

From: [REDACTED]
Sent: maandag 9 september 2019 15:00:37
To: [REDACTED]
Cc:
Subject: #02303# St. Antonius Ziekenhuis/Advisering gebiedsontwikkeling Woerden
Attachments: 20190909 aanvullende zienswijzen2.pdf

Inzake: St. Antonius Ziekenhuis/Advisering gebiedsontwikkeling Woerden
Referentie: 02303
Uw referentie: Inkooporder 261990 / Projectnr: PRJ140461

Geachte [REDACTED]

Namens het Sint Antonius Ziekenhuis, locatie Woerden zend ik u hierbij de aanvullende zienswijzen/inspreekreactie op de ontwerp Structuurvisie Middelland met het vriendelijke verzoek om deze zo spoedig mogelijk te versturen naar alle raadsleden en op de agenda te plaatsen van de Politieke avond van donderdag 12 september a.s.

Graag maakt het Sint Antonius Ziekenhuis gebruik van het inspreekrecht om toelichting op de ingediende zienswijzen te geven en eventuele vragen te beantwoorden. Dit zal gebeuren door de heer Hein Uitterhaegen, Manager Faciliteiten & Vastgoed.

Hgr. [REDACTED]

Weebers Vastgoed Advocaten N.V.

[REDACTED]

Paradijslaan 159
5611 KM Eindhoven
Postbus 480
5600 AL Eindhoven
Tel: 040 - 21 20 400
Fax: 040 - 21 21 487
Mob: 06 – 15 01 04 69
www.vastgoed-advocaten.nl



Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail afdrukt.

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is. Indien een ander dan geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldigen daarvan. Hij wordt verzocht onmiddellijk Weebers Vastgoed Advocaten op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te vernietigen. Weebers Vastgoed Advocaten staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Weebers Vastgoed Advocaten is een handelsnaam van Weebers Vastgoed Advocaten N.V. met KvK-nummer 50104861. Bezoek onze website voor meer informatie: www.vastgoed-advocaten.nl.

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 AL EINDHOVEN
tel: 040 - 21 20 400
fax: 040 - 21 21 487
mob: 06-15010469
e-mail: a.claassen@
vastgoed-advocaten.nl

Uitsluitend per e-mail: [REDACTED]

Eindhoven, 9 september 2019

Inzake: St. Antonius Ziekenhuis/Advisering gebiedsontwikkeling locatie Woerden - zienswijzen
Referentie: 02303
Uw referentie: Ontwerp-structuurvisie Middelland-Noord te Woerden

INSPREEKREACTIE/AANVULLENDE ZIENSWIJZEN

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

Namens het St. Antonius Ziekenhuis brengen wij graag de volgende punten onder uw aandacht in een eerste reactie op de beantwoording van het College van burgemeester en wethouders (het '**College**') op de zienswijzen van het Ziekenhuis (hierna: '**Ziekenhuis**') in het kader van de ontwerp-structuurvisie Middelland-Noord, die wij op 3 september jl. ontvingen. Cliënte zal gebruik maken van het spreekrecht tijdens de Politieke avond van 12 september aanstaande, waarbij een en ander nader zal kunnen worden toegelicht.

I. Korte reactie beantwoording zienswijzen

1. Op het eerste gezicht lijkt de beantwoording van de zienswijze door het College vrij summier. De beantwoording is beperkt tot een algemene opmerking over (verwachtingen en afspraken) tijdens het proces, de Kernbegrippen en Identiteit&Profiel (op basis van de spelregels), de voorbeelduitwerking, de extra bouwlagen en hoogteaccenten (ook op basis van de spelregels) en het kostenverhaal. Er wordt in de beantwoording bijvoorbeeld geen aandacht besteed aan de organische ontwikkeling waarvoor (par. 4.3, p.9 van de Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland) een looptijd is opgenomen van (minimaal) 20 jaar. Hierdoor bestaat het risico dat degenen die direct kunnen ontwik-

kelen ook tot maximale planinvulling zullen komen, terwijl degenen die pas later tot (her)ontwikkeling kunnen komen, zoals het Ziekenhuis, de aanleg van openbare ruimte en infrastructurele voorzieningen voor hun rekening moeten nemen.

