

Raad van de gemeente Woerden  
Postbus 45  
3440 AA WOERDEN

- 6 AUG. 2021

Datum  
5 augustus 2021

Ons nummer  
202105030/2/R4

Uw kenmerk

Inlichtingen

[REDACTED]

Onderwerp  
Woerden  
bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum  
Snel en Polanen/CHW

Procedure  
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

U hebt eerder bericht gekregen van de Afdeling dat bovenvermelde procedure is gestart. In deze procedure is het aantal indieners inmiddels uitgebreid.

Op dit moment zijn dat de volgende indieners:

[REDACTED] en anderen en [REDACTED] en anderen.

Mochten zich wijzigingen voordoen in deze lijst, dan ontvangt u daarover bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

<b>RAAD VAN STATE</b> INGEKOMEN	
04 AUG. 2021	
ZAAKNR.	302105750
AAN:	F. v. v.
BEHANDELD DD:	PAR.

# Beroepschrift Verzoekschrift

## Geadresseerde

Raad van State  
Afdeling bestuursrechtspraak

## Soort beroep

Beroep tegen een besluit van een bestuursorgaan en verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening

## Bestreden besluit

Gemeenteraad  
Woerden  
01-06-2021  
D/21/013605  
Bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen

\_\_\_\_\_  
Waartegen gaat u in beroep?

\_\_\_\_\_  
Bestuursorgaan  
Vestigingsplaats  
Datum besluit  
Kenmerk  
Waar gaat de zaak over?

## Indiener en gemachtigde

Voorletter(s) [redacted]  
Tussenvoegsel [redacted]  
Achternaam [redacted]  
Straatnaam [redacted]  
Huisnummer [redacted]  
Postcode [redacted]  
Woonplaats [redacted]  
Telefoonnummer 1 [redacted]

## Mede-indiener 1

Naam [redacted]  
Straatnaam [redacted]  
Huisnummer [redacted]  
Postcode [redacted]  
Woonplaats [redacted]  
Land [redacted]

## Mede-indiener 2

\_\_\_\_\_  
Naam [redacted]

Straatnaam [REDACTED]  
Huisnummer [REDACTED]  
Postcode [REDACTED]  
Woonplaats [REDACTED]  
Land [REDACTED]

---

**Mede-indiener 3**

Naam [REDACTED]  
Straatnaam [REDACTED]  
Huisnummer [REDACTED]  
Postcode [REDACTED]  
Woonplaats [REDACTED]  
Land [REDACTED]

---

**Mede-indiener 4**

Naam [REDACTED]  
Straatnaam [REDACTED]  
Huisnummer [REDACTED]  
Postcode [REDACTED]  
Woonplaats [REDACTED]  
Land [REDACTED]

---

Gronden van het beroep/verzoek

**Motivering van het beroep, alsmede motivering van het verzoek**

Bijlage(n):

- bestreden besluit
- redenen/ gronden
- redenen/ gronden
- machtigingen

# RAADSBESLUIT

D/21/013605

Z/21/009166



**Onderwerp:** Bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 23 maart 2021 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

## b e s l u i t:

1. De door de erven van de bewoner van La Fontaineplein 11 ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren en de overige ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" met digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632. uitbreidingwcsp-bVA1' zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 27 mei 2021, voortgezet op 1 juni 2021,

De griffier,

drs. M.J.W. Tobeas

De voorzitter,

V.J.H. Molkenboer



**Staat van wijzigingen**  
**Bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel**  
**en Polanen**  
10 maart 2021

## Inleiding

Op 30 september 2020 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen' (planidentificatie NL.IMRO.0632.uitbreidingwcsp-bOW1) en het hieraan gerelateerde ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder, zes weken ter inzage komen te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben van 1 oktober tot en met 11 november 2020 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden. Deze zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wro is de kennisgeving ook verstuurd naar de vooroverlegpartners. De provincie Utrecht heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben in het kader van het provinciaal belang. Het Waterschap De Stichtse Rijnlanden heeft verzocht de waterbalans toe te voegen als bijlage bij de toelichting. De Gasunie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor de vaststelling. In deze bijlage is aangegeven welke wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangebracht.

## Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

### Wijziging van de planverbeelding

1. De maximaal toegestane bouwhoogte van het westelijk deel van het bestemmingsvlak "Centrum" wordt verlaagd van 45 meter naar 40 meter.

### Wijzigingen van de planregels

1. Artikel 3 (Centrum), lid 3.2.5 (voorwaardelijke verplichting): aan dit lid wordt een sub "d" toegevoegd dat als volgt komt te luiden:

*"Een omgevingsvergunning voor de bouw van een gebouw met een bouwhoogte van 30 meter of meer kan slechts worden verleend als met een windhinderonderzoek is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar windhinderklimaat".*

2. Artikel 3 (Centrum), lid 3.2.3 (bouwregels gebouwen) sub e wordt aangepast. De daarin opgenomen bouwhoogte van 45 meter wordt n.a.v. zienswijzen aangepast naar 40 meter. Sub e komt als volgt te luiden:

*"Op het deel van het bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van 40 meter van toepassing is, geldt dat:*

1. *bebouwing tot een hoogte van 40 meter is toegestaan met een maximum oppervlakte (footprint) die op de verbeelding is aangeduid;*
2. *voor de overige bebouwing is een maximum bouwhoogte van 15 meter toegestaan."*

### Wijzigingen in de plantoelichting

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de plantoelichting op de volgende punten aangevuld of aangepast:

1. Paragraaf 2.3 (gewenste ontwikkelingen) wordt aangepast aan de gewijzigde bouwhoogte voor het westelijk bouwdeel van bouwveld B5-B6 bij het winkelcentrum waarvan de bouwhoogte wordt verlaagd naar 40 meter;
2. Paragraaf 2.3.3 (openbare ruimte) wordt aangevuld met een passage over laad- en losvoorzieningen;
3. De paragrafen 4.5 (windhinder) en 5.2 (toelichting op de planregeling) worden aangepast waarbij zal worden verwezen naar de opgenomen voorwaardelijke verplichting die naar aanleiding van zienswijzen in de planregels wordt opgenomen (zie bij punt "wijzigingen van de planregels") en de gewijzigde hoogte naar 40 meter.
4. Paragraaf 4.6 (geluid) wordt voor wat betreft de indeling van de tekst met kopjes beter aangesloten zoals in het aangrenzende bestemmingsplan voor het woongebied is gedaan;
5. Paragraaf 4.10 (water) wordt aangepast aan de geactualiseerde waterbalans;
6. Paragraaf 4.16 (bezonning) wordt aangepast aan de geactualiseerde bezonningsstudie waarbij is uitgegaan van de verlaagde bouwhoogte van 45 meter naar 40 meter.

### Bijlagen

Een aantal zienswijzen is aanleiding geweest om de reeds uitgevoerde milieukundige onderzoeken aan te vullen.

Het trillingsonderzoek is tekstueel aangevuld waarbij verduidelijkt is dat er wordt gerekend met acht goederentreinen per uur per richting.

Het uitgevoerde indicatieve windhinderonderzoek is tekstueel aangevuld met een uitgebreidere beschrijving van de beschouwde gebouwen in de omgeving. Ook is in het onderzoek aangegeven wat de effecten zijn van een verlaging van de bouwhoogte bij het winkelcentrum van 45 meter naar 40 meter.

Op verzoek van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is de waterbalans toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

De bezonningsstudie is aangepast aan de gewijzigde bouwhoogte (van 45 meter naar 40 meter).

Het akoestisch onderzoek is op enkele punten aangevuld, onder andere met betrekking tot de ligging van de Beneluxlaan, dat heeft echter geen betrekking op het plangebied van het winkelcentrum.

## Ambtelijke wijzigingen

### Wijziging van de planregels

1. Artikel 6 (Centrum), lid 6.5.4 wordt aangepast en komt als volgt te luiden:

*“De gebouwen als bedoeld in 3.2 mogen uitsluitend worden gebouwd en overeenkomstig 3.1 worden gebruikt indien er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij moet worden voldaan aan de bepalingen in de “Nota parkeernormen gemeente Woerden” (vastgesteld op 2 september 2014) en diens rechtsopvolger.”*

### Toelichting

1. Paragraaf 3.3.3 (Woonvisie Woerden) wordt aangepast waarbij zal worden verwezen naar de toegekende subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls waardoor er kan worden voldaan aan de percentages sociale huur en goedkope koop conform de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024;
2. In paragraaf 5.2 (toelichting op de planregeling) worden de wijzigingen aan de planregels toegelicht.

### Bijlagen

Het stikstofonderzoek is geactualiseerd gelet op de per oktober 2020 van kracht geworden nieuwe AERIUS-berekeningsmethode.



Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State,  
Postbus 20019,  
2500 EA DEN HAAG.

Betreft: Beroepsschrift tegen vastgesteld bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" te Woerden met identificatie. NL.IMRO.0632.uitbreidingwcsp-bVA1

Datum: 04-08-2021

Geachte leden van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State,

Bij deze willen wij beroep instellen tegen het bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen met identificatie. NL.IMRO.0632.uitbreidingwcsp-bVA1.

Onze familie is sinds circa 2011 eigenaar van het pand aan het La Fontaineplein ■■■ In dit pand zijn meerdere publieksgerichte functies gevestigd, te weten: restaurant, dansschool, kinderdagverblijf en zalenverhuur. Ons pand is aangrenzend aan het bestemmingsplan met identificatie NL.IMRO.0632.uitbreidingwcsp-bVA1 waar wij nu bezwaar tegen aan tekenen.

De voorgenomen hoogbouw schaadt de in ons pand gelegen (publieks)functies in ernstige mate, alsmede de exploitatie daarvan.

Onze brief is gesplitst in drie delen. Het eerste deel richt zich op onze bezwaren als eigenaar van het pand en de communicatie die daar is geweest met de gemeente Woerden (hierna te noemen "Gemeente"). Het tweede deel richt zich op de meer juridische kant van het proces dat de Gemeente gevolgd heeft. Tot slot gaan wij in op onze eisen.

## Deel 1: bezwaar en communicatie

Wij hebben 08-01-2020 bezwaar aangetekend op de voorontwerpbestemmingsplanwijziging middels een brief (zie Productie 1) en daar een niet-uitputtende lijst van zaken benoemd die voor ons schade zouden opleveren bij doorgang van de bestemmingsplanwijziging. Daarnaast hebben we diverse mails en brieven verstuurd. O.a. aan de gemeenteraad, verantwoordelijk wethouder T. de Weger en college van B&W (zie Productie 2). Ook hebben wij 15-04-2021 ingesproken bij de gemeenteraad op een politieke avond waar de plannen besproken zijn (zie Productie 3 voor de presentatie en Productie 4 voor de uitgetypte verwoording van de presentatie). In de basis voelen wij ons niet gehoord en hebben het gevoel niet als belanghebbende gezien en erkend te zijn.

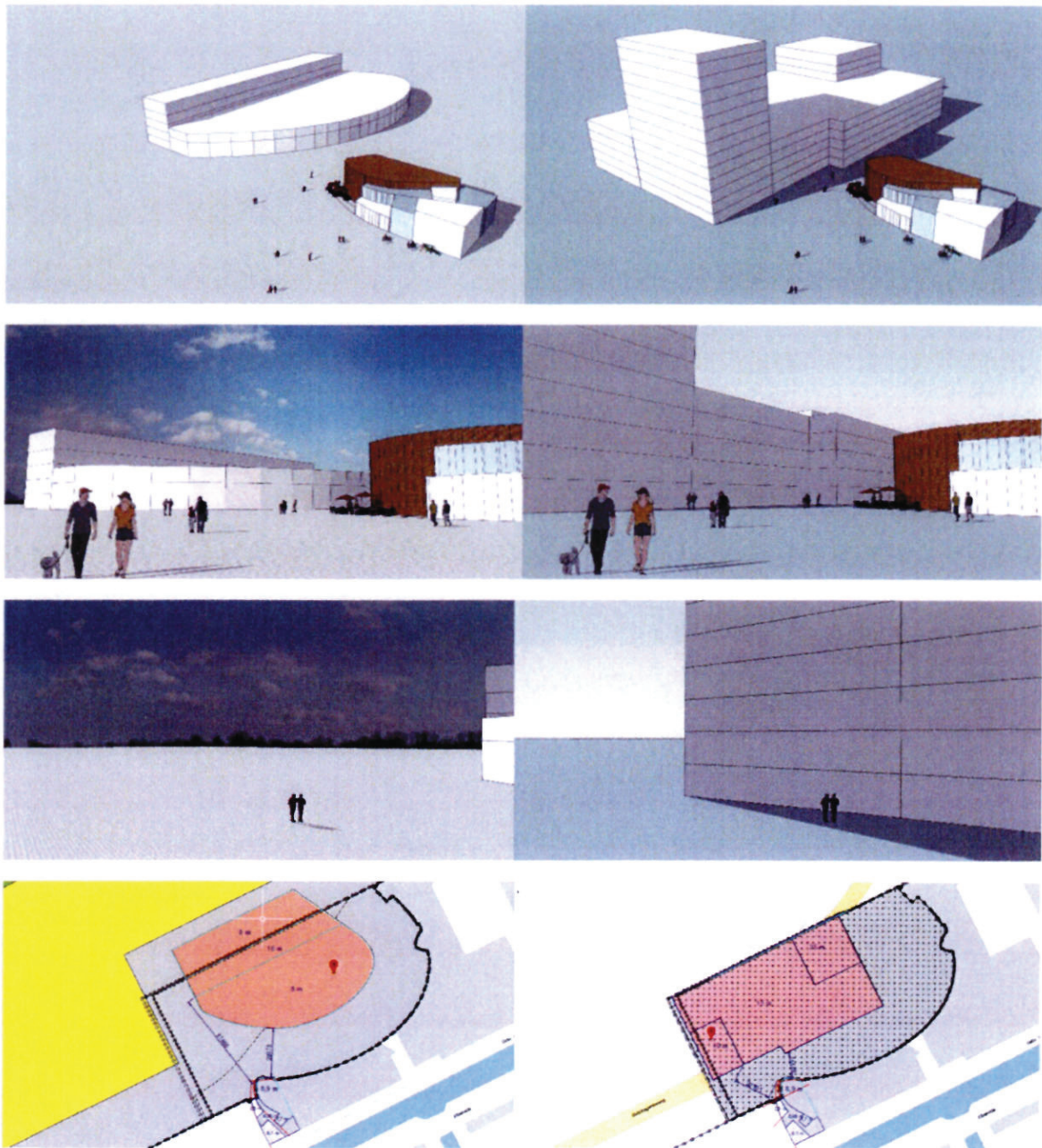
Op onze brief van 08-01-2020 is geen directe reactie gekomen. Wel is er indirect in het eindverslag BT\_17 Eindverslag inspraak, vooroverleg 28-05-2020 op een aantal punten van onze brief ingegaan (bij inspraakreactie 7). Echter, dit zijn zeer subjectieve reacties die grotendeels niet begrijpelijk zijn of niet door feiten onderbouwd. Ons bezwaar op de door de Gemeente gegeven reactie zullen wij onderstaand tonen:

- Op ons bezwaar, inspraak en andere communicatie 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”, voor ons is het afbraak van de ruimte. Ook wordt gesproken over nietszeggende termen als “zichtlijnen”. Wij kennen niemand die een toren van 40 m op 22 m afstand voor zijn deur wil hebben.
- Het Pensioenfonds Rail & OV (hierna te noemen “Pensioenfonds”) 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 het Pensioenfonds waarschijnlijk de eigenaar van de nieuwe ontwikkeling waar de wijzigingen in het bestemmingsplan voor nodig zijn, daar heeft de Gemeente, bleek achteraf, een intentie-overeenkomst mee gesloten. Tot dusver is de intentie-overeenkomst slechts ten dele openbaar gemaakt na een Wob-verzoek (zie Productie 5). Het Pensioenfonds heeft voordeel bij wijziging van het bestemmingsplan.

De Gemeente had transparant op grond van objectieve criteria moeten bepalen wat een geschikte partij zou kunnen zijn die de gronden zou kunnen kopen. Echter, de Gemeente heeft aangegeven dat het Pensioenfonds met een “goed bod” kwam en een positieve reputatie in de markt heeft. Door niet te starten met het opstellen van de objectieve criteria heeft de Gemeente de mogelijkheden van marktwerking sterk verminderd.

Op basis van gelijke behandeling zouden wij hebben verwacht ook de grond te kunnen kopen, in Productie 2 is onze interesse in aankoop van de grond duidelijk weergegeven. De Gemeente heeft dit genegeerd. Gezien het grond betreft zonder bouwplicht was het eenvoudig geweest voor de Gemeente op onze interesse in te gaan. De Gemeente gaf aan dat wij simpelweg te laat waren zonder onderbouwing. Uit de jurisprudentie blijkt dat indien meerdere partijen aan een Gemeente aangeven interesse te hebben in de desbetreffende gronden dat de overheidsorganisatie deze partijen gelijk moet behandelen en met die belangen zorgvuldig om moet gaan.

- Wij zijn niet geïnformeerd over de te wijzigen plannen ten tijde van de aankoop van het pand omstreeks 2011, waar de Gemeente nota bene de verkopende partij was. Gemeente verwijst nu naar plannen, indien deze gezocht worden zijn de enorme bouwvolumes niet terug te vinden. In oudere plannen wordt gesproken over 16 m hoogte en 8 m hoogte met maximaal 30 woningen op veel grotere afstand van ons pand. In Figuur 1 zijn de volumestudies terug te vinden voor de verschillen in de bestemmingsplannen (alsmede de bestemmingsplannen zelf). Studies die wij zelf hebben gemaakt, aangezien de Gemeente ons dit inzicht niet gegeven heeft. De bouwvolumes zijn met een factor 2,5 toegenomen (zie Productie 6 voor onderbouwing) indien het bestemmingsplan uit 2010 (geldend ten tijde van aankoop door onze familie) vergeleken wordt met het bestemmingsplan uit 2021. Daarnaast is het zwaartepunt van de bebouwing sterk verplaatst in onze richting. Het nieuwe bestemmingsplan geeft de Gemeente o.a. mogelijkheden tot zeer hoge bebouwing dicht op ons pand, alsmede de omlegging van de Steinhagenseweg. Indien dit bekend was ten tijde van de aankoop had dit tot andere overwegingen geleid.

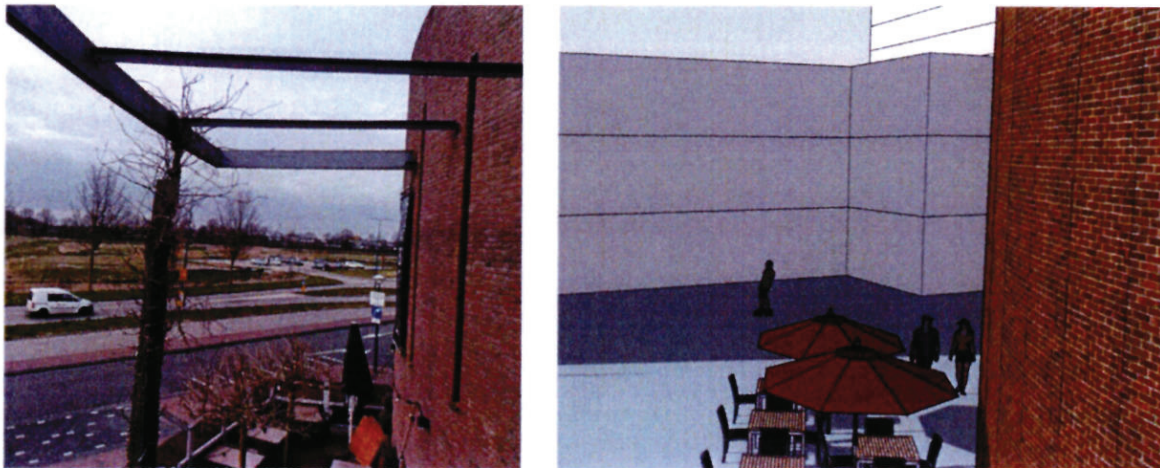


Figuur 1 Volumestudie op basis van bestemmingsplan 24-06-2010 (links), gewijzigd bestemmingsplan 01-06-201021 (rechts)

- 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. Zie Figuur 2 en Figuur 3 voor het verschil in uitzicht tussen de huidige en de toekomstige situatie.



Figuur 2 Huidige situatie(links), toekomstige situatie (rechts)



Figuur 3 Huidige situatie(links), toekomstige situatie (rechts)

- Gevreesd wordt voor een verhoging van de parkeerdruk en parkeerhinder tijdens en na de bouw. Ingeschat wordt dat het parkeren lastig wordt voor de gasten van het restaurant en de ouders van kinderen van het kinderdagverblijf. Voor mensen die slecht ter been zijn zal de toegankelijkheid tot zorgfuncties in ons pand verslechteren (denk bijvoorbeeld aan mogelijkheden voor fysiotherapiepraktijk, centrumfunctie voor ouderen en dagbesteding). Er is onduidelijkheid over het feit of gratis parkeren gegarandeerd wordt voor de toekomst. "We volgen de parkeernota" (als reactie van de Gemeente op ons bezwaar) 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. De afstand vanaf parkeergelegenheid tot ons gebouw zal veel groter worden. Daar waar nu nog op maaiveld geparkeerd kan worden zal dit bij doorgang van het bestemmingsplan grotendeels op 1 hoog op grotere afstand plaats moeten vinden. Dat maakt toegang tot ons pand moeilijker. En dan is het zoals gezegd nog de vraag of er kosten aan parkeren verbonden zullen zijn.
- Het restaurant ligt niet meer aan een doorgaande weg en zal daardoor minder zichtbaar en bereikbaar zijn. De kans op toevallig passerende klanten neemt daarmee sterk af. Het is onduidelijk of verleggen van de weg een gunstig effect heeft voor het restaurant zoals de Gemeente stelt. Waar dit uit blijkt is onduidelijk? Wat zijn de aantallen auto's die er nu over de weg gaan. Als er daar 1 op de bijvoorbeeld 1000 van stopt, dan zijn dat een hoop klanten.

Daarnaast heeft het nieuwe bestemmingsplan ondergeschikte horeca opgenomen die een negatief effect heeft op de klandizie van het restaurant. Volgens het principe van materiele zorgvuldigheid dienen overheidsmaatregelen zo min mogelijk schade te veroorzaken. Als de Gemeente daadwerkelijk onze belangen en die van de restaurant-eigenaar mee zou hebben gewogen dan zou de ondergeschikte horeca niet aanwezig geweest zijn in het bestemmingsplan of onder condities gerealiseerd worden. Condities zoals bijvoorbeeld omzet van restaurants in Woerden en het restaurant aan La Fontaineplein ■■■ te Woerden in het bijzonder. Het lijkt erop dat het bestemmingsplan nu ontworpen is voor de toekomstig eigenaar, namelijk het Pensioenfonds die meer rendement zal halen indien de mogelijkheid van ondergeschikte horeca aanwezig is.

- Door plaatsen van de hoogbouw (en zeker met de gekozen oriëntatie) zal de westenwind flink versnellen (bron: Cauberg Huygen) wat niet prettig is voor gasten van het restaurant op het terras alsmede spelende kinderen. De omgeving wordt er simpelweg minder prettig door en daarnaast zullen de verhoogde windsnelheden zorgen voor risico's op constructieve schade door de sterk verhoogde windsnelheden. Effecten kunnen volgens Gemeente worden verminderd door maatregelen te treffen, echter dit zal maar beperkt werken. Het enorme volume is de reden van een enorme stijging in windsnelheid. Een gebouw waar op dit moment nog geen verplichte CFD-berekening<sup>1</sup> van gemaakt is. Een CFD-berekening is verplicht voor gebouwen hoger dan 30 m. Intentie van de projectontwikkelaar is vooral te kijken naar de windhinder op maaiveldniveau. Wat het betekent voor het terras op de eerste verdieping alsmede de rest van het gebouw (bijvoorbeeld de zonnepanelen) is onduidelijk. Daarnaast is onduidelijk wat het aanvaardbare niveau is. De tot dusver uitgevoerde onderzoeken geven een windklimaat C t/m E op maaiveldniveau is nu opgeschreven. Oftewel de klasse slecht tot matig als het gaat om het zitten op een terras. Dat is geen rekening houden met de omgeving bij het ontwerp, dat is denken vanuit de nieuwbouw. Het lijkt erop dat het Pensioenfonds aan het besturen is in plaats van de Gemeente en dat zij bepaalt dat er slechts (en zonder vooraf gedefinieerde acceptatiecriteria) naar het windklimaat op maaiveld gekeken wordt (zie Productie 7). In een situatie waar de Gemeente aan het roer staat zou je verwachten dat het Pensioenfonds in haar brief verwijst naar een duidelijk document opgesteld door de Gemeente in overleg met belanghebbenden zoals ons. Bijvoorbeeld met een zin dat het windklimaat gelijk of beter wordt en dat daar anders voor gecompenseerd dient te worden.
- 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.

