

RAADSINFORMATIEBRIEF



Van: wethouder Schreurs

Gemeente Woerden 11.013131

Datum: 8 augustus 2011

Contactpersoon: Edward van den Elshout

Tel.nr.: 428743

E-mailadres: elshout.e@woerden.nl



Registratiedatum: 10-08-2011
Behandelend afdeling: RAAD
Afgehandeld door/op:

Onderwerp:

Stand van zaken in diverse bouwdoSSIERS

Kennisnemen van:

Onderstaande stand van zaken

Inleiding:

Op dossiers met een politieke of publicitaire relevantie, hebben zich de afgelopen weken enkele ontwikkelingen voorgedaan, die ik u als Raad niet wil onthouden. Daarom stuur ik u, tijdens het reces, deze brief om kort de laatste relevante ontwikkelingen te schetsen.

Kernboodschap:

- Corporatiehotel

De monumentenvergunning voor het corporatiehotel is sinds eind mei onherroepelijk. Er zijn archeologische resten gevonden. In overleg met de RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed) gaat woningcorporatie GroenWest het terrein ontgraven. Het bouwplan corporatiehotel heeft tot eind mei ter inzage gelegen. 36 Inwoners hebben hun zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen geven geen aanleiding om de bouwplanprocedure stop te zetten. De zienswijzenrapportage is aan de bewoners toegestuurd. De bouwvergunning is verleend. GroenWest kan pas starten met de bouw als voldaan is aan de voorwaarden in de Monumentenvergunning. Dit zal naar verwachting in het najaar 2011 zijn.

NB: Eén brief met zienswijzen was direct aan de Raad gericht. De reactie van het college op de zienswijzen gaat daarom als bijlage bij deze RIB.

- Aldi

Tegen de verleende omgevingsvergunning aan Aldi Zoetermeer B.V. voor het pand aan de Frederik Hendriklaan 30 te Woerden zijn veel bezwaarschriften ingediend. Deze zijn inmiddels gezamenlijk door de bezwaarschriftencommissie behandeld en als ongegrond aangemerkt. Op donderdag 21 juli is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Dit verzoek is op dinsdag 26 juli behandeld door de voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht. In de tussentijd is aan alle betrokkenen in Bleiswijk op een testbaan gesimuleerd zichtbaar gemaakt hoe vrachtwagens ter plaatse aanrijden om te laden en lossen. Deze simulatie gaf de gemeente geen aanleiding een ander standpunt in te nemen. Recent heeft de rechtbank uitspraak gedaan; het verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen.

- Herberg Kamerik

Zoals bekend staan ons weinig tot geen rechtsmiddelen ter beschikking waarmee we kunnen reageren op de gewraakte en premature sloop van de voorgevel. Er is sprake van een economisch

Datum: 8 augustus 2011

delict, echter, wanneer aangifte gedaan zou worden zal de officier geen vervolging instellen. Er is immers een sloopvergunning afgegeven (onder bepaalde voorwaarden, namelijk herbouw van de voorgevel). Slopen mocht, maar pas na verloop van een (bezwaar)termijn van 6 weken. Er is in casu te vroeg gesloopt. Wat in het kader van de Herberg resteert is het volgende: Ingeval de sloopvergunning eventueel in bezwaar vernietigd wordt, kan er aangifte gedaan worden en kan er maximaal een (strafrechtelijke) boete worden opgelegd. Verder gaan we als gemeente streng toezicht houden op een adequate herbouw van de betreffende voorgevel in de oorspronkelijke staat, want dat was een voorwaarde die aan de sloopvergunning was verbonden.

- Antennemast Harmelen

U bent over de ontwikkelingen rondom de Antennemast in de Harmelerwaard (recent middels een RIB dd. 15 juli j.l.) uitvoerig geïnformeerd. Inmiddels is een besluit genomen, er wordt een mast van 30 meter geplaatst. Het is te verwachten dat degenen die tegen het oorspronkelijke plan een zienswijze hadden ingediend, tegen het recent genomen besluit niet in beroep zullen gaan. In de pers is lovend gesproken over het klantgericht en doelmatig handelen van de gemeente. Op 20 juli j.l. is de vergunning gepubliceerd in de Woerdense Courant. Hierna loopt een beroepstermijn van 6 weken. Er is tot nu toe 1 beroep ingesteld. Deze persoon heeft eerder geen zienswijze ingediend en is dus naar verwachting niet ontvankelijk.

- Oudelandseweg 24

Op 23 augustus 2011 is de hoorzitting bij de commissie bezwaarschriften tegen de geweigerde vergunning. Het verweer tijdens de hoorzitting zal zijn dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en de uitgangspunten van het bestemmingsplan en dat daarom geen medewerking is verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. Het besluit om geen medewerking te verlenen is dan ook een ruimtelijke afweging geweest en niet omdat er geen handtekening van de burens is. De handtekening van de burens zou alleen kunnen bijdragen aan het afwijken van het gemeentelijk beleid.

- Van Ooijen

De afdeling Ruimte werkt mee aan een haalbaarheidsverzoek bij de provincie voor de verplaatsing van Van Ooijen en later eventueel aan een bestemmingsplanwijziging. Inmiddels ligt er een concept-intentievereenkomst ter beoordeling bij Van Ooijen. In de tussentijd is opnieuw gebleken dat de provincie zeer kritisch is over de plannen. Het stedenbouwkundig bureau Grontmij werkt nu in opdracht van Van Ooijen aan een 3D-presentatie ter ondersteuning van een bezoek van wethouders Schreurs en Duindam aan de gedeputeerde van de provincie. Tijdens dit bezoek zal getracht worden om bestuurlijke steun voor dit plan te verwerven op provinciaal niveau.

