



Nota van beantwoording zienswijzen TAM-omgevingsplan Hospice De Mantelmeeuw

Definitief (geanonimiseerd)
20 maart 2025

Nota van beantwoording zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Woerden heeft op 24 oktober 2024 bekend gemaakt dat het ontwerp 'TAM- omgevingsplan hoofdstuk 22a Hospice De Mantelmeeuw', is vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerp van het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Hospice De Mantelmeeuw' met IDN-code NL.IMRO.0632.TAM22aHospiceMante-bOW1 heeft vervolgens van vrijdag 25 oktober 2024 tot en met donderdag 5 december 2024 ter inzage gelegen. Een ieder heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan met de daarbij horende stukken kunnen raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en Regels op de Kaart. Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan.

In het kader van de participatie zijn de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) in oktober 2024 benaderd voor advies. Beide instanties hebben gereageerd en aangegeven geen opmerkingen te hebben.

A. Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft in totaal 2 zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	d.d.
1.	[naam] Namens het bestuur van Stichting Kukele-Boe, Kievietstraat 40, Woerden	8 november 2024 (ingekomen 10 november 2024)
2.	[naam], Burgemeester van Kempensingel [huisnummer] Mede ondertekend door: - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer] - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer] - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer] - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer] - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer] - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer] - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer] - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer] - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer] - [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel [huisnummer]	23 november 2024 (ingekomen 26 november 2024)

B. Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig per post of via Digi-D ingediend en zijn allemaal ontvankelijk.

C. Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Elke zienswijze is per punt kernachtig samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld. Daarbij is aangegeven of het punt wel of geen aanleiding geeft om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Daarbij zijn in dit verband alleen de planregels en de planverbeelding (plankaart) van belang omdat deze onderdelen het juridisch bindende deel van het TAM-omgevingsplan vormen. In voorkomend geval zal naar aanleiding van de zienswijzen ook de motivering (toelichting) op onderdelen worden aangevuld of verduidelijkt.

1. [naam], namens het bestuur van Stichting Kukele-Boe (ingekomen 10.11.2024)

In de zienswijze is aangegeven dat het bestuur van Stichting Kukele-Boe (hierna: indiener) positief staan tegenover dit project.

1.1 Quick scan milieuzonering

Dierenweide Kukele-boe herbergt een breed scala aan dieren, waaronder alpaca's, varkens, geiten, schapen, pauwen, kalkoenen, ganzen, hanen en een ezel, wat enige geur- en geluidsoverlast kan veroorzaken. Indiener geeft aan hiermee te willen voorkomen dat de mestopslag, dierlijke geluiden (zoals het balken van de ezel of kraaien van de hanen), of andere activiteiten tot problemen leiden met betrekking tot de rust en het welbevinden van de bewoners van het hospice.

In de QuickScan milieuzonering wordt geconcludeerd dat de geluids- en geurbelasting acceptabel is, gebaseerd op een vergelijking met de huidige woonbestemming en de bestaande activiteiten in het vigerende bestemmingsplan. Echter, met de publicatie van de recent geactualiseerde VNG-handreiking "Activiteiten en milieuzonering" op 17 oktober 2024 is het van belang dat de conclusies in de QuickScan worden getoetst aan de nieuwe normen. Indiener vraagt daarom een bevestiging dat de nieuwe handreiking correct is toegepast en dat de huidige beoordeling standhoudt.

Reactie

Het klopt dat tijdens de zienswijzeperiode een nieuwe VNG-handreiking "Activiteiten en milieuzonering" is gepubliceerd. Door bureau Stantec is mede naar aanleiding van de zienswijze nader onderzocht of deze nieuwe handreiking nog tot een andere conclusie ten aanzien van de milieuzonering zou leiden. Uit een nadere analyse blijkt dat dit niet het geval is en dat de conclusies die eerder getrokken zijn nog valide zijn. Conclusie blijft dat bij het hospice een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en andersom, dat de vestiging van het hospice geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de stadsboerderij met bijbehorende dierenweide.

1.2 Verzoek om aanvullende onderzoeken

Indien de huidige beoordeling onvoldoende rekening houdt met de specifieke omstandigheden van onze stadsboerderij en de nieuwe VNG-richtlijnen, wordt in de zienswijze verzocht om aanvullende onderzoeken die de mogelijke interacties tussen het hospice en bedrijfsactiviteiten van de stadsboerderij beter in kaart brengen. Dit omvat onderzoek naar de potentiële geluidsoverlast door onze dieren en bezoekers, met name kinderen, die geluid kunnen veroorzaken dat hoorbaar is in het hospice.

Reactie

Het klopt dat tijdens de zienswijzeperiode een nieuwe VNG-handreiking "Activiteiten en milieuzonering" is gepubliceerd. Door bureau Stantec is mede naar aanleiding van de zienswijze nader onderzocht of deze nieuwe handreiking nog tot een andere conclusie ten aanzien van de milieuzonering zou leiden. Uit een nadere analyse blijkt dat dit niet het geval is en dat de conclusies die eerder getrokken zijn nog valide zijn. Conclusie blijft dat bij het hospice een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en andersom, dat de vestiging van het hospice geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de stadsboerderij met bijbehorende dierenweide.

1.3 Verankering in het omgevingsplan

Verzocht wordt om een expliciete vermelding in het omgevingsplan van de mogelijkheid van enige overlast die de bedrijfsvoering van de stadsboerderij kan veroorzaken. Op deze manier kan worden gewaarborgd dat eventuele klachten of conflicten hierover geen aanleiding geven tot beperkingen of aanpassingen van onze bedrijfsvoering, tenzij strikt noodzakelijk en volgens juridische grondslagen.

