

AANGETEKEND

Aan de raad en burgemeester en wethouders van de
gemeente Woerden
t.a.v. team Ruimtelijke plannen
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Paradijslaan 159
Postbus 480
5600 AE EINDHOVEN
tel: 040 - 21 20 400
fax: 040 - 21 21 487

vastgoed-advocaten.nl

Tevens per e-mail: [REDACTED]

19.006698



Registratiedatum: 28/03/2019
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Eindhoven, 27 maart 2019

Raad

28 MAART 2019

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

Inzake: St. Antonius Ziekenhuis/Advisering gebiedsontwikkeling locatie Woerden - zienswijzen

Referentie: 02303

Uw referentie: Ontwerp-structuurvisie Middelland-Noord te Woerden

ZIENSWIJZEN

Geachte leden van de Raad, geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Namens cliënte, het St. Antonius Ziekenhuis, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen de "Ontwerpstructuurvisie Middelland-Noord" (de 'Ontwerpstructuurvisie'), die van woensdag 14 februari 2019 tot en met donderdag 28 maart 2019 voor zienswijzen ter inzage is gelegd. Een kopie van de publicatie in de Staatscourant op 13 februari 2019 wordt hierbij overgelegd als **bijlage 1**.

Het St. Antonius Ziekenhuis is eigenaar van een terrein, waar de Woerdense vestiging van het St. Antonius Ziekenhuis is gesitueerd, ca. 6,6 hectare (het 'Ziekenhuisterrein'). Deze locatie is gelegen in het plangebied van de Ontwerpstructuurvisie. In de hoedanigheid van eigenaar/stakeholder heeft cliënte meerdere zogenaamde co-creatiesessies mogen bijwonen in het kader van de totstandkoming van de Ontwikkelingsvisie Middelland, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2017. Tevens heeft er een groot aantal overleggen plaatsgevonden (en deze overleggen vinden ook nog plaats) met de gemeente om te komen tot een duurzame, toekomstbestendige en daarmee hoogwaardige invulling van het Ziekenhuisterrein.

Een van de uitgangspunten van de gebiedstransformatie is, dat de (huidige en) toekomstige zorgtaken van het St. Antonius Ziekenhuis gewaarborgd blijven. Er vindt thans overleg plaats met de zorgpartners over de toekomstige invulling van de zorg binnen de kaders van het beleid van de rijksoverheid en het

regeerakkoord. Onderdeel van dit proces is het betrekken van de gemeente Woerden en andere belanghebbenden, het in kaart brengen van de toekomstige zorgbehoefte in de regio en een toets naar de behoeften in de regio. In het verlengde hiervan wordt gekeken naar de mogelijkheden van transformatie van het huidige verouderde ziekenhuis naar een brede polikliniek met zorgvoorzieningen, alsook de herontwikkelingsmogelijkheden naar woningbouw van een deel van het Ziekenhuisterrein door een marktpartij. Bij vervreemding van gronden heeft het St. Antonius Ziekenhuis goedkeuring nodig van het College sanering zorginstellingen. Deze toetst met name dat het proces transparant verloopt en dat er sprake is van een marktconforme opbrengst. Al met al betreft dit een complexe opgave, zowel vanuit de gemeente als vanuit het St. Antonius Ziekenhuis.

In de lopende overleggen met de gemeente is vastgesteld, dat onderhavige transformatie slechts (financieel) haalbaar is, indien de benodigde nieuwbouw van een brede polikliniek en bijbehorende (zorg)voorzieningen worden gefinancierd uit de opbrengsten vanuit de gebiedsontwikkeling. Er zijn in feite 2 keuzes: er is sprake van een haalbare ontwikkeling van de zorgvoorzieningen door ofwel bijdragen vanuit de gebiedsexploitatie ofwel een passend woningbouwprogramma. Van deze randvoorwaarden lijkt in de Ontwerpstructuurvisie nog onvoldoende rekenschap te worden gegeven.

De uitgangspunten dat kwalitatief hoogwaardige zorg voor Woerden behouden moet blijven en de opbrengst marktconform moet zijn, vormen voor het St. Antonius Ziekenhuis dan ook de reden om de navolgende zienswijzen tegen de Ontwerpstructuurvisie in te dienen, waarbij het St. Antonius Ziekenhuis wenst te benadrukken dat zij graag met de gemeente in gesprek blijft om nader invulling te geven aan deze herontwikkeling.

Ontwikkelingsvisie d.d. 22 juni 2017

1. De Ontwikkelingsvisie d.d. 22 juni 2017 heeft als doel om aan te geven voor welke delen een transformatie naar woningbouw mogelijk te maken, zo blijkt uit de inleiding op pagina 8. De Ontwikkelingsvisie is verder bedoeld als uitnodiging aan onder meer eigenaren om de dialoog aan te gaan en samen de weg te verkennen naar een duurzaam en toekomstbestendig en daarmee kwalitatief hoogwaardig Middelland. Deze uitnodiging heeft cliënte aangegrepen door deel te nemen aan co-creatiesessies en vele ambtelijke overleggen.
2. In de Ontwikkelingsvisie is de ambitie uitgesproken om Middelland te ontwikkelen mede ten behoeve van de grote bovenlokale vraag. In de regio Utrecht is er in 2015 een verkenning van de woningbouwopgave in de 10 regio gemeenten gedaan. De uitkomst was dat er een kwantitatief woningtekort is in de regio van circa 7.000 woningen tot 2020 en tussen 18.000 en 25.000 woningen tot 2050. Gelet op de huidige situatie op de woningbouwmarkt is de verwachting dat deze behoefte alleen maar groter is geworden.
3. Tegelijkertijd bestaat er behoefte aan een heldere groenstructuur in het gebied, waarvoor het Ziekenhuisterrein de nodige potentie biedt vanwege de aanwezige groene uitstraling/setting. In de Ontwikkelingsvisie wordt daarbij uitgegaan van de huidige bebouwing en het feit, dat het terrein is omsloten door hekken. Door het weghalen van de hekken kan direct veel verblijfskwaliteit worden toegevoegd aan Middelland-Noord, zo wordt overwogen. Bij de uitwerking van deze visie dient evenwel rekening te worden gehouden met het feit, dat het zomaar weghalen van hekken om een ziekenhuisterrein uit het oogpunt van veiligheid en beheer niet tot de mogelijkheden behoort.

