

Raadsvoorstel

Opsteller

Groot, Karsten de

Vergadering van

23 september 2025

Kenmerk

Z/25/089390 / D/25/198094

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Leidsestraatweg 132-134

Samenvatting

Blokhuis Development B.V. (Bolton en Dunavast) realiseren, na sloop van de bestaande (bedrijfs)gebouwen op de Leidsestraatweg 132-134 44 woonzorgstudio's en 14 koopappartementen. Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het Beeldkwaliteitsplan Leidsestraatweg 132-134 vast te stellen als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van deze locatie. Alle benodigde vergunningen worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

Gevraagd besluit

1. Het Beeldkwaliteitsplan voor de locatie Leidsestraatweg 132-134 vast te stellen en deze als bijlage op te nemen in het TAM-Omgevingsplan.

Inleiding

De locatie Leidsestraatweg 132-134 vormt, samen met de Blokhuisbrug en het historische brugwachtershuisje, een beeldbepalend ensemble aan de westelijke entree van Woerden. De huidige staat is echter onsamenvattend en versteend. Ontwikkelaar Bolton is voornemens de locatie samen met Dunavast te herontwikkelen.

Het project is in het voorjaar van 2025 herstart met een actievere sturing door de gemeente. Uw raad is hierover geïnformeerd in de RIB 'Stand van zaken planontwikkeling Leidsestraatweg 132-134' van 15 juli 2025 (D/25/190400). De gemeente en de ontwikkelaar hebben in september 2025 een Intentieovereenkomst (IOK) gesloten, waarin de afspraken over de samenwerking formeel zijn vastgelegd en het kostenverhaal is geregeld.

De hernieuwde aanpak heeft geleid tot een beter plan, dat is uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan (BKP). Dit plan wordt nu aan de raad voorgelegd om vast te stellen als kader voor de beoogde ontwikkeling.

Participatieproces

De initiatiefnemer organiseerde in juli 2023 een eerste bijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden.

Begin september 2025 vond een tweede bijeenkomst plaats, waarbij het ambtelijk projectteam aanwezig was. Tijdens deze avond werd het plan van de ontwikkelaar in hoofdlijnen positief ontvangen. De voornaamste aandachtspunten betroffen de nieuwe openbare doorgang richting de wijk langs de Grecht, de hoogte van de bebouwing, de vrees voor parkeeroverlast in de wijk en het verlies van parkeergelegenheid. Deze aspecten worden voor een deel geregeld in het vast te stellen BKP. De initiatiefnemer heeft een participatieverslag opgesteld. Dit verslag wordt gebruikt om de gestelde vragen te beantwoorden en de aandachtspunten mee te nemen in het vervolgproces.

Wat willen we bereiken

Het doel is de rommelige en versteende locatie te transformeren tot een hoogwaardige en groene stadsentree, die recht doet aan haar prominente ligging. Het voorliggende BKP is een instrument om te kunnen sturen op de gewenste architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Het geeft de kaders voor de verdere uitwerking van de gebouwen en de buitenruimte.

Wat gaan we daarvoor doen

De architecten gebruiken het vast te stellen BKP als leidraad voor de uitwerking van het Definitief Ontwerp. De Commissie Omgevings- en Erfgoedkwaliteit (COEW) heeft het voorliggende BKP op 22 juli 2025 positief beoordeeld en geadviseerd het vast te stellen. Na vaststelling door de raad wordt het BKP het formele toetsingskader dat de COEW zal hanteren bij de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Conform het advies van de COEW kan deze toetsing in mandaat plaatsvinden.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de urgente woningbehoefte voor senioren en zorgbehoevenden

Het programma van 44 woonzorgstudio's en 14 levensloopbestendige koopappartementen sluit direct aan bij de analyse uit het Woonprogramma 'Woerden woont goed 2025-2029'. De prognose is dat het aantal 75-plussers tot 2040 met 75% toeneemt en er in Woerden een tekort is van circa 500 intramurale woningen (Wlz-zorg en dementie).

Dit plan voorziet specifiek in een deel van de behoefte in de wijk Schilderskwartier. Er is bewust gekozen voor een concept waarin twee verschillende zorgaanbieders samenwerken, die respectievelijk een duurder en een meer betaalbaar woonzorgconcept aanbieden. Hiermee wordt een breder segment van de markt bediend en wordt ingespeeld op een concrete vraag van Woerdenaren die op zoek zijn naar een combinatie van wonen en zorg in een hoogwaardige omgeving. De precieze invulling en verdeling van het programma wordt in overleg met de betrokken zorgpartijen verder uitgewerkt binnen de kaders van dit BKP.

1.2 Het plan versterkt de landschappelijke kwaliteit langs de Grecht

Het BKP versterkt de landschappelijke kwaliteit langs de Grecht door de groenstructuur door te trekken. Het stelt voor een deel van de oever toegankelijk te maken met zitplekken en ruimte voor beleving, de openbare ruimte te vergroenen met robuuste laanbomen langs de Leidsestraatweg, formele voortuinen en waar passend grotere bomen. Binnen het bouwblok wordt een besloten, sociaal veilige omsloten binnentuin (hortus-conclusus) gerealiseerd, met weelderig seizoensgroen en pluk-/moestuinen die verschillende doelgroepen activeren.

1.3 De stedenbouwkundige opzet verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de stadsentree

Stedenbouwkundig bestaat het plan uit een solitair appartementengebouw op de hoek (alzijdig naar Grecht en Leidsestraatweg, met horizontale geleiding) en een woonzorggebouw dat als eigentijdse, niet-historiserende toevoeging het historische lint volgt, met verticale geleiding, verspringende gevels, variërende dakranden en zonder blinde kopgevels. De architectuur kent een rustig ritme en verfijnde detaillering, met natuurlijke materialen en variatie in metselwerk die mooi verouderen. Entrees liggen aan de Leidsestraatweg, zijn duidelijk gemarkeerd, transparant en goed verlicht; bellentableaus en postkasten zijn integraal ontworpen. Balkons en terrassen zijn inpandig (aan de Grecht hoekgewijs ter versterking van het horizontale beeld) en installaties worden aan het zicht onttrokken.

1.4 Het ontwerp houdt rekening met aandachtspunten uit de omgeving

De bestaande aansluitingen op de Leidsestraatweg blijven behouden. Er komt één gezamenlijke parkeerplaats voor beide gebouwen, inclusief bezoekers. De inrichting is groen en klimaatadaptief, met waterdoorlatende grasstenen, hagen en grote bomen. Deze elementen verminderen hittestress, bevorderen waterinfiltratie en versterken de biodiversiteit. Tussen de parkeerplaatsen is extra groen toegevoegd, en (fiets)bergingen zijn aan de achterzijde geplaatst. Hierdoor blijft het straat- en tuinbeeld rustig en uitnodigend.

De gebouwen krijgen een hoogwaardige, hedendaagse architectuur. Door gebruik te maken van architectonische variatie, zoals verspringende gevels, parcellering en variërende dakhogtes, wordt niet alleen de esthetiek versterkt, maar ook de functionaliteit en integratie met de omgeving verbeterd. Deze elementen zorgen ervoor dat grote oppervlakken worden onderbroken, waardoor het gebouw minder massief lijkt en een gevoel van diepte en beweging geeft.

Het ontwerp van de openbare route langs de Grecht en de positionering van de gebouwen zorgen voor een levendige sfeer en natuurlijk toezicht. Elementen als glazen entrees, ramen, en hoeken met balkons versterken de sociale veiligheid. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke en toegankelijke buitenruimte waar mensen zich prettig voelen.

1.5 De kwaliteit wordt geborgd door een positief beoordeeld BKP

Het BKP borgt de architectonische ambities. De COEW adviseert het plan vast te stellen en heeft aandachtspunten voor de verdere uitwerking meegegeven met betrekking tot de openbare ruimte, architectuur en aansluiting op het maaiveld. Deze punten zullen als toetsingskader dienen.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De kosten voor de planuitwerking en -realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is geborgd via de in september 2025 gesloten Intentieovereenkomst. De afspraken worden verder uitgewerkt in een nog op te stellen anterieure overeenkomst. De beheerkosten voor de nieuwe openbare ruimte worden in de volgende fase inzichtelijk gemaakt.

Communicatie

De ontwikkelaar is primair verantwoordelijk voor de communicatie over de projectinhoud, de planning en de uiteindelijke verkoop. Belangstellenden worden hierover geïnformeerd via de projectwebsite (www.wonenindebrugwachter.nl).

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over de formele stappen in de procedure, zoals het raadsbesluit en de wettelijke termijnen voor terinzagelegging en zienswijzen. Dit gebeurt via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen, zoals de gemeentelijke website en het Gemeentebled.

Vervolgproces

Het nu vast te stellen BKP vormt het kader voor de verdere uitwerking van het plan tot een Definitief Ontwerp (DO). Dit ontwerp vormt de basis voor de vervolgprocedure. Aangezien woningbouw op deze locatie niet binnen het huidige omgevingsplan past, zal een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan via een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-IMRO) worden doorlopen. De voorkeur gaat uit naar de TAM-IMRO procedure, aangezien de ambtelijke en technische voorbereidingen hierop zijn gericht. Hiervoor dient het ontwerpplan vóór de landelijke einddatum van 1 januari 2026 ter inzage gelegd te worden. Mocht deze deadline onverhoopt niet worden gehaald, dan zal de procedure worden voortgezet via een BOPA. Zoals vastgelegd in het raadsbesluit van 25 november 2021 over delegatie, heeft de raad voor een dergelijk project een bindend adviesrecht (artikel 16.15a Omgevingswet).

Bevoegdheid raad

Artikel 4.19 Omgevingswet.

Bijlagen

- Beeldkwaliteitsplan Leidsestraatweg 132-134 (D/25/198172)
- Verslag Initiatiefnemer omgevingsdialoog 2 september 2025 (D/25/198764)