



**Indiener:** College van Burgemeester en wethouders

**Datum:** 13 augustus 2013

**Portefeuillehouder(s):** Wethouder Schreurs

**Portefeuille(s):** Ruimte

**Contactpersoon:** A. Barelds

**Tel.nr.:** 8494

**E-mailadres:** barelds.a@woerden.nl

---

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan Jan Steenstraat 2 tbv 16 starterswoningen

---

**De raad besluit:**

1. De zienswijze met nr. 13.022716 niet ontvankelijk te verklaren;
2. De overige zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
3. Kennis te nemen van de wijziging t.o.v. het ontwerp;
4. Het bestemmingsplan "Jan steenstraat 2", met planidentificatie NL.IMRO.0632.Jansteenstraat2-bVA1 gewijzigd vast te stellen;
5. Te bepalen dat er geen provinciale belangen gemoeid zijn, waardoor het niet nodig is het plan aan te bieden aan de provincie voor een mogelijke reactieve zienswijze.

---

**Inleiding:**

Er is door de gemeenteraad in de motie "kaderstelling atelier starters-/doorstroomwoningen"(raadsvergadering 1 maart 2012) aandacht gevraagd voor de startershuisvesting. Aan de portefeuillehouder is voorgesteld een prijsvraag te organiseren, waarbij een aantal partijen de gelegenheid krijgt een plan aan te bieden. Tevens heeft de raad de locatie aan de Jan Steenstraat 2 beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling. Dit was op dat moment de enige geschikte en voor de gemeente beschikbare locatie. Voorafgaand aan de ontwikkelaarselectie zijn een aantal globale ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Deze boden de ontwikkelaars vrijheid om tot een creatieve invulling te komen. De randvoorwaarden hadden betrekking op de maximale bouwhoogte (3 bouwlagen), de parkeernorm, het zoveel mogelijk behouden van het groen aan de noordzijde van de locatie en het betrekken van de bestaande waterpartij bij de wijk. Bij de beoordeling van de plannen speelde zowel de vrij-op-naam-prijs van de woningen, de kwaliteit van de woningen en de kwaliteit van de ruimtelijke opzet een rol. De plannen van de vier projectontwikkelaars die mee hebben gedaan aan de selectie zijn beoordeeld door een jury. Begin 2013 is het plan voor Starterswoningen van projectontwikkelaar Bolton Ontwikkeling als winnaar uit de selectie gekomen. Het plan van Bolton speelde goed in op de opgestelde uitgangspunten. Met Bolton Ontwikkeling is vervolgens een ontwikkelovereenkomst gesloten. Het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan regelt dat het plan ook daadwerkelijk uitgevoerd kan gaan worden. U wordt daarom geadviseerd het bestemmingsplan vast te stellen.

---

**Bevoegdheid:**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid (artikel 3.1 lid 1 Wro)

---

---

**Beoogd effect:**

Starterswoningen mogelijk maken op de Jan Steenstraat 2, de locatie van de voormalige Keerkringschool.

---

**Argumenten:***1,2 Zienswijzen*

Een aantal omwonenden heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tijdens de zienswijzentermijn. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde zienswijzerapportage en nota van beantwoording. De zienswijze van de familie De Waal is buiten de zienswijzetermijn binnengekomen en daarmee niet ontvankelijk. Deze zienswijze is voor de volledigheid toch opgenomen en van een antwoord voorzien, maar de indiener ervan kan zonder goede reden niet meer in beroep.

De voornaamste bezwaren zijn gericht op

1. het aantasten van het uitzicht en de privacy,
2. het behoud van de bomenrij,
3. de aanleg van een openbaar pad langs het water met het risico op het aantrekken van hangjongeren,
4. de vrees dat het heien voor de fundering de bestaande woningen zal beschadigen.

Wat punten 1 en 2 betreft is het plan goed ingepast in de omgeving. De afstand tussen de nieuwe en de bestaande gebouwen is niet kleiner dan je in een stedelijke omgeving mag verwachten. Het zelfde geldt voor de hoogte van de woningen.

De kans op het aantrekken van hangjongeren is klein, doordat het een plek is die goed zichtbaar is vanuit de woningen, er geen schuilmogelijkheden zijn en er is geen straatmeubilair om op te hangen.

Als het tot slot gaat om het heien moet geconstateerd worden dat dit geen punt is die van invloed is op een bestemmingsplan. Het voorkomen en eventueel vergoeden van schade is een verantwoordelijkheid van de aannemer. Deze heeft overigens aangegeven om gebruik te gaan maken van trillingsvrije methoden om de funderingspalen te plaatsen.

