

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [!Raadsleden](#)  
**Onderwerp:** Zienswijze bestemmingsplannen Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen en Snellerpoort Woerden (woongebied)  
**Datum:** zondag 11 april 2021 21:45:47  
**Bijlagen:** [Zienswijze hoogbouw centrum S&P april 2021.pdf](#)

---

Geacht raadslid,

Donderdag 15 april 2021 heeft de gemeenteraad een politieke avond over twee bestemmingsplannen.

Die avond zou ik graag inspreken over een zaak die mij na het hart ligt en waarover ik u nu alvast wil informeren. Graag zou ik spreektijd en mogelijkheid geboden krijgen tot het geven van een presentatie.

Onze familie is sinds circa 2011 eigenaar van een pand in het wijkcentrum. In dat pand zijn drie publieksgerichte functies gevestigd: restaurant, kinderdagverblijf en zalenverhuur. De voorgenomen locatie van de hoogbouw schaadt deze publieksfuncties.

Bij deze verzoek ik u de menselijke maat terug te brengen in de besluitvorming omtrent de bestemmingsplannen van Snellerpoort. En dan met name voor het plan bij het winkelcentrum. Er zijn volumes gepland die buiten proportie zijn en een verveelvoudiging van de volumes uit het bestemmingsplan uit 2010. In dit kader en ook volgens de Nationale ombudsman (<https://www.nationaleombudsman.nl/nieuws/2019/overheid-moet-in-2030-vooral-eerlijk-begripvol-en-simpel-zijn>) vinden we het bijzonder en opvallend dat in geval van het kappen van een boom of het opbreken van de straat er uitgebreide brieven verstuurd worden naar bewoners, maar dat wij praktisch niet ingelicht worden over de bouw van een pand van 40 m hoog.

Het belang is duidelijk dat er een enorme druk op de ruimte is in Nederland en daarnaast een woningbouwopgave. Of Woerden (in het Groene Hart) nu de aangewezen gemeente is om dit probleem op te lossen laten we in het midden. Net als de vraag of de burger hierbij gebaat is. De oplossing die nu gekozen is zal ons als eigenaar van het wijkcentrum schaden. Dit aangezien de hoogste toren pal voor onze deur gepland staat. Wij zullen daar het meest negatieve effect van ondervinden. De bouwplannen zijn nota bene samen met het SPOV gemaakt en wij zijn niet betrokken.

Wij vragen in dit stadium van de planvorming wellicht het onmogelijke van u, maar we willen toch een dringend beroep op u doen om te overwegen de voorgenomen hoogbouw (15-40 m) te verplaatsen naar een plek op minimaal 200 m afstand in zuidoostelijke richting van ons pand op een plek waar mensen de keus hebben of ze er achter willen wonen, maar stel ons alstublieft niet voor een voldongen feit. Welke keuze hebben wij?

Wij voelen ons niet gehoord en hebben het gevoel niet als belanghebbende gezien en erkend te zijn.

Onderstaand voorbeelden van onze bezwaren:

- Op ons bezwaar en andere zienswijzen zijn geen afdoende reacties gegeven. De reacties zijn niet inhoudelijk, maar spreken in subjectieve termen en zijn niet onderbouwd. Plannenmakers spreken bijvoorbeeld over "opwaardering van de ruimte", maar voor ons is het afbraak van de ruimte. Wij kennen niemand die een toren van 40 m op 22 m afstand voor zijn deur wil hebben.
- Stichting PensioenFonds Openbaar Vervoer (SPOV) is eigenaar van een groot deel van het winkelcentrum op het La Fontaineplein. Wij zijn óók eigenaar van een deel van het winkelcentrum. Daarnaast wordt SPOV waarschijnlijk de eigenaar van de nieuwe ontwikkeling waar de wijzigingen in het bestemmingsplan voor nodig zijn. Naar verluidt heeft de gemeente een intentieovereenkomst met SPOV over gesloten. SPOV heeft voordeel bij wijziging bestemmingsplan, wij ondervinden vooralsnog alleen nadeel. Financiële basis en plannen SPOV worden niet getoond, daarnaast is onduidelijk hoe de geschade belangen gecompenseerd worden. Waarom zijn wij niet betrokken en waarom zitten wij niet in een intentieovereenkomst? De inhoud van de overeenkomst kennen wij niet. Als mede-eigenaar van het winkelcentrum La Fontaineplein zijn wij niet betrokken bij de planvorming,

terwijl wij wel de schade daarvan zullen ondervinden. Wij willen dan ook voordeel krijgen bij de wijziging of op zijn minst gecompenseerd worden voor de schade die deze wijziging met zich meebrengt voor ons.