- Cattenbroekerplas/Ballast Van Oord

Op 31 december 2011 zal de zandwinovereenkomst met Ballast Van Oord Grondstoffen B.V. (Bavog) eindigen conform de overeenkomst tussen de gemeente Woerden en Bavog. In 2010 is een gemeentelijk conceptplan voor het gebied aan de zuidwestzijde (huidig terrein Bavog) opgesteld. Op 14 februari 2011 en 16 mei 2011 heeft Ballast Van Oord Grondstoffen B.V. verzoeken ingediend waarin gevraagd wordt of de Gemeente Woerden wil meewerken aan een uitbreiding van de recreatieplas Cattenbroek om daarmee de zandwinning voort te zetten. Het plan van 14 februari betreft een uitbreiding aan de zuidoostzijde van de recreatieplas en het plan van 16 mei aan de zuidwestzijde. Het College heeft Bavog aangegeven dat het plan van 14 februari niet wenselijk wordt geacht. Het plan van 16 mei is beoordeeld op kwaliteit, financiën, tijd en risico's. Na een gesprek tussen het College en Bavog neemt het College naar verwachting eind september een besluit of uitbreiding van de plas wenselijk wordt gevonden.

- Kangoeroekavels

In Kamerik zijn gedurende ongeveer 1 jaar twee kavels aan de Beukenlaan aangeboden ten behoeve van kangoeroe-bewoning. Er is geadverteerd in diverse kranten, via zorgaanbieders, in een tijdschrift voor mantelzorgers, etc. Er is echter uit deze doelgroep geen belangstelling getoond. Volgens de vastgestelde lotingsvoorwaarden moeten de kavels nu beschikbaar worden gesteld voor reguliere kavelkopers. Deze inschrijvingen zijn op dit moment in behandeling. Er wordt nu, in nauw overleg met het Dorpsplatform Kamerik, onderzocht op welke wijze we de doelgroep alsnog kunnen bereiken. Bijvoorbeeld door een of meerdere kavels aan de Knotwilgenlaan met een korting aan te bieden, of

Datum: 8 augustus 2011

door een andere manier van ontwikkelen te kiezen. Vanaf september zal de doelgroep via de website woorden.nl en via andere kanalen worden benaderd met een alternatief voorstel.

- Van de Woudenberg/Breudijk

Aanvrager heeft ingesproken in de Commissie Ruimte van 9 juni j.l. Naar aanleiding hiervan komt de casus terug in de Commissie Ruimte. In de aanloop naar deze Commissie ontvangt u van mij een RIB, waarin ik u informeer over de achtergrond van onze besluitvorming.

- Defensie-eiland

In januari 2011 is de aanvullende overeenkomst met ontwikkelaar De Wasserij CV door beide partijen ondertekend. Hiermee is het proces van optimalisatie en onderhandeling beëindigd en kon er gestart worden met de voorbereiding van verkoop en realisatie. Een belangrijke kwestie daarbij was hoe de directe omgeving van het Kasteel in te richten. Omdat Stichting het Kasteel niet meewerkt aan een alternatieve oplossing voor het parkeren daar ter plaatse is er gekozen voor een tussenoplossing: een deel van het parkeren wordt ondergronds opgelost, en de plaatsen rond het Kasteel blijven voorlopig gehandhaafd. Op termijn blijft met deze oplossing het graven van een Kasteelgracht (geheel of gedeeltelijk) mogelijk. De Raad heeft hiermee ingestemd op 30 juni jl. Nu wordt gewerkt aan het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan en aan het bestemmingsplan Defensie eiland. Begin oktober wordt een en ander aan de Raad gepresenteerd in een informatieavond. Daarna (medio/eind oktober) worden informatieavonden voor de Woerdense bevolking ingepland. De verwachting is dat het bestemmingsplan in mei 2012 wordt voorgelegd aan de Raad ter vaststelling. De verkoop van de eerste woningen zal starten in december of januari (vanwege de discussie over de omgeving van het Kasteel is dit enige maanden vertraagd). De pilot bodemsanering is in juli, na 9 maanden proeven nemen, testen en monitoren afgerond. Op basis daarvan wordt in augustus een saneringsplan opgesteld. De Provincie Utrecht zal op basis van dit saneringsplan, hopelijk nog net voor de Kerst een saneringsbeschikking afgeven. Vanaf 2012 kan daarmee de geplande bodemsanering, die 4 jaar tijd in beslag gaat nemen, starten. En ten slotte: in juni en juli zijn er gesprekken gevoerd met de ROVB (voorheen: Domeinen) over de vervuiling van het Defensie eiland en de (mogelijke) aansprakelijkheid van Domeinen/ROVB als verkopende partij hiervoor. In deze gesprekken is een aantal openingen geboden die nu nader worden onderzocht. In het najaar zal de Raad via een Raadsinformatiebrief over de resultaten hiervan worden geïnformeerd.

- Pretfabriek Oostzee

Op 13 juli 2011 heeft een aantal omwonenden een bezwaarschrift met een verzoek om een voorlopige voorziening tegen de verleende omgevingsvergunning ingediend. Het verzoek om voorlopige voorziening is op 21 juli door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht op zitting behandeld. Uitspraak is inmiddels geweest (5 augustus), het verzoek om een voorlopige voorziening is gehonoreerd, omdat de beoogde bedrijfsvoering kortgezegd niet lijkt te passen binnen het bestemmingsplan. De vergunning is daarmee geschorst tot 2 weken na de beslissing op bezwaar. Dit betekent dat de aanvrager zijn bouwactiviteiten direct moet staken. Uit onderzoek op 5 en 8 augustus is gebleken dat aanvrager op de locatie Oostzee decors aan het bouwen is, bedoeld voor een andere locatie dan Woerden. Dit is toegestaan. De behandeling van het bezwaarschrift volgt op 6 september. Op deze zitting zullen ook de andere bezwaarschriften van wijkbewoners die inmiddels zijn ingediend (ongeveer 7 stuks) gezamenlijk worden behandeld. Als de bedrijfsvoering ook naar het oordeel van de bezwaarschrift-commissie niet past in het bestemmingsplan, zal mogelijk een (tijdrovend) projectbesluit nodig zijn om de vestiging van een pretfabriek mogelijk te maken. In een dergelijke procedure kunnen belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken.

