



Gemeenteraad van Woerden
t.a.v. team Ruimtelijke plannen
Postbus 45
3440 AA Woerden

*Raad***29 MAART 2019**

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.: <i>B&W / RP</i>
B.V.O.:

Per post en per mail: 

Datum: 26 maart 2019

Betreft: zienwijze ontwerp Structuurvisie Middelland-Noord

Geachte leden van de raad,

Op 14 februari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders de ontwerp Structuurvisie Middelland-Noord ter inzage gelegd. Graag maak ik namens de Combinatie Investerings Groep Vastgoed B.V., eigenaar van de percelen aan De Bleek 1 in Woerden¹, van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen de ontwerp Structuurvisie.

De afgelopen jaren hebben wij, samen met andere stakeholders, met de gemeente meegedacht over de ambitie voor Middelland-Noord. Helaas zien wij in de ontwerp-Structuurvisie weinig van onze bijdrage terug. Bovendien bevat de ontwerp Structuurvisie een aantal uitgangspunten/spelregels die haaks staan op ons plan om het pand aan De Bleek 1 (het voormalige hoofdkantoor van Campina) te transformeren naar woningen (fase 1) en ter plaatse nieuwbouwwoningen te realiseren (fase 2). Onze plannen zijn reeds bij de gemeente bekend. De ontwerp Structuurvisie lijkt onze plannen echter onhaalbaar te maken. Wij lichten dit graag toe.

De parkeerregel: parkeren uit het zicht van de straat

In de ontwerp Structuurvisie worden locaties aangewezen waarop zowel nieuwbouw als transformatie mogelijk is, zo ook op ons perceel De Bleek 1. Uit de ontwerp Structuurvisie volgt dat de spelregels ten aanzien van parkeren voor transformatie gelijk zijn aan die van nieuwbouw. Dit betekent dat ook bij transformatie parkeren uit het zicht van de straat moet plaatsvinden. Uit de Parkeervisie, onderdeel van de ontwerp Structuurvisie, volgt dat parkeren uit het zicht van de straat betekent dat moet worden geparkeerd in een parkeergarage (bovengronds, ondergronds, half verdiept) of op binnenterreinen.

Voor De Bleek 1 hebben wij een stedenbouwkundige studie laten maken waarbij gekozen is voor een duurzame transformatie naar woningen. Het parkeren is vooralsnog op maaiveld gelegen, uiteraard in een groene setting zoals beoogd in de ontwerp Structuurvisie. Op het (op dit moment)

¹ De percelen kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie A, nummers 6602 en 6603.

onbebouwde perceel² is nieuwbouw voorzien (fase 2) met bijbehorende parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen ook op maaiveld niveau worden gerealiseerd.

Hoewel de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht worden gerealiseerd, zullen de parkeerplaatsen wel zichtbaar zijn vanaf de straat (De Bleek en de Blekerijlaan). Het parkeren uit het zicht (half verdiept of in een parkeergarage) is (in ieder geval in het geval van de transformatie van het Campina gebouw) technisch niet haalbaar. Het is technisch niet mogelijk om het huidige kantoorgebouw te transformeren naar woningen en tevens een inpandige (ondergrondse) parkeergarage te realiseren. Los van de technische onmogelijkheid, zal door deze eis het transformatieplan financieel niet haalbaar zijn.

Los van het voorgaande, merken wij op dat bij het Campina gebouw reeds parkeerplaatsen op maaiveld niveau aanwezig zijn. Aangezien door de transformatie slechts een functiewijziging plaatsvindt van het kantoorgebouw kan dit ons inziens geen verandering brengen in de bestaande (parkeer)situatie van het omliggende terrein en mag derhalve van deze bestaande (parkeer)situatie worden uitgegaan.

Als niet op eigen terrein, conform de reeds met de gemeente besproken tekeningen, mag worden geparkeerd, zal dit tot gevolg hebben dat niet kan worden voldaan aan de parkeernorm en het transformatieplan geen doorgang kan vinden. Gelet op het in de ontwerp Structuurvisie genoemde belang van transformatie van leegstaande kantoorgebouwen verzoeken wij de gemeente dan ook om in de Structuurvisie op te nemen dat ter plaatse van de Bleek 1 wel degelijk (bovengronds) mag worden geparkeerd en deze parkeerplaatsen zichtbaar mogen zijn vanaf de straat (De Bleek en de Blekerijlaan).