Voor het volledige overzicht van de zienswijzen en een meer uitgebreide onderbouwing wordt u verwezen naar de bijlage (13i.03220). Geen van de zienswijzen kent een belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen. Het plan zal op basis van de zienswijzen niet worden gewijzigd.

**3. Ambtelijke aanpassing van het plan**

In overleg met de afdeling Realisatie en Beheer is het plan iets aangepast om een betere waterkwaliteit te garanderen. De twee tuinen aan de oostzijde grenzen daardoor niet meer aan het water en krijgen daardoor iets meer tuin. Tevens is er een kleine doorsnijding gemaakt van de bomenrij om beide waterpartijen met elkaar te verbinden. Zie de Nota van wijzigingen, document 13i.03221 en de nieuwe plankaart (13i.03150)

4. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de wens van de gemeenteraad om starterswoningen mogelijk te maken op deze locatie aan de Jan Steenstraat. In de aanloop naar dit bestemmingsplan is op verschillende aspecten onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van dit plan. Tevens zijn er naast de formele inspraakmogelijkheden twee inloopavonden gerealiseerd om omwonenden te informeren, waarvan de eerste ook toegankelijk was voor overige geïnteresseerden.

De resultaten van deze inspanningen vindt u in het bestemmingsplan. In de toelichting worden achtereenvolgens de volgende aspecten toegelicht: ruimtelijk kader, economie, mobiliteit, cultuurhistorische waarden, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkeling die het bestemmingsplan direct mogelijk maakt. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. Geen van de aspecten leidde tot belemmeringen om het bestemmingsplan verder in procedure te brengen. Op de eerste inloopavond van 26 februari 2013 is het plan gepresenteerd aan de buurt en aan geïnteresseerden. Van deze avond is een verslag gemaakt in de vorm van een reactienota. In deze reactienota worden de

vragen en opmerkingen van aanwezigen voorzien van een reactie. Deze heeft tot enkele kleine aanpassingen in het bestemmingsplan geleid. Tevens is er in deze periode vooroverleg met het Hoogheemraadschap geweest. Net als de ruimtelijke aspecten gaven deze reacties geen aanleiding om af te zien van het realiseren van 16 starterswoningen op deze locatie. De tweede inloopavond was tijdens de formele zienswijze periode. Degenen die daar reden toe zagen hebben we gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Zoals u onder punt 1 en 2 kunt zien hebben een aantal omwonenden daar gebruik van gemaakt. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan

U wordt daarom geadviseerd om het bestemmingsplan conform de ambtelijke aanpassing gewijzigd vast te stellen

#### 5. Provinciale belangen

Bij gewijzigde vaststelling krijgt de provincie 6 weken de tijd om te reageren voordat de beroepstermijn gaat lopen. Dit zou dus een vertraging opleveren van 6 weken. De provincie heeft echter beleid dat als er geen provinciaal belang mee gemoeid is, hiervan kan worden afgeweken. Omdat het gaat om woningbouw binnen de rode contour is er in dit geval geen sprake van provinciaal belang. De gemeenteraad moet echter wel formeel besluiten om hier gebruik van te maken.

---

**Kanttekeningen:** ntb

---

**Financiën:** nvt

---

**Uitvoering:** ntb

---

**Communicatie:** ntb

---

#### Samenhang met eerdere besluitvorming:

12A.00832	Instemming plan van aanpak,
12A.01100	Uitnodigen ontwikkelaars,
13A.00022	(Voorlopige) gunning aan ontwikkelaar,
12R.00326	notulen raadsvergadering 1 maart 2012 met motie CDA, PW en IB,
13A.00487	Mandaatbesluit afdeling ruimte om ontwerp ter inzage te leggen.

---

#### Bijlagen:

13i.03155	Ontwerpbestemmingsplan Jan Steenstraat 2 (Regels + toelichting + plankaart +onderzoeksbijlagen in een bestand)
13i.03150	Gewijzigde plankaart
13i.01930	Reactienota naar aanleiding van 1 <sup>e</sup> inloopavond
13R.00171	Ontwerp raadsbesluit tbv publicatie
13i.03220	Zienswijzerapportage en nota van beantwoording
13i.03221	Nota van wijzigingen tov ontwerpbestemmingsplan
13i.03222	Publicatie tekst tbv: Woerdense Courant, Staatscourant en eigen website

---

De indiener:

de secretaris

de burgemeester



dr. G.W. Goedmakers CMC



V.J.H. Molkenboer

# Ontwerpbestemmingsplan Jan Steenstraat 2

## Doel

Dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om 16 starterswoningen te realiseren aan de Jan Steenstraat 2 te Woerden. Het realiseren van starterswoningen is een initiatief van de gemeenteraad om zo meer woningen voor starters mogelijk te maken en de doorstroming op de huizenmarkt in Woerden te stimuleren. Naast de starterswoningen wordt extra oppervlak aan open water gecreëerd naast de woningen.