- Pompmolenlaan

Wonen op bedrijfslocaties is, behalve in bedrijfs- of dienstwoningen, zeer ongewenst. Dit geldt normaal gesproken ook voor wonen op kantoorlocaties. Toch er is op kantoorlocaties relatief veel woondruk, met name omdat er in Woerden relatief veel leegstand is. Ons is gevraagd in te stemmen met het anders bestemmen van een kantoorlocatie aan de Pompmolenlaan, waardoor het mogelijk wordt een vijftal appartementen in te richten. Bedoeld voor kortdurende verhuur in de zogenaamde short-stay-sector. Er zijn formeel voldoende aanknopingspunten om dit verzoek niet te honoreren. Echter, bij wijze van pilot wordt, voor de duur van 5 jaar, een dergelijke bestemming gedoogd.

Datum: 8 augustus 2011

Vervolg:

Bijlagen:

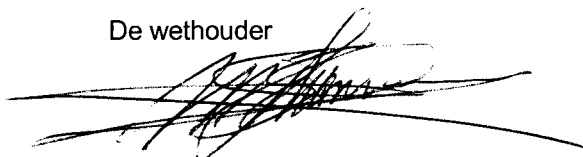
Reactie college op zienswijzen Corporatiehotel

De adjunct-secretaris



C.P.M. van Elteren

De wethouder



M.J. Schreurs

Zienswijze(n)rapportage behorend bij bouwplan "Corporatiehotel"

Dossiernummer: 1005211
Locatie: Hogewoerd 3, Woerden

in het kader van artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening

1. Verzoek om vrijstelling

Op 28 mei 2010 is van Stichting GroenrandWonen een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning ontvangen voor het geheel oprichten van een appartementengebouw met 22 appartementen op het perceel Hogewoerd 3 te Woerden. Aangezien deze bouwaanvraag dateert van voor 1 oktober 2010 (inwerkingtreding Wabo) is op de aanvraag het voordien geldende recht van de Woningwet en Wro van toepassing.

Het bouwplan is in verband met een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte in strijd met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan (Woerden) Binnenstad Woerden. In verband hiermee is de aanvraag om een bouwvergunning op grond van artikel 46 lid 3 van de Woningwet aangemerkt als een verzoek om vrijstelling van het geldende bestemmingsplan als bedoeld in de artikelen 3.6, 3.10, 3.22 of 3.23 van de Wro. Gebleken is dat met toepassing van artikel 3.6 Wro in samenhang met artikel 18 van de regels van het geldende bestemmingsplan "Binnenstad Woerden" ontheffing kan worden verleend van de strijdigheid.

2. Zienswijze

Het bouwplan heeft van 14 april 2011 tot 26 mei 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door 36 inwoners van Woerden en door de Belangenvereniging Binnenstadbewoners Woerden. Op bijgaande lijst zijn de indieners van de zienswijzen aangegeven.

De ingediende zienswijzen zijn nagenoeg gelijklopend. Veelal is gebruik gemaakt van een basisdocument dat door een enkeling nog is verfijnd naar de eigen situatie. Voor de beoordeling van de zienswijzen is gebruik gemaakt van het meest uitvoerige document. De indieners van de zienswijzen wordt dan ook verwezen naar deze beoordeling teneinde daaruit de voor hen van belang zijnde elementen die mede betrekking hebben op hun eigen zienswijze als reactie te beschouwen.

2.1 Zienswijze van XXXXXXXXXXXXXXX, namens XXXXXXXXXXX.

1. Het vestigen van een corporatiehotel is in strijd met het bestemmingsplan.

Volgens het bestemmingsplan "Binnenstad Woerden" heeft het betreffende perceel de bestemming "Centrum" met als functieaanduiding "wonen". Onder een woning wordt volgens artikel 1, onderdeel kkk van het bestemmingsplan een "gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden". Het corporatiehotel moet voorzien in tijdelijke huisvesting voor personen ter voorkoming van dreigende dakloosheid zodat iemand zijn of haar leven weer "op de rails" krijgt. Dat betekent dat er niet wordt gebouwd voor permanente huisvesting en ook niet voor één huishouden in één woning.

2. De ontheffing met betrekking tot de nokhoogte wordt ten onrechte verleend.

In artikel 4 van de bestemmingsregels (bestemming "Centrum") is een specifieke ontheffingsregel opgenomen in het vierde lid onder c om indien nodig maximaal 1,5 m hoger te bouwen dan is toegestaan. Nu deze specifieke regel is opgenomen kan geen gebruik worden gemaakt van de algemene ontheffingsregel die in artikel 18 onderdeel c is opgenomen. Aanvullend hierop is in andere zienswijzen ook gesteld dat nergens in het besluit is aangegeven waarom de ontheffing vanuit bouwtechnische redenen noodzakelijk is voor het gebruik.

3. Er kan geen ontheffing worden verleend op basis van artikel 14 van de regels van het bestemmingsplan

Op het bouwperceel rust ook de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2". In dat geval mag er geen gebouw worden opgericht met een vloeroppervlakte groter dan 30 m² en mogen de bouwwerken niet dieper reiken dan 1 m. Met een vloeroppervlak van ca. 270 m² overschrijdt het

gebouw ruim de toegestane 30 m². Een ontheffing op basis van artikel 14, vierde lid van de planregels is niet mogelijk omdat geen advies van een ter zake deskundige is ingewonnen. Ook op dit punt is daarom strijdigheid met het bestemmingsplan geconstateerd waarvan geen ontheffing kan worden verleend.

4. Omdat geen Monumentenvergunning is aangevraagd c.q. verleend kan de bouwvergunning (nog) niet worden verleend.

Uit de ontwerpvergunning blijkt niet dat een Monumentenwetvergunning is aangevraagd. In dat geval moet de bouwaanvraag worden aangehouden op grond van de Woningwet totdat de monumentenvergunning is verleend. De bouwvergunning kan daarom nog niet worden afgegeven.

