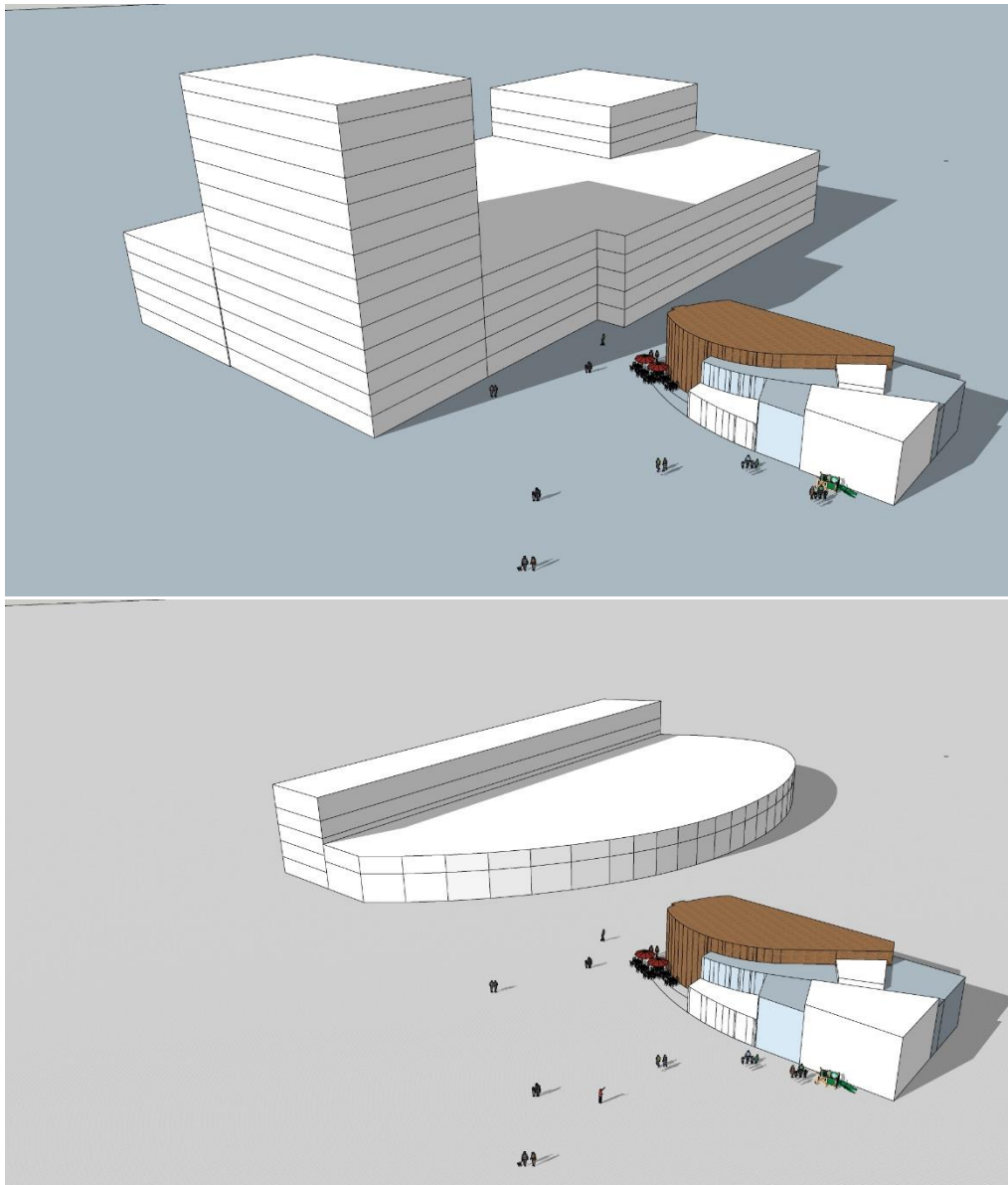


Bedankt voor de reacties op mijn presentatie op de vergadering van 15-04-2021. Binnenkort (12 mei) is er een tweede termijn waarop u uw vragen kunt stellen aan de wethouder betreffende de twee bestemmingsplannen. Aan ons is geen mogelijkheid meer om wat te zeggen of vragen in de tweede termijn, vandaar dat ik deze mail aan u richt. Mogelijk dat u de volgende zaken relevant vindt en aan de wethouder voor wilt leggen.