## Inzien

U kunt het plan en bijbehorende relevante stukken tijdens de genoemde termijn in de Koepel van het Stadhuis inzien of op afspraak bij het Omgevingsloket. Daarnaast kunt u het plan vinden op de [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl) en verder kunt u het plan vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder eerder genoemd planidentificatienummer en/of via de website van de gemeente Woerden.

## Digitale documenten

- [Ontwerpbestemmingsplan](#) (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- [Ontwerp raadsbesluit](#)
- [Reactienota inloopavond](#) (gehouden op 26 februari 2013)



### Enkelbestemmingen

- G Groen
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

### Funcieaanduidingen

- (p) parkeerterrein

### Bouwvlakken

- bouwvlak

### Maatvoeringen

- ▽  
9.5 maximum bouwhoogte (m)

OVERLEG

TERINZAGELEGGING  
ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

# Gemeente Woerden

## Bestemmingsplan

### Jan Steenstraat 2

IDN  
 WERKNR. 370.604.01  
 SCHAAL 1:1000  
 DATUM 25 juli 2013  
 GETEKEND whl/ak

NL.IMRO.0632.Jansteenstraat2-bow1

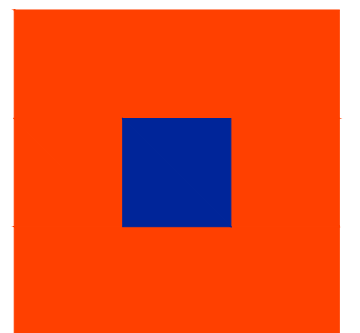
FORMAAT A3  
 PROJECTMAP  
 J:\370\604\01\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg  
 BESTAND  
 RO-BP-37060401-VB-ONT2.dwg  
 BLAD --



## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV  
 City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam  
 Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam  
 Telefoon: 010 433 00 99  
 Fax: 010 404 56 69  
 E-mail: kuiper@kuiper.nl  
 Internet: www.kuiper.nl



DATUM PLOT 25-7-2013  
 USER NVerburg



## **Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Jan Steenstraat 2**

**Nota beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Starterswoningen Jan Steenstraat  
13A.00699**

*Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 en heeft geleid tot 6 zienswijzen. De zienswijze van de bewoners van Nieuwendijk 97 (nr.13.027716) kwam een dag te laat binnen en is daarom niet ontvankelijk. De zienswijzen zijn zoveel mogelijk geanonimiseerd omdat het om openbare stukken gaat*

*Hieronder zijn per zienswijze alle onderwerpen genummerd. De nummers staan steeds tussen haakjes achter het onderwerp. Daar weer onder zijn alle onderwerpen per nummer beantwoord.*

**1 - Bewoner(s) Nieuwendijk 75 id. 13.022770; dd.10 juli 2013**

- Aantasting van uitzicht (1)
- Aantasting van privacy (2)
- Vermindering van zonlicht in voor- en najaar (3)
- Fundering bestaande huizen is niet bestand tegen heien in de omgeving (4)
- De groenstrook moet behouden blijven. Hiervoor is een onderhoudsplan nodig (5)

**2 - Bewoner(s) Nieuwendijk 95 id. 13.022768; dd. 10 juli 2013**

- Fundering bestaande huizen is niet bestand tegen heien in de omgeving (4)
- De groenstrook moet behouden blijven. Hiervoor is een onderhoudsplan nodig (5)

**3 - Bewoner(s) Nieuwendijk 97 id. 13.022716; dd. 11 juli 2013; (niet ontvankelijk)**

- Aantasting van privacy (2)
- Fundering bestaande huizen is niet bestand tegen heien in de omgeving (4)
- De groenstrook moet behouden blijven. Hiervoor is een onderhoudsplan nodig (5)