2. Dit doet in het geheel geen recht aan de complexe opgave inzake de herontwikkeling van het Ziekenhuis waarvoor zij de komende jaren staat. Bij deze herontwikkeling dient het Ziekenhuis niet alleen rekening te houden met het gemeentelijk beleid in de structuurvisie maar ook met de wet- en regelgeving en het (veranderende) beleid op Rijks- en Provinciaal niveau. Daarnaast heeft het Ziekenhuis te maken met diverse stakeholders, waaronder de zorgaanbieders en patiënten, alsmede de wensen en de belangen van de gemeente zelf, waarmee zij bij de herontwikkeling van haar terrein terdege rekening dient te houden.
3. Om al deze wensen en belangen goed in kaart te brengen, is voor de zomer een (gezamenlijk) traject gestart waarvoor ook de woordvoerders zorg van de diverse raadsfracties zijn uitgenodigd. De uitkomsten van dit traject worden eind 2019 verwacht en vastgelegd in een 'Regionale Zorgvisie'. Aan de hand van deze uitkomsten zullen er, met het College, wellicht (opnieuw) duidelijke afspraken gemaakt moeten worden over (het vervolg van) het herontwikkelingsproces. Het is in ieder geval duidelijk dat dit proces meer tijd nodig heeft/langer duurt dan de vaststelling van de ontwerp-structuurvisie. Het zou dan ook jammer zijn als in deze structuurvisie nu al zaken worden vastgelegd ten aanzien van het ziekenhuisterrein waarvan op een later tijdstip moet worden vastgesteld dat deze niet haalbaar en/of onuitvoerbaar zijn. De door de gemeente (eenzijdig) vastgestelde voorbeeld-uitwerking is hiervoor exemplarisch in die zin, dat daarvan reeds nu kan worden vastgesteld, dat een dergelijke uitwerking leidt tot een onhaalbare propositie. Wij komen hierop nog nader terug onder punt 8 en verder.
4. In de beantwoording komt het College op aantal punten tegemoet aan de zienswijzen van het Ziekenhuis. In de Kernbegrippen en Identiteit&Profiel (p. 72 ontwerpstructuurvisie) wordt de gebiedsomschrijving van het ziekenhuisterrein aangepast. Het vereiste dat minimaal 25% van de woningen in de sociale sector gebouwd moet worden, komt te vervallen, althans, deze geldt voor het gehele gebied en niet specifiek alleen voor het Ziekenhuis. Ook de nadere toelichting bij het onderdeel 'Principes Ziekenhuisterrein' vervalt. De aanduiding van de bouwhoogtes in de spelregels blijft echter wel gehandhaafd, omdat deze spelregels volgens het College ook bij de andere deelgebieden zijn opgenomen. Er wordt verder niet inhoudelijk ingegaan op de daartegen geuite bezwaren.
5. Er wordt enkel opgemerkt dat voor de hoofdverkeersontsluitingen (Polanerbaan en Middellandbaan) volgens het College al een hoogte is opgenomen van 4-6 bouwlagen. Voor de minder belangrijke verkeersaders (Zaagmolenlaan en Blekerijlaan) is dit 3 tot 5 bouwlagen. Volgens de gemeente is er ook voor het noordelijk deel van de campus geen aanleiding om de bouwhoogten op de spelregelkaart aan te passen.
6. Doordat niet tegemoet wordt gekomen aan deze zienswijzen blijft een van de belangrijkste bezwaren van het Ziekenhuis overeind, namelijk dat de ontwikkelmogelijkheden niet evenredig zijn verdeeld tussen de verschillende plandelen. Voor de omliggende plandelen zijn immers meer bouwlagen opgenomen en er zijn meer mogelijkheden voor (woning)bouw, terwijl voor het ziekenhuisterrein vooral wordt uitgegaan van een groene (zorg)campus in een parkachtige setting. Ook de aanleg van (openbare) groenvoorzieningen, centrale parkeervoorzieningen en/of infrastructuur wordt in

de structuurvisie vooral geprojecteerd op het (huidige) ziekenhuisterrein en niet in de overige plandelen. Hierdoor wordt de ziekenhuislocatie onevenredig benadeeld.

