



Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Houttuinlaan 3'

Nota van beantwoording zienswijzen

Op 2 september 2020 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Houttuinlaan 3' (met digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.houttuinlaan3-bOW1) en het hieraan gerelateerde ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder, zes weken ter inzage komen te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben van 3 september tot en met 14 oktober 2020 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden.

Zienswijzen

De gemeente heeft 2 zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er is een zienswijze ingekomen van de bewoners van de Linschoterweg per email en zonder ondertekening. Een zienswijze mag echter niet digitaal worden ingediend en moet voorzien zijn van een handtekening. Wij hebben indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld om dit verzuim binnen 1 week te herstellen. De zienswijze is binnen deze gestelde termijn van 1 week alsnog deels van ondertekening voorzien en afgeleverd op het gemeentehuis.

Tevens is er een zienswijze ingekomen van het bestuur van Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Woerden. Tegen het besluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Overzicht ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Bewoners Linschoterweg nr: 5 t/m 14, 16,17, 19A,19B, 19C, 23 t/m 36, 38 en 39	12 oktober 2020	12 oktober 2020	20.018803
	Aanvulling ontvangen:		20 oktober 2020	20.019275
2.	Koninklijke Horeca Nederland	11 september 2020	15 september 2020	20.017367

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze van KNH is op tijd ontvangen en ontvankelijk.

De zienswijze van de bewoners van Linschoterweg is nader aangevuld waarbij de zienswijze van ondertekening is voorzien en deze aanvulling is tijdig ontvangen. Echter is niet door alle bewoners van de Linschoterweg de zienswijze ondertekend.

Enkel de bewoners die de zienswijze hebben ondertekend zijn ontvankelijk.

Dit betekent dat de bewoners van Linschoterweg 5, 12, 14, 16, 19C, 24, 28B, 28C, 29, 31A, 32 en 33 (nu zij de zienswijze niet ondertekend hebben) niet-ontvankelijk zijn.

De bewoners van Linschoterweg 6,7,8,9,10,11,13,17,19A,19B,23,25, 26,27,28,30, 31,34,35, 36, 38,39 zijn wel ontvankelijk.

Wij vatten elke zienswijze per punt kernachtig samen en voorzien deze puntsgewijs van een reactie. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

1. **Bewoners Linschoterweg**

1.1 De bouwhoogte, uitzicht en schaduwwerking

Een verdubbeling van woonlagen (11) ten opzichte van het huidige gebouw (5) heeft een nadelig effect op het woon- en leefklimaat. Uit de zonnestudie blijkt dat in de maand december de woontoren een schaduw werpt over de woningen met lage huisnummers aan de Linschoterweg. De bouw van de geplande woontoren van 11 woonlagen met bijbehorende schaduwwerking en belemmering van ons uitzicht heeft absoluut een onevenredig effect op ons woon- en leefklimaat. Op basis van welke argumenten is nu gekozen voor een woontoren van 11-lagen? Beperk de toegestane hoogte tot de huidige bouwhoogte. Als deze hoogte onvermijdelijk is dan graag het hoogteaccent verplaatsen naar de plaats waar nu de parkeergarage is zodat uitzicht en zoninval minder nadelig wordt beïnvloed.

Reactie

11-bouwlagen

De in het ontwerpbestemmingplan opgenomen bouwhoogte past binnen de spelregels van de structuurvisie Middelland-Noord die de gemeenteraad op 14 november 2019 heeft vastgesteld. In de structuurvisie is een hoogteaccent van 11 bouwlagen opgenomen. Het huidige plan past wat betreft hoogte en positie binnen de uitgangspunten van deze structuurvisie. Ook is de hoogte overeenkomstig het door de gemeenteraad op 16 juli 2020 vastgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor De Houttuin.