5. De bouwaanvraag is in strijd met de parkeernorm uit de Bouwverordening.

Uit het ontwerp-besluit blijkt niet dat er rekening is gehouden met de parkeernorm uit de gemeentelijke Bouwverordening. Volgens artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet in voldoende mate ruimte in, op of onder het gebouw zijn aangebracht voor het stallen van voertuigen. De toename van de parkeerdruk door de realisatie van de 22 appartementen wordt niet opgelost en ook is het niet te verwachten dat de toekomstige bewoners van de appartementen, gezien de doelgroep waaruit deze afkomstig zijn, een parkeerplaats in de parkeergarage Castellum zullen kopen of huren.

6. Er wordt niet voldaan aan artikel 2.5.3 van de Bouwverordening.

De doorgang tussen Hogewoerd 5 en het nieuw op te richten corporatiehotel op Hogewoerd 3 bedraagt volgens de tekening slechts vier meter. Via deze doorgang is de binnenplaats bereikbaar van waaruit de achterzijde van de woningen aan de Havenstraat en Kerkplein te bereiken moeten zijn voor hulpdiensten, brandweer en verhuishagens etc. De weg die toegang biedt tot deze binnenplaats moet minimaal 4,5 m breed zijn. Verder zal voor vrachtwagens de draaicirkel te klein zijn om vanuit de Hogewoerd de binnenplaats te kunnen bereiken.

7. Bovenstaande leidt ertoe dat de gemeente ten onrechte in het ontwerp-besluit stelt dat voldaan is aan de normen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

8. Volgens de publicatie op de website zou er ook een ontheffing Wet geluidhinder moeten worden verleend.

In het ontwerpbesluit wordt hier niet over gerept. Cliënt is tegen het verlenen van een ontheffing omdat hij veel geluidsoverlast vreest van de komst van het corporatiehotel. Niet alleen tijdens de bouwfase, maar ook tijdens het gebruik van het hotel. Er komen 22 appartementen bij in de smalle Hogewoerd met meer autobewegingen en ook – gelet op de korte duur van verblijf van de toekomstige bewoners – veel meer verhuishbewegingen in de straat. Dat alles leidt tot afbreuk van het woon en leefklimaat in de Hogewoerd.

9. Het bouwplan is in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Cliënt vindt het onbegrijpelijk dat de welstandscommissie het plan heeft goedgekeurd. Hij is van mening dat het gebouw qua architectuur en kleurstelling niet in overeenstemming is met de historische binnenstad van Woerden. De massieve uitstraling van het gebouw met donkere bakstenen en zinken in combinatie met kleurstellingen in paars, blauw en rood zal het gebouw inbreuk maken op de beeldkwaliteit van het centrum.

10. De hoogte van het gebouw zal veel schaduwwerking veroorzaken en tot vermindering van zonlicht leiden voor bewoners van Hogewoerd en achterliggende woningen aan de Havenstraat en Kerkplein.

Door de hoogte zal vooral 's ochtends en 's avonds veel zonlicht worden ontnomen bij de bewoners van de Hogewoerd die tegenover het corporatiehotel wonen. 's Middags zorgt de nieuwbouw voor een sterke vermindering van zonlicht op het binnenterrein achter het hotel. De Hogewoerd dreigt daardoor een donkere straat te worden zonder natuurlijk zonlicht. Door het niet laten uitvoeren van schaduwberekeningen is de gemeente aan deze effecten voorbijgegaan en zijn deze belangen onvoldoende afgewogen.

11. Verder maakt de nieuwbouw met de vele ramen aan voor- en achterzijde een inbreuk op de privacy van de buurtbewoners.

De nieuwe bewoners zullen daardoor direct bij de bestaande bewoners aan de Hogewoerd naar binnen kunnen kijken en andersom raken de bestaande bewoners hun uitzicht op de kerktoren e.d. kwijt door de nieuwbouw. Ook op dit punt zijn de belangen onvoldoende afgewogen.

12. De bouw van het corporatiehotel zal tot een "windtunneleffect" leiden doordat er een smalle straat met hoge bebouwing gaat ontstaan aan de Hogewoerd.

De wind staat nu al vaak hard op deze straat en door de nieuwbouw zal dat effect nog verder toenemen. Dat levert een vergroting van de al bestaande overlast op.

13. Gevreesd wordt voor schade aan en waardevermindering van eigen panden door de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Er zijn in het ontwerpbesluit geen voorschriften opgenomen met betrekking tot het trillingsvrij slopen en heien. Cliënt verzoekt dit alsnog op te nemen mocht toch vergunning worden verleend. Tevens wordt verzocht om een bouwkundige vooropname verplicht te stellen in de voorwaarden bij de vergunning.

Ook wordt gevreesd voor waardedaling van het eigendom indien de vergunning wordt verleend en behoudt men zich het recht voor op het indienen van een verzoek om planschadevergoeding.

14. Tenslotte wordt gevreesd voor overlast na ingebruikname van het corporatiehotel.

Doordat het hotel zich primair richt op tijdelijke huisvesting zullen de bewoners naar verwachting weinig binding met de omgeving hebben. Hierdoor liggen verwaarlozing van gebouw en omgeving op de loer. Tijdens de procedure met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan hebben vele bewoners al aangegeven dat zij overlast van een dergelijk gebouw verwachten. De woningcorporatie heeft tot nog toe geweigerd om een permanent in het gebouw gevestigde huismeester aan te stellen die de overlast kan tegengaan en op naleving van de regels toeziet. Aan de gemeente wordt verzocht deze maatregel alsnog als voorwaarde aan de bouwvergunning te verbinden. Zonder het stellen van een dergelijke voorwaarde kan de vergunning niet worden verleend.

3. Beoordeling zienswijze

3.1. Algemeen

Sinds najaar 2008 zijn de plannen om te komen tot dit nieuwbouwplan reeds in ontwikkeling. De komst van het corporatiehotel is van volkshuisvestelijk belang. Vanuit een behoefte aan kleine zelfstandige wooneenheden voor urgente opvang is het idee ontstaan om een zogenaamd "corporatiehotel" te ontwikkelen. De woningcorporaties SWW en Groenrandwonen opereren in dit project als initiatiefnemer.

