

## Terugblik ontwikkeling Oudelandseweg 44 te Woerden

Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Oudelandseweg 44 te Woerden nemen wij u graag mee in het meer dan zorgvuldig doorlopen ontwikkelproces van de afgelopen jaren.

### 2010:

In 2010 heeft Venster Architecten in opdracht van Boer Projectontwikkeling B.V. een aantal (model)studies verricht voor de invulling van de Oudelandseweg 44. De modellen varieerden van grondgebonden woningen, (zorg)appartementen tot kantoorstorens. Vanwege de vraag in de markt én de beperkingen van de locatie is gekozen voor invulling van de locatie met appartementen.

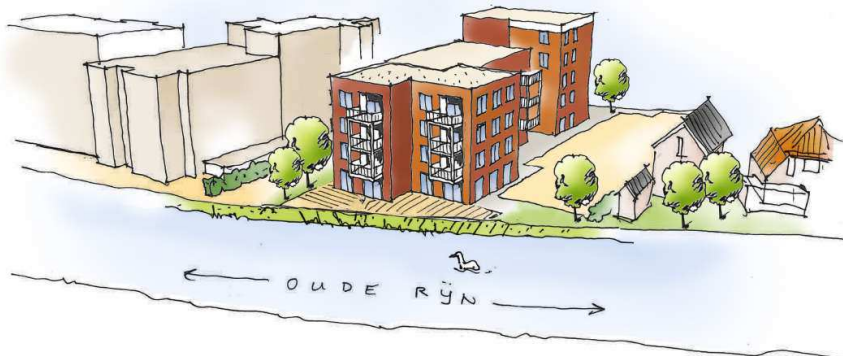
### 2011:

Eind 2011 zijn er twee verschillende modellen met 24 appartementen voorgelegd aan de gemeente.

#### Schetsen - model A



#### Schetsen - model B



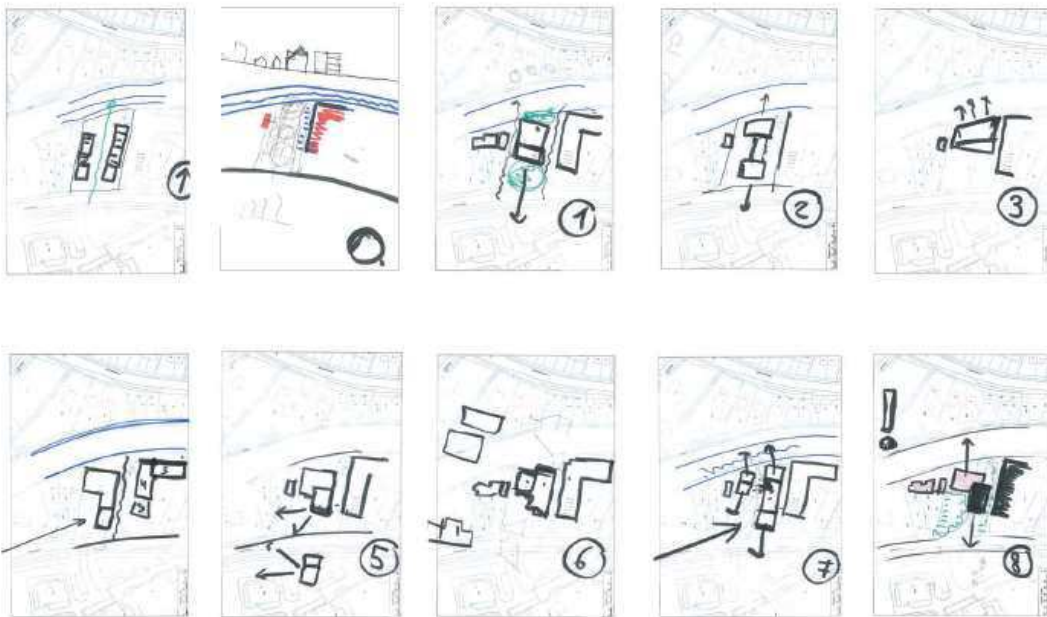
## **2012:**

De reactie van de gemeente op de twee bebouwingsvoorstellen (model A en B) leidde tot de afspraak dat de architect en de ontwikkelaar in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundigen en een landschapsarchitect (Wissing) in een viertal workshops de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden zouden verkennen en bepalen (zie ook gespreksverslag vergadering 18 december).