Zoekgebied openbare verbinding

Uit de ontwerp Structuurvisie volgt voorts dat delen van onze percelen de aanduiding "zoekgebied openbare verbinding" hebben. Het is niet duidelijk wat de gemeente met deze aanduiding beoogd. Mogelijk dat wordt bedoeld op een potentiële doorgaande route die de gemeente voorziet in dit gebied, maar dit is onduidelijk. Zoals hiervoor is aangegeven, is op dit terrein nieuwbouw van woningen voorzien. Het realiseren van een doorgaande route op dit perceel is dan ook niet passend binnen onze plannen. Gelet hierop, verzoeken wij de gemeente dan ook de aanduiding zoekgebied openbare verbinding ter plaatse van De Bleek 1 niet op te nemen in de vast te stellen Structuurvisie.

De financiële spelregels

In hoofdstuk 4 van de ontwerp Structuurvisie wordt gesproken over het spinnenwebdiagram met gebiedsdoelen dat het ontwikkelingskader vormt. De financiële spelregels lijken niet onder dit het spinnenwebdiagram te vallen. De gemeente verwijst ten aanzien van de financiële spelregels naar de Nota reserve Gebiedsfonds Middelland. Uit de Nota volgt dat initiatiefnemers in Middelland een exploitatiebijdrage verschuldigd zijn van 2,5% van de marktwaarde van het nieuw te realiseren vastgoed. Wat onder nieuw te realiseren vastgoed wordt verstaan, is niet duidelijk. Worden hier bijvoorbeeld ook sociale huurwoningen onder verstaan (in Nieuwegein is bij de realisering van sociale huurwoningen geen bijdrage verschuldigd)? Daarnaast blijkt uit de Nota dat de gemeente

² Het perceel kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie A, nummer 6602.



jaarlijks het plangebied kan wijzigen en zowel de investeringen in het openbaar gebied als de hoogte van de exploitatiebijdrage voor nieuwe initiatieven jaarlijks kan aanpassen. Hieruit volgt dat de gemeente grote vrijheid heeft bij het bepalen van de bijdragen die initiatiefnemers dienen te betalen. Ons inziens is dit niet transparant en volgt hieruit niet dat er sprake is van een gelijk speelveld. Wij verzoeken de gemeente hierover duidelijkheid te verschaffen en de vast te stellen Structuurvisie (dan wel de Nota reserve Gebiedsfonds Middelland) hierop aan te passen.

Mocht de gemeente naar aanleiding van onze zienswijzen nog vragen hebben, dan zijn wij uiteraard bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Wij gaan ervan uit dat u tegemoet komt aan onze verzoeken zoals verwoord in deze zienswijze en u de vast te stellen Structuurvisie gewijzigd zal vaststellen.

Met vriendelijke groet,



Namens de Combinatie Investerings Groep Vastgoed B.V.

Bijlage: stedenbouwkundige visie De Bleek 1



DE BLEEK 1 WOERDEN

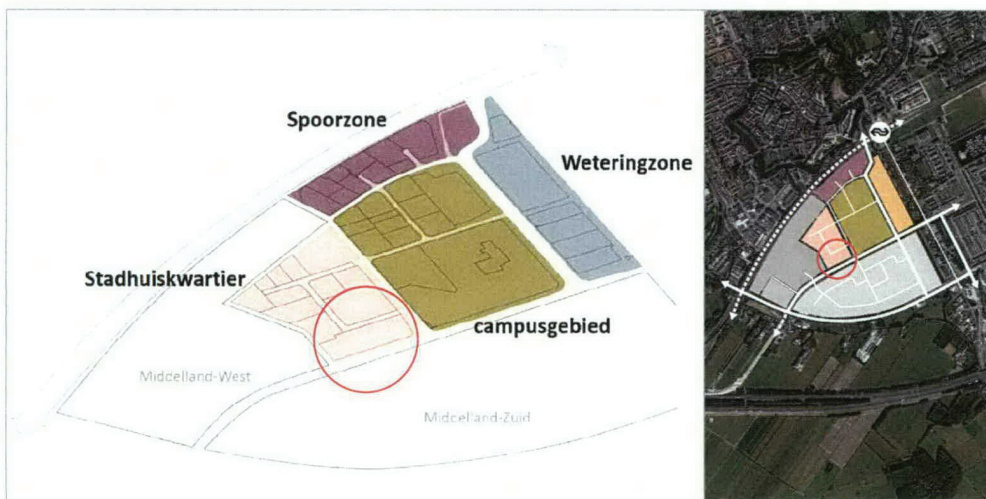
STUDIE TRANSFORMATIE & NIEUWBOUW WONINGEN | 12.10.2018

COLOFON

opdrachtgever :
Bouwbedrijf De Waal Utrecht B.V.

architect :
MoMENT architectuur
Fonteinlaan 5
2012 JG Haarlem
info@momentarchitectuur.nl
www.momentarchitectuur.nl

MoMENT



beelden uit visie gemeente Woerden d.d. 15.05.2018

Deze studie onderzoekt de mogelijkheden van de transformatie van het perceel Bleek 1 te Woerden.

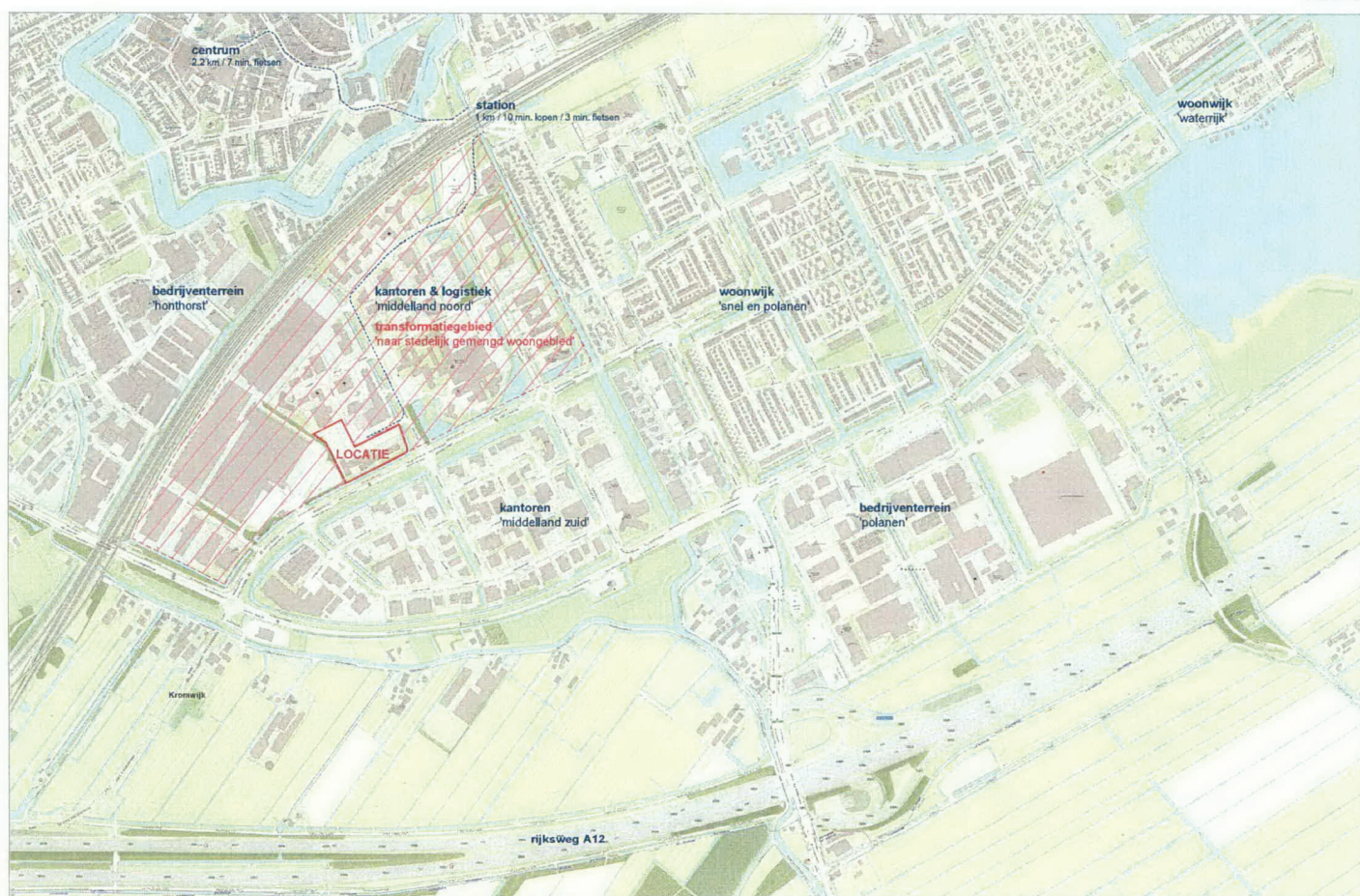
Uitgangspunt daarbij is de transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar woningen en de nieuwbouw van woningen elders op de locatie.

De locatie maakt deel uit van bedrijventerrein Middelland-Noord. Dit gebied bevat met name kantoren en logistieke bedrijfsbebouwing. Gezien de hoge mate van leegstand, de gunstige positie in Woerden en de hoge vraag naar woningen is dit gebied aangemerkt als transformatiezone. Het wensbeeld is om hier een stedelijk gemengd woongebied te realiseren.

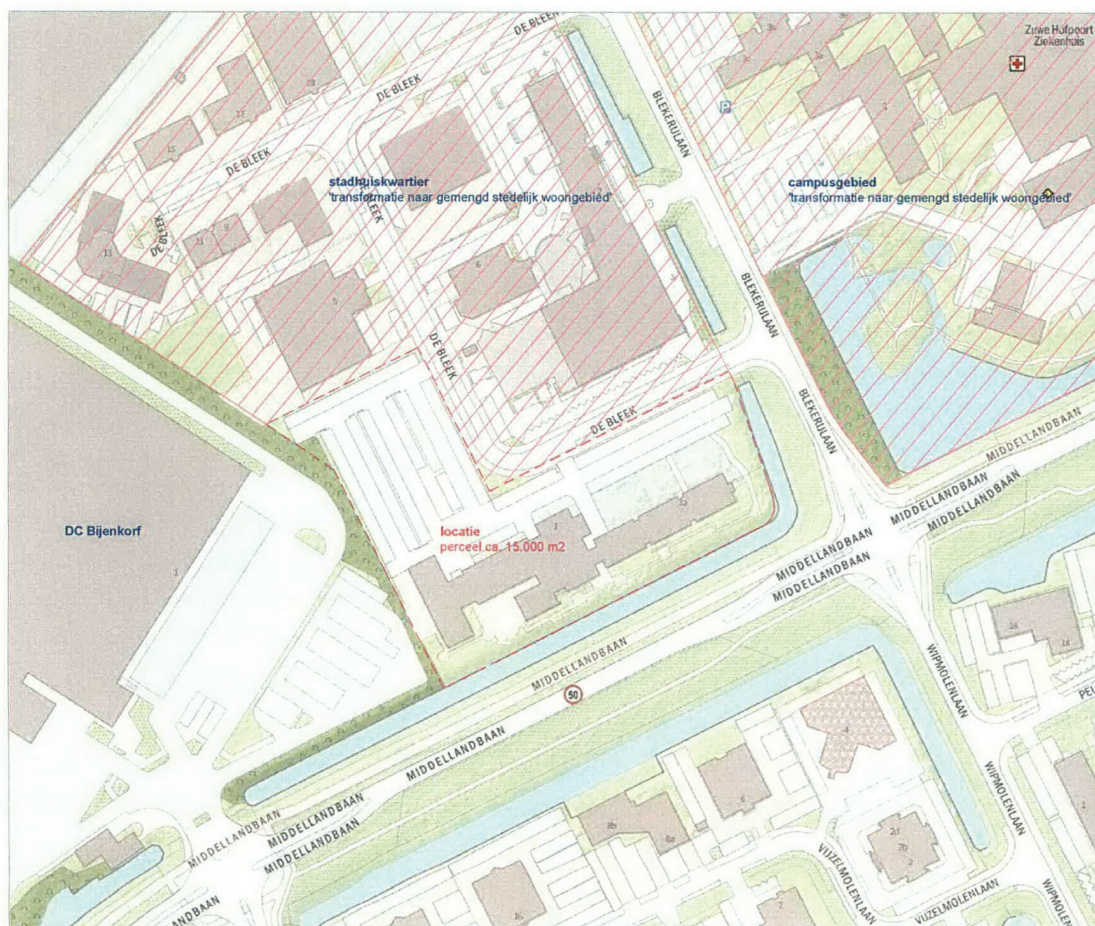
Het programma bestaat uit compacte 2- en 3-kamer appartementen in het bestaande kantoorgebouw. Daarnaast nieuwbouw van ruimere 2- en 3-kamer appartementen en nieuwbouw van grondgebonden (rij)woningen. Doel is de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren, starters en senioren in een mix van koop en huur.