7. Ook ten aanzien van de hoogteaccenten komt het College niet tegemoet aan de zienswijzen van het Ziekenhuis. Ten zuiden van de Zaagmolenweg zouden er op een beperkt aantal locaties hoogteaccenten mogelijk zijn (van 7 tot 10 bouwlagen), mits deze stedenbouwkundig goed worden onderbouwd. Omwille van de beeldvorming, zie hierna, zou het echter beter zijn om deze hoogteaccenten ook aan te geven op de kaart en niet alleen in de tekst (p. 72/73 van de structuurvisie).
8. Het College gaat bij de beantwoording van deze zienswijze niet in op de beeldvorming die is ontstaan vanwege de voorbeelduitwerking in de ontwerp-structuurvisie. Ten aanzien van de voorbeelduitwerking in de structuurvisie wordt door het College slechts opgemerkt dat voor alle initiatiefnemers geldt, dat zij op basis van de structuurvisie zelf aan de slag kunnen met een nadere, concrete uitwerking. Hierdoor is er volgens het College op dit moment dan ook geen aanleiding om een andere voorbeelduitwerking op te nemen. Het College gaat daarbij voorbij aan het feit, dat de 'voorbeeld' uitwerking in de praktijk (nu al) een veel meer bepalende c.q. kaderstellende rol speelt.
9. Op basis van deze voorbeelduitwerking wordt uitgegaan van een groene zorgcampus in een parkachtige setting. Dit maakt het voor het Ziekenhuis, gelet op de complexe opgave die zij heeft in verband met de herontwikkeling, lastig, zo niet onmogelijk, om tot ontwikkeling te komen. Deze voorbeelduitwerking is voor ontwikkelaars (de markt) immers financieel veel minder aantrekkelijk. Indien de bouwhoogten en de voorbeelduitwerking uit de structuurvisie gehandhaafd blijven, kunnen er door het Ziekenhuis onvoldoende woningen - en dus inkomsten - worden gerealiseerd, om de gewenste herontwikkeling van de zorgcampus te financieren. Er zullen dan onvoldoende opbrengsten zijn om de zorgvisie te kunnen financieren, waardoor de realisatie van het zorgvastgoed en de benodigde investeringen in zorginnovaties in Woerden, onzeker wordt.
10. Om op termijn tot een optimale invulling te kunnen komen van het terrein, heeft het Ziekenhuis dan ook behoefte aan een meer flexibele invulling (zoals bijvoorbeeld de schetsmatige uitwerking van Kuiper Compagnons die als bijlage bij deze aanvullende zienswijzen is gevoegd. Het verdient dan ook de voorkeur om de voorbeelduitwerking te vervangen door deze variant, althans verschillende 'voorbeelduitwerkingen' op te nemen in de structuurvisie, dus naast de huidige voorbeelduitwerking de variant van KuiperCompagnons. Op deze wijze kan bovendien worden voldaan aan de afspraken uit de Woondeal Regio Utrecht, die op 24 juni 2019 is getekend en waarbij Middelland is aangewezen als versnellingslocatie voor de woningbouwproductie.
11. Tot slot het kostenverhaal. Het College stelt dat, indien bij de planontwikkeling mocht blijken dat er sprake is van een voorziening die naar aard en omvang *overduidelijk* een 'planstructurele voorziening' is, zoals bedoeld in de Nota gebiedsfonds, deze voorziening kan worden opgenomen in de Nota en de kosten daarvan op de initiatiefnemers kunnen worden verhaald. Deze werkwijze biedt voor de initiatiefnemers vooraf echter onvoldoende duidelijkheid over de verdeling van de kosten van deze voorzieningen. Daarnaast blijft hiermee het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt', (zie onder 1.) in stand. Als gedurende de planperiode van planstructurele voorzieningen blijkt, zijn er mogelijk al diverse initiatieven gerealiseerd en kunnen de kosten niet meer op deze initiatiefnemers worden verhaald.

- ## II. Conclusie

- Met vriendelijke groet,
Weebers Vastgoed Advocaten N.V.

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2689-2695.



MODEL 3+ - Optimaal model uitgewerkt

HOFJESPOORT WOERDEN

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| Additional incl. ouderenzorg | Koop - midden segment |
| Koop - sociaal | Koop - hoger segment |
| | Overig / Parkeren |