## **2013:**

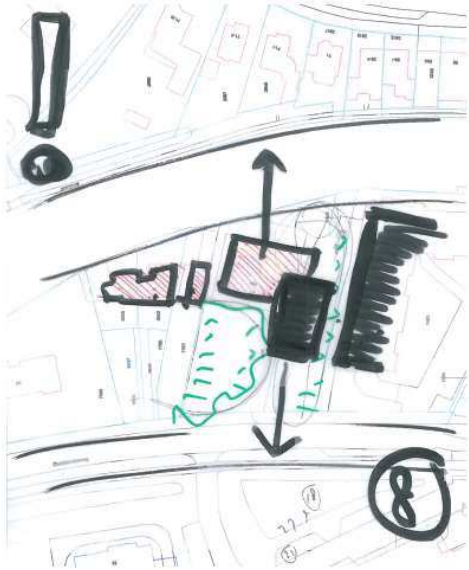
In 2013 zijn in nauw overleg met de gemeente Woerden en Wissing Stedenbouw in een aantal workshops heel breed de stedenbouwkundige randvoorwaarden onderzocht.

### Workshop I concepten

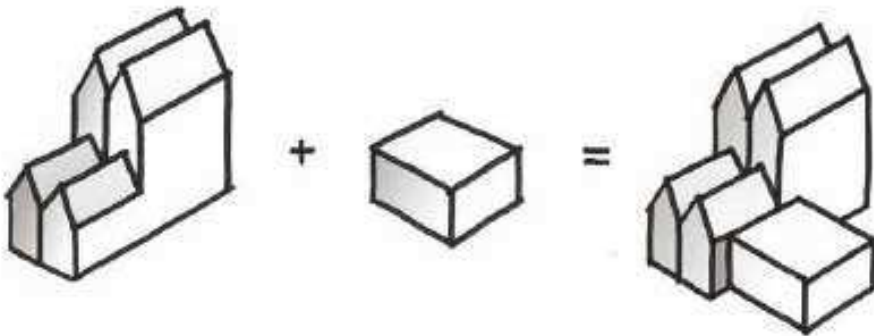


*Onderzoek stedenbouwkundige modellen*

## Concept Workshop I



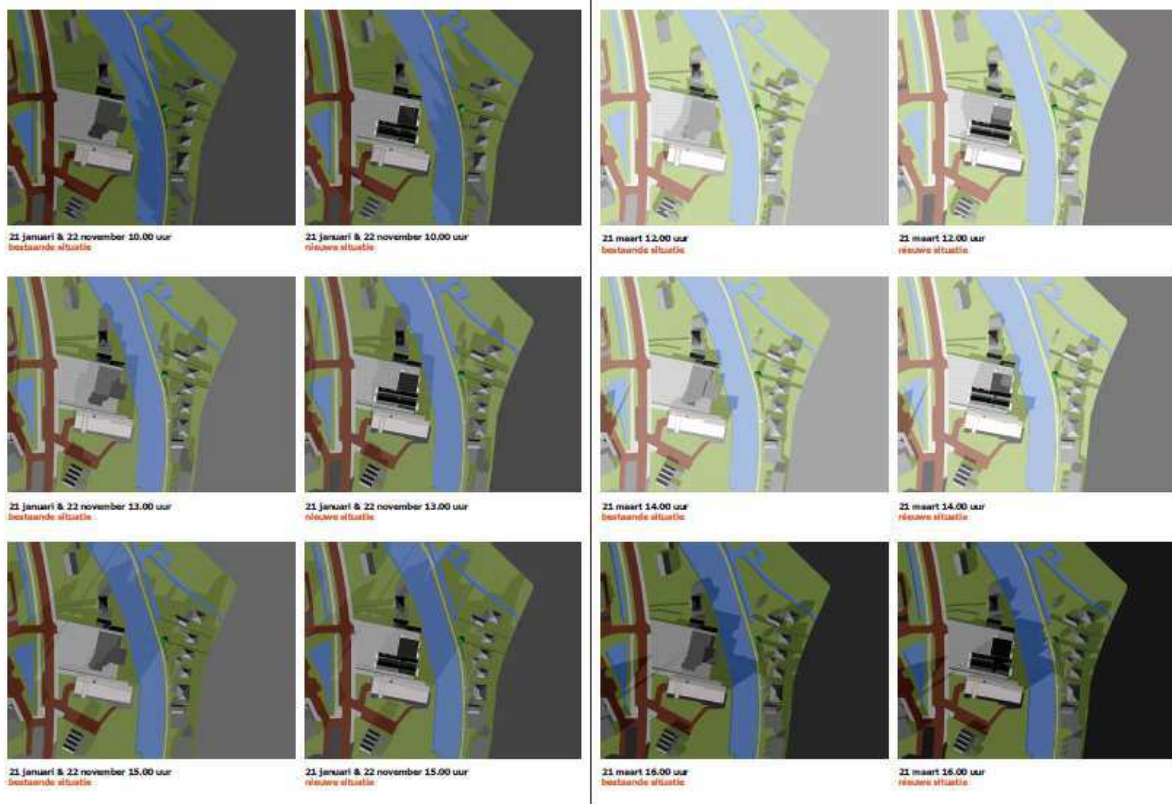
Voorkeursconcept  
afdeling stedenbouw  
gemeente Woerden:  
- twee verschillende  
bouvvolumes  
- zwart bouwvolume: een  
hoog en rank deel om de  
entree te markeren naar  
Woerden en het zicht op  
de naastgelegen flat  
enigszins te maskeren  
- rood bouwvolume: een  
lager deel aan de Oude  
Rijnzijde



Deze workshops hebben geleid tot een stedenbouwkundige en architectonische hoofdopzet d.d. 6 juni 2013.



Dit schetsplan is op 28 oktober 2013 gepresenteerd en toegelicht aan omwonenden en geïnteresseerden. Zonnestudies vormden een onderdeel van de presentatie; aangetoond is dat met name bewoners aan de Utrechtsestraatweg (aan de overzijde van de Rijn tegenover de locatie) weinig tot geen nadelige invloeden ondervinden van het nieuwe plan.



- In hoofdzaak werd door de eigenaren van belendende percelen en omwonenden (aan de Oudelandseweg) positief op het plan gereageerd; de reacties varieerden van mooi ontwerp, kleinschalig tot passend in de omgeving. Getuige de diverse reacties vond men dat de architect er in was geslaagd een in de omgeving passend plan te creëren, op een juiste plek op de locatie, waarbij voldoende ruimte rondom het complex over blijft voor doorzichten en een duurzame inrichting van het terrein om het gebouw.
- Vijf bewoners aan de overzijde van de Oude Rijn (Utrechtsestraatweg 69 t/m 71-1) hebben gezamenlijk per brief d.d. 11 november 2013 hun aandachtspunten voor het ontwerp onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar en architect. Met een vertegenwoordiging van hen is op 9 december uitgebreid gesproken over het bouwplan en is de nodige toelichting gegeven op/over het (ontstaan van het) plan (zie uitgebreide brief Boer Projectontwikkeling d.d. 10 december 2013).

Op 18 december stemt het College in met het initiatiefplan van 6 juni.

## **2014:**

Naar aanleiding van het gesprek op 9 december 2013 is het plan, na een nadere zoektocht, op een aantal punten aangepast en besproken met de Welstandscommissie op 24 februari 2014.

