



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 20 mei 2014

Portefeuillehouder(s): wethouder Schreurs

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: L. Lindeman

Tel.nr.: 8642

E-mailadres: lindeman.l@woerden.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Berberis- en Hazelaarstraat

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Berberis- en Hazelaarstraat' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.berberisstraat-bVA1 gewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan als bijlage te verbinden aan de welstandsnota;
3. te verklaren dat er geen provinciale dan wel rijksbelangen met dit plan gemoeid zijn en de minister en gedeputeerde staten te verzoeken de termijn voor een reactieve aanwijzing voor dit plan in te korten;
4. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

GroenWest wil een aantal woningen aan de Berberisstraat, Hazelaarstraat, Lindenlaan en Meidoornstraat slopen en herontwikkelen. 16 eengezinswoningen en 24 flatwoningen worden vervangen door 14 patiwoningen en 24 appartementen. Daarnaast wil GroenWest op de benedenverdieping van het appartementencomplex een gezondheidscentrum realiseren. Om deze ontwikkeling te realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Bevoegdheid:

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). Ook de bevoegdheden om de welstandsnota vast te stellen (art. 12a Woningwet) en om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) liggen bij de raad.

Beoogd effect:

Realisatie van nieuwbouw van een gezondheidscentrum en woningen ter vervanging van bestaande woningen.

Argumenten:

1.1 Bestemmingsplan is noodzakelijk

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor het bouwplan te verlenen. Anders kan niet worden gebouwd.

1.2 Geen zienswijzen ingediend

Er zijn geen zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan en omgevingsvergunning ingediend. Overigens waren eerder wel reacties ingediend over het voorontwerp bestemmingsplan. De reacties hadden vooral betrekking op de parkeersituatie. Op basis hiervan is eenrichtingsverkeer ingesteld. Door het eenrichtingsverkeer in te stellen vanaf de Lindenlaan wordt voorkomen dat mensen die voor de zorgplint komen parkeren in de Berberisstraat.

1.3 Extra parkeerplaatsen

Verder zijn er vanuit de buurt verzoeken geweest om meer parkeerplaatsen te realiseren, omdat er een parkeerprobleem is in het Bloemen- en Bomenkwartier. Om aan deze wens tegemoet te komen, legt de gemeente bij de aanstaande reconstructie van de weg extra parkeerplaatsen aan. Om deze parkeerplaatsen mogelijk te maken, is het plan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Er is een strook langs het park aan de kant van de Hazelaarstraat aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2. Beeldkwaliteitsplan

In het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Hiermee wordt de nieuwe werkwijze voor welstandstoetsing gevolgd. Volgens deze werkwijze wordt namelijk voor nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt het toetsingskader voor welstand, omdat sprake is van een welstandsvrij gebied. Ook over het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Geen rijks- of provinciale belangen

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, wordt het plan 'gewijzigd vastgesteld'. Daarom krijgen de minister en gedeputeerde staten 6 weken extra de tijd om te reageren op het plan. Als geen rijks- of provinciaal belang in het geding is, kan de gemeente verzoeken om inkorting van deze periode. De gemeenteraad dient dan wel expliciet te besluiten dat deze belangen er niet zijn. In het vooroverleg hebben gedeputeerde staten al aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben. Uw raad wordt daarom gevraagd om te besluiten dat er geen rijks- of provinciale belangen met het plan gemoeid zijn.

4. Overeenkomst gesloten

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig om de exploitatiekosten te dekken, omdat de kosten worden verhaald bij de ontwikkelaar. Hiertoe is een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten.

Kanttelingen:

Er is nog aanvullend archeologisch onderzoek nodig voor de aanleg van het park en parkeerplaats. Dit onderzoek wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Financiën:

Kosten worden verhaald bij de ontwikkelaar. Hiertoe is een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten.

Uitvoering:

Om de proceduretijd te versnellen, is het ontwerp bestemmingsplan samen met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ter inzage gelegd (coördinatie-regeling). Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning verleend. Naar verwachting treden het bestemmingsplan en de vergunning in werking na afloop van de beroepstermijn.

