

Beantwoording vragen

17R.00999



Van : wethouder Ten Hagen
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening
Datum : 27 november 2017
Contactpersoon: L. Lindeman
Tel. Nr. : 8642
E-mailadres : lindeman.l@woerden.nl

Onderwerp: Beantwoording vragen over bestemmingsplan Oudelandseweg 44

Deze rondvragen zijn gesteld door diverse fracties commissie Ruimte tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte van 16-11-2017.

In de vergadering is afgesproken om deze vragen schriftelijk te beantwoorden.

Beantwoording van de vragen:

Op 16 november 2016 zijn in de raadscommissie Ruimte vragen gesteld over het bestemmingsplan Oudelandseweg 44. Hierover bericht ik u het volgende.

Kan de raad aanvullende tekeningen krijgen om het plan goed te beoordelen?

De raad ontvangt aanvullende tekeningen om meer inzicht te krijgen in het gebouw in relatie tot de omgeving. U ontvangt de tekeningen naar verwachting op 5 december.

Wat kost het om het gebouw een laag minder hoog te maken te maken?

De kosten van een laag minder bedragen ruim € 200.000,-. De lagere bouwkosten wegen niet op tegen de lagere opbrengst. Hiermee wordt het bouwplan volgens de ontwikkelaar financieel onhaalbaar. Hierbij wordt nog opgemerkt dat een onhaalbaar plan leidt tot nieuwe planontwikkeling. De totale kosten voor nieuwe planontwikkeling worden geschat op nog eens ruim € 200.000,-.

Kan de locatie worden bezocht?

De ontwikkelaar biedt aan om de raadsleden de locatie te bezoeken en de situatie ter plaatse te bekijken. Indien gewenst kan een maquette worden getoond en kunnen de directe burens (Oudelandseweg 45/46) hun kijk op de zaak geven. Deze burens hadden geen zienswijze ingediend. Overigens hebben de bewoners van nr. 45 en 46 ook bijgaande brief aan de gemeente gestuurd, waarin zij aangeven positief tegenover het plan te staan.

Bijlagen:

- Brief bewoners Oudelandseweg 45 en 46 (17.023875)
- Tekeningen volgen naar verwachting op 5 december 2017.

I.A.M. ten Hagen
wethouder

Gemeente Woerden
De Bleek 10
3447 GV Woerden

17.023875



Registratiedatum: 28/11/2017
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

RP

21 NOV. 2017

Beh. Ambt.:

Streefdat.:

Afschr.: BfW

B.V.O.:

Woerden, 20/11/2017

Betreft: nieuwbouw appartementen Oudelandseweg 44

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Op 16 november 2017, heb ik de raadsvergadering betreffende ruimtelijke ordening bijgewoond. Behandeld werd het plan "20 appartementen tpv Oudelandseweg 44". Dit perceel grenst direct aan onze woning, te weten Oudelandseweg 45. (om de situatie wat te verduidelijken, de huidige bebouwing ligt 2 tot 3 meter uit onze zijgevel)

Ook aanwezig was de bewoner van Oudelandseweg 46 te Woerden.

Er waren diverse sprekers die hun zienswijze op de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw mochten toelichten tijdens deze vergadering.

Veelgehoorde klachten waren:

- Geen overleg tussen gemeente en bewoners
- Er wordt te dicht op de Oude Rijn gebouwd, het plan moet naar voren
- Er wordt op het terrein geparkeerd.
- Het plan is te hoog

Er is door mij geconstateerd dat de aanwezige afgevaardigden van de politieke partijen erg meedingen in de argumentatie van de sprekers. Er werd geopperd dat het plan maar verder naar voren geplaatst moet worden, dat er een parkeerkelder moet komen en dat het bouwvolume verkleind moet worden. Tot grote verbazing nam ik kennis van deze discussie. Indien alle partijen zich beter in de materie en stukken hadden verdiept, had men kunnen concluderen dat we in herhaling vallen, immers is op basis jarenlang overleg tussen ontwikkelaar, gemeente en de bewoners van de omringende bebouwing het huidig ontwerp tot stand gekomen.

Ik verwijs hierbij naar de periode oktober 1997 tot en met de oktober 2013.

Stukken van al die communicatie moeten op het gemeentehuis aanwezig zijn.

Nog groter is de verbazing dat geen een van de aanwezigen die zich afvraagt wat de bewoners van de woningen die direct aan het perceel grenzen van dit plan vinden! Het behoeft geen verdere toelichting dat voor deze bewoners de impact van het bouwplan het allergrootst is.