Het Corporatiehotel was één van de speerpunten van raad en college in de collegeperiode 2006-2010. Met het corporatiehotel wordt Invulling gegeven aan de (laatste) lege plek in het totale project "Hoochwoert". Hoochwoert is het grootschalige centrumplan geweest waarmee de parkeergarage onder Kerkplein en Nieuwe Markt alsmede de winkels en woningen daarboven zijn gerealiseerd. Daarmee is een nieuw centrumhart in Woerden tot stand gekomen.

Het corporatiehotel biedt kleine zelfstandige wooneenheden voor 1 of 2 persoonshuishoudens (kan ook 1 ouder + 1 kind) die acuut vervangende woonruimte nodig hebben (echtscheiding, grote woon-werkafstand, vervangende woonruimte na woningbrand). De maximale verhuurperiode is 6 maanden. Voorzieningen als algemene wasmachine-ruimte en bergingen zijn aanwezig. Een woninggrootte van 45 a 65 m² GBO is passend voor de doelstelling van een corporatiehotel. Hotelkamers zijn niet passend. De corporaties zullen ook zorgen voor een basisinrichting; de woningen worden gestoffeerd en beperkt gemeubileerd, waardoor er geen grote verhuisbewegingen zijn bij het wisselen van bewoners. Er is geen sprake van opvang van dak- en thuislozen, mensen met grote schulden of andere financiële problemen. Het woord "corporatiehotel" moet ook niet te "eng" worden geïnterpreteerd. Het gaat om een tijdelijke woonfunctie en niet om een maatschappelijke functie.

Planologisch is het project ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan "Binnenstad Woerden". Tijdens de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn ook diverse zienswijzen ontvangen tegen de komst van het corporatiehotel. Hierop is gereageerd in de "Nota van beantwoording zienswijzen Binnenstad Woerden" van 16 juni 2009. Veel van de nu tegen het ontwerpbesluit ingediende zienswijzen zijn ook toen al verwoord in de zienswijzen tegen het nieuwe bestemmingsplan. Waar mogelijk wordt dan ook bij de beoordeling daarvan verwezen naar de eerdergenoemde Nota van beantwoording. De toen ingediende zienswijzen zijn weerlegd en hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is op dit punt echter geen beroep ingesteld en daarmee is de bestemming, bouwhoogte en het beoogde gebruik planologisch onherroepelijk geworden en niet meer ter discussie gesteld. Binnen dat kader

hadden namelijk zienswijzen op het gebied van bouwhoogten, schaduwwerking, vermindering van zonlicht en privacyverlies al aan de orde kunnen worden gesteld.

Het gemeentebestuur heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan en de weerlegging van de zienswijzen tegen het corporatiehotel zowel op college als gemeenteraadsniveau aangegeven het corporatiehotel op de beoogde locatie een alleszins wenselijke en redelijke invulling te vinden.

De verdere planontwikkeling van dit project heeft de nodige tijd gekost, onder meer doordat de eisen op het gebied van archeologie een rol spelen. De locatie is deels gelegen binnen de begrenzing van het nationaal archeologisch rijksmonument "Het Castellum". Om die reden dient ook een archeologische vergunning op grond van artikel 11 van de Monumentenwet te worden verleend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen. Nadat duidelijk werd dat aan de gestelde eisen kon worden voldaan, is deze archeologische monumentenvergunning verleend en hebben wij vervolgens het ontwerp-besluit voor de te verlenen bouwvergunning ter inzage gelegd.

De terinzagelegging van een ontwerpbesluit is voorgeschreven omdat het bouwplan in geringe mate de in het bestemmingsplan opgenomen grenzen ten aanzien van de bouwhoogte overschrijdt met maximaal 1 meter. Dit in verband met onder meer een betere bouwtechnische hoogte om een bewoonbare kapverdieping te realiseren inclusief een liftvoorziening. Voor het overige past het project binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.

3.2. Specifiek

Hieronder zal puntsgewijs ingegaan worden op de ingebrachte zienswijzen.

1. Het vestigen van een corporatiehotel is in strijd met het bestemmingsplan.

Het corporatiehotel past binnen de uitgangspunten voor het centrumgebied van de binnenstad Woerden. Het bestemmingsplan maakt geen onderscheid tussen verschillende bevolkingsgroepen. Binnen de bestemming "Centrum" (artikel 4, lid 1 onder b) worden geen beperkingen opgelegd wat betreft het aantal wooneenheden. (1) Het corporatiehotel bevat zelfstandige wooneenheden die als hoofdverblijfplaats dienen. Het gaat om 22 zelfstandige woonruimten voor woningzoekenden die behoefte aan tijdelijke woonruimte hebben. De verwijzing in de zienswijze naar de begripsbepaling waarin gesproken wordt over "permanente huisvesting van één huishouden" dient ertoe te voorkomen dat er sprake kan zijn van tijdelijke huisvesting in die zin dat de woning niet dient als hoofdverblijfplaats van de bewoner(s), maar als een tijdelijke woning, zoals bijvoorbeeld bij recreatiewoningen. De nieuwe bewoners zullen gedurende maximaal 6 maanden daar hun hoofdverblijfplaats hebben en ook als zodanig ingeschreven worden in het gemeentelijk basisregistratie systeem.

2. De ontheffing met betrekking tot de nokhoogte wordt ten onrechte verleend.

De in het bestemmingsplan aangegeven bouwhoogten op de plankaart bedragen voor de goot- en nokhoogte gelijke hoogtematen van 12 meter en ter hoogte van een deel van het gebouw nabij de open doorgang tussen de nieuwbouw en Hogewoerd 5 is de hoogte van de nieuwbouw ca. 10 meter. In artikel 4 is inderdaad in het vierde lid een ontheffingsmogelijkheid opgenomen onder c om met ten hoogste 1,5 meter af te wijken van de voorgeschreven goot- en nokhoogte voor het realiseren van maximaal 3 bouwlagen, mits de bestaande goothoogte en nokhoogte niet meer bedragen dan 9 meter respectievelijk 12 meter en het straatbeeld door deze hogere goothoogte en nokhoogte niet onevenredig wordt geschaad.

Deze specifieke ontheffingsmogelijkheid is echter van toepassing op bestaande bebouwing waarbij sprake is van een verhoging van de bestaande bouw voor het realiseren van maximaal 3 bouwlagen. Deze situatie is hier niet van toepassing. Er is immers sprake van een nieuwbouwproject dat op zich al vanaf de start in het bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om maximaal 12 en 10 m hoogte te realiseren bestaande uit 3 bouwlagen + een bewoonbare kapverdieping. Om een bewoonbare kapverdieping mogelijk te maken moet op die bovenlaag een bepaalde minimale verdiepingshoogte worden bereikt op grond van het Bouwbesluit. Hierdoor ontstaat de noodzaak tot een bouwhoogte van ca. 12,40 meter te komen. Verder wordt ter hoogte van de aansluiting met Hogewoerd 1/1a een hoogte van ca. 13 meter bereikt waarbinnen ook de liftvoorziening is opgenomen. Ook hier is sprake van een technische noodzaak. Stedenbouwkundig wordt hiermee nog steeds volgens de uitgangspunten van het bestemmingsplan aansluiting gezocht met de omliggende hoogtematen. Het in het ontwerpbesluit genoemde artikel 18 van de voorschriften van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor dit soort situaties ontheffing van de genoemde hoogtematen te verlenen binnen een

marge van maximaal 10% van de voorschreven maten (hier dus tot maximaal 13,20 m en 11 m). Het bouwplan blijft binnen deze algemeen aanvaarde marge.

3. Er kan geen ontheffing worden verleend op basis van artikel 14 van de regels van het bestemmingsplan

Niet ingezien wordt waarom er ontheffing van artikel 14 moet worden verleend. Artikel 14 is hier namelijk in het geheel niet van toepassing. Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding "Waarde-Archeologie 1 (WR A-1)", waarop artikel 13 van de voorschriften van toepassing is. Daarnaast is het plangebied ook gelegen binnen de op de plankaart aangegeven nadere gebiedsaanduiding "Overig – grens terrein van zeer hoge archeologische waarde" (Castellum). Op grond van artikel 13, lid 10 is bepaald dat wanneer de gronden met deze gebiedsaanduiding zijn aangewezen als monument, de in lid 2 tot met lid 5 genoemde vereisten voor die gronden vervallen en de regels van de Monumentenwet van toepassing zijn. Aan die regels is ook voldaan. Er is voor het plan afzonderlijk een zogenaamde archeologische Monumentenvergunning verleend (zie ook hierboven onder "Algemeen").

4. Omdat geen Monumentenvergunning is aangevraagd c.q. verleend kan de bouwvergunning (nog) niet worden verleend.

Uit hetgeen is opgemerkt onder 3. kan worden geconcludeerd dat de vereiste Monumentenvergunning inmiddels is verleend. Daartegen is geen beroep ingesteld, zodat op grond van artikel 54 van de Woningwet de aanhoudingsplicht is komen te vervallen en de bouwvergunning kan worden verleend.

5. De bouwaanvraag is in strijd met de parkeernorm uit de Bouwverordening.

Bij de toetsing van het plan in de ontwerpfase van het bestemmingsplan is reeds, in het kader van de beantwoording van de zienswijzen die tegen dit project waren ingediend, aangegeven dat voldaan wordt aan de parkeernorm. Daarbij is uitgegaan van het redelijke uitgangspunt dat binnen de bestaande situatie en de uitbreidingsruimte die het voorheen geldende bestemmingsplan al bood 14,4 parkeerplaatsen aanwezig waren c.q., althans in die zin dat de beschikbare parkeerruimte in het centrum voor dat aantal kon worden belast. Voor de voorziening van het corporatiehotel is een parkeernorm van 0,5 voor zorg/hotelwoningen van toepassing. In het bouwplan wordt er rekening mee gehouden dat de wooneenheden omgezet kunnen worden in reguliere appartementen. In dat geval zijn er 12 appartementen. Voor de binnenstad geldt voor sociale huurappartementen een norm van 1,0 waarmee ook in dit geval de parkeerbehoefte valt binnen de 14,4. Een eventuele omzetting is in het voorkomende geval gebonden aan het dan geldende parkeerbeleid. Overigens geldt voor de bewoners van de nieuwbouw hetzelfde beleid ten aanzien van het verstrekken van abonnementen voor de parkeergarage Castellum als voor de overige buurtbewoners.

6. Er wordt niet voldaan aan artikel 2.5.3 van de Bouwverordening.

Genoemd artikel uit de Bouwverordening is opgenomen in paragraaf 5 van hoofdstuk 2 onder de titel "Voorschriften van stedenbouwkundige aard" en moet worden gezien in relatie tot artikel 9 van de Woningwet. Dit betekent dat deze paragraaf alleen dan geldt indien er geen bestemmingsplan voorhanden is, of indien het desbetreffende bestemmingsplan niet vergelijkbare voorschriften van stedenbouwkundige aard bevat. Het betreffende bestemmingsplan "Binnenstad Woerden" is een uiterst actueel bestemmingsplan en bevat voldoende stedenbouwkundige voorschriften. In het bestemmingsplan is ter plaatse van de doorgang op de plankaart aangegeven dat geen bebouwing mogelijk is teneinde dit achter- c.q. binnenterrein onbebouwd te laten. Aan de ingang aan de straatzijde is de breedte ca. 4 m uitlopend tot ca. 5 m verderop op het binnenterrein. Hiermee is in het bestemmingsplan invulling gegeven aan dit stedenbouwkundige voorschrift en prevaleert het bestemmingsplan boven de Bouwverordening. Overigens ziet de betreffende bepaling uit de Bouwverordening over de bereikbaarheid van een bouwwerk op de situatie dat de toegang tot het bouwwerk meer dan 10 m van de openbare weg is verwijderd. Het betreft hier echter een binnenterrein dat toegang geeft tot de achterzijde van gebouwen, die op andere wijze toegankelijk zijn vanaf de openbare weg (Kerkplein, Havenstraat en Hoge Woerd).

7. Bovenstaande leidt ertoe dat de gemeente ten onrechte in het ontwerp-besluit stelt dat voldaan is aan de normen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Het mag uit de tekst onder 5 en 6 duidelijk zijn dat voldaan is aan de normen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit, althans dat voldoende aannemelijk is gemaakt door aanvrager dat daaraan is voldaan. De Woningwet stelt immers dit aannemelijkheids criterium als eis.

8. Volgens de publicatie op de website zou er ook een ontheffing Wet geluidhinder moeten worden verleend.

Dit is een onjuiste conclusie uit de publicatie. Op de website is de publicatie vermeld onder het kopje "Ontheffing Wro/Wgh". Nergens uit het ontwerp-besluit kan echter worden gehaald dat er sprake is van een verzoek om hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder. Er is namelijk ook geen sprake van een overschrijding van de in die wet gestelde normen. Het bouwplan is gelegen in de binnenstad in een gebied dat als verblijfsgebied is aangeduid en is ook niet gelegen langs een doorgaande weg.

9. Het bouwplan is in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Zoals uit het ontwerpbesluit valt op te maken is het bouwplan beoordeeld door de Welstandscommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland. Zij heeft ons op 11 januari 2011 een positief advies verstrekt. Wij hebben dit advies overgenomen en daarmee voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Afwijken van dat advies is alleen mogelijk als daartegenover een deskundig tegenadvies is afgegeven. Een dergelijk deskundig oordeel is door de indieners van de zienswijzen niet overgelegd. Ook kunnen de indieners van de zienswijzen niet als deskundigen op het gebied van welstand worden aangemerkt. Om die reden is er geen aanleiding om af te wijken het door ons ingenomen standpunt. Daarnaast kan aanvullend nog het volgende worden opgemerkt. Met betrekking tot de opmerking over de massieve uitstraling wordt opgemerkt dat bij de stedenbouwkundige inpassing aan de volgende onderdelen aandacht is gegeven;

- Het volume van het gebouw is bepaald in samenhang met de stedenbouwkundige envelop en het gewenste programma;
- Aansluiting is gezocht bij de hoogte van het woongebouw op de hoek van Kerkplein en de lagere bebouwing aan de Hogewoerd 5;
- Naast de gewenste parcellering van het gebouw is een verticale geleding gehanteerd conform de Woerdense stadswoningtypologie. Op deze wijze is het gebouw onderverdeeld in 6 traveeën van 4,80 m met variërend in hoogte van 2 tot 4 lagen met/dan wel zonder een kap.

Ten aanzien van de architectuur is verder aansluiting gezocht bij de Woerdense stadswoning door de geleding van het gebouw uit te werken in de plint, tussenbouw en dak. Deze uitwerking zijn onder andere terug te vinden in het hanteren van verschillen in diepte van de negge, toepassing van verschil in kleur van de baksteen in de plint en baksteen in de gevel, het toepassen van verbijzondering van het gevelmetselwerk, uitkragende betonelementen in combinatie met verlichtingsarmaturen etc.

De toegepaste kleur van de strengperssteen wordt uitgevoerd in een kleurstelling die varieert van grijsbruin, genuanceerd bruin tot paars. Als contrast met de in de binnenstad van Woerden overwegend toegepaste neutrale, soms schraal ogende rode of grijze handvormsteen. Met betrekking tot opmerkingen over het toepassen van zink wordt opgemerkt dat dit materiaal op het dak wordt toegepast.

10. De hoogte van het gebouw zal veel schaduwwerking veroorzaken en tot vermindering van zonlicht leiden voor bewoners van Hogewoerd en achterliggende woningen aan de Havenstraat en Kerkplein.

Over de bouwhoogte van het bouwplan moet allereerst vermeld worden dat de nu voorgestane hoogte niet nieuw is.

De bebouwing betreft een binnenstedelijke invulling, die past in het stedenbouwkundige beleid voor de binnenstad en het Kerkplein en omgeving in het bijzonder. De achtergelegen straten, zoals de Hogewoerd, behoren daartoe. Ter plekke is al gesloopt als gevolg van eerdere brand en verpaupering van de voorheen aanwezige panden. Het beleid, waarmee de herontwikkelingen in de binnenstad zijn ingezet, is vastgelegd in het Structuur- en Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Woerden, vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden op 19 oktober 2000. De hoogte van het nieuwe woongebouw correspondeert met de hoogten die overeenkomen met voorgestane drie bouwlagen en een kap. Op grond van dit beleid voor met name het Kerkplein en omgeving en de hele Vijfhoek Zuid, het gebied tussen Wilhelminaweg, Havenstraat, Meulmansweg en Kruittorenweg, brengt de ontwikkeling op het perceel Hogewoerd 3 en 3A op grond van bestaand en sinds het najaar van 2000 gekend beleid geen nieuws.

De nu toegelaten bouwhoogte van het bouwplan is reeds vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan "Binnenstad Woerden" dat onherroepelijk is en daarmee een vast gegeven. Met betrekking tot het ontnemen van zonlicht wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

De zon gaat, op het noordelijk halfrond, door het zuiden van oost naar west. De Hogewoerd loopt globaal in de richting van zuidoost naar noordwest. In deze situatie is het juist de aanwezige bebouwing aan de zuidzijde van de Hogewoerd die het meeste invloed hebben op het toetreden van zonlicht in deze straat. Ter plaatse van de aansluiting op de Molenstraat is midden op de dag zelfs

sprake van vrij toetreden van zonlicht. De toekomstige nieuwe bebouwing heeft minder effect op de bezonning van de Hogewoerd dan wordt verondersteld. Het uitvoeren van schaduwberekeningen zal geen nieuwe inzichten opleveren op de toekomstige situatie.

Wel is het juist dat aan de noordzijde van de nieuwbouw op het binnenterrein schaduwwerking optreedt. Het is echter niet juist om te stellen dat met de nieuwbouw een donkere straat ontstaat.