- Begrepen is dat er een intentie-overeenkomst is met het pensioenfonds. Wij willen de raad hierbij wijzen op juridische onrechtmatigheden in de huidige procedure waarbij er een (intentie-)overeenkomst is gesloten tussen een pensioenfonds en de gemeente betreffende de grond van de uitbreiding van het winkelcentrum. Hoewel het aanbestedingsrecht niet van toepassing is bij het verkopen van grond is dit wel zo indien er een tegenprestatie verlangd wordt van de koper anders dan een financiële vergoeding, zoals bijvoorbeeld x% middenhuur, enz. Op dat moment wordt een dergelijke overeenkomst privaatrechtelijk en hoewel het zo is dat de gemeente daar enige contractvrijheid in heeft moet zij zich ook houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van gelijke behandeling. In het bijzonder betekent dit dat de keuze van de contractspartner van de gemeente transparant en op basis van objectieve criteria moet kunnen worden gemotiveerd. Wij zijn niet op de hoogte gebracht van een dergelijke motivatie. Uit de jurisprudentie blijkt dat indien meerdere partijen aan een gemeente aangeven interesse te hebben in de desbetreffende gronden dat de overheidsorganisatie deze partijen gelijk moet behandelen en met die belangen zorgvuldig om moet gaan. Wat is de achtergrond dat deze partij als enige partij betrokken is en heeft de gemeente geen contact gezocht met anderen, zoals bijvoorbeeld met ons? Waarom is er geen openbare aanbesteding van dit te ontwikkelen gebied gedaan met daarin eisen opgenomen of reserveringen ten behoeve van de omliggend gelegen belanghebbenden? Wat is de inhoud van de intentie-overeenkomst? Op basis van de wet openbaarheid bestuur zijn er 21 bladzijden aangeleverd waarvan er 4 leesbaar zijn. Waarom is tot dusver niet de volledige informatie openbaar gemaakt? Wanneer wordt de rest van de informatie openbaar gemaakt?
- Welke eisen zijn er opgenomen om de geschade belangen te compenseren of te beheersen? Welke bedragen zijn er gereserveerd voor planschade?
- Zoals u weet zijn er inmiddels veel grotere bouwvolumes terug te vinden dan beschreven in het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 2010. De bouwvolumes zijn met een factor 2,5 toegenomen en daarnaast is het zwaartepunt van de bebouwing sterk verplaatst. Wat is de achtergrond van deze enorme toename van bouwvolume? Waarom worden deze bouwvolumes niet gerealiseerd op een plek waar mensen niet voor een voldongen feit gesteld worden? Zoals bijvoorbeeld bij het spoor? Wat is het proces geweest dat de extra grote bouwvolumes vooral voor het La Fontaineplein 31 zijn gesitueerd en in mindere mate bij het pensioenfonds voor de deur? Zie hieronder de verschillen in bouwvolumes inzichtelijk gemaakt tussen het ontwerpbestemmingsplan uit 2020 en bestemmingsplan uit 2010. Meer visualisaties ziet u in bijlage Bijlage A.



Figuur 1 Vogelvluchtperspectief ten behoeve van vergelijking van volumes

- In aansluiting op de bouwvolumes het volgende: er is een enorme druk op de ruimte in Nederland, met name bij in de Randstad gelegen steden zoals Woerden. Wat maakt het dat de gemeente dat niet lijkt te zien en parkeren op de eerste verdieping boven een supermarkt laat gebeuren? Is de gemeente Woerden projectontwikkelaar geworden of kijkt ze verder vooruit en kiest ze voor een kelder? Wat vindt de wethouder van het idee om een parkeergarage te maken met wat meer inwendige hoogte zodat die toekomstbestendig is en voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden, mocht de parkeerdruk in de toekomst afnemen. Wat overigens niet te verwachten is. Is die optie onderzocht en hoe is die afgewogen? Nu lijkt het erop of er gewoon een laag bij de bebouwing opgeteld wordt (of misschien wel meerdere) om het parkeren mogelijk te maken. Als we maar niet de grond in hoeven. In de stad is ook een mooie parkeerkelder gemaakt onder het maaiveld wat de verblijfsruimte boven de grond prettiger maakt. Is de druk op de ruimte daar zoveel minder? Volgens ons niet.
- De Jumbo blijkt wel gecontacteerd te zijn bij de opstelling van de plannen, wat ook terug te zien is in de plannen, daar is het grootste deel van de parkeerplaatsen namelijk nog wel

aanwezig en minder bebouwing voor de deur. Wat is de reden dat eigenaren van het winkelcentrum op La Fontaineplein 31 niet betrokken zijn bij het wijzigen van het bestemmingsplan? Welke juridische problemen verwacht u daarbij en hoe gaat u daarmee om?

