



Eindverslag beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Houttuinlaan 3'

INLEIDING

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Houttuinlaan 3' heeft van 9 april tot en met 6 mei 2020 ter inzage gelegen.

Bovenstaande is bekend gemaakt in de Woerdense Courant en op de gemeentelijke website. Omliggende bedrijven en bewoners van de nabijgelegen Linschoterweg zijn hier via een brief aanvullend van op de hoogte gebracht.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd.

Gelet op de ontwikkelingen rondom het coronavirus heeft er geen informatiebijeenkomst kunnen plaatsvinden. Op de gemeentelijke website is daarom extra achtergrondinformatie geplaatst, aanvullend op de stukken van het bestemmingsplan.

Daarnaast werd de gelegenheid geboden om per mail eventuele vragen over het voorontwerp bestemmingsplan te stellen.

In totaal zijn 2 schriftelijke reacties ingediend. Daarnaast zijn 3 overlegreacties ontvangen.

INGEKOMEN OVERLEGREACTIES

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen in het kader van het vooroverleg.

1. Ontvangen	14 april 2020	N.V. Nederlandse Gasunie
2. Ontvangen	23 april 2020	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
3. Ontvangen	6 mei 2020	Provincie Utrecht

Hieronder zijn de reacties verkort weergegeven en van een antwoord voorzien.

1. Gasunie

Reactie

Op dit voorontwerp bestemmingsplan heeft de Gasunie de opmerking dat op grond van de toetsing aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen van de Gasunie, zoals bepaald in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

We nemen de reactie als kennisgeving aan.

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

Op dit voorontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap de opmerking dat het dempen van water 1 op 1 gecompenseerd dient te worden. Mocht dat niet mogelijk zijn in het plangebied dan kan dit in hetzelfde peilgebied. Deze compensatie moet worden opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Het waterschap denkt graag mee waar deze compensatie binnen het peilgebied in Middelland Noord plaats zou kunnen vinden.

Beantwoording

Omdat de (her)ontwikkelingen van de omliggende locaties nog niet voldoende bekend zijn, heeft de gemeente de voorkeur om de benodigde watercompensatie binnen het plangebied te laten

plaatsvinden. Samen met de ontwikkelende partij is gezocht naar een geschikte locatie in het plangebied. Deze locatie is in de bestemming Groen gesitueerd. Deze bestemming staat de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen toe. Voor de watercompensatie is een watervergunning vereist. In de toelichting wordt met een duidelijke kaart aangegeven hoe het te dempen water 1 op 1 wordt gecompenseerd. De watercompensatie wordt geregeld bij de watervergunning. We vinden het opnemen van een voorwaardelijke verplichting daarom niet noodzakelijk.

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De wijze van compenseren en de locatie van de benodigde watercompensatie wordt verantwoord in de toelichting.

3. Provincie Utrecht

Reactie

De provincie geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Beantwoording

We nemen de reactie als kennisgeving aan.

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

INGEKOMEN INSPRAAKREACTIES

Naar aanleiding van de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

In de hierboven genoemde periode zijn de volgende schriftelijke reacties binnengekomen:

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Bewoner Linschoterweg	30 april 2020	per mail	20.008833
2.	Bewoner Linschoterweg	5 mei 2020	per mail	20.009017

Hieronder zijn de reacties samengevat weergegeven en van een antwoord voorzien. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De reacties worden in hun totaliteit beoordeeld.

1. Bewoner Linschoterweg

Reactie

a) Aantal parkeerplaatsen

Het aantal geplande parkeerplaatsen is te laag in relatie tot het programma. Daardoor ontstaat parkeerdruk in de omgeving, waaronder de Linschoterweg. De zorg over het tekort aan parkeerplaatsen wordt nader toegelicht aan de hand van de onderbouwing van Goudappel Coffeng die als bijlage 1 bij het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. Verzocht wordt om geen vast aantal parkeerplaatsen op te nemen, maar specifiek de parkeernorm per woningtype. Als voor een mix met koopappartementen wordt gekozen volstaat het aantal van 265 parkeerplaatsen bij lange na niet meer.

b) Aandeel sociale huur

In overweging wordt gegeven om in artikel 5.1 het percentage sociale huurwoningen te wijzigen van 25% in minimaal 30%. Temeer omdat in het bouwplan al uitgegaan wordt van

ruim 30% sociale huur en omdat daarmee het risico kleiner wordt op een tekort aan parkeerplaatsen.

c) Parkeren in garage verplichten

In overweging wordt gegeven om in het bestemmingsplan vast te leggen dat bewoners en bezoekers in de garage moeten parkeren en niet in openbaar gebied. Dit voorkomt dat auto's elders in de omgeving worden geparkeerd.

d) Menging van functies plint

Gevraagd wordt waarom functies zoals horeca en sport wel zijn benoemd in de stedenbouwkundige verbeelding, maar niet zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

a) Aantal parkeerplaatsen

Per abuis is bij het voorontwerp een notitie opgenomen van Goudappel Coffeng 'Onderbouwing parkeren FNV-locatie Woerden' die gebaseerd was op een oude planopzet met een ander woningaantal dan het huidige aantal van 265 woningen.

