebied.

Dit is niet in het bestemmingsplan als zodanig opgenomen maar de regels van het bestemmingsplan bieden hiervoor wel de ruimte.

Er wordt niet van uitgegaan dat dit nodig is omdat juist door middel van de parkeeronderbouwing is aangetoond dat een maatwerkoplossing voldoende is en niet tot parkeerproblematiek zal leiden.

Speeltuin:

Graag ontvangen wij nog meer informatie over de speeltuin. Wat is de bedoeling om te ontwikkelen? Want de Speeltuin Adriaan Duyckpad is ook een speeltuin, maar bevat slechts 1 kleine glijbaan.

Antwoord:

De ontwikkelaar zal samen met de gemeente de (openbare) speelplaats en de invulling daarvan tot stand laten komen. We zijn er ons er terdege van bewust dat deze speelplaats groter moet zijn dan de bestaande speelplaats aan het Adriaan Duyckpad en met meer speeltoestellen. In dit plangebied is daar ook meer ruimte voor dan in Woerden Centraal. We spannen ons er voor in om er een mooie speelplaats van te maken met een toegevoegde waarde voor de woonomgeving.