

Aan de Commissie Ruimte.
Van: de bewonersgroep Utrechtsestraatweg

Woerden, 11.12.2017

Betreft: Enkele opmerkingen t.b.v. uw vergadering van donderdag, 14 december 2017,
agendapunt 8, Oudelandseweg 44

Gegeven de bijlagen die we bij de agenda vonden, leek ons een reactie op zijn plaats. We behandelen enkele ingebrachte punten, die naar onze mening een nadere reactie behoeven.

1. Begeleidende brief van wethouder ten Hagen m.b.t. het beantwoorden van vragen.

Op de vraag "Wat kost het om het gebouw een laag minder hoog te maken?" wordt een duidelijk cijfermatig antwoord gegeven voor zowel de kosten van een bouwlaag minder als van een nieuwe planontwikkeling.

Ons commentaar:

We vragen ons af, in welke mate deze financiële aspecten een zorg van de gemeente zijn. Ten principale zijn dit de zorgen van de projectontwikkelaar. Hij moet een plan indienen, waarvoor hij een naar eigen oordeel juiste begroting heeft vastgesteld. En als zijn plan, gegeven de wensen van de stakeholders, ook volgens de gemeente aanpassing behoeft dan kan hij ja of nee zeggen.

Meestal gaat het goed maar soms leidt een project tot een dramatisch verlies voor de ondernemer, veelal door te optimistische plannen of te scherpe offertes. Zo hebben in de Nederlandse bouwwereld recent zelfs grote bedrijven (Ballast Nedam, o.a. door de tunnelbouw in Maastricht) en BAM (nieuwe zeesluis IJmuiden) grote verliezen moeten incasseren. Wij gunnen de fa. Boer een mooi en ook winstgevend project, maar niet een project dat een maatschappelijk onaanvaardbare omvang nodig heeft om als bedrijf enigszins uit de kosten te geraken. Als het zover komt, dan is het begrip 'mismanagement' niet ver weg meer. En juist daarvoor ligt geen verantwoordelijkheid bij de gemeente maar louter bij de ondernemer.

2. Brief dd 20.11.2017 van de bewoners Oudelandseweg 45 en 46.

a. **Citaat:** *"immers is op basis van jarenlang overleg tussen ontwikkelaar, gemeente en de bewoners van de omringende bebouwing het huidige ontwerp tot stand gekomen."*

Ons commentaar:

Het opgeroepen beeld van een zorgvuldig overleg met een daaruit voortkomend, thans voorliggend bouwplan is volledig in strijd met de werkelijkheid.

Het voorliggend bouwplan en alle eerdere voorgelegde ontwerpen zijn door ons steeds krachtig afgewezen. De desbetreffende correspondentie is in uw bezit.

Alle zienswijzen en commentaren van onze kant vertonen daarin een constante, in casu: het gebouw is te groot, het past niet in de omgeving, er wordt niet geluisterd, enz enz.

Het zou goed zijn eens de stukken uit 2003 ter hand te nemen: In onze Zienswijze op het 23.1.2003 gepubliceerde bouwplan luidt de samenvattende conclusie: *"Grosso modo is de conclusie dat alle omwonenden behalve de bewoners van Oudelandseweg 45 niet akkoord zijn met het voorliggende plan en het ontwerp in de huidige vorm onaanvaardbaar achten."*

b. Citaat: *“Ik ben jarenlang als woordvoerder opgetreden voor zowel Brediushage, Utrechtsestraatweg als voor de Oudelandseweg. Na diverse ontwerpen is uiteindelijk een schetsontwerp gepresenteerd waarover we als direct belendende woningen tevreden waren. Vanaf dat moment hebben zowel Brediushage, als de bewoners van de Utrechtse Straatweg een eigen woordvoerder aangesteld.”*

Ons commentaar:

Er is hier sprake van een ernstige vertekening van de werkelijkheid. Van enige tevredenheid is bij ons nimmer sprake geweest en de eensgezindheid was slechts van korte duur, zodat we ons genoodzaakt voelden ons beleid zonder Oudelandseweg 45 voort te zetten.

a. De suggestie is duidelijk: De “Ik”, t.w. de bewoonster van Oudelandseweg 45, heeft slechts een zeer beperkte tijd kunnen optreden als woordvoerder. Al snel bleek, dat in deze constellatie de standpunten van de Utrechtsestraatweg onvoldoende werden ingebracht in het contact met gemeente en projectontwikkelaar en het standpunt van Oudelandseweg 45 daarin dominant was. Vandaar ook de hierboven al gegeven zeer duidelijke formulering onzerzijds: we gaan verder zonder Oudelandseweg 45.

b. De kwestie heeft destijds nog tot enige ophef gezorgd, vanwege uitspraken vanuit de Provincie Utrecht over een vermeende band tussen de Fa. Boer en de bewoners van Oudelandseweg 45. We verwijzen u gaarne naar de desbetreffende notities en correspondentie. Wij noemen dit om aan te geven, dat het in slechts enkele jaren gelukte om alles en iedereen in een opperste staat van opwinding te brengen. Het symptoom bij uitstek van een zeer slecht gemanaged proces.

c. Gegeven de totaal vastgelopen situatie in de beginjaren van deze eeuw is zowel door de heer van Iersel (voorstel in de Commissie Ruimte) als door onze bewonersgroep (in een brief aan burgemeester van der Kluit) verzocht om een bemiddelaar aan te stellen, opdat er tot een normaal overleg en een aanvaardbare oplossing zou kunnen worden gekomen. Beide voorstellen zijn tot onze spijt uiteindelijk door de Gemeente afgewezen.