Het verzoek om geen vast aantal parkeerplaatsen maar een specifieke parkeernorm per woning op te nemen is niet mogelijk. Het aantal parkeerplaatsen is weliswaar gebaseerd op parkeernormen, maar deze zijn ook gecorrigeerd voor onder andere dubbelgebruik en doelgroepen.

In het oude parkeeronderzoek is uitgegaan van scenario's. Daarin is inderdaad niet de planologisch maximale invulling benoemd.

Voor het ontwerpbestemmingsplan is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd, gebaseerd op zowel het huidige aantal van 265 woningen als de mogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt om 150 m2 aan kleinschalige voorzieningen te realiseren.

Onderzocht is of voor de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt ook voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Uit dit onderzoek blijkt dat met toepassing van dubbelgebruik het maatgevende moment de

werkdagavond is. De parkeervraag bedraagt dan maximaal 342 parkeerplaatsen. Binnen het bestemmingsvlak "Wonen - Parkeren" kan een parkeervoorziening met circa 349 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit betekent dat binnen het bestemmingsplan in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt dit nieuwe parkeeronderzoek toegevoegd.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is de daadwerkelijke invulling bekend. Dan wordt aan de parkeernormen per woningtype getoetst.

b) Aandeel sociale huur

Dit is een terechte opmerking. In het ontwerpbestemmingsplan zal in artikel 5.1 het aandeel sociale huur worden gewijzigd van 25% naar 30%.

c) Parkeren in garage verplichten

Het is inderdaad de bedoeling dat bewoners en bezoekers van de woningen aan de Houttuinlaan 3 de auto in de garage parkeren. Een verplichting daartoe kan echter niet worden geregeld via het bestemmingsplan. In de verkoop- en verhuurdocumentatie wordt informatie opgenomen over de wijze van gebruik van de garage en over het feit dat bewoners niet in aanmerking komen voor een vergunning of ontheffing om in het openbaar gebied te parkeren. In de verdere uitwerking van de plannen voor Middelland wordt ook nader gekeken naar een vorm van parkeerregulering in het gebied. In de parkeervisie Middelland-Noord is dit als mogelijke maatregel beschreven voor de overgangsfase.

d) Menging van functies plint

In het bestemmingsplan zijn functies zoals horeca en sport opgenomen als 'kleinschalige voorzieningen' die toegestaan zijn op de begane grond van de collectieve parkeervoorziening.

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De parkeernotitie wordt vervangen door een nieuwe notitie waarin is aangetoond dat voor de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voldoende parkeerplaatsen

gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wordt in de regels het aandeel sociale huur gewijzigd van minimaal 25% naar minimaal 30%.

2. Bewoner Linschoterweg

Reactie

a) Bouwhoogte

De bewoners van de Linschoterweg willen de bouwhoogte beperken en verzoeken om de maximale bouwhoogte van 20 meter uit het bestaande bestemmingsplan aan te houden. Aangegeven wordt dat een verhoging naar 11 bouwlagen voor de bewoners van de Linschoterweg een negatief effect heeft op de zoninval, zorgt voor minder privacy en het uitzicht belemmert.

Het boekje met impressiebeelden (pagina 14) schetst het zicht op het hoogste gebouw vanaf halverwege de Linschoterweg terwijl de zorg is dat juist de lage huisnummers aan de Linschoterweg meer overlast zullen ervaren van hoogbouw op de Houttuinlaan 3. Verder wordt verzocht om de zonnestudie ook uit te voeren voor de maand december. Indien hoogbouw onvermijdelijk is wordt verzocht om geen hoogbouw aan de Polanerbaan te bouwen.

b) Communicatie

Het wordt betreurd dat de gemeente niet zelf het initiatief heeft genomen om de bewoners van de Linschoterweg te informeren over het voorontwerp-bestemmingsplan, maar dat een brief door BAM Wonen en Stichting GroenWest is verzonden. Ook was verwacht dat er een online-informatiebijeenkomst georganiseerd zou worden. Tot slot wordt aangegeven dat een periode van 4 weken om een zienswijze in te dienen erg kort is. Verzocht wordt om met de bewoners van de Linschoterweg in gesprek te gaan alvorens het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd.