**4 - Bewoner(s) Hans Memlingstraat 4 id. 13.021420; dd. 20 juni 2013**

- Het groen in het plan mag niet openbaar toegankelijk zijn om zo een hangplek en de daarbij horen geluidsoverlast te voorkomen. Hiervoor een aanduiding opnemen in het bestemmingsplan (6)
- Het water is niet conform de beeldimpessie van de ontwikkelaar opgenomen waardoor de privacy wordt aangetast (7)
- Door het plan ontstaan parkeerproblemen in de wijk. Met name door het bestaande tekort aan parkeerplaatsen bij de tennisbanen (8)

**5 - Bewoner(s) Hans Memlingstraat 13 id. 13.021486; dd. 24 juni 2013**

- Identiek zienswijze aan Hans Memlingstraat 4 (6,7 en 8)

**6 - Bewoner appartementencomplex Rubenstraat, mondeling 13i.03153 d.d. 3 juli 2013**

- De straat is te smal voor parkeren aan twee zijden van de straat waardoor de verkeersveiligheid in gevaar komt. (9)

**Gemeentelijke reactie**

**1,2 en 3 Aantasting van uitzicht, privacy en vermindering van zonlicht**

*In meerdere zienswijzen wordt gewezen op de aantasting van uitzicht en privacy en op vermindering van zonlicht.*

Als alleen wordt gekeken naar de veranderingen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie zou je kunnen spreken van een kleine verslechtering. Er moet echter verder gekeken worden dan alleen de huidige situatie. In het huidige bestemmingsplan is het perceel bestemd voor Maatschappelijke doeleinden en in het bestemmingsplan daarvoor is het perceel bestemd voor openbare of bijzondere gebouwen. Beide bestemmingen maken functies en gebouwen mogelijk met een grotere aantasting op de genoemde punten. Wat betreft de bestemmingsplanmogelijkheden is er dus sprake van een verbetering.

Voor een goede afweging is ook nog gekeken of het plan niet in strijd is met de eisen die gesteld worden aan een goede ruimtelijke ordening. Tevens is gekeken of het plan de huidige omwonenden niet onevenredig benadeeld. Wij zijn van mening dat hier geen sprake van is. Het plan is goed

ingepast in de bestaande omgeving. De afstand tussen de nieuwe en de bestaande bebouwing is niet kleiner dan je in een stedelijke omgeving mag verwachten. Zelfs in het geval dat de planten en bomenrij niet in stand was gebleven. Hetzelfde geldt voor de hoogte van de bebouwing. De maximale hoogte van het plan is voor het grootste deel 6,5 meter en voor een klein deel 9,5 meter. In de directe omgeving is drie bouwlagen en dus ongeveer 9 meter gebruikelijk.

Tenslotte hebben de gemeente en de ontwikkelaar twee avonden georganiseerd met omwonenden georganiseerd. Tijdens de tweede avond is het inrichtingsplan gepresenteerd waarin zoveel mogelijk rekening is gehouden met eerdere reacties. Uitgangspunt is steeds geweest om de bomen zoveel als mogelijk te behouden en de looproute aan de oostzijde is komen te vervallen. De gemeente heeft geen voornemens om hier in de toekomst verandering in te brengen.

Deze zienswijzen leiden daarom niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **4. Het aanbrengen van de fundering**

*Nagenoeg alle zienswijzen wijzen op het feit dat de bestaande woningen niet of nauwelijks voorzien zijn van heipalen. Zij wijzen daarom terecht op de gevaren voor hun woningen die kunnen ontstaan bij traditionele heimethoden voor de funderingspalen van het nieuwe plan.*

Het voorkomen dat er scheuren ontstaan is geen afwegingspunt voor het bestemmingsplan, maar een verantwoordelijkheid van de aannemer die de woningen gaat bouwen. De ontwikkelaar en aannemer hebben echter aangegeven dat zij niet gaan heien, maar dat zij andere, trillingsvrije methoden gaan gebruiken om de funderingspalen in de grond te krijgen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **5. Behoud bestaande bomenrij**

*De meeste indieners van zienswijzen wijzen op het belang van het behoud van de bestaande bomen en planten aan de rand van het water. Er wordt gevraagd om een onderhoudsplan.*

De gemeente is van plan de bomenrij inclusief overige beplanting zoveel mogelijk in stand te laten. Om deze reden is hier ook een groenbestemming opgenomen. Omdat bomen echter een natuurproduct zijn kan niet gegarandeerd worden dat alle bomen erover tien jaar nog staan en is af en toe onderhoudsnoei noodzakelijk. Een onderhoudsplan kan dit ook niet garanderen en wordt daarom niet specifiek voor dit project gemaakt.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