## Deel 2: gevolgde proces Gemeente

Ook het gevolgde proces bij de Gemeente Woerden laat te wensen over.

Er zijn twee gerelateerde bestemmingsplannen, waarbij er een over een woonwijk gaat en een over het winkelcentrum met appartementen. In het eerste geval zal er voorrang worden gegeven aan Woerdenaren voor de verdeling van deze woningen, waarmee je wellicht zou kunnen zeggen dat dit voor het algemeen belang zou kunnen zijn, aangenomen dat er daadwerkelijk een dergelijk hoge vraag is, waarvan de Gemeente het heeft nagelaten om dit aan te tonen. Er is slechts sprake van een

---

<sup>1</sup> CFD staat voor Computational Fluid Dynamics. Een CFD-berekening maakt het mogelijk om bijvoorbeeld de luchtstromingen buiten een gebouw te simuleren en tijdsafhankelijk zichtbaar te maken.

"opgave vanuit de overheid", maar er is door de Gemeente nooit specifiek gewezen op een verplichting hierin, wat het beleid op zich al onbegrijpelijk maakt.

In het geval van het bestemmingsplan voor het winkelcentrum is er geen enkele motivatie voor het bouwen van de appartementen. De Gemeente heeft wel onderbouwd waarom er behoefte zou ontstaan voor een winkelcentrum, maar dit geldt niet voor het bouwen van de appartementen. Er is wel gedacht aan een doelgroep voor deze appartementen, maar deze mensen zouden ook prima in de woningen van het woonbestemmingsplan kunnen wonen.

Bovendien ontbreekt de duidelijke motivering voor plaatsing van de extra grote bouwvolumes vooral voor het La Fontaineplein 31 en in mindere mate bij het Pensioenfonds voor de deur. De motivering die gedaan wordt voor de hoogbouw voor onze deur zijn subjectieve kreten met een stedenbouwkundig sausje. Hier zijn ook vragen over gesteld door een raadslid, die het net als ons ook niet begreep.

De Gemeente geeft zelf aan in het Algemeen Dagblad van 27-04-2021 dat het winkelcentrum er niet verwaarloosd uitziet (zie Productie 8), hier sluiten wij ons bij aan. Vervolgens komt er een relaas van wat er allemaal veranderd wordt zonder dat de voordelen voor de burgers van Woerden duidelijk zijn.

Ter volledigheid is een indruk van de huidige situatie zichtbaar in Productie 9, waarbij er buiten de "opgave van de overheid" om geen reden lijkt tot aanpak van het gebied, zoals bijvoorbeeld vergaande wegomleggingen of enorme hoogbouw. In de toekomst zal de omgeving (bij doorgang van de plannen) een volgebouwd bomenarm geheel worden met veel schaduw. Dit lijkt ons niet in het belang van de burgers van Woerden. Omleggen van de weg is per definitie vernietiging van kapitaal. Mocht er al een goede reden zijn om de weg om te leggen, dan had de Gemeente de weg daar initieel al neer kunnen leggen. Daarnaast zal de afstand afgelegd door het verkeer toenemen wat onnodige milieukosten met zich meebrengt.

Uit het voorgaande volgt dat er niet is voldaan aan het motiveringsbeginsel (3.47:Awb).

Qua materiele zorgvuldigheid is er ook een probleem voor de Gemeente en haar inwoners in het geval slechts één van de twee bestemmingsplannen zijn doorgang zal vinden. Ofwel er zijn te weinig supermarkten, ofwel er zijn geen woningen die als afzetgebied dienen voor de extra supermarkt. Zelf stelt de Gemeente dat dit een strategische keus is geweest dat mocht één plan geen doorgang zal vinden dat het andere wel door zou gaan.

Ook van een zorgvuldige voorbereiding is geen sprake. De Gemeente heeft geen oog gehad voor de belangen van de eigenaren van La Fontaineplein ■■■ Ten eerste is in geen van de documenten een analyse terug te vinden van de impact die de plannen zullen hebben op de waarde of exploitatiebaarheid van dit gebouw. Zelfs nadat er door de eigenaren aan de bel is getrokken en er bijvoorbeeld over de bereikbaarheid en het verliezen van parkeerruimte vragen zijn gesteld, is daar geen concreet antwoord op gekomen, zoals al eerder is aangegeven. De Gemeente had zelf het initiatief moeten nemen voor het onderzoeken van deze zaken, maar heeft dit nagelaten. De Gemeente heeft wel zaken als een bezonningsstudie uit laten voeren, maar dit zijn algemene onderzoeken.

Ten tweede is er in het verleden bij gemeenten al zoveel mis gegaan dat de Nationale ombudsman aanleiding heeft gezien om het volgende document te publiceren.

(<https://www.nationaleombudsman.nl/nieuws/2019/overheid-moet-in-2030-vooral-eerlijk-begripvol-en-simpel-zijn> ). In dit kader vinden we het bijzonder onzorgvuldig, onbegrijpelijk 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 op 22 m van onze bestaande gevel.

Het specifiek nadenken over de belangen van de eigenaren van La Fontaineplein ■ is voor de Gemeente nooit van belang geweest.

Op zichzelf is het gebrek aan een zorgvuldige voorbereiding al voldoende aanleiding om het hele plan niet door te laten gaan.

Interessant in deze context is ook de reactie van de Gemeente in het eindverslag van de inspraak waarbij het bezwaar afgedaan wordt met "De eigenaar kan een verzoek tot planschade indienen". Deze wijze van handelen valt niet onder behoorlijk bestuur, maar onder regeren met een botte bijl. Sowieso zijn uitspraken over planschade vaak maar gelimiteerd tot ongeveer 10% van de waarde van het pand, terwijl de schade wel degelijk veel groter kan zijn. Het ontbreken van een risicoanalyse planschade kan bovendien ervoor zorgen dat de Gemeente zichzelf en daarmee haar inwoners financieel verder in de problemen brengt.

De Gemeente Woerden probeert ook onder het aanbestedingsrecht uit te komen door te stellen dat er geen bouwplicht is. Dit is echter niet consistent met het belang van de te bouwen supermarkt voor de stad Woerden indien de nieuw te bouwen woonwijk bewoond wordt. Het valt te verwachten dat er anders chaos zal ontstaan in de supermarkten, waardoor het niet bouwen eigenlijk geen optie is voor de Gemeente. Hetzelfde geldt ook voor het Pensioenfonds, zij hebben nl. een verplichting naar hun leden om rendement te maken en het laten braak liggen van een terrein zal daartoe niet leiden; het is nl. na 10 jaar alsnog mogelijk voor de Gemeente om de bestemming weer te wijzigen als de juiste procedures worden gevolgd. Dit zou een verlies tot gevolg hebben voor het pensioenfonds. De facto valt dus te stellen dat er wel degelijk een bouwplicht op de grond zit. In een raadsvergadering is ook aangegeven dat de Gemeente speculeert op een verwachting dat het Pensioenfonds wel zal bouwen binnen een bepaalde termijn. Dit valt ons inziens onder het verbod op détournement.

Het is voor ons niet vast te stellen of er ook geen sprake is van staatssteun, aangezien er geen onafhankelijke taxatie (of één van de methodes om tot een marktconforme transactie te komen zoals genoemd op: <https://europadecentraal.nl/praktijkvraag/hoe-zit-dat-nu-met-grondtransacties-en-staatssteun-nu-de-mededeling-grondtransacties-is-vervallen/>) van de gronden is gedaan, althans niet één die publiekelijk beschikbaar is of voor de Raad exclusief in te zien is (hier is een vraag over gesteld in de raadsvergadering). Sowieso kan men zich afvragen of er zonder een veiling of openbare aanbesteding van de gronden ooit tot een marktconforme prijs gekomen kan worden, aangezien er altijd belangen spelen bij de waardering van gronden en onafhankelijke partijen slechts theoretisch bestaan. Hoe groter een partij nl. is, hoe groter de kans is dat een willekeurige taxateur in de toekomst ooit nog zaken zal doen met deze partij. Wij zijn dan ook van mening dat de Nederlandse Wet onrealistische condities bevat, waardoor een openbare veiling dan ook de enige methode zou moeten zijn voor de verkoop van gemeentegrond. Het combineren van planontwikkeling en verkoop van grond, zoals de Gemeente nu tracht te doen ("er is een goede prijs geboden" stelde verantwoordelijk wethouder T. de Weger, tijdens een van de raadsvergaderingen) is zeer twijfelachtig en wij zijn van mening dat dit niet de bedoeling is geweest van de wetgever. Voor de inwoners van Woerden, waar wij ook toebehoren, valt op deze manier niet te controleren dat de uiteindelijke deal tussen de Gemeente en het Pensioenfonds marktconform is, omdat de markt er buiten wordt gelaten. Dit kan tot gevolg hebben dat de inwoners van Woerden benadeeld worden door bijvoorbeeld een te lage prijs.

Bij aankoop van het pand in ongeveer 2011 is er door niemand gerept over diverse lange-termijnplannen die de Gemeente al dan niet zou hebben. Er was een bestemmingsplan en op basis daarvan zou een koper een besluit moeten kunnen nemen betreffende toekomstige kasstromen die een gebouw op zou moeten kunnen leveren en daarmee de waarde kunnen bepalen. Dit valt onder het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel. De Gemeente heeft inmiddels de positie ingenomen dat er allerlei Masterplannen (plannen die breder zijn dan individuele bestemmingsplannen) waren, etc., maar ook deze plannen zijn onderhevig aan politieke krachten. In de toen geldende bestemmingsplannen waren er bouwhoogtes tot maximaal 16 meter aangegeven veel verder weg van ons pand zoals reeds gemeld, maar nu was daar plotseling 45 meter te lezen in hun plannen, wat later is aangepast naar 40 meter. Een volume 2,5 maal zo groot, veel dichter gelegen op ons pand. Welk belang dient dit, anders dan een financieel belang voor de Gemeente? Als dat belang zo groot is, dan dient de overheid volgens het evenredigheidsprincipe hiervoor een vergoeding te geven. Het zou niet zo moeten zijn dat we daarvoor naar de Raad van State moeten komen.

Terugkomend op het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel: een Gemeente die zich hier in haar besluitvorming wel aan zou houden, zou deze bouwvolumes realiseren op een plek waar mensen met bestaande belangen niet voor een voldongen feit gesteld worden of hen op eigen initiatief compenseren.

Er is veel misgegaan in het verleden bij de gemeente Woerden bij het nakomen van de wet bij complexe projecten (zo is er geen accountantsverklaring afgegeven vanwege het niet nakomen van aanbestedingsregels in diverse projecten). Het is daarom niet vreemd dat wij u nu deze brief sturen.

## Eisen

Samenvattend zijn we van mening dat er bij het oude bestemmingsplan uit 2010 prima een supermarkt gerealiseerd kan worden die de circa 800 woningen in nieuw te bouwen gebied Snellerpoort kan bedienen. Bij het huidige plan hebben wij de meeste schade, terwijl wij niet serieus benaderd zijn door de Gemeente.

Wij eisen dat de Gemeente vasthoudt aan het bestemmingsplan uit 2010 en het bestemmingsplan uit 2021 niet ten uitvoer zal brengen. Via een planschadeprocedure zou deze schade maar beperkt kunnen worden gecompenseerd. We willen dat de Gemeente publiceert wat de verschillen zijn tussen het bestemmingsplan uit 2010 en uit 2021 en aangeeft wat hun voorstel is om ons te compenseren voor deze verschillen mocht de Gemeente de plannen uit 2021 toch door willen zetten. In eerste instantie dient dit plan getoetst te zijn door de Raad van State waarna dit voorstel bij ons aangeboden wordt.

Voorstel van gemeente kan bijvoorbeeld combinatie zijn van wijziging van bestemmingsplan op ons pand en de eronder gelegen grond, financiële compensatie, toegewezen parkeerplaatsen voor gasten van huurders van ons pand en wijzelf en dat we eigenaar worden van bijvoorbeeld een deel van het vastgoed dat gerealiseerd wordt of andere rechten krijgen (denk aan deel huurpenningen van het gerealiseerde).

Wij behouden ons het recht voor om ons verzoek nader aan te vullen.

Hoogachtend,

namens (en gemachtigd door) [REDACTED],

[REDACTED]

Correspondentie-adres:

[REDACTED]



## Productie 1 (Bezwaarbrief van 08-01-2020)

College van Burgemeester en wethouders van Woerden,  
p.a. Team Ruimtelijke Plannen,  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 45,  
3440 AA Woerden.

Datum: 08-01-2020

Betreft: 'inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen'.

Geacht [REDACTED]

Het is mij ter ore gekomen dat de gemeente de wens heeft hoogbouw (circa 8-15 bouwlagen) te plaatsen op een deel van de bestaande parkeerplaats van het La Fontaineplein. Om de wens van de gemeente invulling te geven wil zij het bestemmingsplan wijzigen.

Deze wens van de gemeente om het bestemmingsplan te wijzigen en vervolgens de hoogbouw te plaatsen is voor mij (als eigenaar van La Fontaineplein [REDACTED]) aanleiding bezwaar in te dienen tegen deze wijziging. Dit, aangezien een wijziging van het bestemmingsplan planschade op zou leveren voor mij. Schade die niet was te voorzien ten tijde van aankoop van het pand omstreeks 2011 en waar vooralsnog geen vergoeding voor ontvangen is.

De volgende niet-uitputtende lijst van punten zullen zorgen voor planschade:

- Vermindering van het vrije uitzicht en verblijfskwaliteit richting het weiland en het achterliggende spoor.
- Verhoging van de parkeerdruk en parkeerhinder tijdens en na de bouw: wat is de impact op het parkeren in de huidige situatie ten opzichte van de situatie tijdens bouwen, alsmede de nieuwe situatie? Mijn inschatting is dat parkeren zeer lastig wordt voor de gasten van het restaurant + overige gebruikers, en bijvoorbeeld ouders van kinderen van het kinderdagverblijf, in hoeverre is hier onderzoek naar gedaan?
- Vermindering van de bereikbaarheid doordat het restaurant niet meer aan een doorgaande weg zal liggen is de kans op toevallig passerende klanten sterk afgenomen.
- Effect op gezondheid en veiligheid van de kinderen in het kinderdagverblijf en gasten die mogelijk blootgesteld zullen worden aan verschillende typen overlast (bijvoorbeeld geluid, fijnstof, gassen, etc.) tijdens of na de bouw, wat is hier aan onderzoek naar gedaan?
- Effect op wind in de omgeving van het La Fontaineplein [REDACTED] als gevolg van plaatsen van de hoogbouw. Door plaatsen van de hoogbouw (en zeker met de gekozen oriëntatie) zal de westenwind flink versnellen (door het dichterbij elkaar komen liggen van de stroomlijnen) wat niet prettig is voor gasten van het restaurant op het terras alsmede spelende kinderen. De omgeving wordt er simpelweg minder prettig door en daarnaast zullen de verhoogde windsnelheden zorgen voor risico's op constructieve schade door de sterk verhoogde windsnelheden. In hoeverre zijn de effecten onderzocht tussen de huidige en de toekomstige situatie?
- Effect van schaduwwerking op gevel van gebouw, terras en dak (met zonnepanelen), wat is het effect hiervan?
- Grondwateronttrekkingen: in hoeverre is er onderzoek gedaan naar grondwateronttrekkingen (ten behoeve van de bouw van de garage) die kunnen resulteren in extra negatieve kleeft op de palen van mijn pand en eventueel voor horizontale verplaatsingen zouden kunnen zorgen.

In uw brief vraagt u om zoveel mogelijk suggesties waar zaken mogelijk anders geregeld zouden kunnen worden. Het niet wijzigen van het bestemmingsplan en realiseren ervan zou voor mij de meest gewenste situatie zijn. Enkele reducties op de planschade zouden mogelijk op de onderstaande manier behaald kunnen worden:

- Vermindering vrije uitzicht zie ik geen mogelijkheden de planschade te reduceren, elk gebouw reduceert het vrije uitzicht.
- Op het gebied van parkeerdruk zou een grote parkeergarage onder maaiveld met gelijkblijvende parkeermogelijkheden de planschade verminderen. Al blijft de afstand voor gasten van parkeerplek tot voorziening (restaurant of kinderdagverblijf) lastig klein te houden.
- Afname van toevallig passerende klanten zie ik geen mogelijkheden voor om dat effect te reduceren.
- Effect op gezondheid en veiligheid van kinderen en restaurantgasten zou middels goed plan van uitvoering en ontwerp reductie te behalen zijn. Hiervoor zal de gemeente de juiste eisen op moeten stellen.
- Effect op wind in de omgeving op straatniveau zal mogelijk middels voldoende hoge en wegklapbare glazen architectonisch en hufterproof ontworpen windschermen opgelost kunnen worden om de stroomlijnen voldoende te sturen. Effect op verhoogde windsnelheid op het dak is lastig te reduceren binnen het huidige plan, mogelijk door voldoende afstand te creëren op de bestaande bebouwing.
- Schaduwwerking kan gereduceerd worden door lagere bebouwing toe te passen en die op voldoende afstand te plaatsen.
- Grondwateronttrekking reduceren kan door de juiste bouwmethode te kiezen sterk gereduceerd worden.

Graag zou ik zien dat het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt. Indien het belang van de gemeente groter is dan ga ik ervan uit dat eventuele planschade zoveel mogelijk voorkomen of verminderd wordt en indien dit niet mogelijk is gecompenseerd.

Hoogachtend,

■■■■

## Productie 2 (mail aan wethouder T. de Weger en college van B&W (ma 26 apr. 14:48 verzonden))

Geachte heer T. de Weger,

Graag zouden wij op korte termijn een afspraak met u willen om te spreken over de ontwerp bestemmingsplannen Snellerpoort Woerden (woongebied) en Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen, waarvan de laatste in het bijzonder.

Aanleiding voor het gesprek is dat wij u willen wijzen op de juridische onrechtmatigheden in de huidige procedure waarbij er een (intentie-)overeenkomst is gesloten tussen een pensioenfonds en de gemeente betreffende de grond van de uitbreiding van het winkelcentrum. Hoewel het aanbestedingsrecht niet van toepassing is bij het verkopen van grond is dit wel zo indien er een tegenprestatie verlangd wordt van de koper anders dan een financiële vergoeding, zoals bijvoorbeeld x% middenhuur, enz. Op dat moment wordt een dergelijke overeenkomst privaatrechtelijk en hoewel het zo is dat u daar enige contractvrijheid in heeft moet u zich ook houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van gelijke behandeling. In het bijzonder betekent dit dat de keuze van uw contractpartner transparant en op basis van objectieve criteria moet kunnen worden gemotiveerd. Wij zijn niet op de hoogte gebracht van een dergelijke motivatie.

Uit de jurisprudentie blijkt dat indien meerdere partijen aan een gemeente aangeven interesse te hebben in de desbetreffende gronden dat de overheidsorganisatie deze partijen gelijk moet behandelen en met die belangen zorgvuldig om moet gaan. Zoals duidelijk is geworden in de raadsvergadering hebben wij interesse en vooralsnog niets vernomen.

Graag horen en lezen wij welke condities er gelden voor de grond. Welke eisen zijn opgenomen of reserveringen zijn gedaan ten behoeve van de omliggend gelegen belanghebbenden?

Op de volgende momenten zijn wij beschikbaar voor een afspraak:

- woensdag 28 april tussen 12:30-14:00 uur
- donderdag 29 april tot 14:00 uur
- vrijdag 30 april tot 12:30 en vanaf 14:00 uur
- zaterdag 1 mei de hele dag
- dinsdag 4 mei de hele dag
- woensdag 5 mei de hele dag
- donderdag 6 mei tussen 10:00-13:30 uur
- vrijdag 7 mei de hele dag
- zaterdag 8 mei de hele dag
- dinsdag 11 mei de hele dag

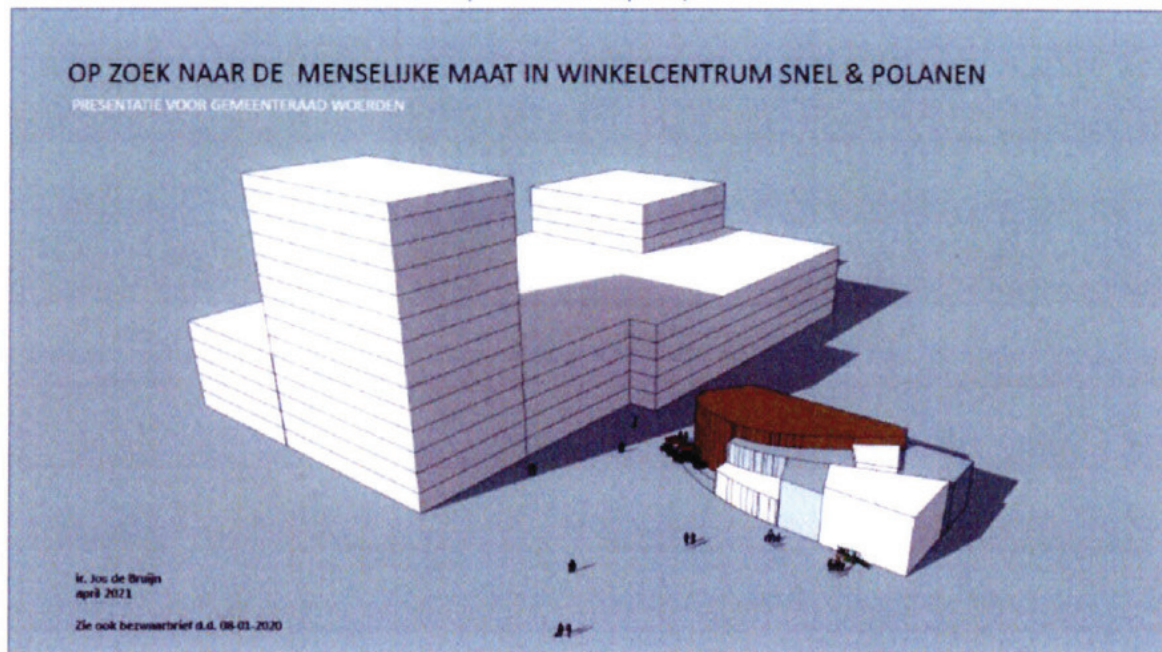
Graag ontvangen we eveneens een ontvangstbevestiging van deze mail.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

P.S. verzoek is deze mail ook door te sturen aan de heer A. de Regt, wij konden het e-mailadres van hem niet vinden.

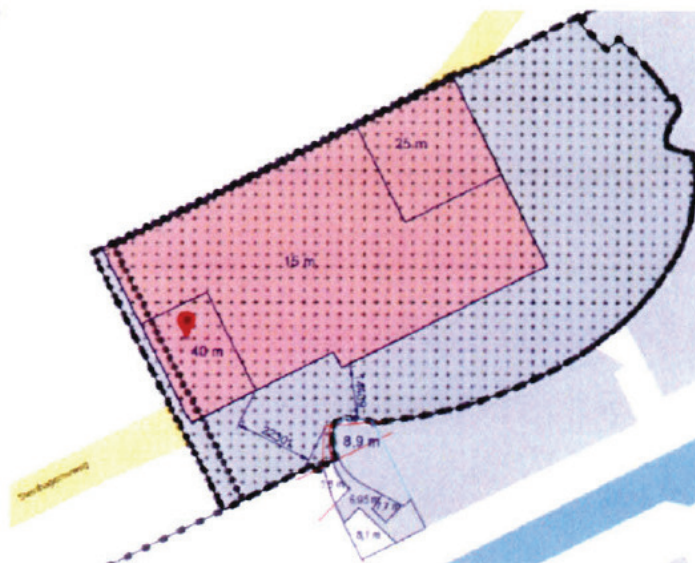
# Productie 3 (Presentatie-inspreker [REDACTED] hoogbouw- centrum-Snel-en-Polanen-april-2021.pdf)



## 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



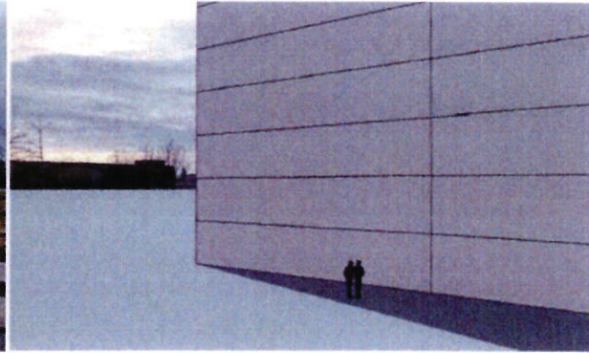
## ZICHT NAAR STATION

---

Huidig uitzicht



(Voor)uitzicht



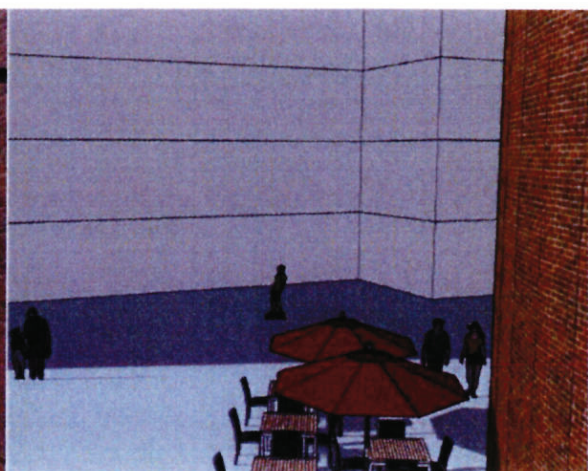
## ZICHT RICHTING TERRAS

---

Huidig uitzicht



(Voor)uitzicht



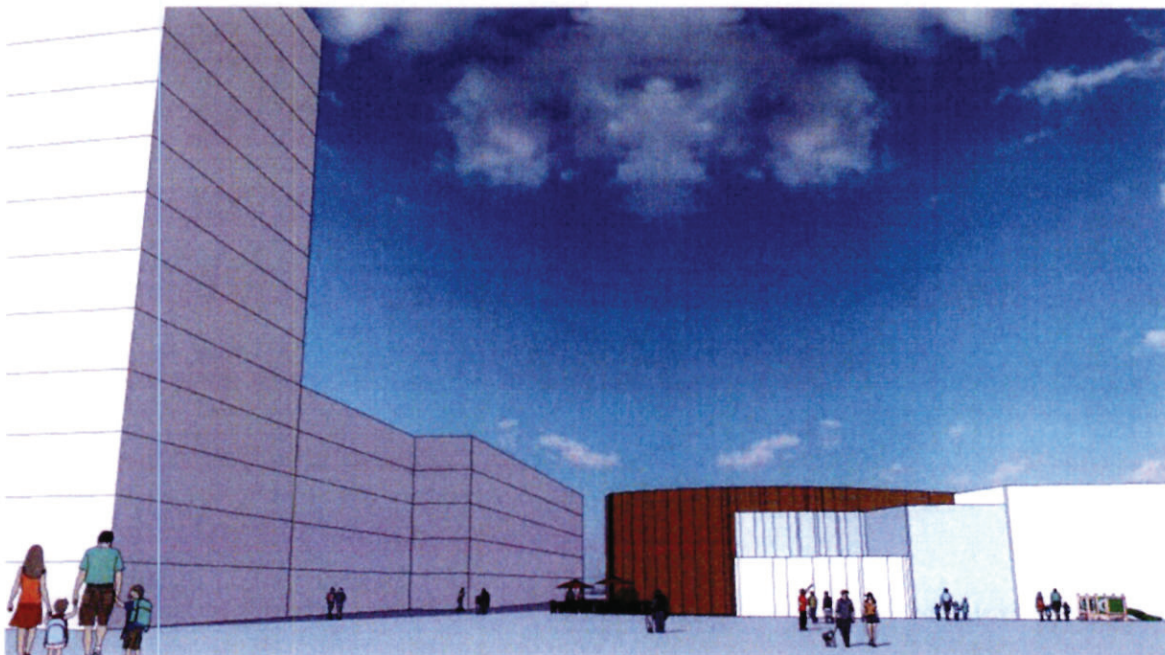
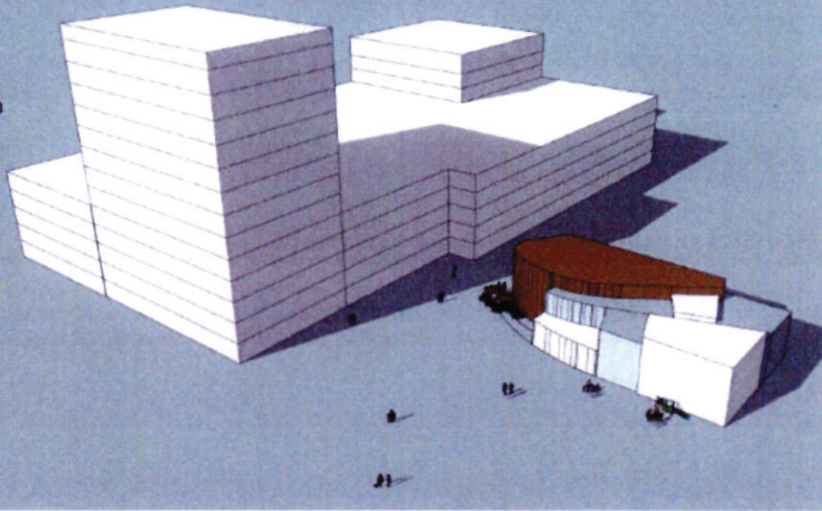
## MENSELIJKE MAAT

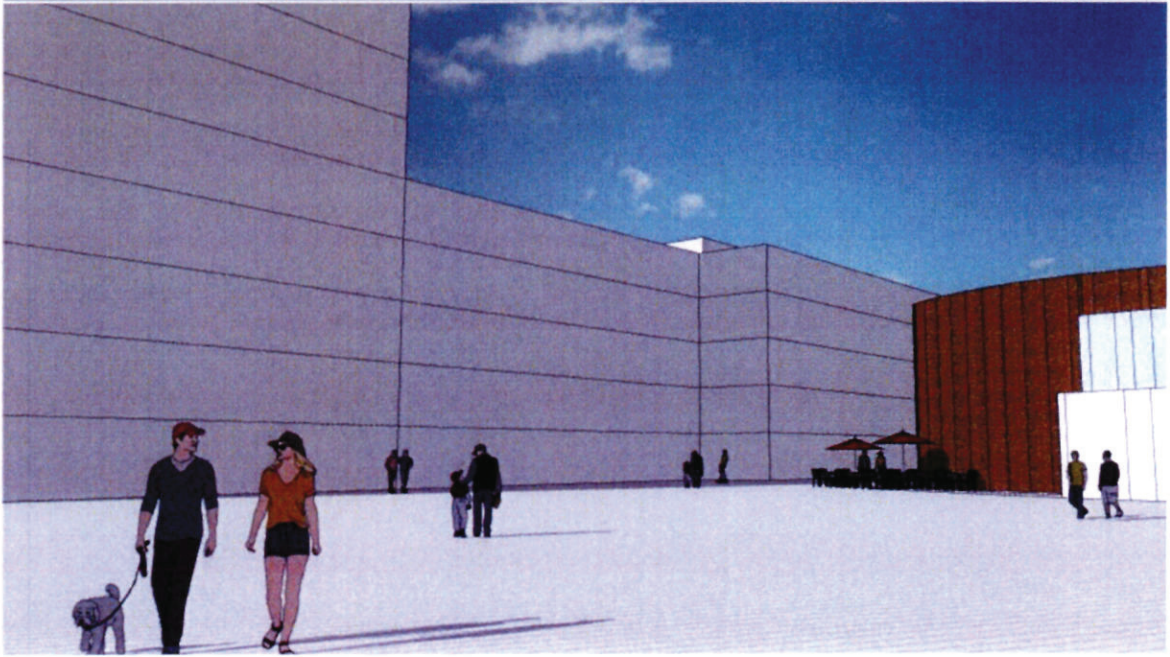
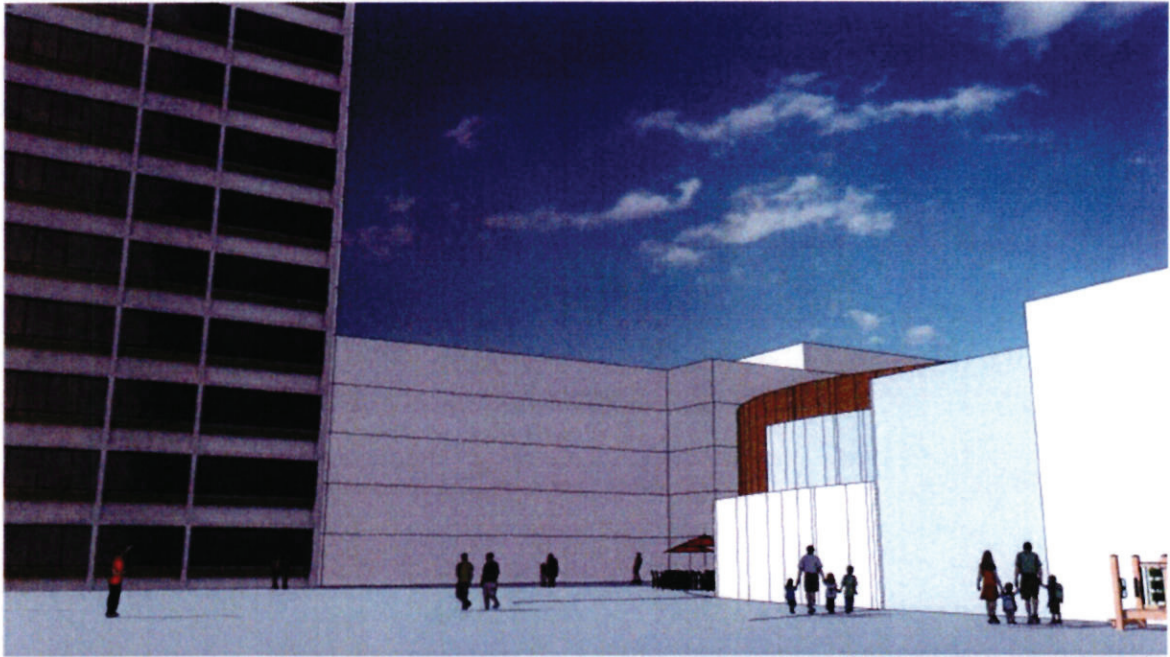
Mensen moeten zich prettig voelen in hun omgeving. Die omgeving dient dan ook op de mens en zijn behoeftes te worden afgestemd.

'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 (stede)bouwkundige verhouding is zoek.

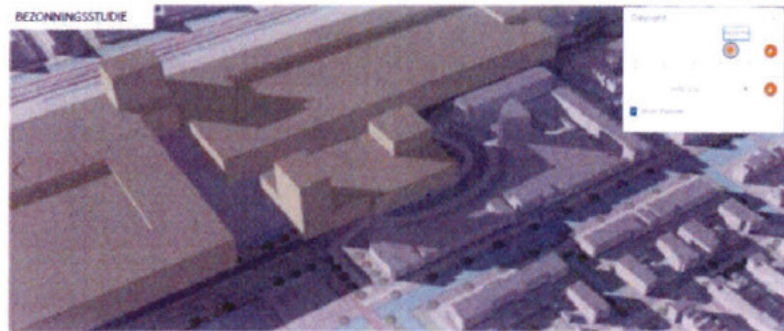






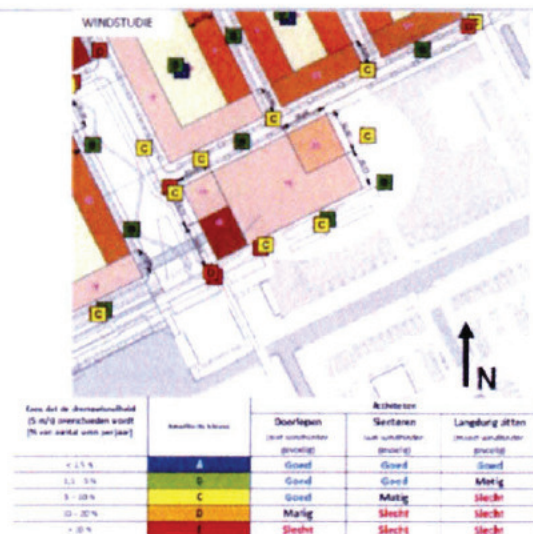
## VOORBEELDEN VAN BEZWAREN

- Wij als gebouweigenaar La Fontaineplein 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

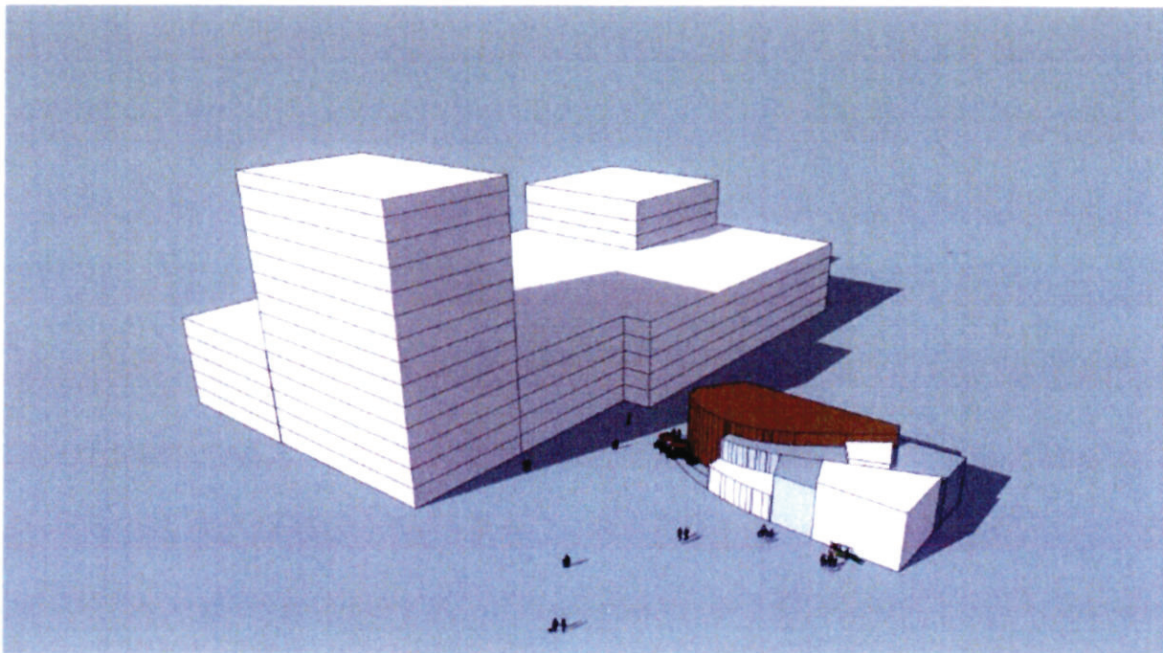
- De nabije gratis parkeergelegenheid voor restaurant en kinderdagverblijf verdwijnt deels. Ook wordt gevreesd voor een verhoging van de parkeerdruk en parkeerhinder tijdens en na de bouw.
- Door het gigantische volume zal de windsnelheid op het terras alsmede op de buitenspeelplaats van de kinderen enorm stijgen.
- De verblijfskwaliteit wordt verminderd door hoge 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.



## 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.



## Productie 4 (uitgetypte verwoording behorende bij de presentatie)

### Sheet 1

Geachte raad,

Hier spreek ik om op te komen voor onze belangen. Onze belangen als eigenaar van het wijkcentrum worden ernstig verstoord indien de voorontwerp bestemmingsplannen werkelijkheid worden. Het is ons meer dan een doorn in het oog. Het is 40 m hoog. Het is megalomaan en staat niet in verhouding tot wat we in Woerden gewend zijn.

Plaats dit pand op een plek waar mensen ervoor kunnen kiezen om er in de wind of de schaduw te gaan wonen, maar niet op een plek waar burgers voor een voldongen feit geplaatst worden. Wij dus.

### Sheet 2

Vanuit technisch oogpunt is het geweldig om zo hoog mogelijk te gaan en als je de eigenaar wordt ook. Als je onder aan de toren staat, geen eigenaar bent van de nieuwbouw, niet betrokken bent, dan denk je daar wel anders over. De verhouding is zoek. Wie wil er een pand van 40 m hoogte op 22 m van zijn gevel en een pand van 15 m op zo'n 14 à 15 m van zijn gevel? De huidige bebouwing is tussen de 7 en de 9 meter hoog en wordt in één klap ondergeschikt gemaakt. Dat is stedenbouw gezien vanuit de ontwikkelaar zonder oog voor de omgeving.

### Sheet 3

Links ziet u wat wij nu zien als we richting het station kijken en rechts ziet u het beeld dat ons te wachten staat. Doet u ons dat beeld rechts alstublieft niet aan.

### Sheet 4

Als we richting het terras kijken blijft er helemaal niets over van het uitzicht. Het uitzicht op een supermarkt is ons inziens een flinke achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie.

### Sheet 5

Kortom: de menselijke maat is weg, er wordt een plek gecreëerd waar het minder prettig verblijven wordt. Het geplande bouwvolume pal naast het wijkcentrum is grootstedelijk en past niet bij een bestaande kleinschalige woonwijk.

### Sheet 6, 7 en 8

Hier ziet u nog wat visualisaties hoe het er met de voorliggende plannen uit komt te zien. Het enige hoopgevend is de blauwe lucht. De mensen vallen weg om nog maar te zwijgen over de spelende kinderen bij het kinderdagverblijf. Is dit wat Woerden wil, of is dit wat het pensioenfonds wil? Een club met een belegd vermogen van €24 miljard euro die er belang bij heeft om zo hoog mogelijk te gaan en zo de dekkingsgraad van haar pensioenen op te krikken. De plannen zijn niet inzichtelijk voor

ons. Wij krijgen vooralsnog de lasten en de baten gaan naar een institutionele belegger met een hoofdkantoor in Utrecht.

#### Sheet 9

Mocht het nog niet duidelijk zijn: wij willen deze hoogbouw als eigenaar van het wijkcentrum niet en hebben bezwaar. Of wij willen er ook het voordeel van hebben, net als het pensioenfonds. Wij hebben het pand in 2011 gekocht van de gemeente. In die tijd is er nooit gesproken of verwezen naar deze plannen. De plannen die er toen waren, waar ook niet naar verwezen is, had een geheel andere proportie. 30 wooneenheden en maximaal 8 m hoog. Het uitzicht op het weiland is straks weg, evenals de avondzon, zoals volgt uit de uitgevoerde bezonningsstudie.

#### Sheet 10

De zichtbaarheid van het restaurant wordt verkleind door de weg om te leggen en er een enorm pand voor te plaatsen. Ook de bereikbaarheid wordt minder. De huidige parkeervoorziening die ervoor zorgt dat restaurantbezoekers of bijvoorbeeld ouders van kinderen voor kinderdagverblijf of dansschool gemakkelijk kunnen parkeren is onzeker. Harde uitspraken over hoe dit verder moet in de toekomst worden niet gedaan, evenals uitspraken over de kosten van parkeren. Nu is het gratis en u kunt zich voorstellen dat gratis en op korte afstand van de bestemming parkeren in het belang is van het wijkcentrum met al haar publiekgerichte functies. Door parkeren op hoogte zullen de afstanden groter worden en daarmee de moeite voor bezoekers.

Het windklimaat is deels onderzocht. Echter niet conform wet- en regelgeving. Gesteld wordt dat er geen CFD-berekening gemaakt kan worden gezien het detail van het gebouw nog niet af is. Er is wel degelijk een inschattende CFD-berekening te maken van deze volumes. Een berekening op basis van de geplande volumes is goed te doen en zal laten zien dat het grote volume de oorzaak is van een enorme verhoging van windsnelheden. Deze enorme toename is nu ook al terug te vinden in het wel uitgevoerde onderzoek. Er zal een windklimaat C t/m E ontstaan is nu opgeschreven. Oftewel de klasse slecht tot matig als het gaat om het zitten op een terras. Dat is geen rekening houden met de omgeving bij het ontwerp, dat is denken vanuit de nieuwbouw. Datzelfde geldt voor de voorgestelde windhinder-beheersmaatregelen. Ook deze zijn opgeschreven vanuit het toekomstig te realiseren gebouw. Niet vanuit de huidige bebouwing. Wij voelen ons geschaad en gepasseerd.

#### Sheet 11

Wij zijn tegen dit plan en voelen ons als kleine eigenaar niet betrokken daar waar het pensioenfonds een intentie-overeenkomst gesloten heeft met de gemeente. Een overeenkomst waar de inhoud tot dusver niet openbaar van is en ook niet voor ons als belanghebbende. We wisten tot voor kort niet eens dat er een voornemen was tot een intentie-overeenkomst of dat er überhaupt gesprekken waren tussen het pensioenfonds of andere partijen en de gemeente.

Ook vragen we ons sterk af of de rechtsbeginselen wel voldoende in acht genomen zijn bij het tot stand komen van de intentie-overeenkomst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbestedingsrecht dat geldt voor de verkoop van grond waar eisen aan verbonden zitten.

Mocht dit enorme plan niet gestopt worden, dan willen we dat het economisch voordeel niet alleen het pensioenfonds toekomt maar eerlijk verdeeld wordt. Met name de hoogbouw van 15-40 meter levert veel nadeel voor ons op zoals u wellicht begrepen had, wij willen dan dat ons geschade belang gecompenseerd wordt. Ook willen we betrokken worden in de breedste zin en als volwaardig erkend. Wij zijn niets meer dan het pensioenfonds en ook niets minder en willen dan ook gelijkwaardig behandeld worden met dezelfde mogelijkheden.

Sheet 12

Bedankt voor uw aandacht.

Productie 5 (grotendeels zwartgelakte intentie-overeenkomst)



SPF Beheer bv

Vermogensbeheer

RBP 13 NOV. 2019

Postbus 2030  
3500 GA Utrecht  
Tel 030 23 29 111  
Fax 030 23 29 112

19.091265



**AANTEKENEN**  
Gemeente Woerden  
[Redacted]  
Postbus 45  
3440AA WOERDEN

Bezoekadres  
Arthur van Schendelstraat 850  
3511 ML Utrecht

E-mail [info@spfbeheer.nl](mailto:info@spfbeheer.nl)

Internet [www.spfbeheer.nl](http://www.spfbeheer.nl)

Utrecht, 12 november 2019

Ons kenmerk : AHE VB20191112SPFB-1134

Telefoonnummer : 06 - 23 95 29 00

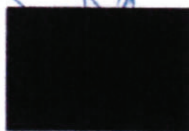
E-mail : [Redacted]@spfbeheer.nl

Onderwerp : Intentieovereenkomst

Namens [Redacted]

Volgens bijlagen  
Intentieovereenkomst uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen Woerden

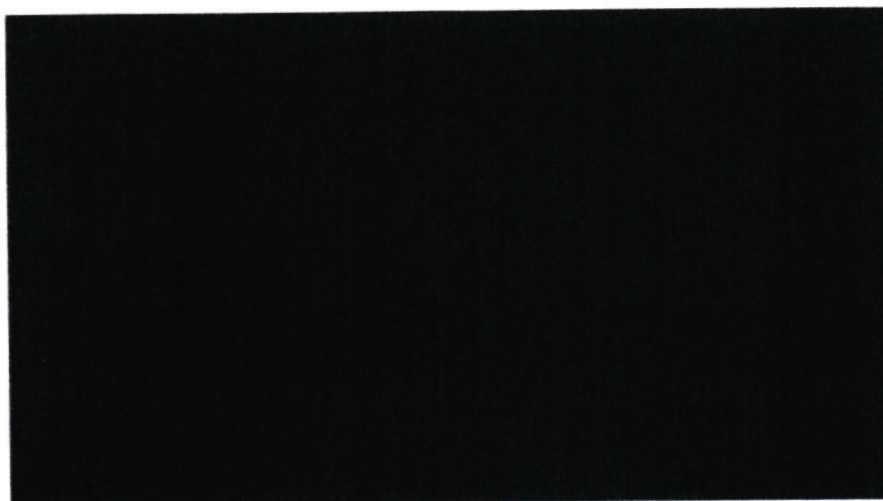
Met vriendelijke groet,  
SPF Beheer bv



Secretaresse Vermogensbeheer



INTENTIEOVEREENKOMST  
OM DE HAALBAARHEID TE ONDERZOEKEN VAN DE  
UITBREIDING WINKELCENTRUM SNEL EN POLANEN TE  
WOERDEN EN HET TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN HET  
WINKELCENTRUM



Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer

en

Gemeente Woerden

**INTENTIEOVEREENKOMST  
OM DE HAALBAARHEID TE ONDERZOEKEN VAN DE  
UITBREIDING WINKELCENTRUM SNEEL EN POLANEN TE WOERDEN EN HET  
TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN HET WINKELCENTRUM**

**Ondergetekenden:**

1. **Gemeente Woerden** ten dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder T.H.D. de Weger daartoe gemachtigd door de heer V.J.H. Molkenboer, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 25 oktober 2019, hierna te noemen "**Gemeente**".

en

2. **Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer**, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 4118035E, gevestigd te Utrecht aan de Arthur van Schendelstraat 850, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde **SPF Beheer B.V.**, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30131360, gevestigd te Utrecht aan de Arthur van Schendelstraat 350, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] algemeen directeur, geboren [REDACTED] wonende te [REDACTED] s Gravenhage en [REDACTED] directeur vermogensbeheer, geboren [REDACTED] wonende te Maarssen, hierna te noemen "**SPOV**".

de Gemeente en SPOV hierna ook gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

**nemen het volgende in aanmerking:**

1. De Gemeente heeft het voornemen opgevat om in het gebied aangeduid als Snellerpoort een hoogwaardige woongebied met een uitbreiding van winkelcentrum Snel & Polanen tot stand te brengen (bijlage 1).
2. De gemeenteraad op 19 december 2018 in dat kader *het volgende besluit heeft genomen: "het ambitiedocument 'Snellerpoort, een ander perspectief' vast te stellen waardoor de structuur van de openbare ruimte voor 'Snellerpoort' wordt vastgelegd waarbij de bouwvelden flexibel kunnen worden ingevuld*.
3. De gemeente heeft om genoemde beoogde ontwikkelingen te maken twee nieuwe bestemmingsplannen in voorbereiding omdat het huidige bestemmingsplan thans niet toereikend is.
4. De gemeente is voornemens de twee genoemde bestemmingsplannen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2019 of 1<sup>o</sup> kwartaal 2020 in procedure te brengen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden heeft op 9 juli 2019 de geactualiseerde supermarktstructuurvisie vastgesteld.
6. SPOV de eigenaar is van het huidige winkelcentrum Snel & Polanen te Woerden.
7. SPF Beheer BV als gevolmachtigde van SPOV (hierna te noemen "**SPF**") interesse heeft getoond in de mogelijke uitbreiding van het winkelcentrum Snel & Polanen en de wens/ambitie om het winkelcentrum het toekomstbestendig te maken op eigen initiatief kenbaar heeft gemaakt richting de gemeente.
8. Voor SPOV/SPF duidelijk is dat de gewenste uitbreiding van het winkelcentrum slechts mogelijk is door het huidige bestemmingsplan te wijzigen en accepteren het (afbreukrisico van de nog door te lopen planologische procedure).
9. In het overleg van 15 juli 2019 tussen de gemeente en SPF geeft SPOV/SPF aan dat zij in het kader van het haalbaarheidsonderzoek van de uitbreiding van het winkelcentrum en het toekomstbestendig maken van het winkelcentrum o.a. de volgende zaken onderzocht wil hebben: **(A)** het huidige bestaande winkelcentrum gebied wenst te upgraden/verduurzamen omdat de uitstraling niet meer optimaal is. SPOV/SPF geven in hetzelfde overleg ook aan **(B)** onderzoek te zullen doen naar inpassing van zorgappartementen (met als voorbeelden o.a. Oudenhuis en of Habion, waarbij het concept (zorg voor ouderen). Verder geven SPOV/SPF aan bij de uitbreiding **(C)** onderzoek te zullen doen naar het invullen van een huiskamer en sportruimte (zoals fitness of

Versie 5 november 2019

Paraa [REDACTED] te

Paraa' SPOV [REDACTED]



andere bewegingsrichtingen). De hiervoor genoemde punten zullen nader worden uitgewerkt als tussen partijen een ontwikkelingsovereenkomst tot stand komt.

10

- 11 Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden op 23 juli 2019 heeft aangegeven de bieding van SPOV/SPF van 5 juli 2019 een voldoende interessante uitnodiging te vinden om in overleg te treden en zij het ambtelijk apparaat de opdracht heeft gegeven met de eigenaar van het winkelcentrum Snel en Polanen (SPOV/SPF) de mogelijkheid te verkennen en met het doel om tot een intentieovereenkomst te komen.

en verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Deze Intentieovereenkomst is met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met machtiging van ieders taakstelling gericht op

- Het vastleggen van procedure afspraken om tot een Ontwikkelingsovereenkomst voor de locatie te komen
- Het vastleggen van de uit te werken onderzoeksonderwerpen en uitgangspunten in de ontwikkelingsovereenkomst

#### Artikel 2 Procedure

- 1 Partijen zullen zich inspannen om te komen tot een ontwikkelingsovereenkomst en vastleggen van de condities
- 2 Partijen zullen binnen na ondertekening van deze overeenkomst in overleg treden en concrete afspraken maken om tot een ontwikkelingsovereenkomst te komen

#### Artikel 3

1

#### Artikel 4 Te uit te werken onderzoeksonderwerpen

In de ontwikkelingsovereenkomst zullen in ieder geval de volgende niet-limitatieve onderwerpen uitgewerkt worden met inachtneming van de kaders geformuleerd in lid 2 van dit artikel en voorbehouden geformuleerd in lid 3 van dit artikel

1. Uitwerken van concept bieding van SPF Beheer BV d.d. 5 juli 2019 en afspraken vastleggen met betrekking tot
  - a. Definieren bouwprogramma (woningbouw en winkelprogramma)
  - b. Huurwoningen
  - c. Invulling vrij gevallen meters in verband met max invulling van
  - d. Onderzoek / invulling zorgappartementen
  - e. Vastleggen exacte grenzen van het te verkopen perceel (in het vervolg het "Perceel") en het Plangebied (inclusief de herinrichting van het openbaar gebied/perceel door SPOV)
  - f. Status te leveren Perceel (zoals wat is bouwrijp, wie doet wat en voor wiens rekening terug te leveren winkelplein)
  - g. Tot een definitieve grondbieding komen van SPOV
  - h. Werkzaamheden van contractspartijen bepalen

- i. Procedures/haalbare planning opstellen en verdelen taken
  - j. Planologische procedures (o.a. wie doet wat, planning, etc.)
  - k. Duurzaamheid/natuur inclusief bouwen (WKO sedem/BENG/honey highway/vogelopvang)
  - l. Waternoets (o.a. rechte taken)
  - m. Afspraken maken betoer en onderhoud van openbare maarveid parkeerplaatsen in het plangebied
  - n. Parkeernormen (o.a. deelauto's, elektrische auto's, deelfietsen, etc.)
  - o. Invulling 'upgraden' huidige winkelcentrum door SPOV
  - p. Invulling programmering van de supermarkt huidige en nieuwe winkellocatie
  - q. Kostenverdeling inrichting winkelplein in relatie tot ambitieniveau uitbreiding winkelcentrum
  - r. Tijdelijke voorziening en maatregelen (o.a. parkeer, communicatie, inrichting bewoners en winkeliers en klanten van het winkelcentrum: omlaggen Steinhagenseweg, verleggen/omleggen kabels en leidingen, inrichting winkelplein, wie doet wat en wanneer (planning))
  - s. Communicatie uitbreiding winkelcentrum (voor, tijdens en na bouw, uitbreiding winkelcentrum en herinrichting openbaar gebied, gebruik maken specifieke gemeentelogo voor Shellersdoort in voorlichting en reclamemateriaal)
  - t. Financien (o.a. betaling, overwinst, etc.)
  - u. Fiscaliteit
  - v. Leveringsconditie
  - w. Afnameconditie
  - x. Planschade/nadeelcompensatie/bouwschade
  - y. [REDACTED]
2. Uitgangspunten voor het sluiten van de ontwikkelingsovereenkomst
- a. [REDACTED] Supermarkt vloeroppervlakte + [REDACTED] aan supermarkt winkel ondergeschikte dagbcreca
  - b. vervallen
  - c. Naleving Aanbestedingsregelgeving indien van toepassing
  - d. Marktconforme prijs en voorwaarden (staatssteun - proof)
  - e. Huidig vastgestelde Supermarktstructuurvisie
  - f. [REDACTED]
  - g. [REDACTED]
3. Voorbehouden bij het sluiten van de Ontwikkelingsovereenkomst
- a. Goedkeuring college en/of raad
  - b. Goedkeuring bestuur SPOV/SPF

#### Artikel 5 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van burgemeester en wethouders van Woerden heeft besloten tot het aangaan daarvan
2. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege indien partijen niet voor [REDACTED] overeenstemming hebben bereikt over de ontwikkelingsovereenkomst zoals genoemd in deze overeenkomst (van die overeenstemming doen blijken uit een door beide partijen ondertekende ontwikkelingsovereenkomst) tenzij partijen besluiten om deze termijn met een nader te bepalen termijn te verlengen. Aan zodanige beëindiging zal SPOV/SPF geen enkele recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

3. De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1: Kaart ligging plangebied
  - Bijlage 2: Concept Biedingsbrief – Woerden Snellerpoort d.d. [redacted] van SPF Beheer B.V. (inclusief bijbehorende bijlagen)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden op 5 november 2019.

namens Gemeente Woerden

[redacted]

wethouder T.H.D. De Weger

namens Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer

[redacted]

[redacted]

Versie 5 november 2019

Paraf: Gemeente

[redacted]

Paraf: SPOM

[redacted]

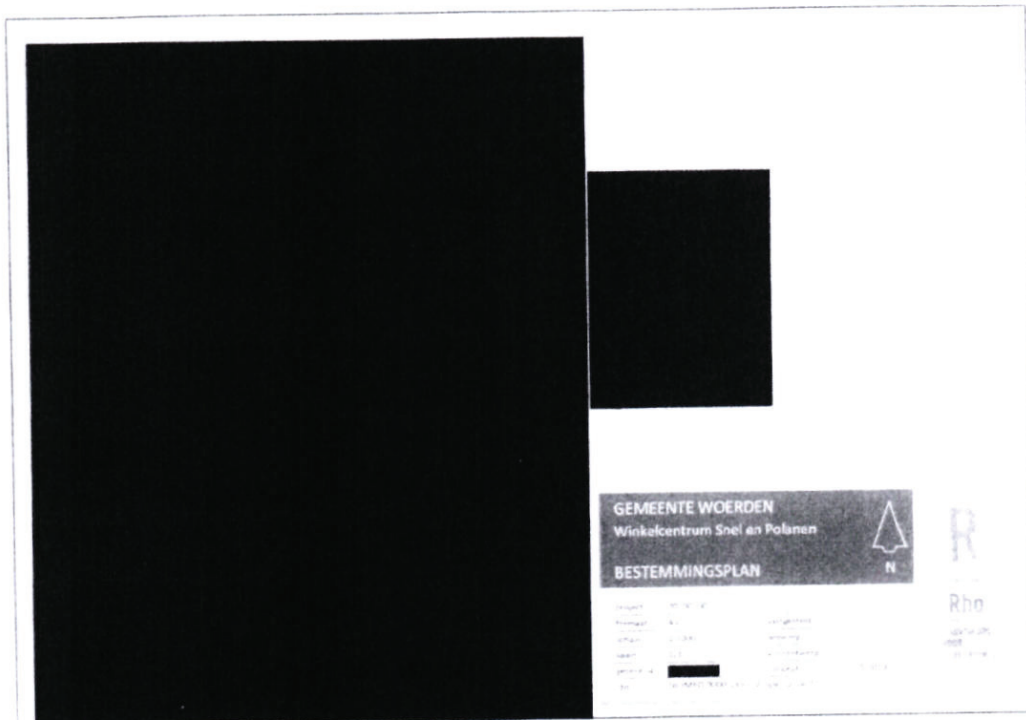


INTENTIEOVEREENKOMST  
OM DE HAALBAARHEID TE ONDERZOEKEN VAN DE  
UITBREIDING WINKELCENTRUM SNEL EN POLANEN TE  
WOERDEN EN HET TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN  
HET WINKELCENTRUM.

**Bijlage 1**  
**Kaart ligging plangebied**

Paraaf Gemeente  
[Redacted]

Paraaf SPQV  
[Redacted]



## Productie 6 (Bepaling verschil in volume tussen oude en nieuwe bestemmingsplan)

Volume mogelijk bij bestemmingsplan 2021

Oppervlakte	Hoogte	Volume
4815	15	72225
629	40	25160
949	25	23725
		<b>121110</b> m <sup>3</sup>

Volume mogelijk bij bestemmingsplan 2010

Oppervlakte	Hoogte	Volume
3744	8	29952
1152	16	18432
		<b>48384</b> m <sup>3</sup>

Factor nieuw bouwwolume gedeeld door oud bouwwolume	<b>2,5</b>
---	------------

Productie 7 (E-mail van Pensioenfonds, d.d. 30-07-2021)

Geachte heer De Bruijn,

In vervolg op onze eerdere contacten per mail gaan we graag kort inhoudelijk in op uw bezwaren. Zoals verzocht zijn wij daarbij uitgegaan van uw presentatie op de politieke avond van 15 april jl.

### **Pensioenfonds Rail&OV**

Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer (Rail & OV) is een bedrijfstakpensioenfonds met ruim 100.000 deelnemers en voorziet in een pensioen voor de (voormalige) werknemers en gepensioneerden van de aangesloten ondernemingen. Het totale belegd vermogen bedraagt circa € 25 miljard waarvan 10% belegt dient te worden in Nederlands vastgoed. Nieuwe vastgoedbeleggingen worden aangekocht c.q. ontwikkeld voor de lange termijn met de focus op kwaliteit en duurzaamheid. Als eerste eigenaar van het bestaande winkelcentrum heeft Rail & OV in nauwe samenwerking met de gemeente de plannen voor de nieuwbouw ontwikkeld als aanvulling op het bestaande winkelcentrum.

### **Hoogte – Windhinder**

De door u gemaakte opmerking met betrekking tot windhinder onderkennen wij en dit punt heeft onze aandacht. Binnen een bestemmingsplan is windhinder een voorwaardelijkheid die opgelost dient te zijn bij aanvraag van een omgevingsvergunning. Op dit moment studeren wij met onze architect en een windhinderspecialist van Peutz op de mogelijkheden om voorzieningen te treffen op en aan het gebouwde volume om tot een acceptabel windklimaat te komen op maaiveld.

### **Historie**

Vanuit eerdere bezwaar- en inspreekrondes is door ons de afgelopen maanden een aanpassing in het ontwerp gedaan waardoor het hoogste volume van eerst 45 meter nu nog 40 meter hoog is. Het totale plan omvat, naast een supermarkt, 100 huurwoningen waarvan 30 in het sociale segment. Daarnaast zal een aanmerkelijk deel van de woningen in de gereguleerde middenhuur worden verhuurd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een grote maatschappelijke behoefte aan betaalbare huurwoningen.

### **Hoogte – Bezonning**

In de positionering van de volumes is getracht de slagschaduw op de bestaande bebouwing zoveel als mogelijk te beperken. De bezonningsstudies wijzen uit dat het huidige volume voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Het plan is gesitueerd ten Noorden van uw pand. Het effect van het plan op de bezonning van uw bezit is daarmee ons inziens uiterst beperkt.

### **Schade**

Bij uw inspraak noemde u verschillende punten waarop u compensatie verwacht indien de ontwikkeling door gaat. De daar genoemde punten kenmerken zich als planschade in relatie tot bestemmingsplan ontwikkelingen. Voor wat betreft planschade is de gemeente, als initiatiefnemer van bestemmingsplannen, het

aanspreekpunt. Rail & OV speelt daar in eerste lijn geen rol bij. Ook kan Rail & OV u geen mogelijkheid bieden om in de ontwikkeling te participeren.

Zoals wij trachten te verwoorden in deze brief, hebben wij begrip voor uw zorg omtrent de ontwikkelingen voor Snel & Polanen. Echter de voorgenomen realisatie van 900 nieuwbouwwoningen in Snellerpoort en Snel en & Polanen betekent een ook aanzienlijke uitbreiding van het verzorgingsgebied. Dit kan een positieve invloed hebben op de omzet van de ondernemers die in het gebied zijn gevestigd.

### **Tenslotte**

Zoals hierboven reeds aangehaald investeert Rail & OV voor de lange termijn in winkelcentrum Snel & Polanen. Daarom hechten wij grote waarde aan een goede verstandhouding met onze burens, zowel tijdens de ontwikkeling van de uitbreiding als daarna. Wij zullen ons daarvoor in blijven zetten, ook als u besluit bezwaar te maken tegen het voorgestelde bestemmingsplan, dat is tenslotte uw goed recht.

Daarom willen we nogmaals benadrukken dat wij graag open staan voor verdere bespreking van de door u genoemde bedenkingen zodat we waar mogelijk in gezamenlijkheid kunnen proberen deze zaken op te lossen.

Mocht u aanvullende vragen hebben dan vernemen wij die graag. Als u open staat voor een gesprek dan stellen we voor om op korte termijn tot een afspraak te komen.

Met vriendelijke groet,





**Snel en Polanen groeit met 900 woningen en krijgt meer winkels**

# Complete wijk gaat op de schop

Het is niet dat het winkelcentrum Snel en Polanen uit 2002 er zo verwaarloosd uitziet, toch gaat het op de schop. Alles wordt anders, maar wat blijft zijn de winkeliers en 'shoppers'. Er komen meer winkels, woningen, parkeerplaatsen en de Steinhagenweg wordt verlegd. Een overzicht.

**Rik Sneljider**  
Woerden

De plannen voor het winkelcentrum maken deel uit van de herinrichting van het hele Snellerpoortgebied. Hier moeten er tenslotte 900 woningen komen: 800 huizen in Snellerpoort en 100 appartementen bij het winkelcentrum. Een groter verzorgingsgebied nogal uitgebreid. De ondernemers kunnen straks rekenen op een wijk van ruim 10.000 inwoners.

Met de uitbreiding ontstaan ook zorgen over meer overlast, houden de buurtbewoners de gemeente voor. Ze wijzen op lichtval van rondrijdende auto's, direct in het zicht van hun appartementen. 'In het openbare deel zal moge-

lijk overlast ontstaan door rondhangende jeugd. Straks zal dat pal in het zicht van onze woningen zijn', schrijven zij aan de gemeente.

Ze hebben geen vertouwen in de belofte van de gemeente dat bij de verdere uitwerking van de plannen met deze aspecten rekening wordt gehouden. 'Dat biedt ons nu nog geen garantie dat deze overlast zich niet zal voordoen. Die garanties willen wij op voorhand hebben.'

## Winkels

Het toekomstige inwonertal van de wijk is ruim voldoende voor een compleet en divers aanbod van winkels. Het winkelcentrum beschikt nu over één supermarkt als publiekstrekker. Daar kan er makkelijk nog eentje bij. Twee supermarkten, zo stellen de plannenmakers, biedt 'keuze en een sterke basis voor een gevarieerd aanbod voor de dagelijkse boodschappen'.

De nieuwe super kan een maximum bruto vloeroppervlakte hebben van 1600 vierkante meter, inclusief maximaal 100 vierkante meter voor kleinschalige horeca.

## Wonen

Boven de nieuwe supermarkt worden maximaal honderd appartementen gebouwd die zijn verdeeld over twee gebouwen. Ook sociale huurwoningen moeten hier een plek krijgen. De nieuwbouw

komt op de huidige Steinhagenweg die wordt verplaatst naar een tracé langs het spoor en de Benschuurlaan gaat beten. Het werk wordt dus naar de rand van de wijk verplaatst waardoor een groter deel van de al bestaande woningen van Snel en Polanen minder last heeft van verkeersbetrie.

Als er zoveel bijgebouwd wordt, moeten er ook meer waterpartijen komen, vindt het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het waterschap zegt dat 15 procent van de toename van bebouwing ge-

compenseerd moet worden in nieuwe open water. Dit geldt voor het hele Snellerpoortgebied. 'En waar dat water dus moet komen? Rondom de nieuwe woonwijk wordt een singel gegraven.'

## Parkeren

Parkeren gebeurt straks op een nieuw parkeerdek tussen de nieuwe supermarkt. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangewezen voor aan de extra parkeerwag in veld. Daarnaast wordt als gevolg van de bouw een aantal parkeerplaatsen op straat opgeleverd; deze worden ook gecompenseerd in de nieuwe parkeerrage.

Omdat de Steinhagenweg niet langer als oostbuitingsweg dient, kan het gebied een andere inrichting krijgen. De auto maakt niet langer de dienst uit maar maakt plaats voor een verblijfs- en ontmoetingsplek binnen Snel en Polanen. Het aanleggen van een aantrekkelijke en fraai ingerichte ruime in-hier dus het streven.

Door de ligging op loopafstand van het station in Woerden met verbindingen in alle richtingen wordt het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd.



**Impressie van de nieuwe indeling van de wijk Snel en Polanen. Blauw is nieuwbouw, grijs is bestaande wijk. (Luchtfoto: AD)**

Productie 9 (Foto van situatie, d.d. 27-04-2021)



Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

Betreft: Verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening (schorsing) van het vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen' te Woerden.

Woerden, 4 augustus 2021.

Geachte Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak,

Gelijktijdig met het instellen van beroep tegen het door de gemeenteraad van Woerden op 1 juni 2021 vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen', verzoeken wij u een voorlopige voorziening te treffen dat leidt tot een schorsende werking van het bestemmingsplan totdat in de bodemprocedure op het beroep is beslist.

De verwachting bestaat dat de gemeente tot het verstrekken van een omgevingsvergunning zal overgaan, nu de ontwerpen voor de uitbreiding van het winkelcentrum tot in een ver gevorderd stadium zijn ontwikkeld. Als verzoekers hebben wij kennis kunnen nemen van het voorlopig ontwerp. Uit de gesprekken is ons gebleken dat zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, de bouwaanvragen daartoe zullen worden ingediend. Dit verzoek en uw voorlopige uitspraak is erop gericht om onomkeerbare situaties hierin te voorkomen. Hiermee wordt tevens het spoedeisende belang aangetoond.

Voor onze inhoudelijke punten verwijzen wij u ook naar bijgevoegd beroepschrift.

De overwegingen in bijgevoegd beroepschrift leidt bij ons tot de conclusie dat het realiseren van het bestemmingsplan "uitbreiding Winkelcentrum Snel en Polanen" een onaanvaardbare inbreuk geeft op onze rechten.

Wij verzoeken u, door uw uitspraak de inwerkingtreding van het bestemmingsplan te schorsen, totdat op ons beroepschrift in bodemprocedure is beslist.

Graag behouden wij ons het recht voor om ons verzoek nader aan te vullen.

Hoogachtend,

namens (en gemachtigd door) [REDACTED],

[REDACTED]

Correspondentie-adres:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Datum: 04-08-2021

Geachte heer [REDACTED]

Bij deze machtigen wij u om, namens [REDACTED] beroepsschrift in te dienen, alsmede een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening (schorsing), tegen vastgesteld bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" te Woerden met identificatie. NL.IMRO.0632.uitbreidingwcsp-bVA1.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Van:** DigitaalLoket@RaadVanState.nl  
**Verzonden:** woensdag 4 augustus 2021 17:50  
**Aan:** Centrale FAX; Piket Jurist  
**Onderwerp:** Digitaal loket (P)- Verzonden op: 04-08-2021 17:49:27  
**Bijlagen:** 616ef24b388d63112ea519fe13c2e328\_20210804171833\_20210804174927.pdf

Digitaal loket Verzonden op: 04-08-2021 17:49:27