c) Overlast

Bewoners van de Linschoterweg hebben zorgen over de effecten van de hoogbouw op hun woongenot en op de waardeontwikkeling van hun woningen. Daarnaast uiten zij hun zorg over de toename van het aantal omwonenden, wegverkeer en langzaam verkeer langs de Wetering en de overlast die daarmee gepaard gaat. Tevens spreken zij hun zorg uit over de versterking van geluidsoverlast door wegverkeer door weerkaatsing van het geluid op de hoogbouw bij Houttuinlaan 3. Om geluidsoverlast te beperken verzoeken zij om op de woongebouwen aan de Houttuinlaan 3 geen balkons aan de oostzijde te situeren. Ook verzoeken zij langzaam verkeer langs de Wetering niet te stimuleren en dus geen brug aan te leggen aan de oostzijde van Houttuinlaan 3. Tot slot wordt opgemerkt dat er eerst een verkeersplan voor Middelland en omgeving moet worden opgesteld alvorens tot bouwactiviteiten kan worden overgegaan.

Beantwoording

a) Bouwhoogte

De in het voorontwerp-bestemmingplan 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 spelregels van de structuurvisie. Bij de vaststelling van de structuurvisie Middelland-Noord heeft de gemeenteraad ook ingestemd met de nota van zienswijzen. In die nota is een afweging opgenomen over de positie en hoogte van het hoogteaccent op de locatie van het voormalige FNV-gebouw. Daarbij is aangegeven dat de huidige positie van het hoogteaccent uit stedenbouwkundig oogpunt van belang is om de hoek van de Polanerbaan te accentueren. Ook is daarbij gemotiveerd waarom het vanuit duurzame stedelijke ontwikkeling gewenst is om in de nabijheid van het station in hogere dichtheden te bouwen.

Om de effecten van de hoogbouw inzichtelijk te maken zal bij het ontwerpbestemmingsplan een zonnestudie worden opgenomen. De huidige zonnestudie is aangevuld met de resultaten voor de maand december, waardoor nu ook het effect van de schaduw op de omgeving in de maand december zichtbaar is gemaakt. Deze aangepaste zonnestudie wordt als bijlage bij het

ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Voor de maand december valt op dat alleen rond 16:00 uur de schaduw van de hoge bebouwing op de gevels van de Linschoterweg valt. Deze schaduw valt op een deel van de gevels samen met de schaduw van de bebouwing die dichterbij de Linschoterweg staat.

De Linschoterweg heeft alleen in de wintermaand eind van de middag schaduw van de hoogbouw. Deze winterperiode is geen maatgevend tijdstip en periode van het jaar met betrekking tot schaduwwerking. De meest maatgevende periodes zijn maart en september. In deze maanden is er geen schaduwwerking op de Linschoterweg door de hoogbouw.

Met betrekking tot schaduwwerking geeft het plan daarom geen onevenredige nadelige gevolgen voor de bewoners van de Linschoterweg.

Daar waar het gaat over privacy en 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. Er is dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy.

Het plan wordt als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Het uitzicht vanaf de Linschoterweg zal vanaf een aantal gezichtspunten wijzigen. Algemeen gezien bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Bij het afwegen van belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan de raad andere hoogten vaststellen. Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de nieuwe bebouwing wordt een beperking van het uitzicht niet onaanvaardbaar geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

b) Communicatie

BAM en GroenWest hebben als eigenaar en initiatiefnemer van de Houttuinlaan 3 het voorontwerp-bestemmingsplan in overleg met de gemeente opgesteld. Met BAM en GroenWest is afgesproken dat zij de omgeving per brief informeren over de procedure van het voorontwerp-bestemmingsplan. Juist vanwege de eerdere betrokkenheid is besloten om, naast de omliggende bedrijven en kantoren ook de bewoners van de Linschoterweg op de hoogte te brengen. Die brief is daarmee een extra service, aanvullend op de reguliere wijze van bekendmaking die de gemeente doet via de Woerdense Courant en website van de gemeente Woerden.