c. Citaat: *“Gemeente en projectontwikkelaar zijn inmiddels ruim 20 jaar bezig met de projectontwikkeling. Het dringend verzoek dan ook om nu daadwerkelijk stappen te ondernemen en tot consenses (bedoeld is consensus) te komen voor nieuwbouw of sloop van het pand.”*

Ons commentaar:

Ook wij vinden, dat het traject buitengewoon lang duurt. Maar we waarschuwen voor een hals-over-kop nemen van sloop- en bouwbesluiten. Er is in de afgelopen 20 jaar heel veel misgegaan, en er liggen nog veel belangrijke meningsverschillen, waarover nog geen begin van een open en eerlijk overleg is geweest. Ook wij zijn er voor vaart in het proces te krijgen, maar dan met een schone lei.

3. Notitie van Venster architecten: Terugblik ontwikkeling Oudelandseweg 44 te Woerden

a. Citaat: *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.*

Ons commentaar:

Zie hierboven onder 2b voor wat betreft de eerste jaren van het project. De notitie van Venster gaat echter over de jaren 2010 – heden. Ook in deze latere jaren is er het nodige verkeerd gegaan. We noemen hier twee van de belangrijkste.

1. In het begin in 2010 wordt de opdracht voor Venster vastgesteld volgens het volgende traject (**citaat**): *“n 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 kantoorloft. Vanwege de vraag in de markt én de beperkingen van de locatie is gekozen voor invulling van de locatie met appartementen.”*

Direct aan het begin wordt de basis gelegd voor het later ontsporen van het project. Immers op geen enkele manier blijkt, dat serieus is gekeken naar de voorgaande 12 jaren met de bezwaren van omwonenden, van de ANWB, vanuit tal van raadsleden, van de Stichting Hugo Kotestein en zo meer. We vernemen evenmin iets over de analyse daarvan. Ook is er geen terugkoppeling naar en/of een gesprek met deze partijen geweest. We denken, dat daardoor de huidige zeer ongelukkige situatie is ontstaan. Kennelijk heeft de firma Boer geen lering getrokken uit de ervaringen van de eerste 12 jaar.

2. Zeer suggestief is de volgende passage:

Citaat

- 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).

Ons commentaar:

Duidelijk is, dat de architect geen idee heeft van wat er leeft buiten de muren van de opdrachtgever en Oudelandseweg 45 (*mooi ontwerp, kleinschalig, passend in de omgeving*). Incorrect is zonder meer, dat wordt gesuggereerd dat behoudens een groepje op de Utrechtsestraatweg de omwonenden *positief* zijn. Inmiddels moet het toch zijn doorgedrongen tot het architectenbureau, dat de kaarten anders liggen. Alle omwonenden behalve de twee van Oudelandseweg 45 en 46 zijn faliekant tegen het voorliggend plan.

b. Citaat: *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.*

Ons commentaar:

In onze brief van 15 juli 2016 lag in de uitwerking het accent weliswaar op verbeterpunten en allerlei concrete onderwerpen uit het Voorontwerp, maar de hoofdlijn was helder: het plan wordt afgewezen en we verzochten om een nieuw plan, een open overleg en een zorgvuldige procedure. Omdat hier een Voorontwerp aan de orde was met een reeks van zeer concrete aspecten en onderdelen van het plan, waarop een inhoudelijk commentaar werd gevraagd, hebben we ons daartoe beperkt. De overigens niet nieuwe kwestie van de integriteit paste

niet deze context. Had Venster in het begin kennis genomen van het bestaande dossier, dat was hem bekend geweest dat we dit thema reeds meermalen aan de orde hebben gesteld. De brief van 13 juni 2017 bevat inderdaad de aanvullende opmerking inzake de integriteit, omdat het in deze fase van besluitvorming een belangrijk punt is. Wat betekent het als de ontwikkelaar met steun van de gemeente het gehele plan zo ver weet te krijgen, dat het voor goedkeuring naar de gemeenteraad gaat? En dat, ondanks een wereld van protest, een zee van tegenargumenten en bezwaren, de trein gewoon doordendert? Dan vraag de burger zich af hoe dat mogelijk is, wat de waarde van de inspraakprocedure is, welke de achterliggende machinaties zijn.

c. Citaat: "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."

Ons commentaar:

Het is bijzonder eenzijdig dat hier alleen de reactie vanuit de Utrechtsestraatweg wordt genoemd, terwijl er ook een bewoner van Brediushage en iemand van de Stichting Hugo Kotestein heeft ingesproken met gelijke bezwaren. Het is zelfs zo, dat de door ons geuite bezwaren tegen de hoogte en het volume van het gebouw niet alleen ook door de overige insprekers werden benoemd, maar eveneens door een meerderheid van de aldaar aanwezige raadsleden.

In dit kader willen we er tenslotte nog op wijzen, dat bij de getoonde afbeeldingen met name die waar het complex van hoog bovenaf wordt gezien een zodanig beeld geeft, dat het nieuwe gebouw lager lijkt dan Brediushage, terwijl dit duidelijk niet het geval is.

Wij hopen u met deze opmerkingen enkele nuanceringen te hebben voorgelegd en hiermee bij te dragen aan een zorgvuldiger besluitvorming.

Met vriendelijke groet namens de groep bewoners Utrechtsestraatweg,
K.W.L. Bruckman