

From: Corten, Gijs <corten.g>
Sent: woensdag 6 december 2017 11:50:44
To: !Raadsleden
Cc: !Concernzaken; !Burgemeester en wethouders
Subject: Cie. Ruimte - Aanvullende stukken en agendering RV Oudelandseweg 44
Attachments: beschrijving proces ontwikkeling oudelandseweg 2010-2017.pdf; verbeelding oudelandseweg 44.pdf

*Aan de leden van de Raad;
Aan de leden van de Commissie Ruimte,*

Op 30 november jongstleden heeft de raad bij de vaststelling van de agenda bepaald dat de behandeling van bestemmingsplan Oudelandseweg 44 geagendeerd zou worden voor de cyclus van december. Dit in afwachting van de aanvullende stukken die wethouder Ten Hagen zou doen toekomen. Inmiddels zijn deze stukken ontvangen.

Om bespreking van deze stukken te faciliteren is er aan agenda van de Commissie Ruimte van 14 december een nieuw agendapunt 8 *Raadsvoorstel (17R.00738)inzake bestemmingsplan Oudelandseweg 44* toegevoegd. In dit agendapunt vindt u de volgende stukken:

- Raadsvoorstel 17R.00738 vaststelling bestemmingsplan oudelandseweg 44 *(zoals behandeld in de Commissie Ruimte van 16 november)*
- RIB 17R.00999 beantwoording rondvragen uit de cie. Ruimte d.d. 16-11 over bestemmingsplan oudelandseweg 44 *(zoals u toegestuurd door de wethouder voorafgaand aan de raad 30-11)*
- Beschrijving proces ontwikkeling oudelandseweg 2010-2017 *(Nieuw stuk, maakt deel uit van toezegging wethouder Ten Hagen om aanvullende informatie te sturen)*
- Verbeelding oudelandseweg 44 *(Nieuw stuk, maakt deel uit van toezegging wethouder Ten Hagen om aanvullende informatie te sturen)*

De nieuwe stukken vindt u in de bijlage van deze email.

U kunt alle stukken hier [op het RIS](#) vinden.

Met vriendelijke groet,

Gijs Corten | adjunct-griffier / raadsadviseur (ad interim) | Gemeente Woerden

Postbus 45, 3440 AA Woerden | De Bleek 10, 3447 GV Woerden

M 06 – 26 46 77 45 | **E** corten.g@woerden.nl | raadsgriffie@woerden.nl

W gemeenteraad.woerden.nl

Terugblik ontwikkeling Oudelandseweg 44 te Woerden

Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Oudelandseweg 44 te Woerden nemen wij u graag mee in het meer dan zorgvuldig doorlopen ontwikkelproces van de afgelopen jaren.

2010:

In 2010 heeft Venster Architecten in opdracht van Boer Projectontwikkeling B.V. een aantal (model)studies verricht voor de invulling van de Oudelandseweg 44. De modellen varieerden van grondgebonden woningen, (zorg)appartementen tot kantoorstorens. Vanwege de vraag in de markt en de beperkingen van de locatie is gekozen voor invulling van de locatie met appartementen.

2011:

Eind 2011 zijn er twee verschillende modellen met 24 appartementen voorgelegd aan de gemeente.

Schetsen - model A



Schetsen - model B



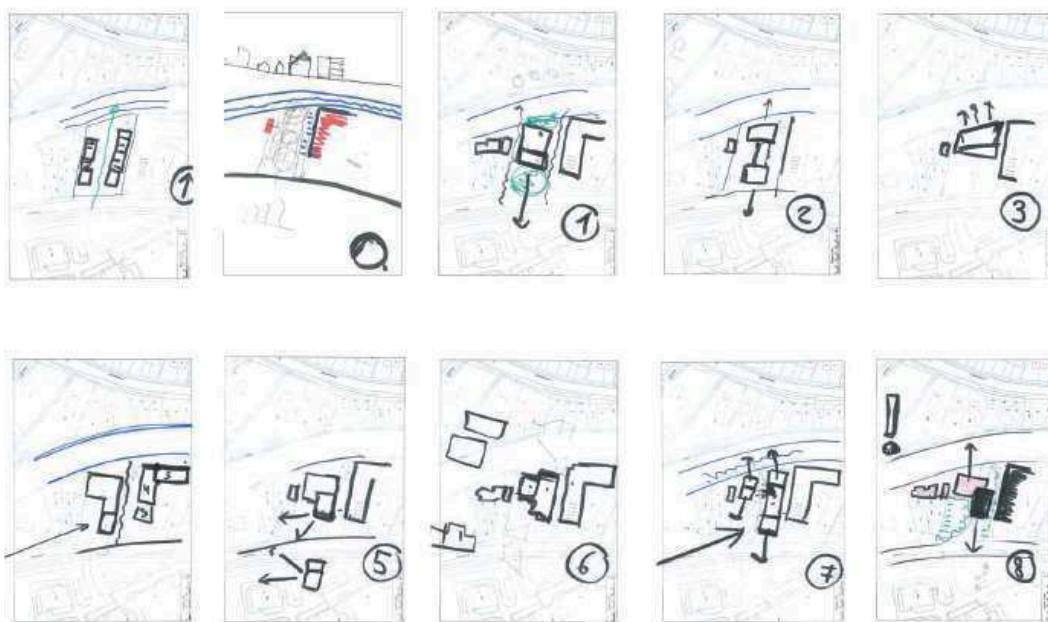
2012:

De reactie van de gemeente op de twee bebouwingsvoorstellen (model A en B) leidde tot de afspraak dat de architect en de ontwikkelaar in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundigen en een landschapsarchitect (Wissing) in een viertal workshops de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden zouden verkennen en bepalen (zie ook gespreksverslag vergadering 18 december).

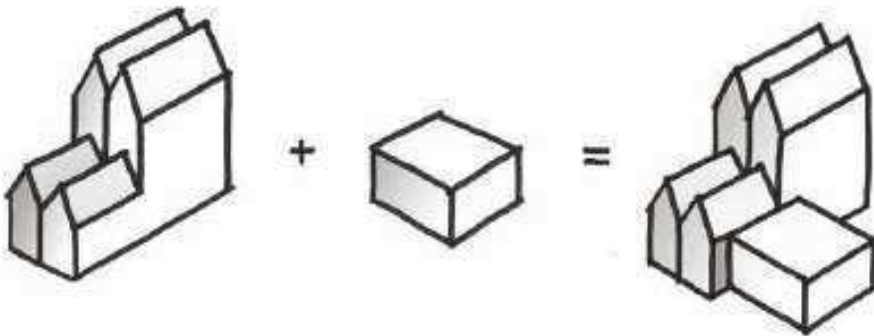
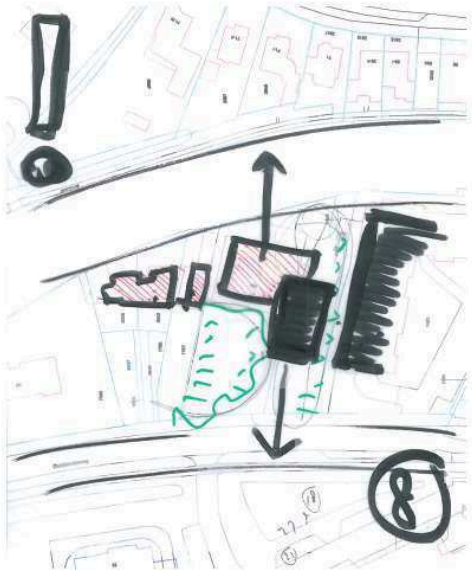
2013:

In 2013 zijn in nauw overleg met de gemeente Woerden en Wissing Stedenbouw in een aantal workshops heel breed de stedenbouwkundige randvoorwaarden onderzocht.

Workshop I concepten



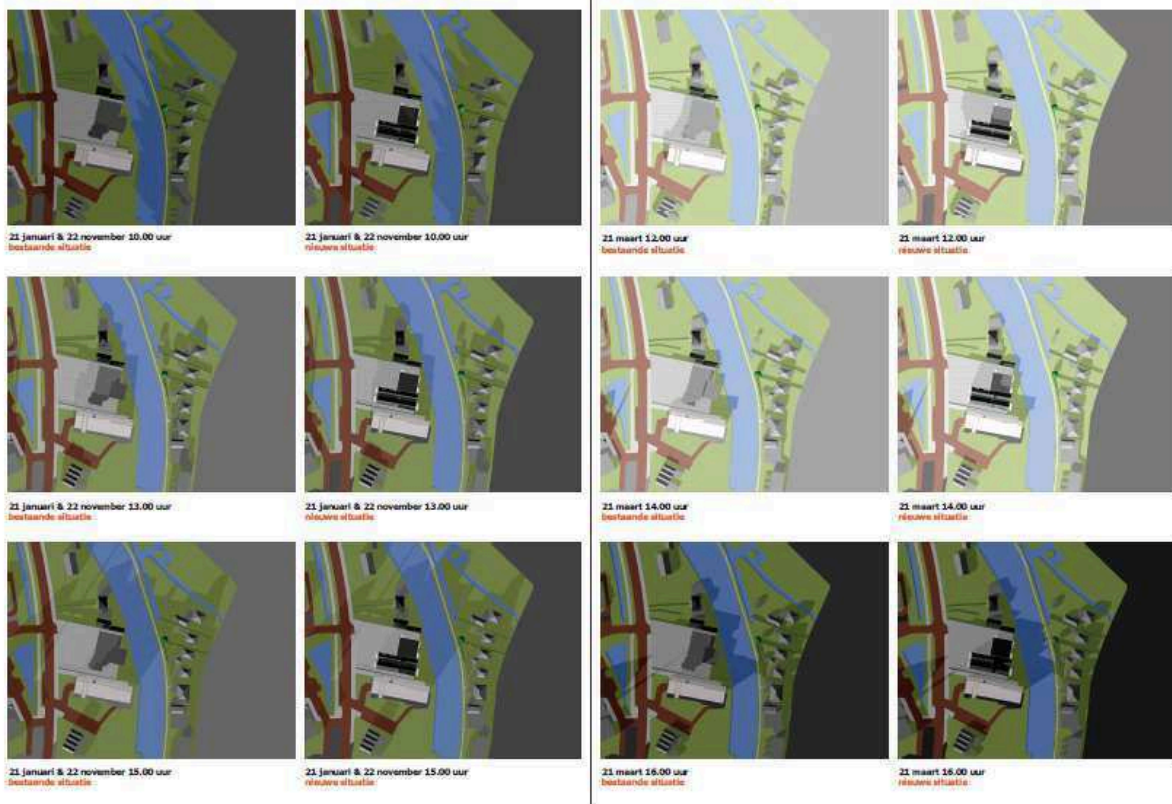
Concept Workshop I



Deze workshops hebben geleid tot een stedenbouwkundige en architectonische hoofdopzet d.d. 6 juni 2013.



Dit schetsplan is op 28 oktober 2013 gepresenteerd en toegelicht aan omwonenden en geïnteresseerden. Zonnestudies vormden een onderdeel van de presentatie; aangetoond is dat met name bewoners aan de Utrechtsestraatweg (aan de overzijde van de Rijn tegenover de locatie) weinig tot geen nadelige invloeden ondervinden van het nieuwe plan.



- ∩ In hoofdzaak werd door de eigenaren van belendende percelen en omwonenden (aan de Oudelandseweg) positief op het plan gereageerd; de reacties varieerden van mooi ontwerp, kleinschalig tot passend in de omgeving. Getuige de diverse reacties vond men dat de architect er in was geslaagd een in de omgeving passend plan te creëren, op een juiste plek op de locatie, waarbij voldoende ruimte rondom het complex over blijft voor doorzichten en een duurzame inrichting van het terrein om het gebouw.
- ∩ Vijf bewoners aan de overzijde van de Oude Rijn (Utrechtsestraatweg 69 t/m 71-1) hebben gezamenlijk per brief d.d. 11 november 2013 hun aandachtspunten voor het ontwerp onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar en architect. Met een vertegenwoordiging van hen is op 9 december uitgebreid gesproken over het bouwplan en is de nodige toelichting gegeven op/over het (ontstaan van het) plan (zie uitgebreide brief Boer Projectontwikkeling d.d. 10 december 2013).

Op 18 december stemt het College in met het initiatiefplan van 6 juni.

2014:

Naar aanleiding van het gesprek op 9 december 2013 is het plan, na een nadere zoektocht, op een aantal punten aangepast en besproken met de Welstandscommissie op 24 februari 2014.

In het uitgewerkte voorlopig ontwerp (V.O.) d.d. 7 maart 2014 zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt en voorgelegd en dit ontwerp is schriftelijk van drie commentaren voorzien (e-mail 18 maart 2014):

1. Tekeningen zijn in lijn met wat is besproken
2. Entreepartij is te sober; de naar boven toe verjongende puien corresponderen niet met de plattegronden.
3. De rode loper uitwerken in combinatie met entree, verlichting en luifel.

Op 26 maart zijn het bouwplan en het inrichtingsplan toegelicht aan de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap (ook wel Welstandcommissie genaamd). De conclusie van de Commissie is dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en dat het plan zorgvuldig op de situatie is ingepast (zie verslag 222^e vergadering van de Commissie). Een beknopte samenvatting van het verslag:

1. Commissie is positief
2. Beelden ogen verzorgd en weloverwogen
3. Advies om minder dakkapellen te maken of terughoudender te plaatsen.
4. Entree verder uitwerken als een representatieve entree die de begane grond verlevendigt.
5. Meer onderscheid tussen de bouwdelen.
6. Geen op- of aanmerkingen over de inrichtingstekening van Wissing.

2016:

De opmerkingen van de Commissie zijn verwerkt in de nader uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning; deze is ingediend op 19 juli 2016 en akkoord bevonden (wat betreft het gebouw) door de Welstandscommissie (zie e-mail 18 november 2016).



Per brief d.d. 04-07-2016 heeft Boer Projectontwikkeling omwonenden geïnformeerd over de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan.

De bewoners van de Utrechtsestraatweg hebben per brief d.d. 15 juli 2016 hun inspraakreacties bij de gemeente ingediend.

2017:

Over de fase ontwerp bestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbesluit zijn omwonenden door Boer Projectontwikkeling per brief d.d. 31 mei 2017 geïnformeerd.

Tijdens de twee mogelijkheden om reacties in te dienen zijn door de bewoners van de Utrechtsestraatweg per brief d.d. 15 juli 2016 heel andere punten aangevoerd dan per brief d.d. 13 juni 2017. Daar waar in de eerste brief nog wegverkeerslawaaï, water, bezonning en wind als aandachtspunten werden benoemd, werd in de tweede brief onder hoofdstuk 3. Conclusies vooral een serieus integriteitsprobleem vermoed.

Tijdens de vergadering van 16 november van de Commissie Ruimte hebben bewoners van de Utrechtsestraatweg, de aandachtspunten in hun brief d.d. 13 juni 2017 niet meer noemende, sterk de indruk gewekt dat het gehele gebouw 21 m1 hoog zou worden. Wij willen benadrukken, met verwijzing naar de ingediende stukken aanvraag omgevingsvergunning, dat slechts een deel van de hellende daken van het rechtse deel een nokhoogte heeft van 20,6 m1 met een goothoogte dan 15,6 m1; het platte dak van het linker deel van het gebouw ligt op 9,6 m1 en sluit aan op de goten van het lage rechtse deel (zie tekeningen aanvraag omgevingsvergunning).

Met de gekozen stijl, vorm en maatvoering passen de hoofdmassa (met de hellende daken) en de bijmassa (met plat dak) goed bij elkaar en vormen samen een logische overgang (zogenaamde intermediair) van het pand Brediuslage naar de vrijstaande woning op nr. 45 in de rest van de omgeving.

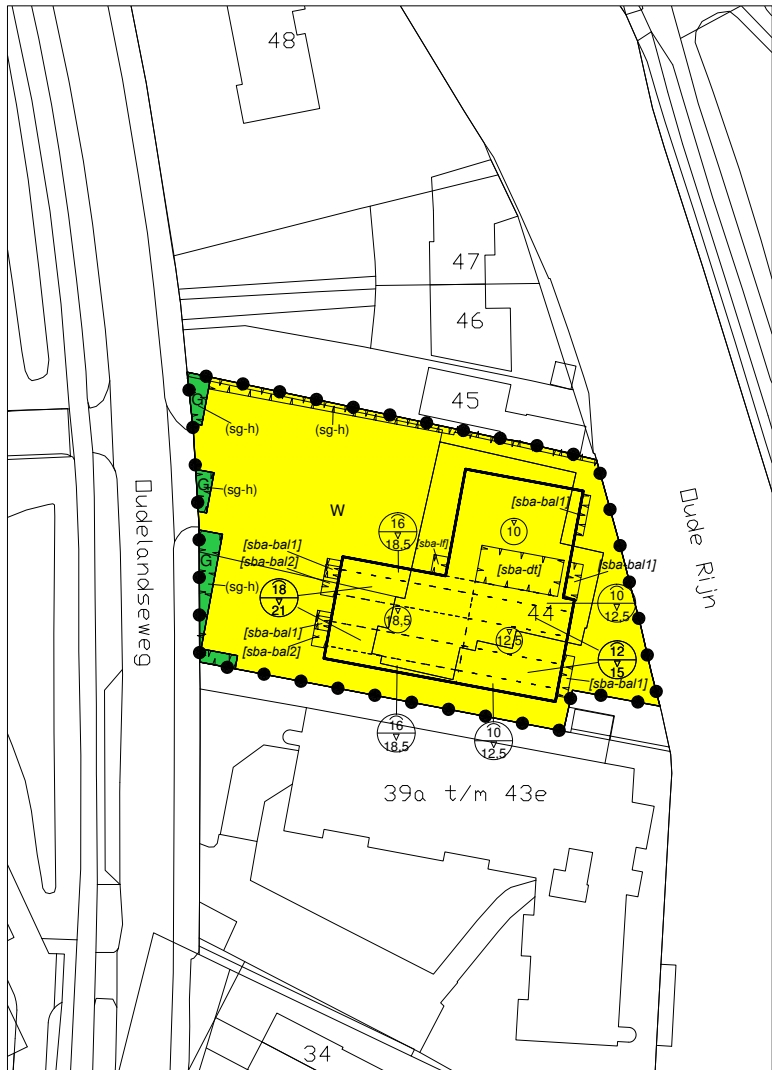
Wij vertrouwen erop u hiermede een goed beeld te hebben gegeven van het langdurige, zorgvuldige en hopelijk nuttige ontwikkelingstraject; indien gewenst geven wij graag nadere toelichting.

Met vriendelijke groeten,

Richard van Tiggele
Venster Architecten

Floor Boer
Boer Projectontwikkeling B.V.

4 december 2017



Plangebied

Oudelandseweg 44

Bestemmingen

Groen
 Wonen

Functieaanduidingen

specifieke vorm van groen - hoog

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

specifieke bouwaanduiding - balkon 1
 specifieke bouwaanduiding - balkon 2
 specifieke bouwaanduiding - dakterras
 specifieke bouwaanduiding - luifel

Maatvoeringen

maximum bouwhoogte (m)
 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

bestaande bebouwing en topografische gegevens

GEMEENTE WOERDEN
 BESTEMMINGSPLAN
 OUDELANDSEWEG 44

i.o.v. boer projectontwikkeling bv

Ortswep april 2017

MURO NL_0522.XXXXX

**ruimtelijke
denkers**

Wolvenlaan 118, 2801 CC, www.wor.nl
 Postbus 27, 2800 AA Woerden, T: 0334 68 02 31