Vanwege het coronavirus was het niet mogelijk om een fysieke informatieavond te organiseren. Om die reden is bij de stukken van het voorontwerp-bestemmingsplan een afzonderlijk document opgenomen met achtergrondinformatie. Daarin zijn een toelichting en impressiebeelden van de mogelijke invulling van de Houttuinlaan 3 opgenomen. Bij de bekendmaking is aangegeven op welke wijze vragen over het voorontwerp-bestemmingsplan gesteld konden worden. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bij de bekendmaking is vermeld dat gedurende 4 weken inspraakreacties kunnen worden ingediend. Omdat het niet om de formele procedure van het bestemmingsplan gaat, maar om de voorbereidende fase daarvan, vinden wij deze termijn voldoende om kennis te nemen van het voorontwerp-bestemmingsplan. Wanneer op een later moment het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd wordt de (wettelijke) termijn van 6 weken gehanteerd. Naar aanleiding van het verzoek dat na de bekendmaking is gedaan om de termijn te verlengen naar 6 weken, is met bovenstaande argumenten reeds geantwoord waarom de termijn van 4 weken wordt gehandhaafd.

Het voornemen is om bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatiebijeenkomst te organiseren. De vorm van die bijeenkomst wordt nog nader bepaald en zal mede afhankelijk zijn van de maatregelen die gelden in verband met het coronavirus.

c) Overlast

Voor de beantwoording van de inspraakreactie over de effecten van de hoogbouw wordt verwezen naar het antwoord onder a) van deze inspraakreactie. Een eventuele waardevermindering van een woning als gevolg van de realisatie van het plan, wordt beoordeeld in het kader van een verzoek om planschadevergoeding dat bij de gemeente kan worden ingediend.

Veel van de zorgen en opmerkingen over de Wetering zijn ook reeds naar voren gebracht als zienswijze op de ontwerp-structuurvisie Middelland-Noord. Dat heeft op enkele punten ook geleid tot wijzigingen die zijn verwerkt in de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Middelland-Noord. Zo is in de structuurvisie nu bijvoorbeeld opgenomen dat het Sluipwijkpad alleen bedoeld is voor voetgangers. Auto's en fietsen zijn daar dus niet toegestaan, waarmee eventuele overlast wordt beperkt. Overigens is het Sluipwijkpad ook op dit moment al een openbare route waar gebruik van kan worden gemaakt. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van Middelland ook gestreefd naar het verbeteren en verder uitbreiden van het netwerk van routes voor voetgangers. Dat is onlosmakelijk verbonden met de transformatie van het gebied naar gemengd stedelijk woongebied. Een brug voor langzaam verkeer vanaf de locatie Houttuinlaan 3 richting de Polanerbaan is een wezenlijk onderdeel van zowel de structuurvisie als het plan voor Houttuinlaan 3. Om die reden is een openbare verbinding in de structuurvisie Middelland-Noord dan ook opgenomen als één van de spelregels.

In het kader van een bestemmingsplan moeten de effecten van een ontwikkeling op een omgeving worden meegenomen. Naar aanleiding van de reactie over de weerkaatsing van het geluid, is een indicatieve berekening uitgevoerd door een geluidspecialist. De berekening toont aan dat het effect op de woningen aan de Linschoterweg tussen de -0.1 en +0.2 dB is (nieuwe min bestaande situatie). Dit is verwaarloosbaar en zeker niet merkbaar.

Eventuele maatregelen worden overigens meestal pas genomen bij toenames vanaf 1.5 dB. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt een paragraaf toegevoegd ten aanzien van de reflectie tegen gebouwen.

Met betrekking tot de opmerking over het verkeersplan kan worden vermeld dat in de structuurvisie voor Middelland-Noord een raamwerk voor het autoverkeer, OV en langzaam verkeer is opgenomen.

De gemeente Woerden is verder bezig met een (gemeentebrede) verkeersstudie waarin speciale aandacht is voor het toekomstig wegennet. Daarin wordt onder andere gekeken naar de verkeerseffecten van de diverse ontwikkelingen die momenteel in Woerden spelen. Vanuit deze studie wordt vervolgens bepaald welke maatregelen nodig zijn om Woerden met de vastgestelde ruimtelijke ontwikkelingen veilig, leefbaar en bereikbaar te houden.

Per ontwikkeling zal in het kader van de benodigde planologische procedure de invloed van die specifieke ontwikkeling op de verkeersbewegingen gemotiveerd moeten worden.

In paragraaf 3.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt dat onderhavige ontwikkeling niet meer verkeersbewegingen genereert dan bij een maximale invulling van de huidige kantoorbestemming.

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De zonnestudie wordt aangevuld met de maand december en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Tevens wordt de toelichting aangevuld met een paragraaf over de effecten op de omgeving ten aanzien van reflecties tegen gebouwen.