Communicatie:

Zowel het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan hebben ter inzage gelegen. Er is een inloopavond geweest over het voorontwerp bestemmingsplan en nog een inloopavond over de inrichting van de openbare ruimte.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

- 13B.00476 B&W 25 juni 2013: instemming voorontwerp bestemmingsplan
- 13B.00749 B&W 8 oktober 2013: instemming eindverslag vooroverleg en inspraak
- 13B.00153 B&W 18 maart 2014: instemming ontwerp bestemmingsplan

Bijlagen:

- 14i.01985 Toelichting bestemmingsplan Berberis- en Hazelaarstraat
- 14i.01986 Regels
- 14.007726 Regels bijlage
- 14i.01987 Verbeelding
- 14.007724 Akoestisch onderzoek
- 14i.01988 Luchtkwaliteit
- 14i.01989 Externe veiligheid
- 14i.01990 Bodemonderzoek
- 14i.01991 Archeologie
- 14i.01992 Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp
- 14.007725 Beeldkwaliteitsplan


De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

Voorontwerp bestemmingsplan Berberis- en Hazelaarstraat

Voorontwerp bestemmingsplan inzien

Het plan en bijbehorende relevante stukken kunt u raadplegen onder het kopje "Digitale documenten".

Digitale documenten

- [toelichting](#) (14i.01985)
- [bijlagen toelichting](#)
 - 14.007724 Akoestisch onderzoek
 - 14i.01988 Luchtkwaliteit
 - 14i.01989 Externe veiligheid
 - 14i.01990 Bodemonderzoek
 - 14i.01991 Archeologie
- [regels](#) (14i.01986)
- [verbeelding](#) (14i.01987)

EINDVERSLAG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN BERBERIS- EN HAZELAARSTRAAT

A. Ingekomen overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Utrecht, 9 juli 2013
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 17 juli 2013

1. Provincie Utrecht

Reactie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Beantwoording

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

Wij adviseren positief over het plan. Door de aanleg van een robuust begroeid dak kan worden beschouwd als onverhard. De overige verharding in het plangebied is minder dan de bestaande verharding, waardoor geen compensatie in de vorm van nieuw open water nodig is. Ten aanzien van waterkwaliteit is het van belang dat geen uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper of zink worden toegepast. Wij vragen u dit toe te voegen aan de toelichting.

Beantwoording

De toelichting wordt aangepast, zodat duidelijk is dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

B. Overige reacties

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (4 juli tot en met 14 augustus 2013). Op 10 juli heeft een inloopavond plaatsgevonden om bewoners te informeren. In deze periode zijn een aantal reacties ingediend.

De volgende reacties zijn binnengekomen (met registratienummer):

- | | |
|----------------------------------------------------|-------|
| 1. Bewoners Berberisstraat, 10 juli | 22869 |
| 2. Bewoner Prunuslaan 40, 10 juli | 22955 |
| 3. Bewoner Hazelaarstraat 21, 10 juli | 22956 |
| 4. Bewoner Houtduif 29 (H'len), 10 juli | 22957 |
| 5. Bewoners Appelstraat 3, 10 juli | 22958 |
| 6. Bewoner Meidoornstraat 40, 10 juli | 22959 |
| 7. Bewoner Berberisstraat 20, 10 juli | 22960 |
| 8. Bewoner Hazelaarstraat 35, 22 juli | 23450 |
| 9. Wijkplatform Bloemen- en bomenkwartier, 29 juli | 23837 |

Veel reacties gingen over parkeren. Er worden in het bouwplan 45 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd en er vervallen er 9 langs de Hazelaarstraat. Dat betekent dat er extra 36 parkeerplaatsen over blijven voor het nieuwe bouwplan aan de Hazelaarstraat/Berberisstraat naast de bestaande parkeerplaatsen, terwijl er 32 extra nodig zijn. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeerbehoefte volgens de Nota parkeernormen van de gemeente.

Alle reacties zijn hieronder verkort weergegeven en beantwoord.

1. Bewoners Berberisstraat

Reactie

Graag willen wij onze voorkeur laten horen hoe wij denken het parkeerprobleem op te kunnen lossen in de Berberisstraat (oneven).

Maatregel 1.