- Wij zijn niet geïnformeerd over de huidige plannen ten tijde van onze aankoop omstreeks 2011. Gemeente verwijst naar eerdere plannen uit 2010, maar in die oudere vagere plannen zijn de huidige enorme bouwvolumes niet terug te vinden. In die oudere plannen wordt gesproken over 8 m hoogte en maximaal 30 woningen op grotere afstand van ons.
- Het vrije uitzicht richting het weiland en het achterliggende spoor en daarmee de verblijfskwaliteit wordt verminderd. Gemeente stelt dat de verblijfskwaliteit van het gebied wordt verhoogd. Wij delen die mening niet. Wij genieten van het weiland en het vrije uitzicht en zien geen hoogwaardigheid in de hoge dichtheden die gerealiseerd worden. Groenstrook waar bijvoorbeeld over gesproken wordt staat in geen verhouding tot het huidige groen.
- Gevreesd wordt voor een verhoging van de parkeerdruk en parkeerhinder tijdens en na de bouw. Het is aannemelijk dat het parkeren lastig wordt voor de gasten van het restaurant en de ouders van kinderen van het kinderdagverblijf. Er is onduidelijkheid over het feit of gratis parkeren gegarandeerd wordt voor de toekomst. Parkeernota is geen reactie op de vraag wat de parkeerdruk zal leveren en zegt ook niets over de bouwfase. Er zijn piekmomenten in het winkelcentrum waarbij er veel ruimte nodig is voor auto's. Een parkeernorm zegt niets over de verschillen tussen de huidige en de toekomstige parkeerdruk. Er zijn voorbeelden genoeg van plekken waar je je auto niet kwijt kan ondanks dat het aan de parkeernorm voldoet.
- Het restaurant ligt niet meer aan een doorgaande weg en zal daardoor mogelijk minder zichtbaar en bereikbaar zijn. De kans op toevallig passerende klanten neemt daarmee af. Het is onduidelijk of verleggen van de weg een gunstig effect heeft. Waar blijkt dit uit? Wat zijn de aantallen auto's die er nu over de weg gaan. Als er daar 1 op de bijvoorbeeld 1000 van stopt zijn dat een hoop klanten. Daarnaast heeft het plan ondergeschikte horeca opgenomen die een negatief effect heeft op de klandizie.
- Door plaatsen van de hoogbouw (en zeker met de gekozen oriëntatie) zal de westenwind flink versnellen (bron: Cauberg Huygen). Het onderzoek stelt dat het windklimaat van het terras matig tot slecht wordt. Ook de buiten spelende kinderen van onder meer het kinderdagverblijf zullen hier last van ondervinden. De omgeving wordt er simpelweg minder prettig door en daarnaast zullen de sterk verhoogde windsnelheden zorgen voor risico's op constructieve schade. Effecten kunnen volgens rapport worden verminderd door maatregelen te treffen, echter deze zullen maar beperkt werken. Het enorme volume van de hoogbouw is immers de reden van een enorme stijging in windsnelheid. Daarnaast zijn maatregelen bedacht voor de hoogbouw zelf en niet voor de omliggende bebouwing. Van de serie van gebouwen (waaronder die van ons) is op dit moment nog geen CFD-berekening gemaakt.
- Uit Bezonningsstudie Project Snellerpoort Woerden blijkt dat terras voor restaurant na circa 18:00 uur geen zon meer heeft, terwijl er in de huidige situatie de zonsondergang kan worden gezien. Het terras verliest daardoor aantrekkelijkheid.