Vanuit het uitgangspunt verdichten in de nabijheid van het station, en tegelijkertijd rekening houden met de context van de omgeving, zijn keuzes gemaakt voor de bouwhoogte op Middelland. Zo is er aan de westzijde van de Jaap Bijzer-wetering bewust gekozen voor een variatie in hoogte tussen 2 en 4 bouwlagen, passend bij de bestaande bebouwing aan de Linschoterweg. Aan de doorgaande wegen in Middelland is de basishoogte 4 tot 6 bouwlagen en is op enkele plekken een hoogte-accent mogelijk gemaakt. Voor de Polanerbaan is in de structuurvisie een accent van 11 lagen op de hoek Houttuinlaan-Polanerbaan opgenomen (deze maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan) en aan de oostzijde langs de Polanerbaan is een accent van 8 bouwlagen opgenomen. Het volume van 11 lagen en deels 4 lagen, vormt een duidelijk onderscheidend en vrijstaand volume in het deelgebied centrale campus. Het volume van 8 bouwlagen zal onderdeel uitmaken van een bouwblok in het deelgebied Weteringzone. Het maken van onderscheidende sferen in de 4 deelgebieden van Middelland draagt bij aan de stedelijke gelaagdheid en herkenbaarheid. Ook de variatie in hoogte draagt hieraan bij en zorgt voor een afwisselend beeld. De hoogteaccenten dienen daarbij in het bijzonder als oriëntatiepunt in de stad en als markering van de plek. Een hoogteaccent vormt daarmee een uitzondering op de basis bouwhoogte. Daarnaast draagt het bij aan een verbreding van het woningaanbod en het beter benutten van de schaarse ruimte. Door alle woongebouwen 5-6 lagen hoog te bouwen zoals wordt voorgesteld, ontstaat een minder gedifferentieerd beeld dan is bedoeld in de structuurvisie Middelland. Het verleggen van het hoogteaccent naar de locatie van de geplande parkeergarage vormt geen stedenbouwkundige verbetering. Het hoogte-accent is bedoeld ter markering van de hoek Polanerbaan-Houttuinlaan conform structuurvisie. De hoogte-accenten liggen bewust langs de voor Middelland belangrijke infrastructurele lijnen. Deze lijnen hebben voldoende maat om een hoogte-accent ruimtelijk in te passen. Een parkeergarage wordt als minder aantrekkelijk alternatief gezien om een plek te markeren, met name omdat hier minder levendigheid te verwachten is. Overigens zal een uitwisseling tussen beide gebouwen ook grote gevolgen hebben voor de gehele verkaveling en inrichting van het openbaar gebied, omdat de footprint van de garage groter is dan die van het hoogte-accent van 11 lagen.

Uitzicht en schaduwwerking

Om de effecten van de hoogbouw inzichtelijk te maken is bij het (voor)ontwerpbestemmingsplan een zonnestudie opgenomen. De zonnestudie is in het ontwerpbestemmingsplan aangevuld met de resultaten voor de maand december. Voor de maand december valt alleen rond 16:00 uur de schaduw van de hoge bebouwing op enkele gevels van de Linschoterweg. Deze schaduw valt op een deel van de gevels samen met de schaduw van de bebouwing die dichterbij de Linschoterweg staat.

Dat schaduwwerking op enkele woningen aan de Linschoterweg kan optreden als gevolg van het plan, achten wij niet onaanvaardbaar. De schaduwwerking zal in zeer beperkte mate optreden in een zeer beperkte periode, enkel in de winter in de namiddag.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er in andere maanden geen schaduwwerking op de woningen aan de Linschoterweg is door de hoogbouw.

Met betrekking tot schaduwwerking geeft het plan daarom geen onevenredige nadelige gevolgen voor de bewoners van de Linschoterweg. De ligging van de woningen in stedelijk gebied brengt met zich dat enige beperking van uitzicht en schaduwwerking aanvaardbaar is.

Daar waar het gaat over uitzicht is er sprake van een afstand van circa 200 meter tussen het geplande woongebouw van 11 lagen en de bebouwing aan de Linschoterweg. Tussen de woonbebouwing en de woningen aan de Linschoterweg staat daarnaast nog andere bebouwing. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 7 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV8069) bestaat er geen blijvend recht op uitzicht.

Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de nieuwe bebouwing wordt een beperking van het uitzicht en de zeer beperkte schaduwwerking niet onaanvaardbaar geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Onvoldoende parkeerplaatsen/onduidelijk parkeerbeleid

De 265 parkeerplaatsen voor 265 appartementen lijken in deze tijd onvoldoende. Deze parkeerplaatsen blijken ook nog te worden verhuurd wat de vrees oproept dat nieuwe bewoners er voor zullen kiezen om de auto elders te parkeren. Voor nieuwe bewoners lijkt de Linschoterweg de dichtstbijzijnde straat waar vrij kan worden geparkeerd. Er wordt verzocht om maatregelen te treffen die dit voorkomen door middel van parkeerregulering.

Reactie

In het bestemmingsplan wordt geen invulling gegeven aan het bouwplan maar wordt het ruimtelijk kader hiervoor vastgelegd. In het parkeeronderzoek is dan ook onderzocht wat er maximaal mogelijk is op grond van het bestemmingsplan en wat de bijbehorende parkeervraag hiervoor is. In de planregels is opgenomen dat moet worden voldaan de Nota Parkeernormen en diens rechtsopvolgers. Als er voldaan wordt aan de voorwaarden en regels uit de parkeervisie Middelland kan er op basis van een afwijking van het bestemmingsplan worden afgeweken van de Nota parkeernormen. Op het gebied van mobiliteit is het de ambitie om bij de ontwikkeling van Middelland de goede ligging ten opzichte van het station te benutten en nieuwe vormen van (gedeelde) mobiliteit te stimuleren. Doel is om het bezit en gebruik van de auto hiermee terug te brengen. In dat verband wordt bij de ontwikkeling van Middelland meer ruimte aan de fietser en voetganger gegeven. Met betrekking tot de vrees dat nieuwe bewoners geen parkeerplaatsen willen huren en dan elders de auto zullen parkeren is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Uit het parkeeronderzoek volgt dat het aantal parkeerplaatsen dat op de planlocatie kan worden gerealiseerd voldoende is. Daarom zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van de parkeerdruk in de aanliggende woongebieden en valt hierbij ook niet te verwachten dat nieuwe bewoners voor het parkeren uit zullen wijken naar de Linschoterweg.

De gemeente is bezig met de actualisatie van het parkeerbeleid. Dit zal naar verwachting in 2021 gereed zijn. Het parkeerbeleid geeft ruimte om in de schilwijken parkeerregulering in te gaan stellen. Enerzijds kan dit op initiatief van de wijk zelf, anderzijds kan de gemeente dit initiëren bijvoorbeeld als er ontwikkelingen op stapel staan. Het gebied rondom het station is zo'n gebied. In een participatietraject kan dan met de wijk worden bekeken of parkeerregulering een positief effect kan hebben op de parkeersituatie.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Koninklijke Horeca Nederland afdeling Woerden

2.1

Het toestaan van daghoreca gaat voorbij aan de kaders die recentelijk zijn opgesteld in het nieuwe horecabeleidskader. De binnenstad van Woerden is het kerngebied voor horeca, vestiging op een bedrijventerrein is alleen mogelijk als het een gebied ondersteunende functie heeft met andere woorden die zich aantoonbaar onderscheiden van en meerwaarde bieden aan de bestaande aanbodstructuur. In het gebiedsprofiel is opgenomen dat het gebied met de aanwezigheid van consument-gerichte horeca goed is voorzien met horeca voor (toekomstige) bewoners. Het verzoek is om geen daghoreca mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Reactie

De mogelijkheid van lichte horeca is niet langer in dit bestemmingsplan opgenomen. Het beoogde gebruik ten behoeve van levendigheid in de plint maakt het bestemmingsplan mogelijk door middel van de kleinschalige voorzieningen op de begane grond van het parkeergebouw. Hierbinnen zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk en hiervoor kan een horeca exploitatievergunning worden verleend voor aan deze voorzieningen ondersteunende horeca.

Deze zienswijze geeft aanleiding om artikel 1.26 en artikel 1.27 te verwijderen en de laatste zin van artikel 6.4 te verwijderen en de toelichting aan te passen. Dit is ook opgenomen in de staat van wijzigingen.