Door middel van deze brief wil ik u alsnog op de hoogte stellen van onze mening en bevindingen op basis van argumentatie. (ik vertegenwoordig hierbij ook de mening van onze burens)

- Wij hebben vanaf 1997 contact met de firma Boer en de gemeente over de bouwplannen. Ik ben jarenlang als woordvoerder opgetreden voor zowel Brediushage, Utrechtsestraatweg als voor de Oudelandseweg. Na diverse ontwerpen is uiteindelijk een schetsontwerp gepresenteerd waarover we als direct belendende woningen tevreden waren. Vanaf dat punt hebben zowel Brediushage, als de bewoners van de Utrechtse Straatweg een eigen woordvoerder aangesteld. In deze samenstelling is er ook nog contact geweest met afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente en de afdeling Ruimtelijke ordening. Van deze besprekingen zijn verslagen gemaakt en aanwezig op het gemeentehuis.
- Oktber 2013 zijn wij samen met alle andere omwonenden door Firma Boer uitgenodigd in de Restaurant de Markies voor een presentatie van de voorloper van het huidige bouwplan.

Zowel de ontwikkelaar als de architect en de afgevaardigden van de gemeente waren hierbij aanwezig en vroegen naar ieders mening over het plan. Na deze inloopavond kreeg ieder een evaluatieformulier thuisgestuurd waarop je eventuele bezwaren kon aangeven. Het huidige plan is naar aanleiding daarvan aangepast.

Het plan zoals het er nu ligt past in de eisen en verwachtingen zoals we het al die jaren besproken hebben.

Wanneer de Gemeente nu opnieuw ingaat op de meningen zoals geventileerd in de Raadsvergadering gaan wij als directe bewoners in bezwaar.

- Wanneer het plan naar voren gaat richting de Oudelandseweg en de huidige rooilijn niet gerespecteerd wordt geeft dit ernstige overlast door beschaduwning aan de direct belendende bebouwing. Dit is gebaseerd op feiten en omontstotelijk vastgesteld in het onderzoek en rapportage welke door firma Boer beschikbaar is gesteld. (bezonningsdiagrammen)
- Wanneer er een parkeerkelder gegraven wordt is het onheroepelijk dat er schade ontstaat aan onze woningen. De woningen stammen uit 1920 en 1930 en zijn op staal gefundeerd. De bodemstructuur en de grondwaterstand zullen hierdoor veranderen. De woning is opgetrokken uit kalkzandsteen. Deze is steen is dusdanig 'zacht' dat hij geen beweging in grondlagen kan hebben. Deze steen breekt gelijk. De kalkzandsteenwoningen in woerden zijn opgetrokken uit stenen van de woerdense kalkzandsteenfabriek. Menige woning heeft al de monumentale status.
- Destijds was de eis van de gemeente en het uitgangspunt van de project ontwikkelaar een pand te ontwerpen welke een geleidelijke overgang maakt tussen de hoogbouw van het Brediushage en de lage woonhuizen aan de linkerkant van de Oudelandseweg 44. Het huidige plan geeft hier invulling aan. Dat het plan te hoog is; daar hebben wij geen oordeel over. Natuurlijk zou het fijn zijn als er een lager bouwwerk gebouwd zou kunnen worden. Maar dan wel met maximaal dezelfde rooilijnen. De hoogte van het nieuwe plan t.p.v. van onze woning heeft dezelfde dakrandhoogte als het huidige pakhuis en staat zelfs iets verder weg van onze woning. Hierover zijn wij erg content!
- Gemeente en projectontwikkelaar zijn inmiddels ruim 20 jaar bezig met de projectontwikkeling. Het pand staat al ruim een jaar leeg. Het verpaupert nu snel, daarnaast maken wij ons ernstig zorgen over vandalisme en brandgevaar. Als direct omwonenden hebben wij hier dagelijks mee te maken. Wij vinden het erg vervelend om naast een vervallen en erg lelijk pakhuis te wonen. Het dringend verzoek dan ook om nu daadwerkelijk stappen te ondernemen en tot concensies te komen voor nieuwbouw of sloop van het pand.

Ik hoop dat u, en de betrokken politieke partijen middels dit schrijven een beter (objectief) beeld hebben gekregen van de geschiedenis en actuele situatie. Ons verzoek om ook onze mening in uw besluitvorming mee te nemen.

Graag willen wij met u in contact komen om eea te kunnen toelichten en in een constructief overleg de voortgang van de realisatie van nieuwbouw te borgen.

Hoogachtend.