De rijrichting dient gewijzigd te worden in eenrichtingsverkeer. Hierdoor zal de mogelijkheid voor het passeren van auto's niet meer noodzakelijk zijn.

Maatregel 2.

Gedeeltelijk of geheel de groenstrook aan de overzijde van huisnummers 21 t/m 37 verwijderen en daar parkeervakken van maken. Deze zullen dan schuin gesitueerd moeten worden, zodat de automobilisten gemakkelijk in en uit kunnen rijden. Op die manier worden er dubbel zoveel parkeerplaatsen gecreëerd. Ook voor de toekomstige bewoners.

Maatregel 2 is ook mogelijk aan de overkant van de huisnummers 1 t/m 9. Deze laatste maatregel kan echter pas gerealiseerd worden als de bestaande bouw gesloopt is en de nieuwbouw, welke een stuk verder gebouwd zal worden, gebouwd is.

Met het nemen van de bovenstaande maatregelen heb je naar ons idee, met een klein budget, meer plekken gecreëerd voor de bewoners die in deze straat (komen) wonen. Zoals het nu is kan het gewoon niet meer, want er zijn te weinig plekken voor het aantal auto's welke hier nu parkeergelegenheid vragen. We hopen dat u ons idee in overweging neemt als 1 van de opties die er nu op tafel liggen.

Beantwoording

Na overleg met de bewoners wordt eenrichtingsverkeer ingesteld op de Berberisstraat. Bovendien is het straks mogelijk om aan weerszijde van de straat te parkeren. Hierdoor komen er 19 extra parkeerplaatsen bij in de Berberisstraat. Door het eenrichtingsverkeer in te stellen vanaf de Lindenlaan wordt voorkomen dat mensen die voor de zorgplint komen parkeren in de Berberisstraat.

2. Bewoner Prunuslaan 40

A. Parkeren

Reactie

Zorgen om parkeerplaatsen, extra parkeerdruk door medewerkers en bezoekers.

Beantwoording

Uit de parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor het bouwplan. Bovendien kunnen de parkeerplaatsen van de zorgplint dubbel gebruikt worden. De zorgplint is maar voor een bepaalde periode open. s'Avonds kunnen deze parkeerplaatsen gebruikt worden door de omwonenden waardoor de parkeerdruk in de omgeving afneemt.

B. Bouwstijl

Reactie

De bouwstijl past niet in de wijk, vooral de kleur steen. Ontwerp gezondheidscentrum is mooi, meidoornhofje vind ik niet mooi.

Beantwoording

Op de inloopavond zijn impressies getoond. De bouwstijl is inderdaad anders dan de andere woningen in de wijk. Deels komt dat, omdat er in de nieuwbouw ook andere typen woningen en een gezondheidscentrum komen.

De bouwaanvraag moet nog worden ingediend. Dan vindt de officiële welstandstoets plaats. Daarbij wordt ook gekeken naar het kleur- en materiaalgebruik. De zorgen vanuit de buurt over een afwijkend kleurgebruik zal meegenomen worden in de beoordeling van de welstandscommissie.

C. Groen

Reactie

Tip voor het groen: Plant functionele bomen zoals walnoten, tamme kastanje, enz.

Beantwoording

Bedankt voor de tip. Er komt nog een inrichtingsplan, waarin het groenontwerp wordt opgenomen. De buurt wordt bij dit plan betrokken.

3. Bewoner Hazelaarstraat 21

A. Kleur steen

Reactie

Kleur steen moet passen bij de wijk.

Beantwoording

Op de inloopavond zijn impressies getoond. De bouwaanvraag moet nog worden ingediend. Dan vindt de officiële welstandstoets plaats. Daarbij wordt ook gekeken naar het kleur- en materiaalgebruik. De zorgen vanuit de buurt over een afwijkend kleurgebruik zal meegenomen worden in de beoordeling van de welstandscommissie.

B. Speeltuin

Reactie

De speeltuin moet tijdens de bouw veilig zijn.

Beantwoording

De speeltuin moet inderdaad veilig zijn. Bij het opstellen van de bouwplaatsinrichting zal hier nadrukkelijk aandacht aan worden besteed.

C. Verkeer en parkeren

Reactie

Rondom nieuwbouw eenrichtingsverkeer met schuine parkeervakken.