NB. Zoals het er nu uitziet wordt er een boom gekapt wegens ouderdom en twee voor het maken van een doorgang

#### **6 Ongewenst gebruik van de groenstrook**

*De indieners van een zienswijze die wonen aan de Hans Memlingstraat wonen, vrezen dat de groenstrook en het pad wat daar wordt aangelegd een hondenuitlaatplek of hangplek voor jongeren wordt, met de daarbij behorende overlast.*

Het realiseren van (meer) groen in bestaande en nieuwe woonwijken is een wens van veel inwoners van Woerden. De kwaliteit van de leefomgeving wordt erdoor verbeterd. Om deze reden is de strook groen gehouden en toegankelijk gemaakt door een wandelpad. Alhoewel de kans altijd bestaat dat een groep jongeren een plek op straat of in het groen kiest voor een hangplek achten wij de kans klein dat zoiets hier gebeurt. Er zijn geen schuilmogelijkheden tegen de regen en er is ook geen straatmeubilair om op te hangen. Verder zijn er ook geen plannen om van dit stuk grond een hondenuitlaatplek te maken. Het mogelijke misbruik van groen of het plegen van overtredingen van de wet in de openbare ruimte is tot slot ook geen overweging waar een bestemmingsplan rekening mee hoeft te houden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **7 De bestemming water is niet in overeenstemming met beeldimpressie**

*Deze zienswijze vreest overlast van vergunningsvrije bouwwerken doordat het water niet gelijk op de woningen aansluit zoals getekend in de 1<sup>e</sup> beeldimpressie van de ontwikkelaar.*



Het kleine oppervlak van de woonbestemming achter de woning is zo klein dat de kans op overlast verwaarloosbaar is. Er is daarom geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **8. Het plan veroorzaakt parkeeroverlast in de wijk**

*De bewoners van de Hans Memlingstraat vrezen grote parkeeroverlast door de komst van de nieuwe woningen en het nu al bestaande parkeerplaatsentekort van de tennisbaan.*

De afdeling verkeer van de gemeente heeft op drie relevante tijdstippen parkeertellingen uitgevoerd in de directe omgeving. Gebleken is dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen ongeveer 30% is. Dat de tennisbaan af en toe tijdens piekmomenten wat meer parkeeroverlast veroorzaakt is niet maatgevend voor de parkeernorm.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **9. Verkeersveiligheid Jan Steenstraat**

*Een van de zienswijzen vreest dat door het langsparkeren op de Jan Steenstraat en nabij de kruising met de Rubenstraat de doorstroming van het verkeer afneemt. De weg wordt dan te smal en de kans op ongelukken neemt daardoor toe, vooral voor leerlingen die veel van deze straat gebruik maken.*

Op dit moment is het reeds mogelijk om langs de Jan Steenstraat te parkeren. Het betreft een 30 km/u zone. Een 30 km zone kenmerkt zich als een verblijfsgebied, waar niet de doorstroming van het verkeer maar het verblijven voorop staat. Geparkeerd staande auto's langs de Jan Steenstraat passen in het wegbeeld en zorgen er indirect voor dat de automobilist zijn of haar rijgedrag moet aanpassen. Dit sluit ook aan bij de straten in de omgeving, waar ook op en langs de weg geparkeerd wordt. Deze straten hebben allen de kenmerken van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Conclusie:**

Geen van de zienswijzen is gegrond geen van de zienswijzen leidt daarom tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

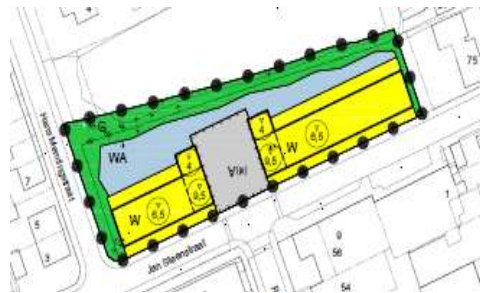
# Nota van wijzigingen bestemmingsplan Jan Steenstraat 2

13A.00733

## Omschrijving

Op verzoek van de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Woerden is de plankaart iets aangepast. Aan de oostzijde van het plan werd het water te smal voor een goede doorstroming en was onderhoud van de groenstrook niet mogelijk. De plankaart is aangepast om dit te verbeteren. Een deel van de bestemming Water is omgezet in de bestemming Wonen. Op dit deel mogen alleen vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd.

## Oude plankaart:



## Nieuwe plankaart:

