

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

12 oktober 2021

Kenmerk

Z/21/027515 / D/21/036316

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Opsteller

Barelds, Albert

Onderwerp

Raadinformatiebrief inzake intentieovereenkomst Wittlaan 12

Kennisnemen van

-Het afsluiten van een intentieovereenkomst met MCGR Holding International voor het nader onderzoeken van de mogelijkheden voor 29 grondgebonden woningen op de locatie Wittlaan 12 te Woerden.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 augustus 2021 een intentieovereenkomst afgesloten met MCGR Holding International voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor woningbouw op de locatie Wittlaan 12 B,C en D. Het aangaan van deze overeenkomst is nodig om de gemeentelijke kosten te verhalen en is onderdeel van het traject om te komen tot een zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De overeenkomst is getekend door Esprit Projectontwikkeling op basis van een volmacht van de holding.

Kernboodschap*Intentieovereenkomst*

Deze herontwikkelingslocatie, waarop drie bedrijven (een aannemer, een taxibedrijf en een dansschool) zijn gehuisvest, is gelegen ten oosten van het stationsgebied. De bewuste locatie betreft het overgangsgebied tussen het nieuwbouwplan "Witt" op het voormalige Pels-terrein en de bestaande woningen van het Staatsliedenkwartier. Voorafgaand aan deze overeenkomst is zoals gebruikelijk door middel van een haalbaarheidsverzoek de voorlopige haalbaarheid getoetst. De uitkomst hiervan is dat de komst van 29 stadswoningen op deze locatie onder voorwaarden haalbaar wordt geacht. Om dit verder uit te werken heeft het college nu een intentieovereenkomst getekend met de ontwikkelaar. Voor het vinden van een nieuwe locatie voor de huidige gebruikers is de huidige eigenaar, die de grond verkocht heeft, verantwoordelijk.

Inhoud van het plan

-Het plan past in de het stedenbouwkundig plan "Een impuls voor het Stationskwartier" die destijds is gemaakt voor het mogelijk maken van Woerden Centraal en welke door de raad in 2012 is vastgesteld. (Corsa 12R.00435) Deze visie ging

uit van hoogbouw langs het spoor, afbouwend in hoogte richting de bestaande woningbouw van het Staatsliedenkwartier. Daarachter komen dan grondgebonden woningen. Tussen de appartementen en de grondgebonden woningen loopt een fietspad (het A. van Duijckpad), waardoor er een veilige fietsverbinding ontstaat tussen het Staatsliedenkwartier, het station en de binnenstad. In het plan van Esprit Projectontwikkeling is de eerste rij woningen aan het spoor vier lagen hoog. Deze woningen zijn middels een parkeerdek verbonden met de rij erachter die drie lagen hoog zijn. Deze eerste twee rijen hebben een plat dak om aan te sluiten bij de woontorens van Witt. De woningen ten noorden van het fietspad hebben een meer traditioneel zadeldak. Bijzondere aandacht is uitgegaan naar de hoekoplossingen om geen blinde gevels langs het Duijckpad en de Vorrinklaan te krijgen. Dit zorgt voor een aanmerkelijke verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past ook in de omgevingsvisie van Woerden. Het is een van de inbreidingslocaties die al in de structuurvisie 2009-2030 als "transformatie naar wonen" was aangemerkt.

In dit plan is gekozen voor 29 grondgebonden woningen in een duurder segment. Hiervoor zijn twee redenen, een ruimtelijke en een van volkshuisvestelijke aard.

De eerste is een ruimtelijke reden. Deze locatie is het laatste puzzelstukje tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen van het Staatsliedenkwartier. De ontwikkelaar kan daardoor niet te hoog bouwen, maar moet wel een goede oplossing voor de geluidsoverlast van het spoor en externe veiligheid bedenken. Om auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld te weren is bovendien een relatief dure inpandige parkeervoorziening nodig.