In het uitgewerkte voorlopig ontwerp (V.O.) d.d. 7 maart 2014 zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt en voorgelegd en dit ontwerp is schriftelijk van drie commentaren voorzien (e-mail 18 maart 2014):

1. Tekeningen zijn in lijn met wat is besproken
2. Entreepartij is te sober; de naar boven toe verjongende puien corresponderen niet met de plattegronden.
3. De 'rode loper' uitwerken in combinatie met entree, verlichting en luifel.

Op 26 maart zijn het bouwplan en het inrichtingsplan toegelicht aan de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap (ook wel Welstandcommissie genaamd). De conclusie van de Commissie is dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en dat het plan zorgvuldig op de situatie is ingepast (zie verslag 222<sup>e</sup> vergadering van de Commissie). Een beknopte samenvatting van het verslag:

1. Commissie is positief
2. Beelden ogen verzorgd en weloverwogen
3. Advies om minder dakkapellen te maken of terughoudender te plaatsen.
4. Entree verder uitwerken als een representatieve entree die de begane grond verlevendigt.
5. Meer onderscheid tussen de bouwdelen.
6. Geen op- of aanmerkingen over de inrichtingstekening van Wissing.

## 2016:

De opmerkingen van de Commissie zijn verwerkt in de nader uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning; deze is ingediend op 19 juli 2016 en akkoord bevonden (wat betreft het gebouw) door de Welstandscommissie (zie e-mail 18 november 2016).



- *Geleding bouwvolumes, deels met kap, deels zonder kap.*
- *Hoog en rank volume aan de Oudelandseweg met hoogwaardige architectuur markeert entree naar Woerden en maskeert bestaande flatgebouw.*
- *Lagere bouwvolumes aan de Oude Rijn*



Per brief d.d. 04-07-2016 heeft Boer Projectontwikkeling omwonenden geïnformeerd over de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan.

De bewoners van de Utrechtsestraatweg hebben per brief d.d. 15 juli 2016 hun inspraakreacties bij de gemeente ingediend.

## **2017:**

Over de fase ontwerp bestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbesluit zijn omwonenden door Boer Projectontwikkeling per brief d.d. 31 mei geïnformeerd.

Tijdens de twee mogelijkheden om reacties in te dienen zijn door de bewoners van de Utrechtsestraatweg per brief d.d. 15 juli 2016 heel andere punten aangevoerd dan per brief d.d. 13 juni 2017. Daar waar in de eerste brief nog wegverkeerslawaaï, water, bezonning en wind als aandachtspunten werden benoemd, werd in de tweede brief onder hoofdstuk 3. Conclusies vooral een serieus integriteitsprobleem vermoed.

Tijdens de vergadering van 16 november van de Commissie Ruimte hebben bewoners van de Utrechtsestraatweg, de aandachtspunten in hun brief d.d. 13 juni 2017 niet meer noemende, sterk de indruk gewekt dat het gehele gebouw 21 m1 hoog zou worden. Wij willen benadrukken, met verwijzing naar de ingediende stukken aanvraag omgevingsvergunning, dat slechts een deel van de hellende daken van het rechtse deel een nokhoogte heeft van 20,6 m1 met een goothoogte dan 15,6 m1; het platte dak van het linker deel van het gebouw ligt op 9,6 m1 en sluit aan op de goten van het lage rechtse deel (zie tekeningen aanvraag omgevingsvergunning).

Met de gekozen stijl, vorm en maatvoering passen de hoofdmassa (met de hellende daken) en de bijmassa (met plat dak) goed bij elkaar en vormen samen een logische overgang (zogenaamde intermediair) van het pand Brediushage naar de vrijstaande woning op nr. 45 én de rest van de omgeving.

Wij vertrouwen erop u hiermede een goed beeld te hebben gegeven van het langdurige, zorgvuldige en hopelijk nuttige ontwikkelingstraject; indien gewenst geven wij graag nadere toelichting.

Met vriendelijke groeten,

Richard van Tiggele  
Venster Architecten

Floor Boer  
Boer Projectontwikkeling B.V.

4 december 2017