Beantwoording

In de Berberisstraat wordt eenrichtingsverkeer ingesteld. Er wordt op dit moment langs de Berberisstraat geparkeerd aan een zijde van de weg. Verkeer uit beide richtingen kan elkaar niet meer passeren wanneer er auto's geparkeerd staan. Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties. Onder alle bewoners van de Berberisstraat is draagvlak voor het instellen van eenrichtingsverkeer. Eventueel zijn wij bereid om ook eenrichtingsverkeer in te stellen op de Meidoornstraat mits daar voldoende draagvlak voor is onder de bewoners. Ook in de Meidoornstraat zorgen geparkeerde auto's ervoor dat tegemoetkomend verkeer niet kan passeren worden.

De Hazelaarstraat is anders. De weg is daar veel breder. Tegemoetkomend verkeer kan elkaar passeren. Parkeren onder een hoek (schuine parkeerplaatsen) op de Hazelaarstraat is niet wenselijk omdat we dan parkeerplaatsen verliezen en niet meer voldoen aan de parkeerbehoefte.

Parkeren onder hoek in de Berberisstraat en de Meidoornstraat levert niets op omdat er dan niet meer langs de weg geparkeerd kan worden. Het kost zelfs parkeerplaatsen.

D. Begroeiing

Reactie

Rondom nieuwbouw lage begroeiing liefst gras.

Beantwoording

Het is nog niet bekend hoe het groen eruit komt te zien. Er komt nog een inrichtingsplan, waarin het groenontwerp wordt opgenomen. De buurt wordt bij dit plan betrokken.

4. Bewoner Houtduif 29 Harmelen

Reactie

Ik voorzie grote parkeerproblemen in verband met de medewerkers van het gezondheidscentrum/ apotheek etc. Minimaal 9 per dag zijn er al voor het gezondheidscentrum nodig schat ik. Ik vind dat daar goed over nagedacht moet worden. 't Ziet er verder prachtig uit.

Beantwoording

Het bouwplan voldoet aan de parkeerbehoefte. We verwachten dan ook geen parkeerproblemen rondom de Zorgplint. Er worden 21 extra parkeerplaatsen aangelegd aan de Hazelaarstraat waar personeel en bezoekers van de zorgplint kunnen parkeren in de vorm van haaks parkeervakken en langspareervakken.

5. Bewoners Appelstraat 3

Reactie

Wij hebben veel interesse in de sociale huursectorwoningen blok C. Kunt u ons op de hoogte houden van de ontwikkelingen? Wanneer start de inschrijfprocedure?

Beantwoording

Voor de inschrijving kunt u terecht bij Woningnet. De verhuur van de sociale huurwoningen verloopt volgens de daarvoor gebruikelijke procedure bij Woningnet. Gedurende de bouwperiode zal GroenWest middels advertenties en persberichten de inwoners van Woerden op de hoogte houden van de verhuur voor zowel de sociale als vrije sectorhuur (patio's)

6. Bewoners Meidoornstraat 40

Reactie

Wat is de grootte van de appartementen?

Beantwoording

Appartementen type C hebben een gebruiksoppervlak van ca. 85 m² en de appartementen type D (hoek appartementen) hebben een gebruiksoppervlak van ca. 94 m².

7. Bewoner Berberisstraat 20

Reactie

Wat is het tijdschema? Wanneer wordt er gesloopt?

Beantwoording

Dit najaar wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dan kunnen zienswijzen over het plan worden ingediend. Naar verwachting wordt in het voorjaar van 2014 het bestemmingsplan vastgesteld en worden de benodigde omgevingsvergunningen voor bouwen en slopen verleend. Volgens de planning wordt rond de bouwvak 2014 begonnen met de sloop.

8. Bewoner Hazelaarstraat 35

A. Bouwhoogte

Reactie

De bouwhoogte, er wordt uitgegaan van een hoogte van maximaal 11 meter (volgens het voorontwerp) wat 2 meter hoger is dan de bestaande bebouwing. Door deze bouwhoogte neemt dit in de middaguren veel licht weg. Immers zijn we als direct aanwonenden eerder zonlicht kwijt.

Beantwoording

Inderdaad wordt de nieuwbouw hoger dan de bestaande bebouwing. In vergelijking met het huidige bestemmingsplan is de toename van de hoogte echter beperkt, omdat nu ook al tot 10 meter hoog gebouwd kan worden. In het huidige bestemmingsplan gelden een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Gelet op deze beperkte toename en de afstand tot de bestaande woningen (tenminste 20 meter) verwachten we niet dat de nieuwbouw veel meer licht wegneemt dan de bestaande bebouwing. Bovendien liggen op een aantal plekken de 1^e en 2^e verdieping terug ten opzichte van de begane grond. Op deze plekken is het verschil in daglicht en zonlicht te verwaarlozen.

B. Privacy

Reactie

De balkons die aan de Hazelaarstraat ingetekend staan kijken in de nieuwe situatie rechtstreeks in onze huiskamer wat wij als inbreuk op onze privacy zien. In de bestaande situatie is er nu een klein keukenraam welke naar onze huiskamer gericht is en geen balkon, alleen een balustrade waarover men de toegang tot de woning kan verkrijgen.

In het voorontwerp staat er op de begane grond het gezondheidcentrum en daarboven op staan twee lagen bewoning getekend met de voorgenoemde balkons aan de Hazelaarstraat op de 1^e en 2^e bouwlaag. De eerste en zeker de tweede bouwlaag zal in onze woonkamer, slaapkamer en in onze badkamer kunnen kijken waar we uiteraard niet blij mee zijn. Dit is in de huidige bestaande situatie absoluut niet het geval.

Beantwoording

U geeft aan dat u de balkons als inbreuk op uw privacy ziet. Vanaf de balkons is het inderdaad mogelijk om naar uw woning te kijken. Maar zicht op de woning aan de overkant is niet ongebruikelijk voor een binnenstedelijke situatie. Verder is er in de huidige toestand een galerij aanwezig, die al zorgt voor vermindering van privacy. We achten de aantasting van de privacy niet zo groot dat deze onaanvaardbaar is, ook omdat de afstand tot uw woning 20 meter is.

C. Parkeren

Reactie

De parkeerplekken die nu aan de stoepzijde zijn gesitueerd verhuizen als insteekvakken naar de overzijde van de straat. Aangezien het nu al een gevaarlijke situatie is met te weinig plekken zal dit de veiligheid niet vergroten.

Waarom kiest de gemeente niet voor een andere oplossing? Suggestie; het kleine grasstrookje naast de huidige bebouwing inzetten als parkeerplaats. Dit zou dus op de aan de ingang van het gezondheidscentrum moeten komen. Dit is tweeledig goed, enerzijds is er geen gevaarlijke verkeersbeweging op de straat met voor en achteruit inparkerende auto's, anderzijds heeft de gemeente een stukje groen minder te onderhouden. Het veldje is nu toch al niet in gebruik bij kinderen. Met het realiseren van het zo genoemde "groen dak" welke de verharding compenseert zou dit geen probleem moeten opleveren.

Beantwoording

Bij het ontwerp van de parkeerplaatsen zijn diverse opties bekeken. Daarbij is onder andere gekeken naar verkeersveiligheid, bereikbaarheid en het medegebruik van de parkeerplaatsen voor omwonenden. Verder is groen en ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aspect. Er is gekozen om het groengebied bij de entree van de zorgvoorziening groen te houden, zodat het aansluit bij het parkje. Deze ruimte wordt opnieuw ingericht. Door de entrees van de woningen en zorgvoorzieningen direct aan het park te leggen ontstaat een ontmoetingsplek voor de buurt. Zo raakt het groen niet versnipperd en ontstaat er een levendig parkje dat aansluit op de omgeving.

D. Groen

Reactie

Er is tijdens de inloopavond niet gesproken over het bestaande groen. De bestaande bomen blijven behouden? Dit zijn karakteristieke bomen voor de straat. Indien de huidige bomen blijven staan zal dit een stuk minder het geval zijn.

Beantwoording

De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Verder komt er nog een inrichtingsplan, waarin het groenontwerp wordt opgenomen. De buurt wordt bij dit plan betrokken.

E. Manier van bouwen

Reactie

Ook zijn we ongerust over de manier van bouwen, waarschijnlijk word er niet geheid is ons meegedeeld, maar zekerheid hebben we niet. Wel is toegezegd dat er aan de woningen trillingopnemers aan de huizen geplaatst zullen worden om trillingen te meten. Indien er toch geheid gaat worden zullen we eventuele ontstane schade aan de huizen in kaart brengen en zeker proberen te verhalen.

De huizen trillen nu al als de glaszameling en de vuilniswagen door de straat rijden. Een en ander is onder andere veroorzaakt door het vele en te zware (gevaarlijke) vrachtverkeer ten tijde van de renovatie.

Beantwoording

Tijdens de inloopavond zijn zeker geen toezeggingen gedaan over trillingopnemers en dat is met normaal gefundeerde woningen, zoals bij de omliggende bebouwing het geval is, niet noodzakelijk. De uiteindelijke sloop- en bouwaannemer zal in het kader van zijn CAR verzekering opnamen van de omliggende woningen in een bepaalde cirkel rondom de nieuwbouw. Of een woning opgenomen wordt, is ter beoordeling aan de verzekering van de aannemer. Voor de start van de sloop en de bouw zal de aannemer dit gaan inventariseren en alle betreffende bewoners nader informeren.

9. Wijkplatform Bloemen- en bomenkwartier

A. Parkeren

Reactie

Wij vrezen dat het aantal parkeerplaatsen wat tot op heden is berekend niet toereikend zal zijn. Ook in het bestemmingsplan wordt hier al over gerept. In het plan worden parkeerplaatsen ingetekend langs de Hazelaarstraat haaks t.o.v. de rijbaan. Echter de bewoners van de panden huisnummer 35 t/m 27 moeten hun auto straks parkeren in die parkeervakken en mogen niet meer parkeren voor hun eigen pand maar verderop in de straat blijft de situatie zoals hij nu is en dat lijkt ons ergonologisch.

Daarenboven verwachten wij, aangezien er op bepaalde momenten van de dag daar nogal wat schoolkinderen passeren gevaarlijke situaties met in en uitrijdende auto's. Momenteel constateren wij dat er vanaf de Iepenlaan nogal eens met een behoorlijke snelheid de Hazelaarstraat wordt ingereden en wij denken dan ook dat er in de nieuwe situatie gewacht kan worden op de eerste aanrijding.

Suggesties:

Voor de toekomstige ingang van het medisch centrum, in wat wij maar even noemen gebouw De Hazelaar, ligt nu een grasveld met een heg eromheen wat door niemand wordt gebruikt, niet door spelende kinderen, niet door voorbijgangers die daar een moment rust nemen, doch hooguit door wat honden en loslopende katten die daar hun behoefte doen. Ons idee is: maak daar een parkeerterrein. Op dit moment is het al behoorlijk lastig om vanaf de Iepenlaan de Hazelaarstraat door te rijden. Komend vanuit zijstraten zoals de Prunuslaan en vooral de Berkenlaan levert dit zelfs gevaarlijke situaties op. We willen daarom de aanbeveling doen van de Hazelaarstraat éénrichting verkeer te maken rijrichting vanaf de Esdoornlaan, met als reden dat men zowel vanuit de parkeervakken of parkeerterrein als mede komend vanuit de zijstraten maar vanuit één richting verkeer kan verwachten. Zoals wij allen weten kampt deze wijk al met een nijpend parkeerprobleem en wellicht kan er met wat creativiteit wat extra parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

Beantwoording

Bij het ontwerp van de parkeerplaatsen zijn diverse opties bekeken. Daarbij is onder andere gekeken naar verkeersveiligheid, bereikbaarheid en het medegebruik van de parkeerplaatsen voor omwonenden. Verder is groen en ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aspect. Er is gekozen om het groengebied bij de entree van de zorgvoorziening groen te houden, zodat het aansluit bij het parkje. Deze ruimte wordt opnieuw ingericht. Door de entrees van de woningen en zorgvoorzieningen direct aan het park te leggen ontstaat een ontmoetingsplek voor de buurt. Zo raakt het groen niet versnipperd en ontstaat er een levendig parkje dat aansluit op de omgeving.

Eenrichtingsverkeer op de Hazelaarstraat is niet wenselijk. Tegemoetkomend verkeer kan ondanks dat er langs de weg wordt geparkeerd elkaar gewoon passeren. Eenrichtingsverkeer zal er alleen maar voor zorgen dat er harder gereden gaat worden op de Hazelaarstraat wat juist de verkeerssituatie onveilig maakt. De Hazelaarstraat is te breed voor eenrichtingsverkeer. Bovendien hebben wij geen klachten ontvangen over gevaarlijke verkeerssituaties bij de Prunuslaan en de Berkenlaan. Ook zijn er geen geregistreerde ongevallen bekend in de Hazelaarstraat de afgelopen 10 jaar.

B. Funderingswerkzaamheden

Reactie

Tijdens de voorliggende besprekingen met GroenWest hebben wij er op aangedrongen voor een zodanige "funderingsmethode" te kiezen dat er geen schade zou kunnen ontstaan aan de bestaande bebouwing. Tijdens de inloopavond wist de architect te melden dat de benodigde palen zouden worden geboord, GroenWest gaf aan met het realiseren van de fundering rekening te houden met onze zorg, echter een medewerker van de gemeente kon ons niet echt duidelijkheid geven omtrent de te kiezen methode en dat dit aan de aannemer overgelaten zal worden. Wij vrezen dat die zich eerder zal laten leiden door economische motieven.

Suggestie:

Dat de gemeente garandeert dat er aan de bestaande bebouwing geen schade KAN ontstaan.

Beantwoording

U geeft de suggestie aan de gemeente om te garanderen dat geen schade kan ontstaan. Schade tijdens de bouw kan echter nooit volledig worden uitgesloten. Voordat de bouw start, wordt daarom

een nulmeting gedaan om de bouwkundige staat van de bestaande woningen vast te leggen. Bij eventuele schade kan zo worden vastgesteld of de schade door de bouw wordt veroorzaakt. De ontwikkelende partij is aansprakelijk voor de schade. De gemeente heeft hier geen rol in. GroenWest is als opdrachtgever degene die uiteindelijk bepaald welke funderingsmethodiek toegepast gaat worden bij de nieuwbouw. Het uitgangspunt is nu een systeem te hanteren dat zo min mogelijk trillingen in de omgeving zal geven. Welk systeem dat zal zijn, is aan de aannemer van het plan. Garanties dat er geen schade kan ontstaan zijn door geen enkele partij te geven.

C. Kleurstelling gebouw

Reactie

Vooraf gebouw De Hazelaar wordt voor een groot deel opgetrokken in een zwarte c.q. grauwe baksteen en dat past ons in ziens totaal niet in de bestaande omgeving. De bestaande bebouwing is voornamelijk opgetrokken uit geel of rode steen, nergens in de wijk vind men een zwart gebouw. Tevens is het enige gebouw in de buurt met een plat dak de LIDL uitgezonderd. De rest van de bestaande bebouwing heeft een schuin dak.

Suggestie:

Kies een kleurstelling die beter past bij de omliggende bebouwing .

Beantwoording

De bouwstijl is inderdaad anders dan de andere woningen in de wijk. Deels komt dat, omdat er in de nieuwbouw ook andere typen woningen en een gezondheidscentrum komen.

De omgevingsvergunning moet nog worden ingediend. Dan vindt de officiële welstandstoets plaats. Daarbij wordt ook gekeken naar het kleur- en materiaalgebruik. De zorgen vanuit de buurt over een afwijkend kleurgebruik zal meegenomen worden in de beoordeling van de welstandscommissie.

D. Inkijk

Reactie

In de nu bestaande situatie zijn de keukens van de appartementen aan Hazelaarstraatkant gesitueerd. In de nieuwe situatie krijgen we te maken met een medisch centrum met daarbovenop twee lagen appartementen en grenzen de huiskamers en de balkons aan de straatkant. Je kijkt dus zonder al te veel moeite bij de overburen naar binnen, niet alleen in de huiskamers maar ook in de bovenliggende slaapkamers en badkamers. Dit geldt dus vooral voor de huisnummers 27 t/m 35. Wat kan hieraan gedaan worden? Volgens onze informatie was het de bedoeling dat in deze appartementen senioren zouden komen te wonen, maar die garantie is er niet. Over de huidige bewoners zullen we ons niet uitlaten, maar hopelijk keren die niet terug.

Suggestie:

Als de huidige bomen behouden blijven, is de inkijk gereduceerd.

Beantwoording

Vanaf de balkons van de nieuwbouw is het inderdaad mogelijk om op de woningen aan de Hazelaarstraat te kijken. Maar zicht op de woning aan de overkant is niet ongebruikelijk voor een binnenstedelijke situatie. Verder is er in de huidige toestand een galerij aanwezig, die al zorgt voor vermindering van privacy. We achten de aantasting van de privacy niet zo groot dat deze onaanvaardbaar is, ook omdat de afstand tot uw woning 20 meter is.

De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Verder komt er nog een inrichtingsplan, waarin het groenontwerp wordt opgenomen. De buurt wordt bij dit plan betrokken.

Beeldkwaliteitsparagraaf

Appartementengebouw met zorgplint

- Heeft een open relatie met het park aan de noordzijde. De entree van de zorgplint is gesitueerd aan de parkzijde.
- Heeft 4 voorgevels. Geen dode gevel/ achterkant situatie.
- De entrees zijn duidelijke gemarkeerd.
- Een stedenbouwkundig accent (krachtige hoek) aan de zuid-oostzijde markeert het buurtcentrum/voorzieningen. Dit versterkt de verbinding van twee stedelijke ruimtes: de groenstrook ten noorden van de Lidl en het park ten noorden van de ontwikkeling. Wellicht is het mogelijk om op deze hoek de entree voor de apotheek te maken.
- De relatie gebouw-park komt in het ontwerp tot uiting (met name aan parkzijde). Wellicht is het mogelijk om de groene uitstraling van de binnenruimte op de verdieping zichtbaar te maken in de gevel (bijvoorbeeld d.m.v. bomen in het binnenruimte).
- Het gebouw is gesitueerd aan de Iepenlaan, een hoofdweg in de wijk, die de verbinding vormt met het centrum van Woerden. Deze zijde heeft een stedelijke, gelaagde gevel, die zich kan meten met de uitstraling van het gebouw van de Lidl.

Patiowoningen

- Vormen een filter naar het park en hebben een kleinschalig uitstraling.
- Zijn zoveel mogelijk op de groenstrook georiënteerd.
- Gebouw en omgeving zijn onderdeel van 1 integraal ontwerp.
- Hebben eenzijdige oriëntatie en zijn in samenhang ontworpen.
- De hoekwoning aan parkzijde (blok B) heeft een verbijzondering in de gevel.
- Hebben als erfafscheiding in de voortuin een muur met haag. Dit om de verbondenheid met het park te versterken.
- De patio's die grenzen aan de openbare ruimte zijn vormgegeven met aandacht voor privacy. Dit om te voorkomen dat bewoners naderhand zelf aanpassingen doen.

Algemeen

- Dienstingangen t.b.v. logistiek zijn zoveel mogelijk uit het zicht.
- Afvalopslag en andere storende elementen zijn goed afgeschermd of mee-ontworpen.
- Indien hekken worden toegepast maken deze integraal onderdeel uit van het ontwerp en hebben deze een toegevoegde waarde voor het geheel.
- Degelijke en zorgvuldige detaillering met een eigentijdse (niet modieuze) uitstraling.
- De toegepaste materialen zijn hoogwaardige materialen die duurzaam verouderen.
- Hemelwaterafvoer maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp.

Inrichting openbare ruimte

- De ruimte tussen de patiowoningen en het appartementengebouw (noordzijde) heeft een functie als ontmoetingsruimte en is ontworpen in relatie tot het park.
- Een "groene plint" rond het appartementengebouw versterkt de relatie met het park.
- De ruimte tussen de patiowoningen maakt wat inrichting en uitstraling betreft onderdeel uit van het park.
- Eenheid in kleur/materiaal voor het straatmeubilair (bankjes, prullenbakken, speeltoestellen enz.).