Mocht het plan toch doorgaan dan zien wij bijvoorbeeld de volgende mogelijkheden:

-dat wij ook worden meegenomen in de plannen waarin er voldoende mate van compensatie zal zijn. En dat wij serieus meegenomen worden als direct belanghebbende. Het SPOV heeft nu belang bij de bouw, wij niet.

-ofwel dat wij worden meegenomen bij het opstellen van de overeenkomsten met de toekomstige ontwikkelaars zodat randvoorwaarden meegenomen kunnen worden om ons te compenseren

Vooralsnog hebben wij een reactie op onze inspraak gehad waar niet serieus met onze bezwaren is omgegaan. Graag wijs ik u op de bijlage waarin o.a. volumestudies zijn te zien en de bezwaren meer visueel zichtbaar worden. De plaatjes spreken voor zich. Deze hebben wij gemaakt op basis van de voorliggende plannen.

Graag zal ik dit donderdag ook nog mondeling toelichten in de raadsvergadering.

Met vriendelijke groeten en bedankt voor uw tijd,

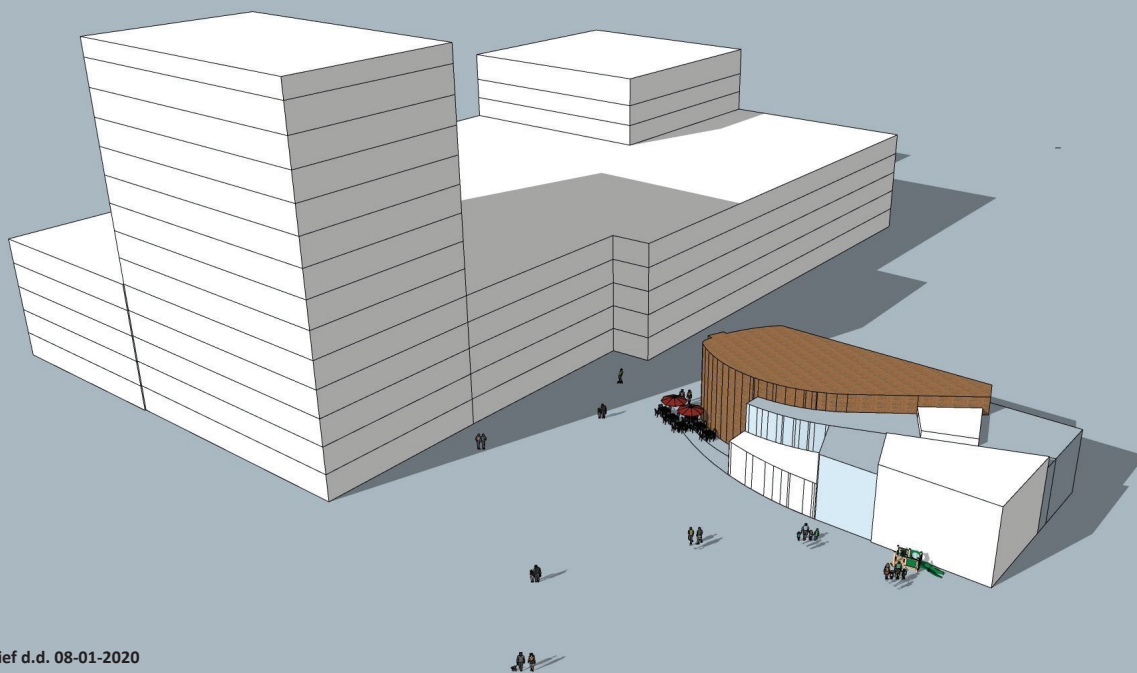
Namens [naam],

[naam]



# OP ZOEK NAAR DE MENSELIJKE MAAT IN WINKELCENTRUM SNEL & POLANEN

PRESENTATIE VOOR GEMEENTERAAD WOERDEN



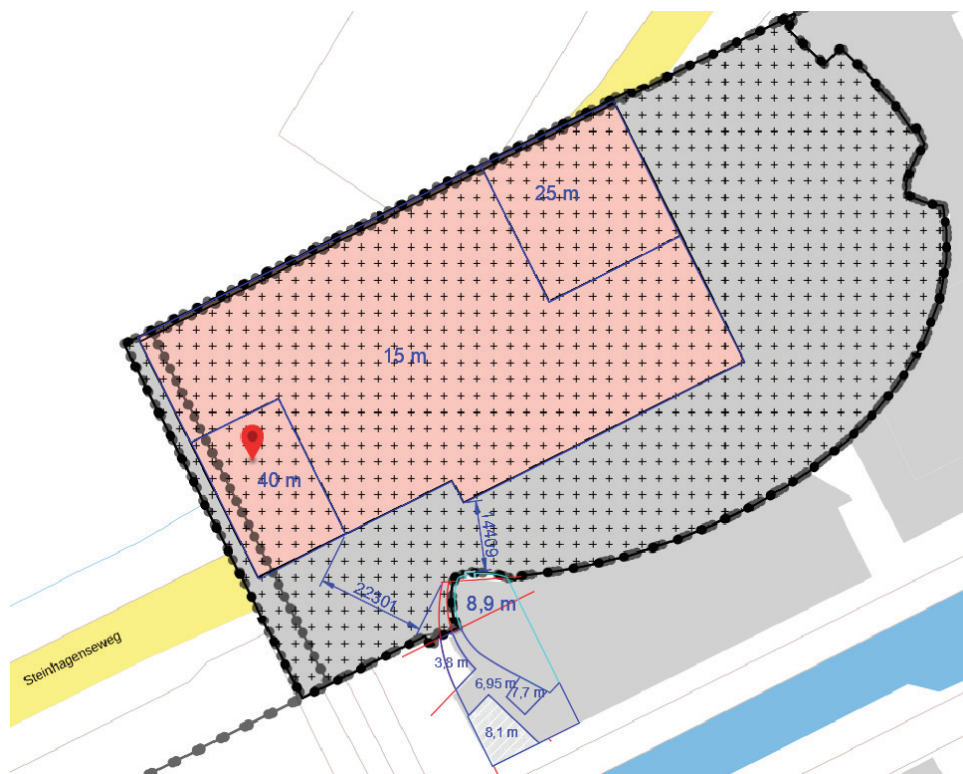
[naam]  
april 2021

Zie ook bezwaarbrief d.d. 08-01-2020

# VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Toegestane bouwhoogtes en afstand tot bestaande bouw

- Nieuwbouw gepland op **40, 15 en 15 meter** hoogte
- Afstand tot La Fontaineplein 31 **22 en 14 meter**

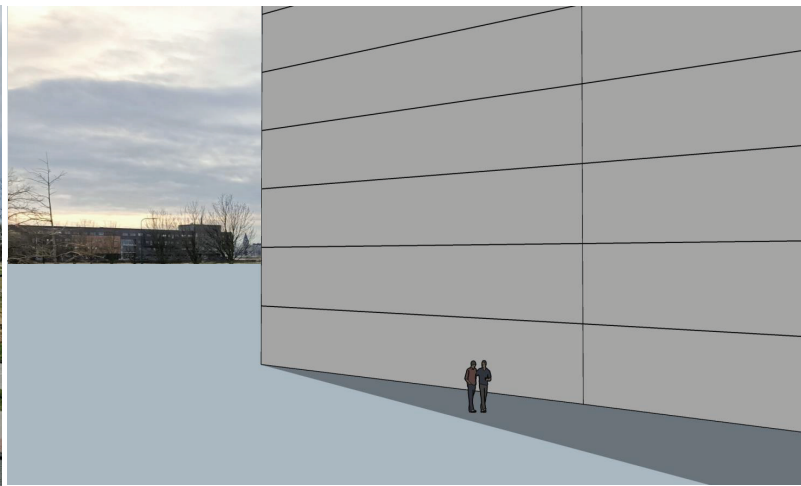


## ZICHT NAAR STATION

Huidig uitzicht



(Voor)uitzicht





## ZICHT RICHTING TERRAS

Huidig uitzicht



(Voor)uitzicht



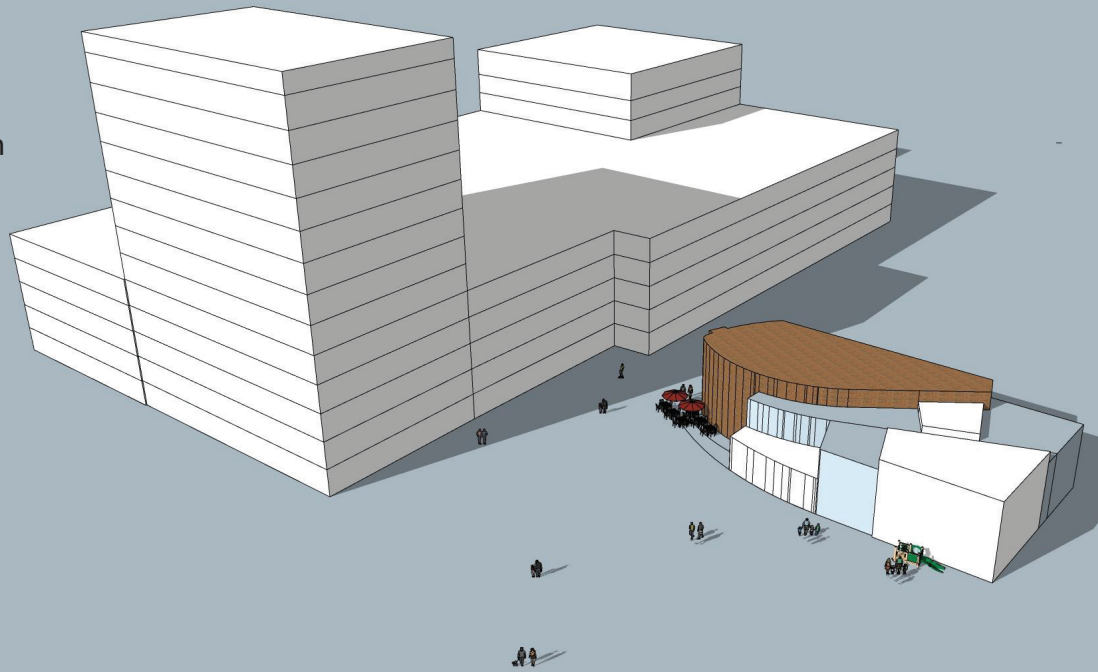
## MENSELIJKE MAAT

Mensen moeten zich prettig voelen in hun omgeving. Die omgeving dient dan ook op de mens en zijn behoeftes te worden afgestemd.

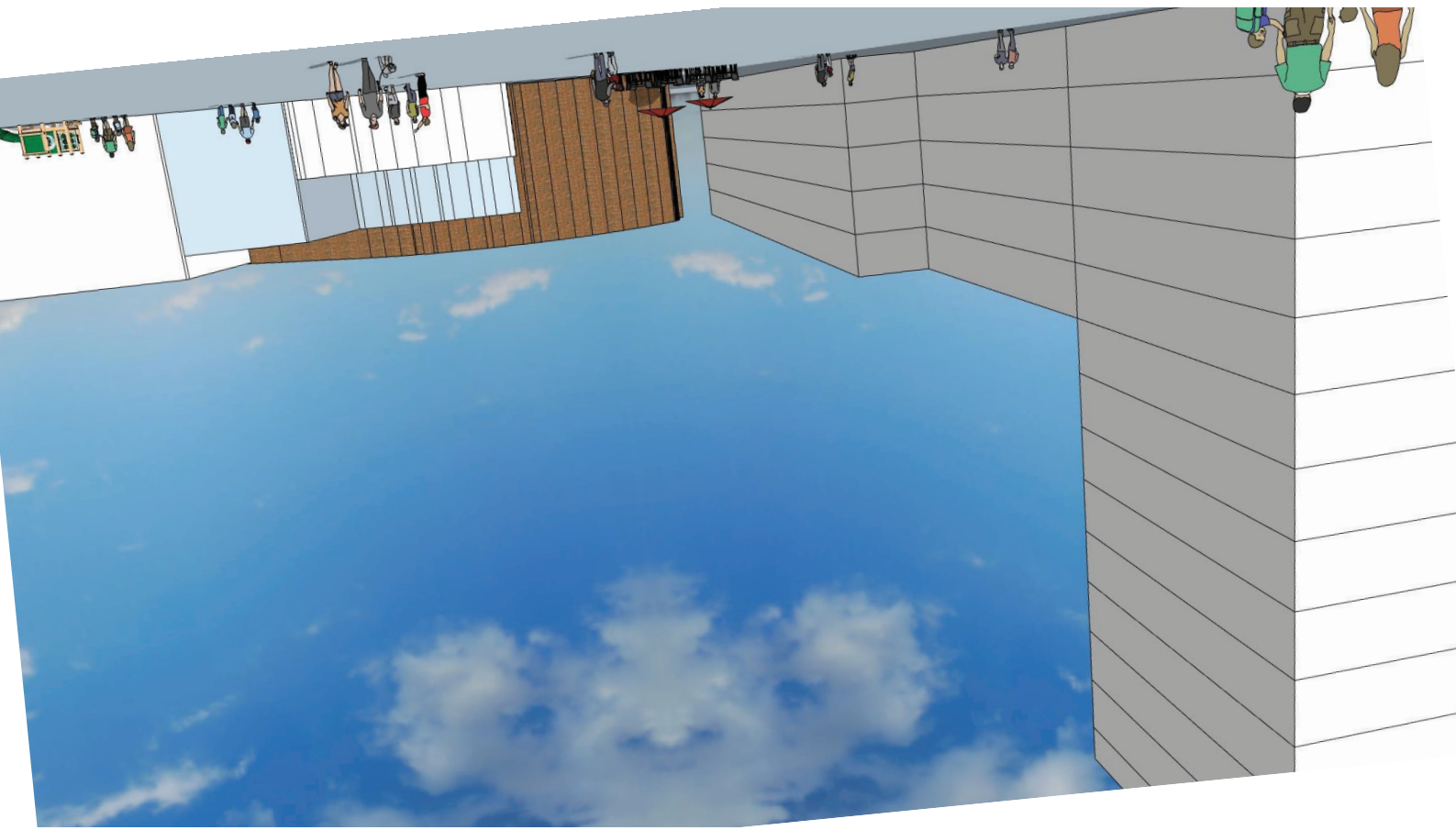
'De menselijke maat' is van belang, omdat de ruimte vaak veel groter is dan ons fysieke lichaam.

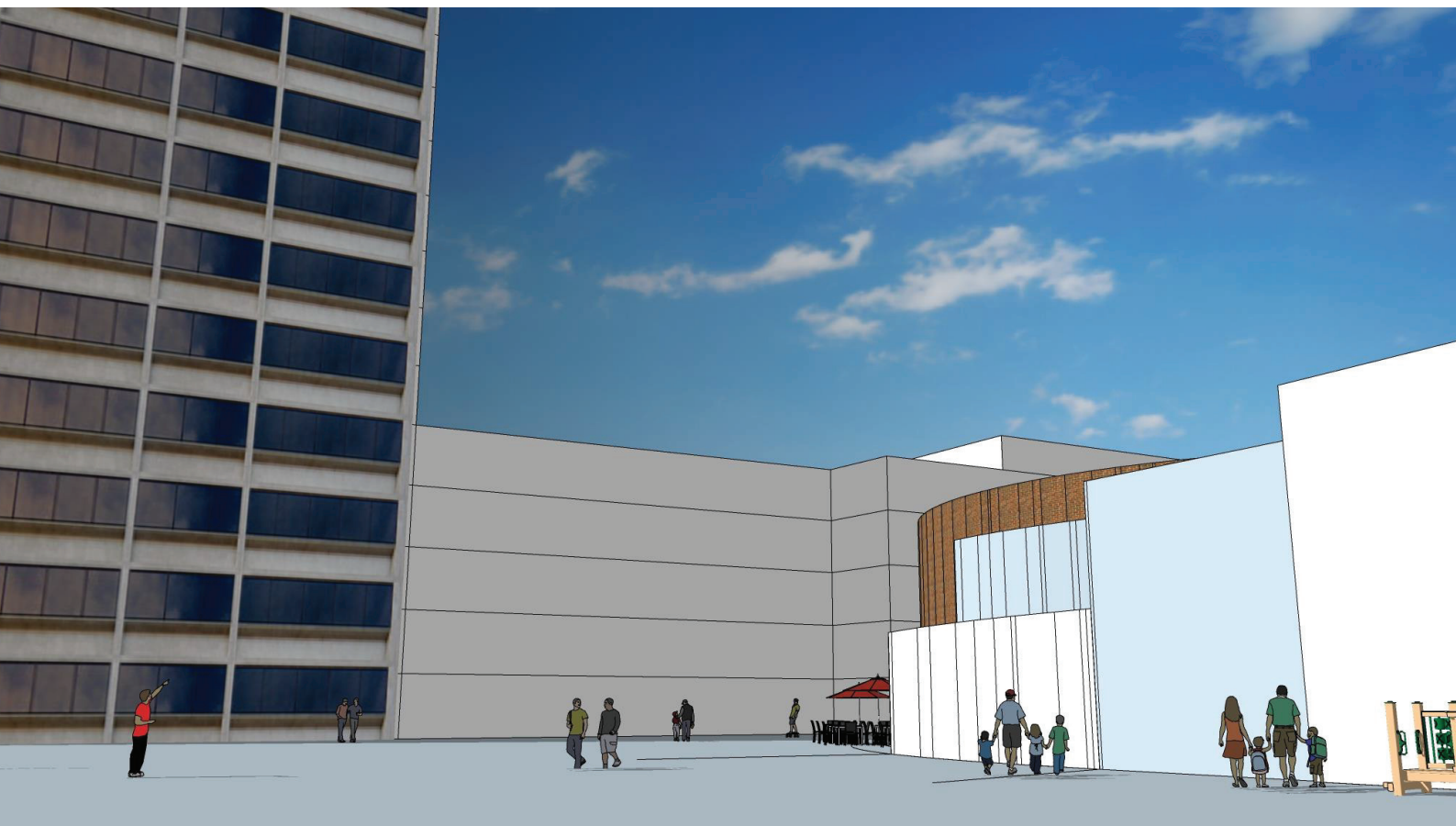
Het geplande bouwvolume is grootstedelijk in een kleinschalige woonwijk.

De (stedebouwkundige) verhouding is zoek.





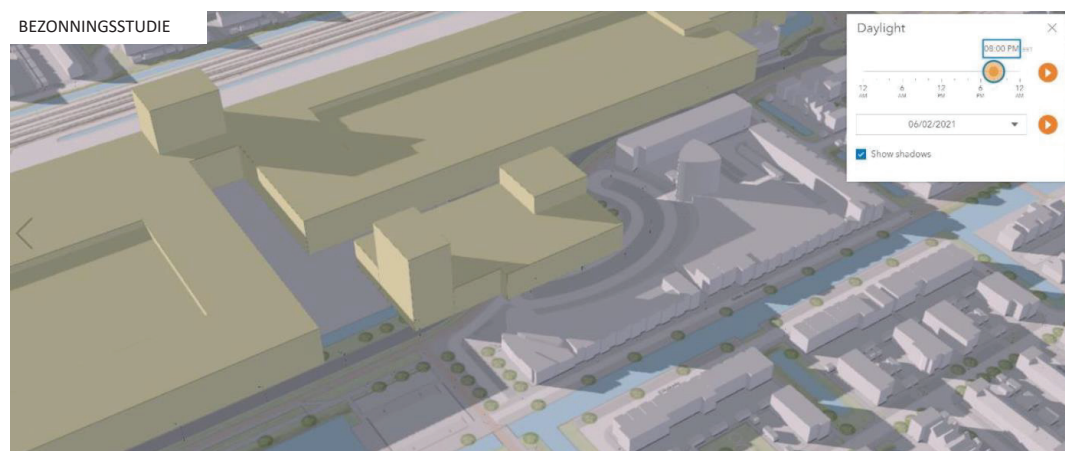






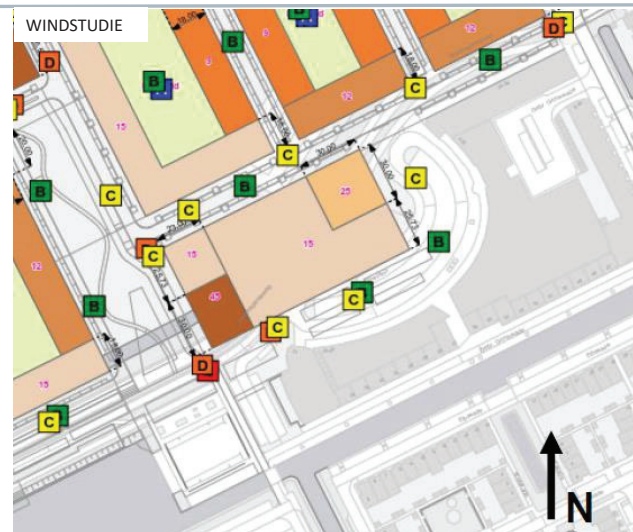
## VOORBEELDEN VAN BEZWAREN

- Wij als gebouweigenaar [naam] **ondervinden schade** van de hoogbouw, terwijl de **grootste eigenaar** in centrum S&P (Stichting PensioenFonds Openbaar Vervoer (SPOV)) eenzijdig de **economische voordelen** ondervindt.
- Gemeente heeft ons **niet geïnformeerd** over **bouwplannen en -volumes** ten tijde van **aankoop** (2011), volumes zijn inmiddels veel groter dan de plannen uit 2010.
- Het **vrije uitzicht** richting het weiland en het achterliggende spoor **verdwijnt**.
- Terras heeft in de toekomst **geen direct zonlicht** meer na circa **18:00 uur**, terwijl nu de zonsondergang zichtbaar is.



## VOORBEELDEN VAN BEZWAREN

- De nabije gratis parkeergelegenheid voor restaurant en kinderdagverblijf **verdwijnt deels**. Ook wordt gevreesd voor een verhoging van de parkeerdruk en parkeerhinder tijdens en na de bouw.
- Door het **gigantische volume** zal de **windsnelheid** op het terras alsmede op de buitenspeelplaats van de kinderen **enorm stijgen**.
- De **verblijfskwaliteit** wordt **verminderd** door **hoogte bouwvolumes**. Park/groenstrook waarover gesproken wordt staat in geen verhouding tot het huidige groen.
- De **bereikbaarheid en zichtbaarheid van het restaurant** lijkt te **verminderen** door omleggen weg.
- Daarnaast heeft **het plan ondergeschikte horeca** opgenomen die een negatief effect heeft op de klandizie.



| Kans dat de drempelsnelheid (5 m/s) overschreden wordt [% van aantal uren per jaar] | kwaliteits klasse | Activiteiten                        |                                     |   |
|---|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
|   |                   | Doorlopen (niet windhindergevoelig) | Slechteren (wel windhindergevoelig) | Langdurig zitten (meest windhindergevoelig) |
| < 2,5 %   | A                 | Goed                                | Goed                                | Goed  |
| 2,5 – 5 %   | B                 | Goed                                | Goed                                | Matig                                       |
| 5 – 10 %  | C                 | Goed                                | Matig                               | Slecht                                      |
| 10 – 20 %   | D                 | Matig                               | Slecht                              | Slecht                                      |
| > 20 %  | E                 | Slecht                              | Slecht                              | Slecht                                      |

## NEE, TENZIJ

---

- Het **eenzijdige voordeel** dat SPOV toekomt **eerlijk verdeeld** wordt. Met name de hoogbouw van 15-40 meter levert veel nadeel voor ons op en we zijn als kleine eigenaar niet betrokken door gemeente dan wel SPOV.
- **We betrokken worden**, zodat het voor ons ook een wenselijk plan wordt.
- Wij voldoende **gecompenseerd worden** voor de **schade** die de bestemmingsplanwijziging voor ons oplevert, bijvoorbeeld:
  - **Wijziging van bestemmingsplan op ons pand** en de eronder gelegen grond,
  - **Gratis toegewezen parkeerplaatsen** voor gasten van huurders van ons pand,
  - **Optie tot aandeelhouderschap** in de projectontwikkeling,
  - **Verplaatsing gebouwen**.