De tweede reden is van volkshuisvestelijke aard. Het is een klein plot van 29 woningen waarin het niet mogelijk is om alle prijssegmenten op te nemen. Een dergelijke onderverdeling in prijssegmenten vindt standaard plaats bij projecten met meer dan 50 woningen. Door de keuze van grondgebonden woningen ontstaat er in dit deel van het Staatsliedenkwartier een meer gevarieerd woningaanbod. Afgelopen paar jaren is er bij andere projecten vooral ingezet op appartementen wat het meest zichtbaar is in de acht woontorens van Woerden Centraal en Witt. Wij streven ernaar om met deze grondgebonden woningen de doorstroming van voornamelijk tweeverdieners, al dan niet met kinderen, te bevorderen. Deze groep laat daarmee een kleinere en goedkopere eengezinswoning achter. Verder zijn in de andere deelprojecten van de visie uit 2021 (Woerden centraal en Witt) reeds sociale woningen ingepast en zal dat ook in Poort van Woerden gaan gebeuren.

Participatie

De plannen zijn van invloed op de leefomgeving in de wijk. De omwonenden worden daarom betrokken bij de plannen. Participatie is noodzakelijk om het proces zorgvuldig te doorlopen. Belangrijk doel is ook om daarmee de plannen te verbeteren. Immers, de omwonenden kennen de omgeving als beste. Daarbij gaat het om 'meepraten'. Er is gelegenheid om meningen, ervaringen en ideeën in te brengen, maar het besluit en de uitvoering blijft bij de initiatiefnemer/gemeente. Er spelen immers ook technische en financiële aspecten een rol, evenals het algemeen belang van woningzoekenden. Inbreng vanuit de omgeving is zowel mogelijk in de periode van planvorming als tijdens de formele bestemmingsplanprocedure.

Esprit Projectontwikkeling heeft al op eigen initiatief gesproken met de direct omwonenden en het wijkplatform. De uitkomst hiervan was overwegend positief over met name de laagbouw en de architectuur. Zorgen waren er over de aansluiting van het fietspad op de bestaande wijk. Na het sluiten van de intentieovereenkomst is er nu ruimte voor meer consultatie en participatie van de buurt. Als aandachtspunt is meegegeven dat de aansluiting van het Van Duijckpad op de bestaande Groen van Prinsterenlaan aandacht behoeft. In november 2021 vindt er een bredere gezamenlijke informatieavond van ontwikkelaar en gemeente voor de buurt en andere geïnteresseerden (bijvoorbeeld de Fietsersbond) plaats, waar mensen kunnen reageren op het plan. Doel van deze avond is om informatie op te halen voor het plan. Waar zijn er nog verbeterpunten in het plan of waar heeft men moeite mee. Het betreft dan bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte, het parkeren, de situering van de woningen, etc. Indien nodig zal het plan dan aangepast worden.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Na de inspraak wordt het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Dan start de wettelijk verplichte inspraakprocedure. Ook in deze periode zal er weer een bijeenkomst zijn met de omgeving en andere belanghebbenden. Terg koppeling van wat er is gedaan met de inbreng vindt vervolgens plaats via een zienswijzennota. Daarin wordt per reactie aangegeven of deze al dan niet in de plannen is verwerkt. Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan het college voorgelegd en gaat vervolgens voor finale besluitvorming naar de gemeenteraad. Dit zal waarschijnlijk plaatsvinden in de 2e helft van 2022. Na de vaststelling is er nog de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Financiën

Het aangaan van een intentieovereenkomst is noodzakelijk voor het verplichte kostenverhaal. De gemaakte uren worden dus gedekt door middel van kostenverhaal bij de projectontwikkelaar.

Vervolg

Zie ook de kernboodschap. Na vaststelling zal vooroverleg en inspraak plaatsvinden in het kader van het nader onderzoeken van de haalbaarheid van het project. Indien de conclusie van dit nadere onderzoek positief is, zal een (anterieure) exploitatieovereenkomst worden afgesloten. Daarna zullen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in procedure worden gebracht.

Bijlagen

N.v.t.