- In het AD van 27 april 2021 wordt gesproken dat de complete wijk op de schop gaat. Heeft de gemeente met het AD gesproken en wat heeft zij daar gecommuniceerd? Plannen zijn nog niet door de gemeenteraad en nu communiceert het AD het alsof het al besloten is. Zie voor het volledige artikel Bijlage B.

In het artikel wordt tevens gesteld dat het winkelcentrum er niet verwaarloosd uitziet, hier sluiten wij ons bij aan. Vervolgens komt er een relaas van wat er allemaal veranderd wordt. Achtergronden worden niet gegeven. Wat is de achtergrond dat hier van die enorme gebouwen neergezet moeten worden? Is dat in het belang van de burger? Zie Bijlage C voor de situatie op 27 april 2021 en oordeel zelf hoe mooi het nu is. In de toekomst zal de omgeving (bij doorgang van de plannen) een volgebouwd bomenarm geheel worden met veel schaduw.

- In navolging op voorgaande wijzen wij u erop dat de gemeente voor twee bestemmingsplannen heeft gekozen, echter de plannen kun je niet los van elkaar zien. Vanuit projectontwikkelaars is dit begrijpelijk en strategisch, vanuit de burger niet. Om verplaatsen van de hoogbouw meer richting het spoor mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het dichtst bij het spoor gelegen bestemmingsplan eveneens niet vastgesteld wordt. Wilt u zoals gezegd vragen de grote bouwvolumes ver vanaf het huidige winkelcentrum te plaatsen richting het spoor?

Zoals gezegd willen wij de nu voorgestelde plannen niet. Zie hiervoor onze bezwaarbrief van 08-01-2020 (zie Bijlage D), tot op heden is hier geen reactie op ontvangen die aan onze bewaren tegemoet komt. Ook in de plannen is hier niets van terug te zien. Voor verdere informatie verwijs ik graag naar mijn brief (zoals 11 april jl aan u verzonden) en presentatie + betoog zoals zichtbaar is op de website van de raad.