4. Bovendien, en dit klemte te meer, leidt het in een bestemmingsplan uitwerken van de centrale (city)campusgedachte op basis van de huidige bebouwing omzoomd door groen en/of woningen in een groene setting tot het grotendeels 'wegbestemmen' van de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden, zonder dat daarvoor voldoende ontwikkelingspotentie in de plaats komt. Anders gezegd, het lijkt erop, dat er gebiedsondersteunende parkachtige voorzieningen worden geprojecteerd op de gronden van het St. Antonius Ziekenhuis, terwijl er geen zicht is op de wijze waarop kostenverrekening van deze binnenplanse voorzieningen op de initiatiefnemers in het plangebied plaatsvindt en op welke wijze zulks door de gemeente wordt gewaarborgd.
5. Ongeacht of er vanuit ruimtelijk perspectief iets valt te zeggen voor deze keuze voor een groene parkachtige setting, kunnen de kosten niet enkel op het St. Antonius Ziekenhuis worden afgewenteld; deze moeten worden gedragen door alle initiatiefnemers in het gebied. Zolang hierover geen duidelijkheid bestaat, schiet de Ontwikkelingsvisie d.d. 22 juni 2017 en de nadere uitwerking in het Ontwikkelingskader het doel om te komen tot een integrale kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling volledig voorbij. Ik licht dit toe.
6. In hoofdstuk 4 van de Ontwikkelingsvisie is de strategie beschreven voor een succesvolle aanpak. Er wordt uitgegaan van het aansluiten bij de verschillende initiatieven die eigenaren ontplooiën. Een aandachtspunt daarbij is, dat er per initiatief wordt gezorgd voor voldoende kritische massa van woningen en in een aantal gevallen kan een voorwaarde zijn, dat eigenaren gezamenlijk optrekken om zo tot een toekomstbestendig plan te komen.
7. Wat cliënte hierbij mist, is de onderkenning dat de gemeente ingeval van verschillende snelheden in de gebiedstransformatie de integrale aanpak en visie op het plangebied moet borgen. Anders gezegd, het mag niet zo zijn, dat initiatiefnemers van het eerste uur tot maximale planinvulling komen op locatie- of clusterniveau, indien dat tot gevolg heeft, dat de aanleg van openbare ruimte en infrastructurele voorzieningen wordt afgewenteld op initiatiefnemers, die pas later tot herontwikkeling (kunnen) komen. In de Ontwikkelingsvisie wordt aangekondigd, dat (in de Ontwerpstructuurvisie) het principe van een gebiedsfonds zal worden uitgewerkt, maar ook hierin vindt het St. Antonius Ziekenhuis genoemde borging van het kostenverhaal voor de binnenplanse voorzieningen niet terug. Hiermee loopt de gemeente het risico, dat deze voorzieningen uiteindelijk uit de algemene middelen moeten worden bekostigd. Immers, het kostenverhaal op de initiatiefnemers heeft dan mogelijk al plaatsgevonden. Ik kom hier bij de zienswijze inzake de Nota Reserve Gebiedsfonds nader op terug.
8. In de Ontwikkelvisie zijn voor het huidige ziekenhuisterrein ontwikkelprincipes geformuleerd, waarmee cliënte verder is gegaan in haar planontwikkeling. Dit heeft ertoe geleid, dat in overleg met de gemeente is getekend en gerekend aan een haalbare businesscase, waarbij een deel van het terrein (gefaseerd) wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw op dusdanige wijze, dat een goede mix van rood-groen-blauw op maaiveldniveau ontstaat met – waar mogelijk – inachtneming van de huidige groene en blauwe setting van het terrein. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij is de instemming van het College sanering zorginstellingen, dat toezicht houdt bij vervreemding van onroerende zaken door zorginstellingen. Verkoop van grond mag enkel plaatsvinden, indien sprake is van een aantoonbaar marktconforme grondprijzen. De ontwikkelingsmogelijkheden c.q. de recent overeengekomen programma's binnen het plangebied, waar het Ziekenhuisterrein onderdeel van uitmaakt, zijn hiervoor maatgevend.

9. In het overleg van 26 april 2018 hebben het St. Antonius Ziekenhuis en uw gemeente afspraken gemaakt om de benodigde haalbaarheidsonderzoeken uit te voeren en te komen tot concrete afspraken over de randvoorwaarden en verdere invulling van de planvorming met betrekking tot het Ziekenhuisterrein. Deze afspraken zijn neergelegd in een concept-intentieovereenkomst d.d. 8 mei 2018, die is voorzien van een reactie door cliënte op 29 augustus 2018.
10. Eén van de afspraken was, dat in nauw overleg met het St. Antonius Ziekenhuis de spelregels van het Ontwikkelkader zouden worden vastgelegd. Hiervoor was inzicht nodig in het bouwprogramma, dat benodigd is teneinde tot een financieel haalbaar plan te komen. In het overleg van 4 september 2018 is zijdens de gemeente aangegeven, dat de door cliënte gepresenteerde schetsen door de gemeente stedenbouwkundig niet als passend werden ervaren. Daarop is een bestuurlijk overleg gepland met de betrokken portefeuillehouders.
11. Alvorens dit bestuurlijk overleg plaatsvond, heeft de gemeente de concept-spelregels, die in samspraak met cliënte zouden worden opgesteld, aan cliënte toegestuurd. Bij brief d.d. 17 oktober 2018 (**Bijlage 2**) heeft het St. Antonius Ziekenhuis aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt zich in het geheel niet te herkennen in de door de gemeente bedachte spelregels en is uitdrukkelijk bezwaar hiertegen gemaakt, omdat op geen enkele wijze aan de belangen van het ziekenhuis als belangrijke stakeholder voor de gemeente Woerden was tegemoet gekomen.
12. Een belangrijk bezwaar was gelegen in de absolute beperkingen in aantallen woningen in de gemeentelijke schetsen, die behoorden bij de concept-spelregels. Er werd uitgegaan van het behoud van de huidige gebouwen van het ziekenhuis, terwijl steeds is aangegeven, dat voor een toekomstbestendig zorgvoorzieningcomplex naar alle waarschijnlijkheid met een kleinere footprint kan worden volstaan. Terwijl steeds is gesproken over het feit, dat een goede inbedding c.q. optimalisering van de verschillende functies (rood-groen-blauw) diende te prevaleren boven absolute woningaantallen en maximale verdichtingen, leken de concept-spelregels daar juist voor te kiezen.
13. Het bestuurlijk overleg hierover heeft op 22 november 2018 plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan heeft cliënte bij e-mailbericht van 13 december 2018 de bezwaren tegen de concept-spelregels nogmaals en meer gespecificeerd toegelicht (**Bijlage 3**). Aangegeven is, dat door de concept-spelregels verkeerde beeldvorming kan ontstaan en dat daarmee de ruimte wordt weggenomen om te komen tot een hoogwaardige invulling van het Ziekenhuisterrein, dat een essentiële (succes)factor is in de integrale gebiedstransformatie Middelland-Noord.
14. De toelichting is besloten met het uitspreken van vertrouwen, dat nu een interactief traject wordt gestart, er gekomen kan worden tot bedoelde hoogwaardige ontwikkeling op het Ziekenhuisterrein. Om dit proces niet te verstoren, is verzocht om het aanhouden van de conceptspelregels voor – in ieder geval - deze locatie. De gemeente zou hier bij monde van de projectleider ook gevolg aan geven: het Ontwikkelkader zou worden aangepast met als bestemming “voornamelijk wonen” en toegestane bouwhoogten van 7 tot 10 bouwlagen.
15. Echter, zonder nader overleg of afstemming ontvangt cliënte op zondagavond een e-mailbericht met het concept-ontwikkelingskader met het verzoek binnen een dag te reageren. In dit concept-ontwikkelingskader is in weerwil van de gemaakte afspraken de betwiste en onjuiste tekening gehandhaafd, zijn bouwhoogten gehalveerd en is de bebouwingsdichtheid dusdanig, dat een hoogwaardige invulling van het Ziekenhuisterrein ongetwijfeld financieel niet haalbaar is. Bij brief d.d.

30 januari 2019 heeft het St. Antonius Ziekenhuis uitdrukkelijk bezwaar gemaakt tegen het vaststellen en in procedure brengen van het Ontwikkelingskader in de aan haar gepresenteerde vorm (**Bijlage 4**). De in de correspondentie van 13 december 2018 en 30 januari 2019 geuite bezwaren dienen als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

16. Met ingang van 14 februari 2019 heeft uw gemeente niettegenstaande deze bezwaren de Ontwerpstructuurvisie, waarvan het Ontwikkelingskader deel uitmaakt, in ongewijzigde vorm – en derhalve tegen de afspraken in – voor zienswijzen ter visie gelegd. Cliënte betreurt dit, maar tegelijkertijd benut zij graag de kans om in deze zienswijzen uiteen te zetten, dat en waarom het Ontwikkelkader gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Ontwikkelingskader in relatie tot de (nog te ontwikkelen) zorg- en gebiedsvisie St. Antonius Ziekenhuis

17. Het transformeren van het huidige verouderde Ziekenhuisterrein naar een – naar verwachting – brede polikliniek met zorgvoorzieningen afgestemd op de regio is een proces met vele stakeholders, waaronder verschillende zorgpartners. Dit proces is ingegeven door de vanuit de rijksoverheid opgelegde eis, dat de ziekenhuiszorg steeds meer verschuift naar de eerstelijnszorg. In het regeerakkoord is dit aldus geformuleerd: “*Uitgangspunt is goede zorg voor iedereen op de juiste plek op het juiste moment*”. In dit kader is een Taskforce opgericht door het Ministerie, dat op 6 april 2018 een rapport heeft uitgebracht hoe de zorg in Nederland anders georganiseerd kan worden (*‘De juiste zorg op de juiste plek’*). Bottom line is, dat de ziekenhuiszorg op perifere locaties aanzienlijke veranderingen zal moeten ondergaan, of de ziekenhuizen dat nu zouden willen of niet.
18. Het zal dan ook niet verbazen dat deze transformatie de nodige voeten in de aarde zal hebben. Het St. Antonius Ziekenhuis is reeds het overleg opgestart met de verschillende zorgpartijen en andere stakeholders teneinde een toekomstvisie op de zorg in Woerden te (kunnen) formuleren. Ook vindt er op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau overleg plaats. Al met al is bij benadering nog niet te zeggen wat de uitkomsten van deze overleggen gaan zijn. Wat wel kan worden vastgesteld is, dat er een bepaalde opbrengst bij verkoop van het Ziekenhuisterrein aan een marktpartij, danwel anderszins via het exploitatieplan, moet worden gegenereerd om de transformatie naar een hoogwaardige invulling van het terrein mogelijk te maken.
19. Afhankelijk van de keuze voor verschillende dichtheden en bouwhoogten is al dan niet een bijdrage vanuit de gebiedsexploitatie benodigd voor het aanleggen van openbare (groen)voorzieningen, centrale parkeervoorzieningen en/of infrastructuur. Het verdient dan ook aanbeveling om in de vast te stellen Structuurvisie voldoende ruimte te bieden om tot een optimale invulling te komen. Hiervoor heeft het St. Antonius Ziekenhuis opdracht verstrekt aan KuiperCompagnons om enkele scenario’s/ontwikkelschetsen laten vervaardigen, waarbij rekening wordt gehouden met de vanuit de Woonvisie vereiste 25% sociale woningbouw en de overige randvoorwaarden met betrekking tot deze locatie. Met deze voorlopige stedenbouwkundige voorbeelduitwerkingen wordt aansluiting gezocht bij de bebouwingsmogelijkheden van de omliggende gebieden met behoud van de rood-groen-blauwe uitstraling die het Ziekenhuisterrein thans kenmerkt. Zodra deze gereed zijn en akkoord bevonden door het St. Antonius Ziekenhuis – naar verwachting medio/eind april, treedt het St. Antonius Ziekenhuis graag nader in overleg met de gemeente om deze ontwikkelvarianten te bespreken en te toetsen.

20. Teneinde voldoende flexibiliteit te behouden voor de toekomstige invulling van de zorgfuncties ten behoeve van de burgers van Woerden en omgeving verzoekt het St. Antonius Ziekenhuis om in de vast te stellen Structuurvisie de huidige voorbeelduitwerking, zoals opgenomen op pagina 66 te vervangen door (een van) deze schetsen. De betreffende voorbeelduitwerking wekt namelijk de suggestie, dat er slechts enkel losstaande gebouwen in een groene campus kunnen worden gerealiseerd, terwijl het Ontwikkelingskader juist een organische gebiedsontwikkeling beoogt, waarbij de invulling met zowel maatschappelijke functies als woonfuncties vanuit wensen en behoeften dient te ontstaan en niet vooraf dient te worden ingekaderd.
21. Om dezelfde redenen verzoekt het St. Antonius Ziekenhuis om in de spelregelkaart op pagina 73 aansluiting te zoeken bij de bouwdifferentiatie en bouwhoogten van de omliggende plandelen, te weten 4 tot 6 bouwlagen (in plaats van 3 tot 5 bouwlagen), alsook meerdere hoogte accenten op te nemen met de mogelijkheid om 7 tot 10 bouwlagen te realiseren. Het alternatief is, dat de locatie als het ware wordt 'leeggeveegd' teneinde de verschillende ontwikkelvarianten tot wasdom te kunnen laten komen. Het nadeel daarvan is echter, dat de integraliteit van de gebiedsontwikkeling alsdan in het geding komt, hetgeen ook vanuit de mogelijkheden van kostenverhaal ongewenst moet worden geacht.
22. In het Ontwikkelingskader wordt opgemerkt, dat afhankelijk van de mate waarin de bestaande bedrijvigheid plaatsmaakt voor woonfuncties, Middelland op termijn plek kan bieden aan 1.800 tot 2.400 woningen. Het is niet duidelijk of dit ook een harde beperking betreft, in die zin dat er niet meer woningen mogen komen. Gelet op de gewenste flexibiliteit bij de door de gemeente voorgestane organische ontwikkeling verdient het aanbeveling om duidelijk te maken, dat ook met betrekking tot de woningaantallen naar een optimale invulling wordt gestreefd.
23. Opvallend is voorts, dat in hoofdstuk 3 van het Ontwikkelingskader per buurt kort wordt aangegeven wat de identiteit en het profiel is, gevolgd door puntsgewijs enkele kernbegrippen op te sommen, zoals 'hoge dichtheid', 'parkeren uit het zicht', 'doelgroepen' (starters, senioren, een/tweepersoonshuishoudens), terwijl voor het Ziekenhuisterrein de ruimtelijke opzet, groen-blauwe structuur, openbaarheid en verbindingen, programma (minimaal 25% sociaal) en de uitstraling specifiek en uitgebreid worden omschreven. Gelet juist op de complexe zorgopgave gecombineerd met de nog uit te voeren haalbaarheidsonderzoeken wordt met deze uitgebreide omschrijving de ontwikkelingsmogelijkheden onevenredig ingeperkt. De tekst op pagina 72 van het Ontwikkelingskader dient in lijn te worden gebracht met de overige buurten en derhalve beperkt te worden tot "Identiteit & profiel" en "Kernbegrippen". Afgesproken is reeds met de gemeente, dat het St. Antonius Ziekenhuis hiervoor separaat tekstvoorstellen zal aanleveren. Ook dit punt neemt het St. Antonius Ziekenhuis graag mee in het overleg met uw gemeente, maar het leek haar goed om ook uw Raad hierover te informeren.
24. Verder valt op, dat in de tekst wordt gesproken over een aantal locaties op het terrein waar een hoogte accent mag worden gerealiseerd, terwijl op de spelregelkaart geen enkele aanduiding daarvan is terug te vinden. Enkel op het noordelijk van het Ziekenhuisterrein gelegen terrein bevindt zich 1 hoogteaccent van 11 bouwlagen. De gewenste differentiatie in bouwhoogten en het bieden van verschillende woningtypen voor de diverse doelgroepen kan hiermee wellicht niet worden bereikt. De spelregelkaart dient hierop aangepast te worden. Overigens is het de vraag of de thans opgenomen detaillering in het Ontwikkelingskader en de spelregelkaart wel in overeenstemming is met de gewenste organische gebiedsontwikkeling, maar dit terzijde.

25. Van belang is in ieder geval dat dit soort tegenstrijdigheden tussen de tekst en de verbeeldingen (voorbeelduitwerking en spelregelkaart) worden weggenomen, dusdanig dat voldoende ruimte blijft behouden voor een hoogwaardige en haalbare invulling. Zo dient de eis van minimaal 25% sociale woningbouw ofwel bij alle buurten te worden opgenomen, ofwel bij geen van de buurten. Het onderscheid dat nu lijkt te worden gemaakt tussen het Ziekenhuisterrein, waarbij deze eis wel wordt genoemd, terwijl dit bij de andere buurten niet terugkomt, is niet evenredig. Afdoende zou zijn om te verwijzen naar de Woonvisie, waarin in paragraaf 3.1 Woonvisie de eis van minimaal 25% sociaal per deelgebied is opgenomen.
26. Als gezegd, het St. Antonius Ziekenhuis streeft naar een optimale invulling van haar terrein, maar is gelet op regelgeving op rijksniveau nog niet in de gelegenheid om hierin concrete stappen te zetten. Met de stakeholders en de burgers van Woerden zal een omgevingsdialoog worden gestart, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, ingevolge waarvan participatie een verplicht onderdeel van de planologische besluitvorming wordt. Om dit proces vorm en inhoud te geven en zorgvuldig te doorlopen met - waar mogelijk - inachtneming van de daaruit voortvloeiende wensen en behoeften, dient voldoende flexibiliteit in de ruimtelijke kaders te worden geboden. Het St. Antonius Ziekenhuis licht dit graag toe in het overleg met uw gemeente.

Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland

27. De doelstelling van de Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland is dat initiatiefnemers in het exploitatiegebied naar evenredigheid/proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid bijdragen aan de verhaalbare kosten. Dit resulteert in een gecombineerde bijdrage aan de Reserve Gebiedsfonds Middelland en de Reserve Infrastructurele Werken. Dit behelst een benadering van alle initiatiefnemers volgens het principe "Gelijke monniken, gelijke kappen".
28. Zoals in het voorgaande onder randnummer 7 is opgemerkt, betekent dit dat indien er sprake is van binnenplanse kosten, die landen op specifieke eigendommen, de andere grondeigenaren/initiatiefnemers, die profijt hiervan hebben, dienen bij te dragen aan deze kosten. Er is op dit moment geen zicht op de wijze waarop dergelijke kosten worden meegenomen in een vast te stellen exploitatieplan. Het verdient aanbeveling om dit inzichtelijk te maken, ook om te voorkomen, dat de gemeente met lege handen komt te staan, als na het in exploitatie brengen van de verschillende plandelen – als de kosten zijn verhaald – blijkt van aanvullende kosten. De gedachte dat als er geen gelden in het fonds zitten, er ook geen investeringen worden gedaan, is prijzenswaardig, maar als de groene invulling sluitpost wordt, dan wordt de kwalitatief hoogwaardige invulling niet bereikt. Dat zou een gemiste kans zijn.
29. In paragraaf 4.3 wordt opgemerkt dat de ontwikkeling zich zal uitstrekken over een periode van 20 jaar. Dit vergt een flexibel globaal bestemmingsplan met een integrale visie op de gewenste ontwikkelingen en de nodige ruimte om binnen het exploitatiegebied tot kostenverhaal te komen. Tegelijkertijd spreekt paragraaf 5.1. van het voornemen dat ieder initiatief zijn eigen bestemmingsplan krijgt, als het initiatief past in het raamwerk/de ruimtelijke visie uit de Structuurvisie. Dit zou betekenen, dat ook het exploitatiegebied wordt beperkt tot dat plangebied c.q. de locatie waarop een initiatief wordt ontplooid. Hierdoor moet een groot deel van de (feitelijk binnenplanse) kosten worden aangemerkt als kosten met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen. Dergelijke kosten zijn minder eenvoudig verhaalbaar dan binnenplanse kosten.

30. Om tegemoet te komen aan de wensen van gemeenten om in organische gebiedsontwikkelingen tot integraal kostenverhaal te komen is middels de 15^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet het mogelijk gemaakt om het kostenverhaal door te schuiven. Dit werkt als volgt. De raad dient bij vaststelling van het betreffende 'bestemmingsplan verbrede reikwijdte' ook specifiek te besluiten dat het kostenverhaal wordt doorgeschoven naar het moment van omgevingsvergunningverlening. In het bestemmingsplan worden daarvoor één of meerdere exploitatiegebieden aangewezen. In de toelichting bij de 15^e tranche staat hierover opgemerkt:

"Dit is onder meer van belang omdat er binnen een exploitatiegebied binnenplanse verevening mogelijk is en daarbuiten niet. Met deze verplichting wordt voorkomen dat het exploitatiegebied beperkt blijft tot de locatie waarop de aanvraag van de omgevingsvergunning betrekking heeft (waardoor een groot deel van de kosten zou moeten worden aangemerkt als kosten met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen). Dit geeft rechtszekerheid aan toekomstige initiatiefnemers die vergunningen aanvragen waarop kostenverhaal van toepassing is. De initiatiefnemer weet zo voorafgaand aan het indienen van zijn aanvraag hoe groot het exploitatiegebied is en daarmee op welk gebied de kosten die op zijn initiatief worden verhaald betrekking hebben."

31. Gelet op de verwachte looptijd van de gebiedsontwikkeling, alsook de gewenste organische totstandkoming hiervan verdient het aanbeveling om onderhavig plangebied aan te wijzen als een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in de zin van artikel 7c BuChw en de juridische verankering als bedoeld in hoofdstuk 5 van de Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland hierop aan te passen. Ook met betrekking tot dit aspect treedt het St. Antonius Ziekenhuis graag met uw gemeente in overleg.

CONCLUSIE

Het St. Antonius Ziekenhuis verzoekt uw Raad om de hiervoor benoemde wijzigingen op te nemen in de vast te stellen Structuurvisie Middelland-Noord. Kort samengevat betreffen dit onder meer:

- Het in lijn brengen van de "Identiteit & profiel" en de "Kernbegrippen" van het Ziekenhuisterrein met de omschrijving van de andere buurten/deellocaties (tekstvoorstel ter nadere gezamenlijke uitwerking volgt);
- Het vervangen van de voorbeelduitwerking door de nog nader in overleg met de gemeente vast te stellen indicatieve voorbeelduitwerking van KuiperCompagnons;
- Het opnemen van 4 – 6 bouwlagen en meerdere hoogteaccenten van 7 – 10 bouwlagen op de spelregelkaart;
- Het inzichtelijk maken en juridisch en (exploitatieplan)technisch borgen van de eventueel noodzakelijke binnenplanse verrekening van kosten en/of het vertalen in inbrengwaarden en opbrengstpotentie van deze voorzieningen teneinde een level playing field onder de initiatiefnemers te creëren, ter voorkoming van rechtsonzekerheid, alsook teneinde tot volledig kostenverhaal te (kunnen) komen;

Het St. Antonius Ziekenhuis geeft uw Raad daarbij in overweging om het plangebied aan te melden als 'Chw-bestemmingsplan verbrede reikwijdte' als bedoeld in artikel 7c BuChw teneinde de experimenteerbepalingen gericht op een organische gebiedsontwikkeling ten volle te benutten.

Tot slot spreekt zij graag het vertrouwen uit, dat ze samen met uw gemeente tot een hoogwaardige en toekomstbestendige invulling komt van het Ziekenhuisterrein.

Mocht uw Raad behoefte hebben aan een nadere toelichting, dan is het St. Antonius Ziekenhuis uiteraard graag bereid deze te komen geven. Op 18 april 2019 is overigens al een overleg tussen de Raad van Bestuur en uw Raad ingepland over de ontwikkelingen met betrekking tot het St. Antonius Ziekenhuis.

Met vriendelijke groet,
Weebers Vastgoed Advocaten N.V.



Bijlagen: 4

Bijlage 1



Ontwerp structuurvisie Middelland-Noord

WOERDEN



In juni 2017 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Middelland vastgesteld. Die ontwikkelingsvisie vormt de basis voor de transformatie van het noordelijk deel van Middelland naar nieuw gemengd stedelijk woongebied. Deze gebiedstransformatie vindt op een organische wijze plaats, waarbij primair aangesloten wordt bij initiatieven van eigenaren.

De nu voorliggende ontwerp-structuurvisie Middelland-Noord bundelt diverse documenten die kader stellend zijn voor de verdere ontwikkeling van Middelland-Noord tot gemengd stedelijk woongebied:

1. Ontwikkelingsvisie Middelland, die door de gemeenteraad op 22 juni 2017 is vastgesteld;
2. het Ontwikkelingskader Middelland-Noord met gebiedsdoelen en richtinggevende spelregels;
3. Woonvisie Woerden Middelland-Noord;
4. Parkeervisie Woerden Middelland-Noord;
5. Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland met daarin opgenomen de financiële spelregels.

Ontwerp structuurvisie

Burgemeester en wethouders maken bekend dat de ontwerp structuurvisie 'Middelland-Noord' gedurende zes weken ter inzage ligt met ingang van **14 februari 2019**.

Inzien

De genoemde ontwerp structuurvisie en bijbehorende relevante stukken kunt u tijdens de genoemde termijn in de ontvangstruimte van het gemeentehuis inzien. Vanwege de renovatie van het gemeentehuis is het tijdelijk bezoekadres De Bleek 10. Ook kunt u de stukken vinden op www.woerden.nl > bouwen, verbouwen en slopen > bestemmingsplannen > bestemmingsplannen in voorbereiding.

Zienswijzen

Gedurende termijn van zes weken bestaat de gelegenheid voor een ieder om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

Schriftelijke zienswijzen met betrekking tot 'ontwerp structuurvisie Middelland-Noord' kunt u richten aan de Gemeenteraad Woerden:

t.a.v. team Ruimtelijke plannen

Postbus 45

3440 AA Woerden

Mondelinge zienswijzen

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u op werkdagen telefonisch een afspraak maken met de heer Kapaan via telefoonnummer 14 0348.

Voor algemene vragen of meer informatie over de plannen kunt u ook bij hem terecht.



13 februari 2019

Bijlage 2

College van burgemeester en
wethouders van Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Referentie: 2018/126/LD/HU/NV

ST ANTONIUS
ZIEKENHUIS
Postbus 2500
3430 EA Nieuwegein
T (030) 509 91 11
www.antoniusziekenhuis.nl

Onderwerp: bezwaar concept-
spelregels Middelland

Nieuwegein, 17 oktober 2018

RAAD VAN BESTUUR

Prof. dr. D.H. Blesma
T 088 – 320 92 51

Drs. D. de Kruif
T 088 – 320 92 54

Drs. L.H.H.M. Demoulin
T 088 – 320 92 50

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om mee te denken in het kader van de door de gemeente gewenste gebiedsontwikkeling in Middelland, hebben we actief geparticipeerd in dit proces. Graag zijn we ingegaan op uw verzoek om ook na te denken over de herinrichting van ons terrein in Middelland.

Meer dan twee jaar geleden hebben we daarvoor ons eerste overleg met uw organisatie gehad. Inmiddels hebben we voor geheel Middelland meerdere zogenaamde co-creatiesessies mogen bijwonen. En ook hebben we, alleen voor onze locatie, een groot aantal overleggen gehad.

In een eerder overleg is toegezegd dat wij bij deze ontwikkeling actief konden meedenken in de totstandkoming van de spelregels die zullen gaan gelden bij verdere ontwikkeling van het terrein. Zowel bij de plenaire sessies als bij de vergaderingen hebben wij nadrukkelijk gevraagd om de door de gemeente bedachte 'concept-spelregels'. Pas op 18 september van dit jaar mochten we die ontvangen. Dit is voor ons mede van belang om de invulling van ons zorgaanbod in de toekomst in Woerden goed te kunnen borgen.

In deze concept-spelregels herkennen we op geen enkele manier datgene wat we met elkaar hebben besproken. De concept-spelregels van 18 september zijn daarbij in zich zelf ook nog eens tegenstrijdig. Op geen enkele manier zien wij de door ons verwoorde belangen terugkomen. Wij maken daarom dan ook uitdrukkelijk bezwaar tegen deze concept-spelregels. We verzoeken u dan ook om niet in te stemmen met deze concept-spelregels. Op 12 oktober jl. hebben wij reeds uw ambtelijke organisatie per emailbericht geïnformeerd over ons bezwaar.

ZIEKENHUIS
ST ANTONIUS

Onze beide secretariaten zijn inmiddels bezig met het inplannen van een bestuurlijk overleg. Wij hopen in dat bestuurlijk overleg te kunnen komen tot afspraken die de belangen van de inwoners van Woerden recht doen.

Met vriendelijke groet,



lid Raad van Bestuur

Bijlage 3

Verkleij - Visee, Nel (F&V Management)

Van:

Verzonden:

donderdag 13 december 2018 15:18

Aan:

CC:

Onderwerp:

toelichting bezwaar concept spelregels

Geachte

Op 17 oktober jongstleden ontvingen jullie van ons een bezwaar op de concept-spelregels voor Middelland van medio september 2018. Op 11 november hebben we via de mail aangegeven waaruit die bezwaren bestaan. Jullie hebben vervolgens gevraagd die bezwaren verder te specificeren. In het bestuurlijk overleg van 22 november hebben we onze bezwaren ook kenbaar gemaakt. Graag lichten we onze bezwaren nogmaals en meer gespecificeerd toe. Onze reactie betreft zowel procesmatige als inhoudelijke bezwaren.

Proces

Wij hebben lange tijd in de veronderstelling geleefd dat we in onderling overleg mede input konden geven aan een gemeenschappelijke visie en de invulling van de concept spelregels. In de praktijk moeten we helaas constateren dat onze vragen en opmerkingen niet zijn meegenomen in de huidige 'concept-spelregels' voor ons deel van Middelland.

Met de 'Ontwikkelvisie Woerden Middelland 2' en onze input hebben we een zestal ontwikkelaars en hun stedenbouwkundige bureaus op pad gestuurd. Uit het werk dat door die bureaus is gedaan hebben we een 'best of all-schets' gemaakt. Die schets was en is zuiver bedoeld om inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige kansen en knelpunten.

Vervolgens werd pas op 18 september van dit jaar het eerste concept gemaïld. Wij zien onze input daarin echter in het geheel niet in terug. Het concept is tot op heden niet toegelicht door de gemeente. Daarbij hebben we begrepen dat het concept nog aangepast gaat worden voor wat betreft ons deel van Middelland. Het ziekenhuis als bestaand gebouw zal worden weggehaald. Onduidelijk is echter wat er voor in de plaats komt. Graag zien wij de definitieve versie voordat dit ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Inhoudelijk

Meerdere malen hebben we gevraagd naar het zogenaamde laadvermogen van ons deel van Middelland. En de beantwoording van die vraag is ons meerdere malen toegezegd. Tot op heden hebben we dat antwoord echter niet gekregen. Daarbij staan er wel hoogtes aangegeven welke in combinatie met de andere aangegeven spelregels een indicatie zijn voor het laadvermogen van het gebied. De externe stedenbouwkundige van de gemeente heeft daarentegen aangegeven dat de campusgedachte veel belangrijker is dan een absoluut aantal bouwlagen.

Het laadvermogen is onduidelijk maar lijkt onvoldoende ruimte te bieden om alle kosten, vereiste investeringen en ontwikkelmogelijkheden te financieren. Wij zouden graag samen met de gemeente en met ondersteuning van een stedenbouwkundig bureau willen zoeken naar de optimale invulling zonder dat dit op voorhand te sterk wordt ingeperkt. Zowel uw eigen stedenbouwkundige als de stedenbouwkundigen van de diverse projectontwikkelaars die wij hebben gesproken geven aan dat hier kansen liggen.

Het ziekenhuis staat in zijn huidige vorm ingetekend. Dit kan zo niet ongewijzigd blijven bestaan. Aanpassingen willen we graag inhoudelijk beoordelen om te voorkomen dat er verkeerde beeldvorming ontstaat.

Er lijken tegenstrijdigheden te staan in de concept spelregels. Er staan andere aantallen bouwlagen getekend dan er in de bijbehorende tekst genoemd wordt. Bij een toelichting op de concept-spelregels zien we graag dat die onduidelijkheid wordt weggenomen.

Wij missen de ruimte om bijdragen te leveren aan duurzaamheids-doelstellingen die ongetwijfeld ook de gemeente Woerden heeft. Steden, regio's, provincies en het Rijk zien graag dat er woningbouw gerealiseerd wordt bij Openbaar Vervoerknooppunten. Onze locatie biedt de kans om een zeer serieuze reductie van CO2 en fijnstof te bewerkstelligen. We zitten immers vlakbij het NS-station.

Onze locatie met voldoende woningen maakt dat voorzieningen kunnen gaan renderen. Voldoende volume betekent meer hoogwaardige voorzieningen en dus goede uitstraling op de locaties van anderen. Met een hoogwaardige

invulling kan dit het vliegwiel worden voor de ontwikkeling van geheel Middelland. Dit is beslist een win-win voor Woerden.

Vervolg

We zijn blij met de afspraak dat we een tekstsuggestie kunnen aanleveren voor de concept spelregels. We zullen deze zsm naar jullie doen toekomen. Daarnaast is afgesproken om een gezamenlijke roadmap op te stellen om te komen tot een hoogwaardige ontwikkeling op onze locatie. Inmiddels hebben wij voorstellen van stedenbouwkundige bureaus binnen, zodat we in een echt interactief traject met u kunnen komen. Om dit proces niet te verstoren en vooraf in te perken verzoeken we jullie nogmaals dringend de concept-spelregels – in ieder geval voor onze locatie- nog even aan te houden.

Met vriendelijke groet,

ZIEKENHUIS

ST ANTONIUS

Manager Faciliteiten & Vastgoed

Postbus 2500
3430 EM Nieuwegein

088 - 320 91 84 (secretariaat)

****** VRIJWARING ******

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien de informatie bij vergissing bij u terecht is gekomen dan verzoeken wij u vriendelijk de afzender hiervan op de hoogte te stellen en de informatie te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden zonder expliciete toestemming van de afzender is niet toegestaan. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij expliciet anders is aangegeven in het e-mail bericht. Wij staan niet in voor de juiste en volledige overbrenging, noch voor de tijdige ontvangst van dit e-mail bericht.

Bijlage 4

Gemeente Woerden
T.a.v. dhr. J. Lemmen
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Referentie: 2019/017/HU/BA

ST. ANTONIUS
ZIEKENHUIS
T 088 - 320 30 00
www.antoniusziekenhuis.nl

Onderwerp: Ontwikkelingskader
ziekenhuisterrein

Nieuwegein, 30 januari 2019

FACILITEITEN & VASTGOED

Secretariaat
T 088 - 320 91 84
E f&v-secretariaat
@antoniusziekenhuis.nl

Beddenonderhoud

Beveiliging

BHV

Catering

Keuken

Logistiek

Management

Rampenopvangplan

Receptie

Reproductie

Roomservice

Schoonmaak

Servicedesk

Staf

Techniek

Telefonie

Textiel

Vastgoed

Na je telefoontje afgelopen vrijdag was ik blij verrast. Je gaf aan dat het ontwikkelingskader zou worden aangepast voor het ziekenhuis terrein met nu als bestemming 'voornamelijk wonen' en toegestane hoogtes van 7 tot 10 bouwlagen. Afgelopen zondag om 22.00 uur krijg ik je mail met het concept ontwikkelingskader met de opmerking of we binnen 1 dag willen reageren omdat het vervolgens een besluitvormingstraject in gaat en gepubliceerd gaat worden.

Ik vind deze werkwijze niet acceptabel. Dit past niet in een goede samenwerking die we volgens mij beiden nastreven. Wij kunnen dan ook niet instemmen met een publicatie, ook maken wij bezwaar tegen het doorzetten van besluitvorming bij de gemeente. Daarnaast is er inmiddels volstrekte onduidelijkheid over het komende proces. Wij hebben al meerdere malen gevraagd om informatie over welke stappen op welk moment genomen gaan worden en dit op te nemen in een roadmap. Wat wordt op welk moment besproken, besloten en/of gecommuniceerd? Uit de mail begrijp ik dat het ontwikkelingskader begin deze week ter besluitvorming wordt gebracht bij het college. Uit het informeel overleg tussen de afdelingen communicatie komt een heel ander beeld van het tijdspad naar voren. Wij hebben op korte termijn dringend behoefte aan duidelijkheid hierover.

Inhoudelijk zijn er de volgende bezwaren:

1. Zowel in de tekst als in de tekening staan hoogtes genoemd en ingetekend die fors afwijken van wat telefonisch is aangegeven. De basis die jullie aanhouden is: 3 tot 4 a 5 bouwlagen, met afwijkingen 4 tot 6 bouwlagen en zeer incidenteel 7 tot 10 bouwlagen. Gecombineerd met de bouwdichtheid die jullie schetsen gaat dit onvoldoende woningen opleveren om alle kosten die het St. Antonius Ziekenhuis gaat hebben te financieren.
2. Afgesproken was met de gemeente om de tekening leeg te laten. Het St. Antonius Ziekenhuis zou een stedenbouwkundig bureau inhuren dat met een aantal voorstellen of scenario's zou komen. Nu staan er tot onze verbazing toch tekeningen in dit concept. Dit was de beoogde opdracht aan het stedenbouwkundige bureau.

ST. ANTONIUS
ZIEKENHUIS
T 088 - 320 30 00
www.antoniusziekenhuis.nl

3. Er bestaan zeer grote verschillen in het aantal woningen per hectare bij de diverse te ontwikkelen locaties in Middelland. In het perceel aan de Polanerbaan worden 300 woningen toegekend op een perceel van ca 17.000m². De FNV-locatie lijkt eenzelfde dichtheid te krijgen. Op basis van de schets uit het concept ontwikkelingskader komt ons terrein nog niet eens op een aantal van 300 op een perceel van 66.000m². Een vergelijkbaar aantal per m² voor ons perceel zou uitkomen op 1178 woningen. De verdeling is zwaar scheef en niet acceptabel. 'Er is een enorme behoefte aan extra woningen' schrijft de gemeente nog vorige maand in haar persbericht over de Polanerbaan 1-3. Die enorme behoefte aan extra woningen is er nog steeds natuurlijk en lijkt ons ook te gelden voor ons terrein.
4. De facto zou dit betekenen dat het de wens van de gemeente is dat wij het park met alle groen- en watervoorzieningen gaan financieren zodat het wonen voor alle inwoners in het omliggende gebied met veel woningen per m² aantrekkelijk is. Zorggeld is niet bestemd voor financiering van groene parken en watervoorzieningen. Het college sanering zorginstellingen zal hier beslist niet mee kunnen instemmen, waarmee een verkoop bij voorbaat kansloos is.
5. Het nu vaststellen en publiceren van een ontwikkelingskader met een dergelijk schets schept een verwachting bij de politiek en inwoners van Woerden die niet zal kunnen worden waargemaakt. Wij maken daar dus nadrukkelijk bezwaar tegen.

Om geen onduidelijkheid te laten bestaan over ons standpunt zal ik een kopie van deze brief ook verzenden aan het college van burgemeester en wethouders en de RvB van het ziekenhuis.

Volledigheidshalve sluiten we onze mail van 13 december met onze bezwaren en de brief van 17 oktober bij.

Met vriendelijke groet,



Bijlage: Mail 13 december 2018 15.18 uur
Brief 17 oktober 2018

Kopie aan: College van Burgemeester en Wethouders
Raad van Bestuur St. Antonius Ziekenhuis