11. Verder maakt de nieuwbouw met de vele ramen aan voor- en achterzijde een inbreuk op de privacy van de buurtbewoners.

Met betrekking tot het privacy-aspect moet ook op dat punt verwezen worden naar het bestemmingsplankader. In de genoemde nota van beantwoording is op dit punt ook ingegaan en werd de conclusie getrokken dat omwonenden niet in een meer nadelige situatie terechtkomen dan reeds op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan aan bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

12. De bouw van het corporatiehotel zal tot een "windtunneleffect" leiden doordat er een smalle straat met hoge bebouwing gaat ontstaan aan de Hogewoerd.

De breedte van de Hogewoerd wordt door de bouw van het corporatiehotel niet gewijzigd. De hoogte en afmetingen van dit gebouw passen geheel in de stedenbouwkundige schaal van de binnen van Woerden. Sterk afwijkende windeffecten, door grote verschillen in luchtdruk, zijn niet te verwachten. De Hogewoerd tussen het Kerkplein en Havenstraat heeft nl. een betrekkelijk korte lengte van ca. 100 m, die op twee punten nog eens wordt onderbroken door een zijstraat (Molenstraat) en een brede zij-ingang. Evenmin wordt de breedte op enige plaats sterk vernauwd. Op grond van deze gegevens wordt niet een vergroot "windtunneleffect" verwacht.

13. Gevreesd wordt voor schade aan en waardevermindering van eigen panden door de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Voor zover sprake zou zijn van waardevermindering als gevolg van de nieuwbouw moet gesteld worden dat de Wro hiervoor een eigen instrument kent, te weten het planschadevergoedingsrecht. Op basis van artikel 6.1 Wro kan een iedere belanghebbende, die meent schade te lijden ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan daartoe een planschadeverzoek indienen. Voor de behandeling geldt een wettelijk recht van € 300,- dat wordt teruggestort indien men voor schadevergoeding in aanmerking komt. Ook geldt in planschade dat de schadevergoeding hoger moet uitkomen dan het normaal maatschappelijk risico, zijnde gemiddeld 2% van de WOZ waarde. Het bouwplan past zoals gesteld grotendeels in het geldende bestemmingsplan, waartegen de indieners van de zienswijzen geen beroep hebben ingesteld. Een verzoek om planschade dient binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te worden ingediend. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek zal een vergelijking worden gemaakt tussen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die bestonden op basis van het "oude" bestemmingsplan versus de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe bestemmingsplan. De verschillen op dat punt zijn niet groot zodat niet te verwachten valt dat daadwerkelijk planologisch nadeel wordt geleden.

Indien schade zou ontstaan als gevolg van sloop- en bouwwerkzaamheden aan omliggende panden is de aannemer daarvoor aansprakelijk en niet de gemeente. In de binnenstad is het vrij gebruikelijk, gelet op de dichte bebouwing, dat vooraf een opnamerapport door of namens de aannemer wordt opgesteld teneinde na de bouw te kunnen vaststellen of eventuele ontstane schade daadwerkelijk door de sloop- en/of bouw is veroorzaakt.

14. Tenslotte wordt gevreesd voor overlast na ingebruikname van het corporatiehotel.

Door de corporaties is aangegeven dat grote verhuizingen niet te verwachten zijn gezien de grootte van de appartementen en het feit dat deze appartementen gemeubileerd en gestoffeerd worden aangeboden. Verder behoort het ook tot de taak van de wijkhuismeester (die niet complexgebonden is, maar een hele wijk met complexen bezoekt) om de leefbaarheid en overige leefregels te controleren en kleine mankementen te verhelpen. Hij spreekt overigens mensen niet aan op slecht woongedrag, want het is aan de medehuurders zelf om overlast te melden bij SWW. SWW heeft daarvoor een speciaal overlastformulier en bijbehorende brochure. De huurders hebben zich net als alle overige huurders van SWW te gedragen als nette "goed" huurder en dit is vastgelegd in de algemene voorwaarden van de huurovereenkomst. Voor de 22 appartementen aan de Hoge Woerd zijn er dus geen speciale leefregels.

Op zich valt niet te voorkomen dat er regelmatig verhuizingen zullen plaatsvinden. Dit is met een maximale huurperiode van 6 maanden niet te voorkomen. Het is niet zo dat mensen daar jaren gaan wonen. Wel zijn er vanuit SWW ook gesprekken gevoerd met de beheerder van De Meerpaal en een samenwerking met deze organisatie kan wel een binding met de locatie voor de bewoners betekenen,

omdat zij bijvoorbeeld bij De Meerpaal voor een klein bedrag een maaltijd kunnen eten of lekker koffie kunnen drinken op het terras. Ook is er een peuterspeelzaal in De Meerpaal en daar zouden kinderen die in de 22 appartementen wonen ook opgevangen kunnen worden, zodat de ouder op zoek kan naar andere woonruimte of werk.

4. Conclusie

De zienswijzen geven ons geen aanleiding om de ontheffing uit het bestemmingsplan niet te verlenen en de procedure stop te zetten. Wij achten daarbij van belang dat de nieuwbouw slechts op in geringe mate qua bouwhoogte afwijkt van het bestemmingsplan. De bouw van het corporatiehotel als zodanig is reeds bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan aan de orde geweest en ook de destijds daartegen ingediende zienswijzen zijn door de gemeenteraad afgewezen.

5. Vervolgprocedure

Na de weerlegging van de zienswijzen zal de bouwaanvraag verder worden afgewikkeld. Wij zullen de benodigde ontheffing van de hoogtemaat in het bestemmingsplan verlenen en gelijktijdig de bouwvergunning afgeven. Omdat wij ten aanzien van de bouwaanvraag toepassing hebben gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is gegeven staat tegen het besluit direct beroep open bij de bestuursrechter. De indieners van de zienswijzen zullen op de hoogte worden gebracht van de afgifte van de bouwvergunning omdat de beroepstermijn van zes weken de dag na bekendmaking (lees: toezending van de bouwvergunning aan aanvrager) begint te lopen.

Burgemeester en wethouders

Woerden, 28 juni 2011