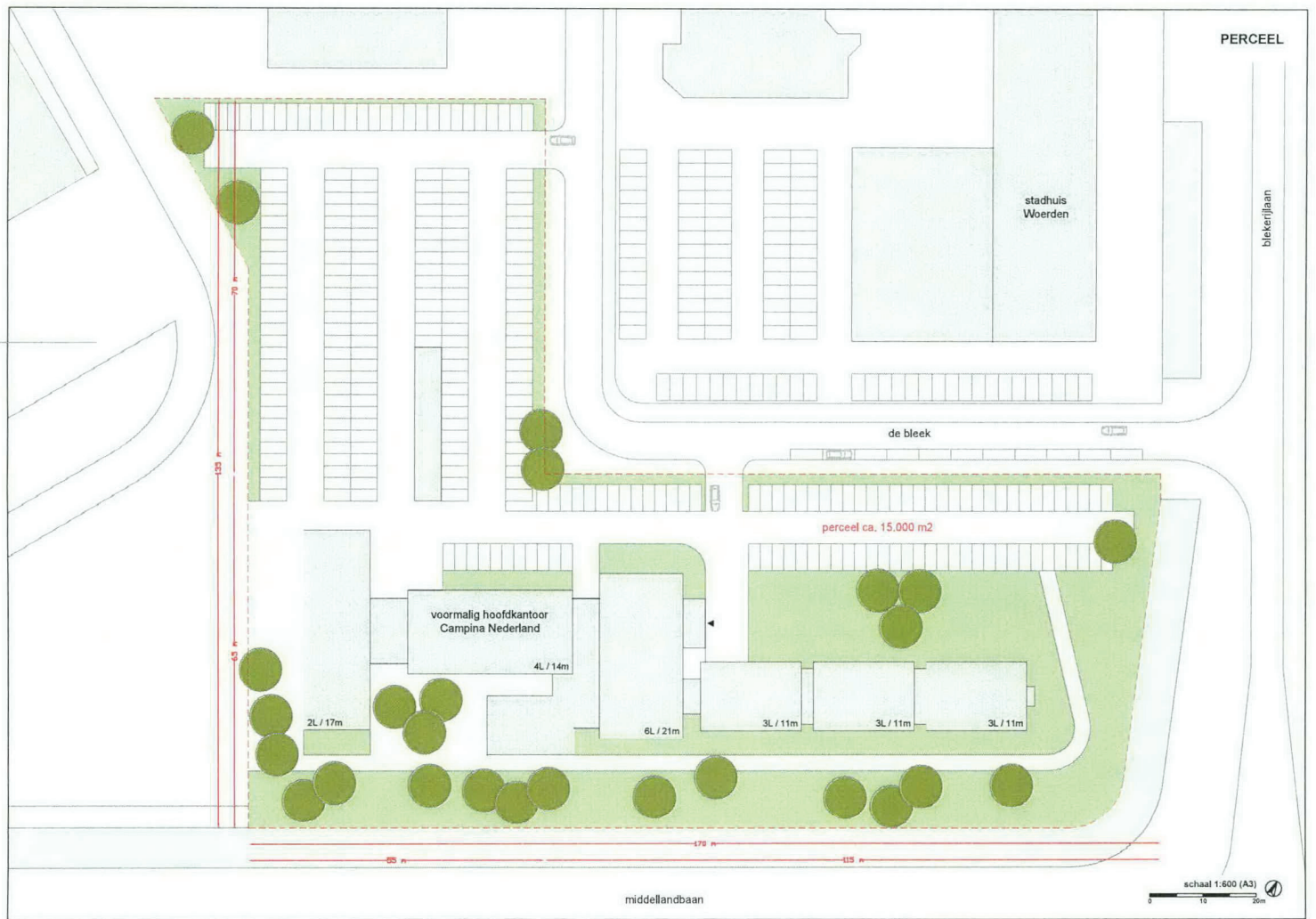
In deze studie zal niet worden uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan maar van de gewenste gebiedstransformatie en de mogelijkheden van de locatie zelf. Uiteraard dient nog met de provincie, gemeente en andere belanghebbenden te worden afgestemd wat daarbij een wenselijke ontwikkeling is.

- **bestaande situatie**

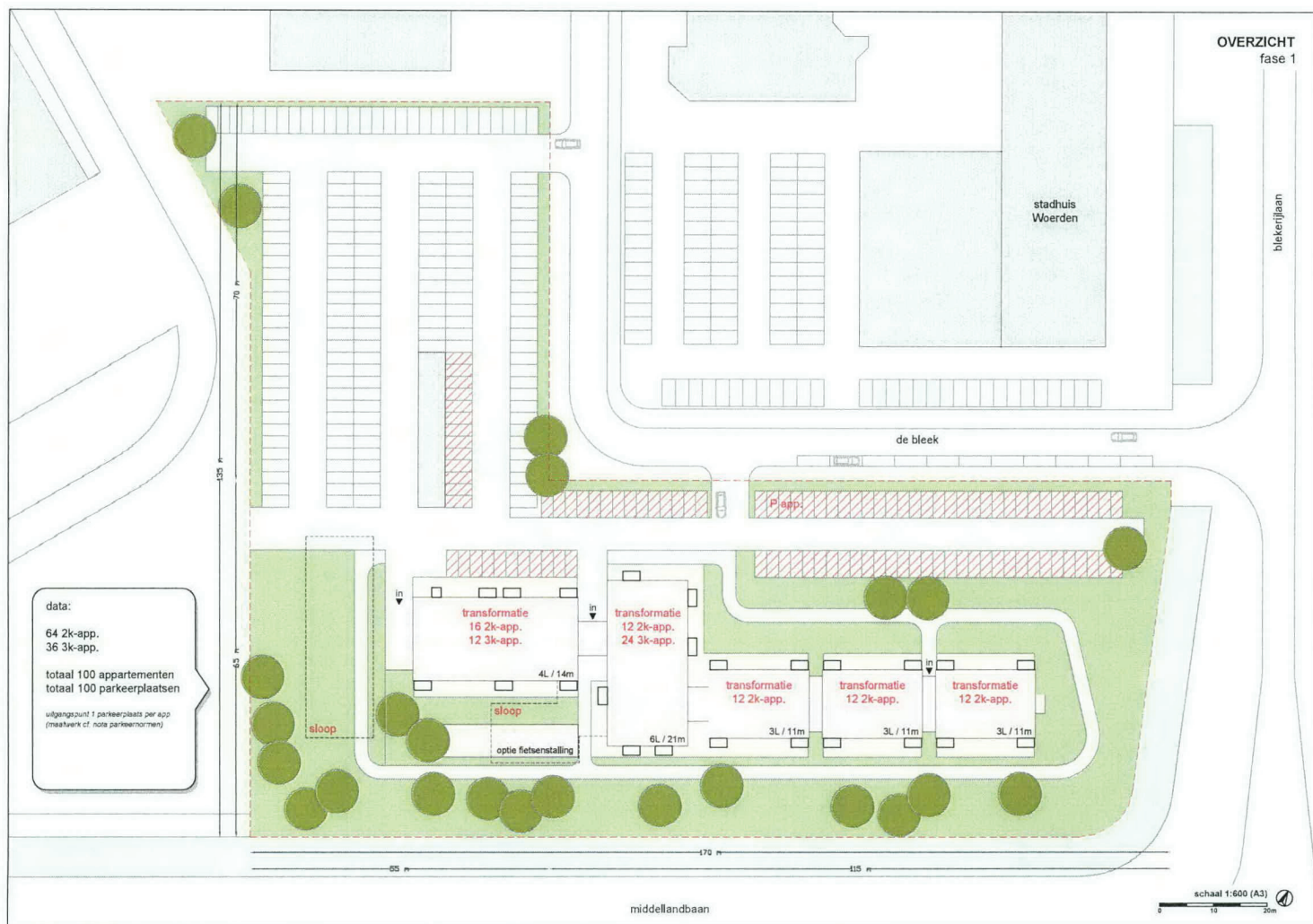


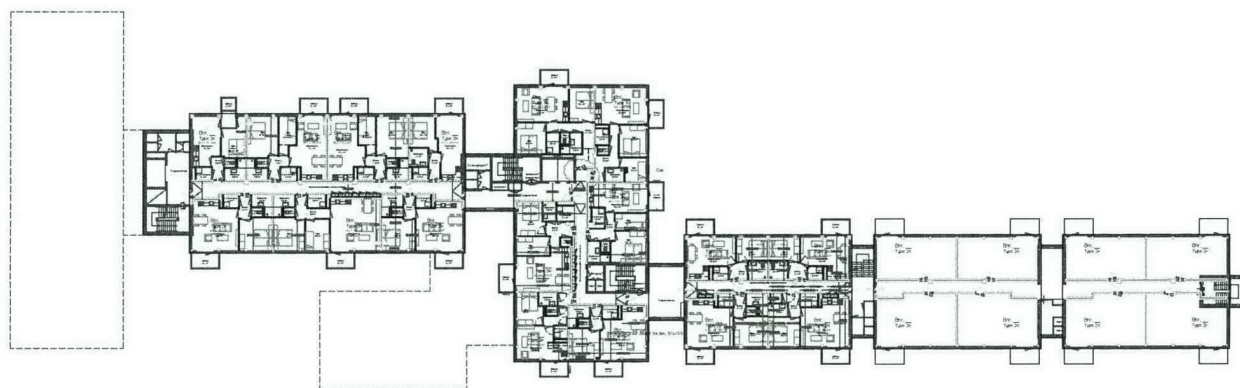
SITUATIE





- studie transformatie / fase 1

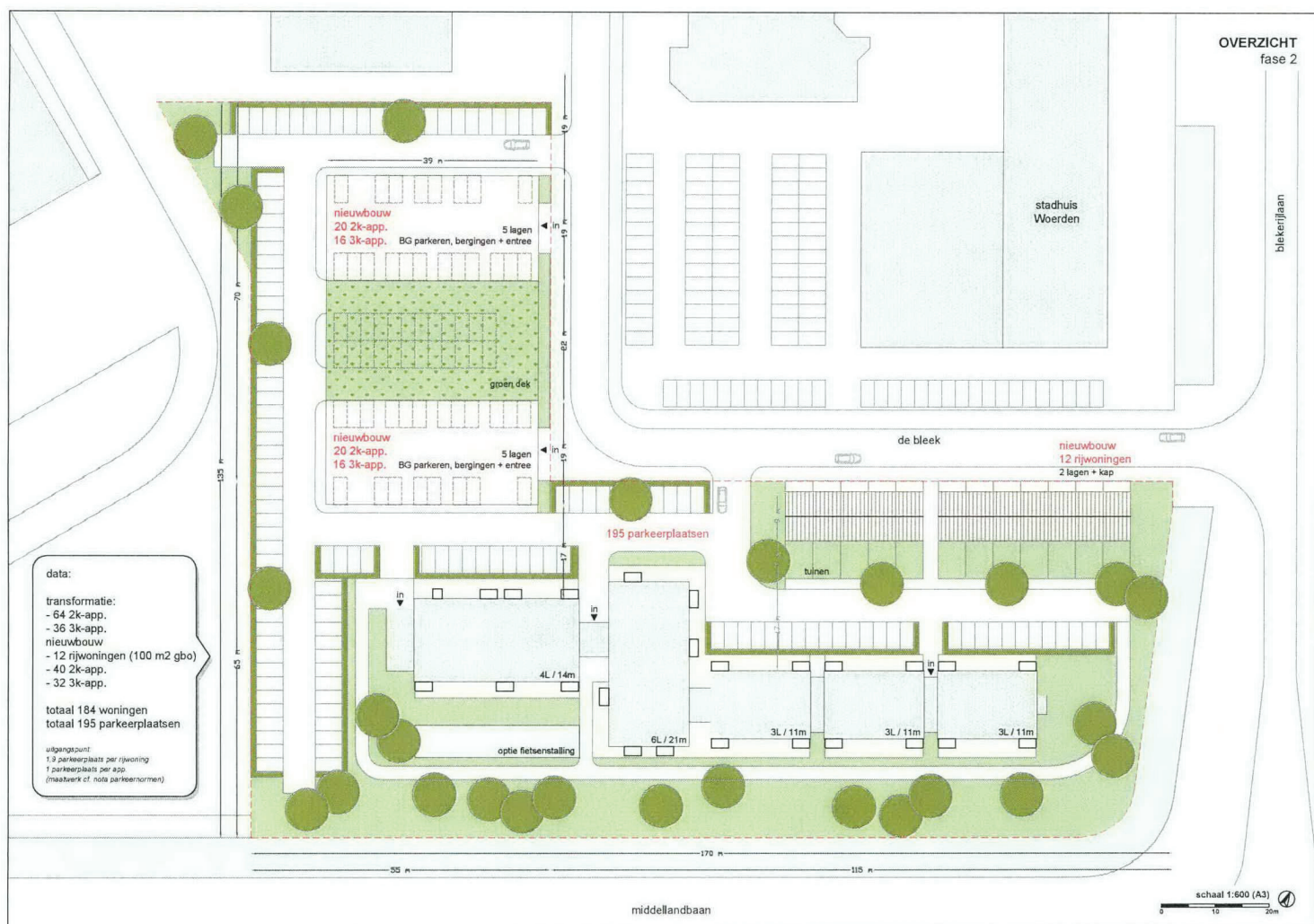




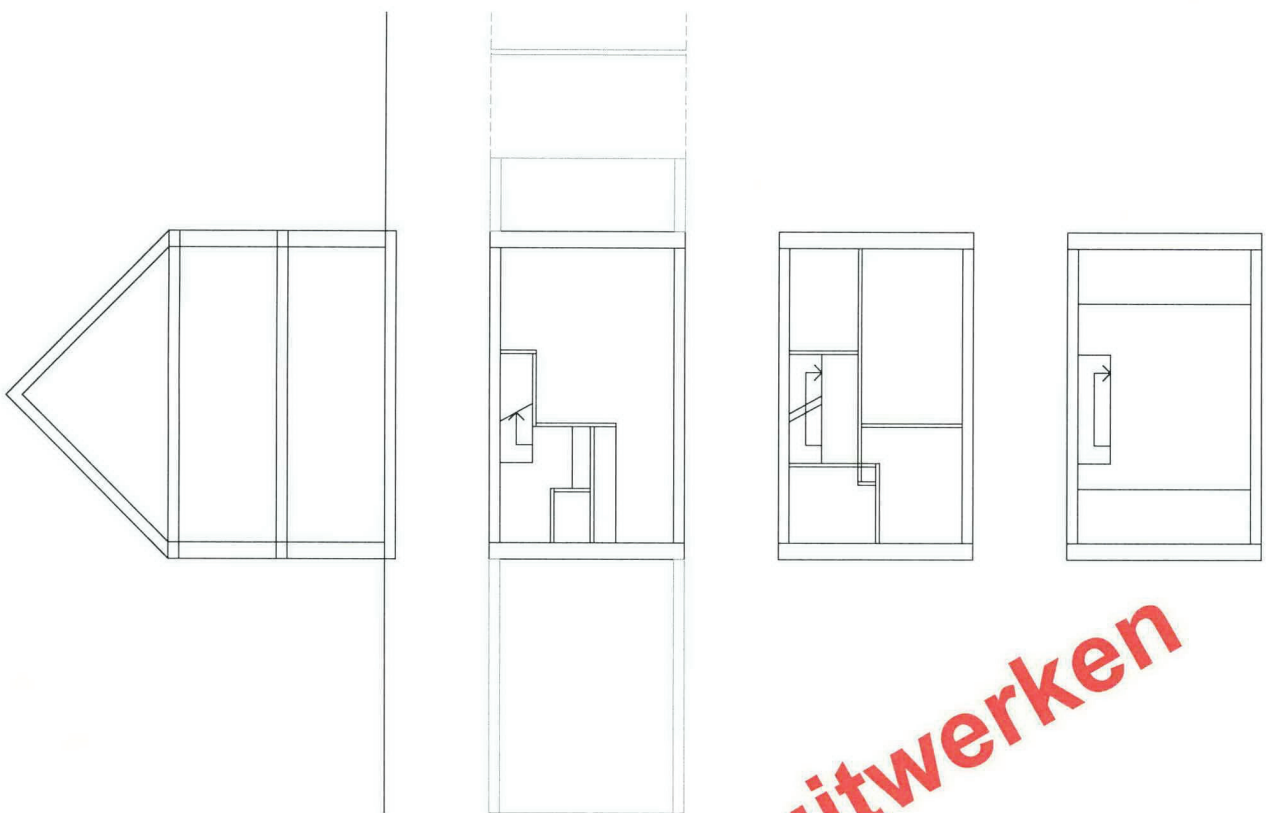
uitwerken

- studie nieuwbouw / fase 2

OVERZICHT
fase 2

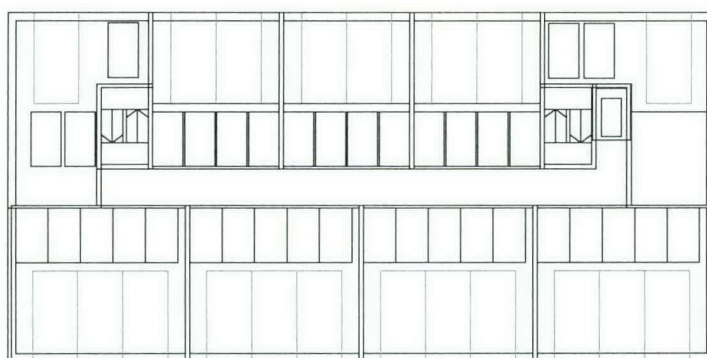


WONINGTYPOLOGIE
grondgebonden woning 100 m2 gbo

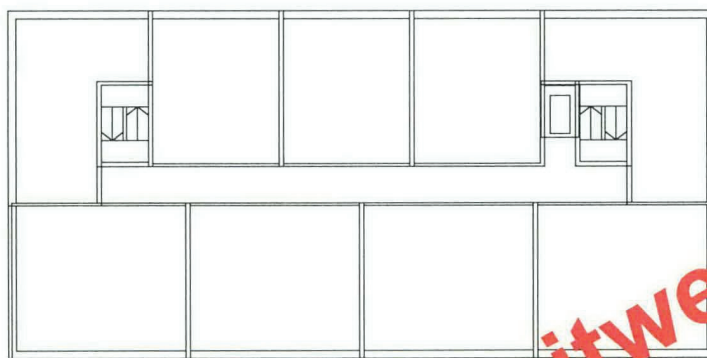


uitwerken

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
schaal 1:100 (A3)
8m



begane grond



1e t/m 4e verdieping

uitwerken