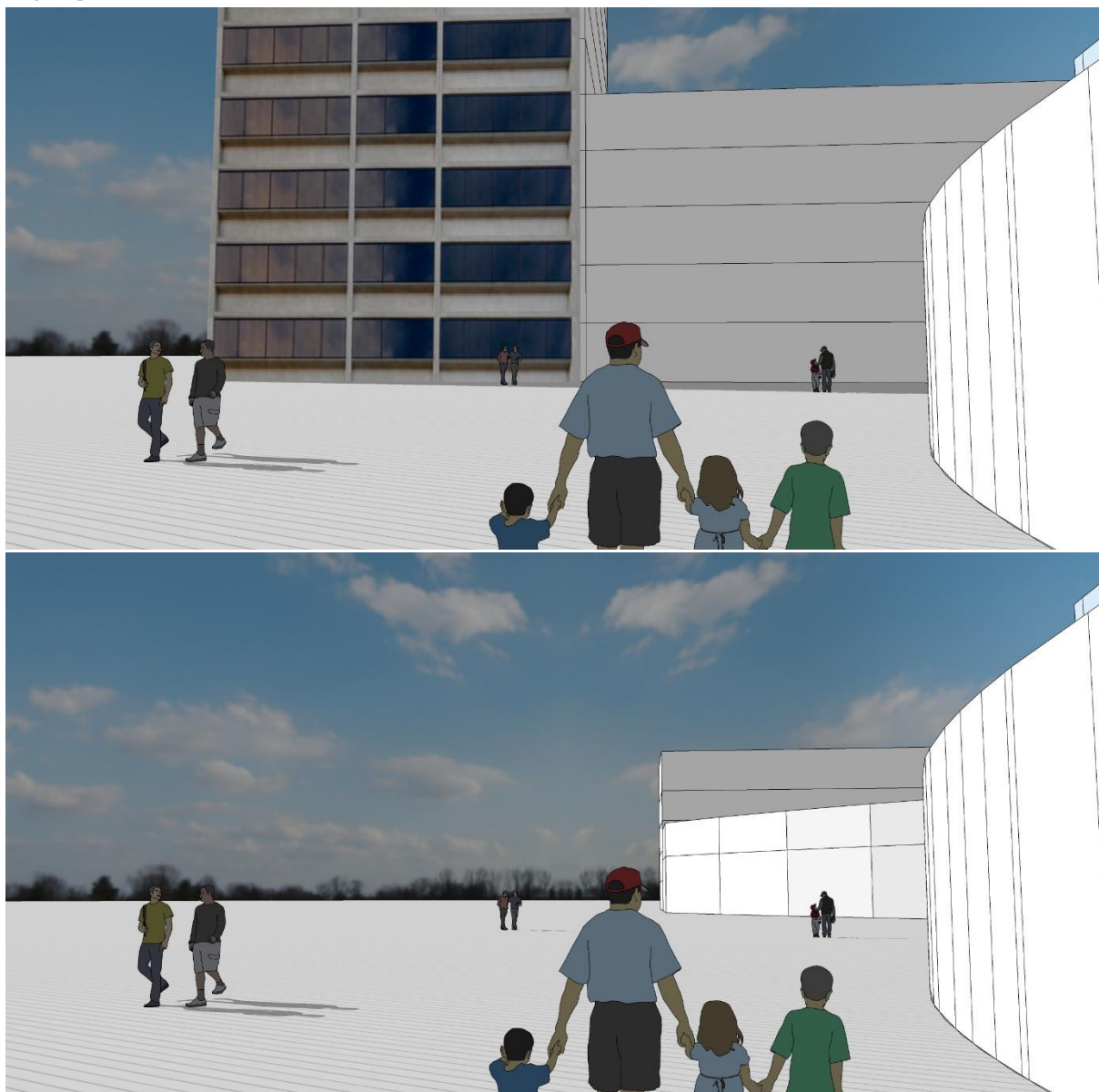
Alvast bedankt voor uw moeite.

Met vriendelijke groet,

Namens de familie de Bruijn,

ir. Jos de Bruijn

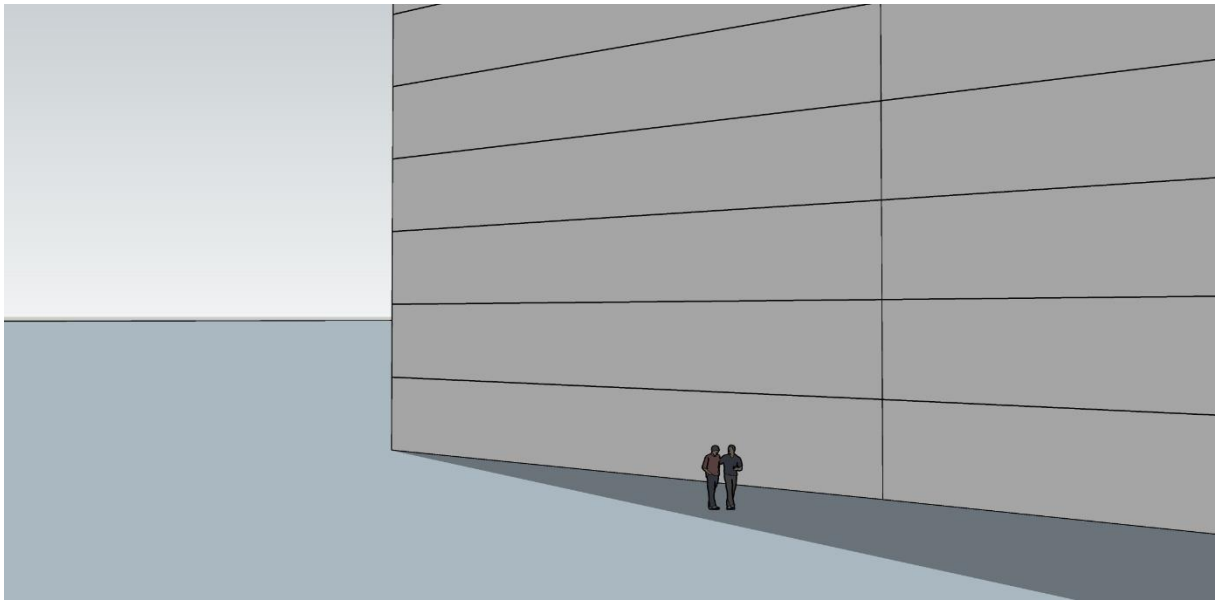
Bijlage A



Figuur 2 Gezichtspunt vanaf kinderdagverblijf ten behoeve van vergelijking van beeld



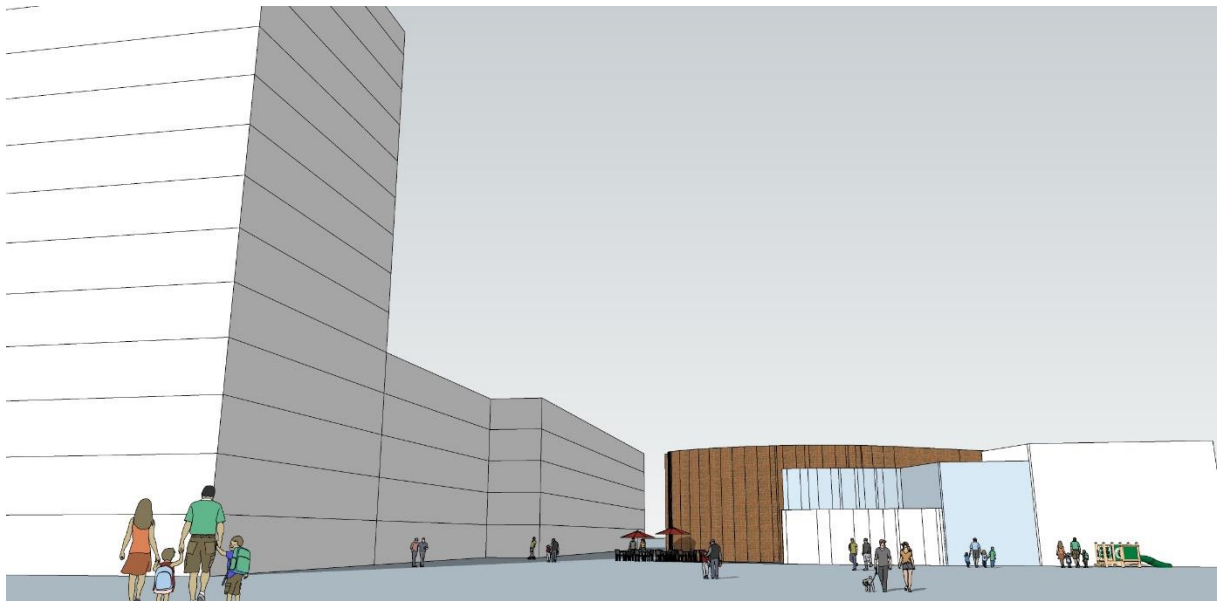
Figuur 3 Gezichtspunt vanaf skatebaan ten behoeve van vergelijking van beeld



Figuur 4 Vershil in beeld kijkend vanaf terras wijkcentrum richting station



Figuur 5 Vershil in beeld kijkend vanaf terras wijkcentrum richting spoor



Figuur 6 Gezichtspunt vanaf skatebaan ten behoeve van vergelijking van beeld

► Snel en Polanen groeit met 900 woningen en krijgt meer winkels

Complete wijk gaat op de schop

Het is niet dat het winkelcentrum Snel en Polanen uit 2002 er zo verwaarloosd uitziet, toch gaat het op de schop. Alles verandert, maar wat blijft zijn de winkeliers en 'shoppers'. Er komen meer winkels, woningen, parkeerplekken en de Steinhagenseweg wordt verlegd. Een overzicht.

Rik Snejder
Woerden

De plannen voor het winkelcentrum maken deel uit van de herinrichting van het hele Snellerpoortgebied. Hier moeten op termijn 900 woningen komen: 800 huizen in Snellerpoort en 100 appartementen bij het winkelcentrum. Een groter winkelcentrum is nodig omdat het verzorgingsgebied nogal uitbreidt. De ondernemers kunnen straks rekenen op een wijk van ruim 10.000 inwoners.

Met de uitbreiding ontstaan ook zorgen over meer overlast, houden de buurtbewoners de gemeente voor. Ze wijzen op lichtinval van rondrijdende auto's, direct in het zicht van hun appartementen. 'In het openbare deel zal moge-

lijk overlast ontstaan door rondhangende jeugd. Straks zal dat pal in het zicht van onze woningen zijn', schrijven zij aan de gemeente. Ze hebben geen vertrouwen in de belofte van de gemeente dat bij de verdere uitwerking van de plannen met deze aspecten rekening wordt gehouden. 'Dat biedt ons nu nog geen garantie dat deze overlast zich niet zal voordoen. Die garanties willen wij op voorhand hebben.'

Winkels

Het toekomstige inwonertal van de wijk is ruim voldoende voor een compleet en divers aanbod van winkels. Het winkelcentrum beschikt nu over één supermarkt als publiekstrekker. Daar kan er makkelijk nog eentje bij. Twee supermarkten, zo stellen de plannenmakers, biedt 'keuze en een sterke ba-



Het winkelcentrum heeft nu één supermarkt, daar kan er nog wel eentje bij

— Gemeente Woerden



▲ Impressie van de nieuwe indeling van de wijk Snel en Polanen. Blauw is nieuwbouw, grijs is bestaande bouw. ILLUSTRATIE AD

sis voor een gevarieerd aanbod voor de dagelijkse boodschappen'.

De nieuwe super kan een maximum bruto vloeroppervlakte hebben van 2600 vierkante meter, inclusief maximaal 100 vierkante meter voor kleinschalige horeca.

Wonen

Boven de nieuwe supermarkt worden maximaal honderd appartementen gebouwd die zijn verdeeld over twee gebouwen. Ook sociale huurwoningen moeten hier een plek krijgen. De nieuwbouw

komt op de huidige Steinhagenseweg die wordt verplaatst naar een tracé langs het spoor en de Beneluxlaan gaat heten. Het verkeer wordt dus naar de rand van de wijk verplaatst waardoor een groter deel van de al bestaande woningen van Snel en Polanen minder last heeft van verkeersherrie.

Als er zoveel bijgebouwd wordt, moeten er ook meer waterpartijen komen, vindt het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het waterschap zegt dat 15 procent van de toename van bebouwing ge-

compenseerd moet worden in nieuw open water. Dat geldt voor het hele Snellerpoortgebied. 'En waar dat water dan moet komen? Rondom de nieuwe woonwijk wordt een singel gegraven.'

Parkeren

Parkeren gebeurt straks op een nieuw parkeerdek boven de nieuwe supermarkt. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om aan de extra parkeervraag te voldoen. Daarnaast wordt als gevolg van de bouw een aantal parkeerplaatsen op straat opgeheven; deze worden ook gecompenseerd in de nieuwe parkeergarage.

Omdat de Steinhagenseweg niet langer als ontsluitingsweg dient, kan het gebied een andere inrichting krijgen. De auto maakt niet langer de dienst uit maar maakt plaats voor een verblijfs- en ontmoetingsplek binnen Snel en Polanen. Het aanleggen van een aantrekkelijke en fraai ingerichte ruimte is hier dus het streven.

Door de ligging op loopafstand van het station in Woerden met verbindingen in alle richtingen wordt het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd.

Bijlage C



Bijlage D

College van Burgemeester en wethouders van Woerden,
p.a. Team Ruimtelijke Plannen,
t.a.v. dhr. H. Misset,
Postbus 45,
3440 AA Woerden.

Datum: 08-01-2020

Betreft: 'inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen'.

Geachte heer [REDACTED]

Het is mij ter ore gekomen dat de gemeente de wens heeft hoogbouw (circa 8-15 bouwlagen) te plaatsen op een deel van de bestaande parkeerplaats van het La Fontaineplein. Om de wens van de gemeente invulling te geven wil zij het bestemmingsplan wijzigen.

Deze wens van de gemeente om het bestemmingsplan te wijzigen en vervolgens de hoogbouw te plaatsen is voor mij (als eigenaar van La Fontaineplein 31) aanleiding bezwaar in te dienen tegen deze wijziging. Dit, aangezien een wijziging van het bestemmingsplan planschade op zou leveren voor mij. Schade die niet was te voorzien ten tijde van aankoop van het pand omstreeks 2011 en waar vooralsnog geen vergoeding voor ontvangen is.

De volgende niet-uitputtende lijst van punten zullen zorgen voor planschade:

- Vermindering van het vrije uitzicht en verblijfskwaliteit richting het weiland en het achterliggende spoor.
- Verhoging van de parkeerdruk en parkeerhinder tijdens en na de bouw: wat is de impact op het parkeren in de huidige situatie ten opzichte van de situatie tijdens bouwen, alsmede de nieuwe situatie? Mijn inschatting is dat parkeren zeer lastig wordt voor de gasten van het restaurant + overige gebruikers, en bijvoorbeeld ouders van kinderen van het kinderdagverblijf, in hoeverre is hier onderzoek naar gedaan?
- Vermindering van de bereikbaarheid doordat het restaurant niet meer aan een doorgaande weg zal liggen is de kans op toevallig passerende klanten sterk afgenomen.
- Effect op gezondheid en veiligheid van de kinderen in het kinderdagverblijf en gasten die mogelijk blootgesteld zullen worden aan verschillende typen overlast (bijvoorbeeld geluid, fijnstof, gassen, etc.) tijdens of na de bouw, wat is hier aan onderzoek naar gedaan?
- Effect op wind in de omgeving van het La Fontaineplein 31 als gevolg van plaatsen van de hoogbouw. Door plaatsen van de hoogbouw (en zeker met de gekozen oriëntatie) zal de westenwind flink versnellen (door het dicht bij elkaar komen liggen van de stroomlijnen) wat niet prettig is voor gasten van het restaurant op het terras alsmede spelende kinderen. De omgeving wordt er simpelweg minder prettig door en daarnaast zullen de verhoogde windsnelheden zorgen voor risico's op constructieve schade door de sterk verhoogde windsnelheden. In hoeverre zijn de effecten onderzocht tussen de huidige en de toekomstige situatie?
- Effect van schaduwwerking op gevel van gebouw, terras en dak (met zonnepanelen), wat is het effect hiervan?
- Grondwateronttrekkingen: in hoeverre is er onderzoek gedaan naar grondwateronttrekkingen (ten behoeve van de bouw van de garage) die kunnen resulteren in extra negatieve kleeft op de palen van mijn pand en eventueel voor horizontale verplaatsingen zouden kunnen zorgen.

In uw brief vraagt u om zoveel mogelijk suggesties waar zaken mogelijk anders geregeld zouden kunnen worden. Het niet wijzigen van het bestemmingsplan en realiseren ervan zou voor mij de meest gewenste situatie zijn. Enkele reducties op de planschade zouden mogelijk op de onderstaande manier behaald kunnen worden:

- Vermindering vrije uitzicht zie ik geen mogelijkheden de planschade te reduceren, elk gebouw reduceert het vrije uitzicht.
- Op het gebied van parkeerdruk zou een grote parkeergarage onder maaiveld met gelijkblijvende parkeermogelijkheden de planschade verminderen. Al blijft de afstand voor gasten van parkeerplek tot voorziening (restaurant of kinderdagverblijf) lastig klein te houden.
- Afname van toevallig passerende klanten zie ik geen mogelijkheden voor om dat effect te reduceren.
- Effect op gezondheid en veiligheid van kinderen en restaurantgasten zou middels goed plan van uitvoering en ontwerp reductie te behalen zijn. Hiervoor zal de gemeente de juiste eisen op moeten stellen.
- Effect op wind in de omgeving op straatniveau zal mogelijk middels voldoende hoge en wegklapbare glazen architectonisch en hufterproof ontworpen windschermen opgelost kunnen worden om de stroomlijnen voldoende te sturen. Effect op verhoogde windsnelheid op het dak is lastig te reduceren binnen het huidige plan, mogelijk door voldoende afstand te creëren op de bestaande bebouwing.
- Schaduwwerking kan gereduceerd worden door lagere bebouwing toe te passen en die op voldoende afstand te plaatsen.
- Grondwateronttrekking reduceren kan door de juiste bouwmethode te kiezen sterk gereduceerd worden.

Graag zou ik zien dat het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt. Indien het belang van de gemeente groter is dan ga ik ervan uit dat eventuele planschade zoveel mogelijk voorkomen of verminderd wordt en indien dit niet mogelijk is gecompenseerd.

Hoogachtend,
J.C. de Bruijn