Reactie

In de grondverkoopovereenkomst aan stichting De Mantelmeeuw heeft de gemeente een artikel opgenomen met de strekking dat De Mantelmeeuw zich bewust is van de aanwezigheid van de stadsboerderij en de lusten en lasten daarvan accepteert. Het hospice zal vervolgens richting haar cliënten de aanwezigheid van de stadsboerderij onder de aandacht brengen. Er is geen aanleiding om dit ook nog in het TAM-omgevingsplan expliciet te vermelden. Zoals blijkt uit paragraaf 4.3 (geluid) en 4.5 (geur) van de motivering bij het TAM-omgevingsplan is in de planvorming al rekening gehouden met de aanwezige stadsboerderij. Daarbij zijn onder andere de aspecten geur en geluid meegenomen. In het uitgevoerde onderzoek is al vastgesteld dat bij het hospice een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden uitgaande van de feitelijke aanwezigheid van de stadsboerderij. Hierdoor zullen er geen beperkingen optreden in de bedrijfsvoering van de stadsboerderij zoals die nu functioneert. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2. [naam], mede ondertekend door [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam], [naam] en [naam], Burgemeester H.G. van Kempensingel

2.1 Afwijkingen van verwachtingen voor woningbouw

De betreffende locatie heeft een woonbestemming. Bezwaar wordt gemaakt tegen de realisatie van een hospice omdat hiermee de laatste mogelijkheid voor woningbouw in de straat verdwijnt.

Reactie

Het klopt dat met de bouw van een hospice de woonbestemming wordt geschrapt. Het is echter wenselijk om het bestaande hospice een nieuwe locatie te geven waar meer mensen kunnen worden opgevangen dan op de huidige locatie aan de Meeuwenlaan. De gemeente heeft in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties geoordeeld dat de planlocatie aan de Van Kempensingel een geschikte locatie hiervoor is. De bestaande locatie aan de Meeuwenlaan heeft ook een woonbestemming, dus daar komt weer ruimte voor 'reguliere' woningen. Per saldo gaan er geen mogelijkheden voor woningbouw verloren binnen de gemeente. Dit is ook opgenomen in de toets aan de ladder van stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in de motivering van het TAM-omgevingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2.2 Maatregelen ter vermindering van geluid

In het bestemmingsplan Bredius (2010) was voorzien in de bouw van 3 woningen in de straat. De boerderij is omgebouwd tot parkcafé en een karakteristiek huis in de straat is gesloopt. Later is in het entreegebied het aantal woningen verkleind van 3 naar 2 die door de bouw van het hospice zullen worden geschrapt.

Deze stapsgewijze wijzigingen zorgen voor een steeds verdere aantasting van de woonomgeving. In de zienswijze is aangegeven dat deze veranderingen een onevenredige impact hebben.

Reactie

De omgeving van de Van Kempensingel is een gemengd gebied met woningen en voorzieningen. Bij elke nieuwe voorziening wordt afgewogen of deze voorziening ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. Daarbij worden alle ruimtelijke effecten en alle belangen onderzocht en meegewogen. Dat is ook gedaan bij het hospice. Het hospice dient een maatschappelijk belang waarvoor een geschikte locatie gewenst is. Bewoners hebben belang bij een goed woon- en leefklimaat. De effecten van het hospice op de omgeving zijn onderzocht en beschreven in het TAM-omgevingsplan. Conclusie hiervan is dat het hospice niet zal zorgen voor een aantasting van het woon- en leefklimaat en dat deze functie dus goed inpasbaar is. Er is naar oordeel van de gemeente geen aantasting van de woonomgeving, noch van een onevenredige impact. De conclusie van de motivering behorend bij het TAM-omgevingsplan is dan ook dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2.3 Gebrek aan afweging buurtbelangen

Er zijn volgens het ontwerpplan 12 locaties voor het hospice verkend, waarna de keuze is gevallen op de Van Kempensingel. Bewoners zijn met deze keuze geconfronteerd zonder enige vorm van inspraak.

Reactie

Er zijn in het kader van de planvorming meerdere locaties onderzocht om het hospice te kunnen vestigen. Daarbij hebben verschillende factoren een rol gespeeld: beschikbaarheid van de kavel, de eigendomssituatie, financiële uitvoerbaarheid, de huidige bestemming, de mogelijkheden om te kunnen bouwen wat het hospice aan ruimte nodig heeft, beperkende omgevingsfactoren, de ligging in de gemeente en de bereikbaarheid en sociale veiligheid voor het personeel/vrijwilligers van het hospice. De twee meest kansrijke locaties (Waardsedijk en De Veste) zijn nader onderzocht en om verschillende redenen afgefallen. De planlocatie aan De Veste (direct naast Bridgeclub Victoria) was te klein om het benodigde aantal vierkante meters voor het hospice in te passen. De locatie aan de Waardsedijk was vanwege de nabijheid van het bedrijventerrein Honthorst (bedrijvigheid met relatief veel geluidproductie) niet goed ruimtelijk inpasbaar.

Voor dit TAM-omgevingsplan dienen alle belangen, dus zowel het maatschappelijk belang van het hospice als de belangen van de buurtbewoners, integraal te worden afgewogen. Dat is zowel gedaan bij de behandeling in de gemeenteraad (november 2023) als bij de totstandkoming van dit TAM-omgevingsplan.

De gemeenteraad heeft op 23 november 2023 besloten om de locatie aan de Van Kempensingel toe te wijzen aan het hospice. Op 17 oktober 2023 heeft het hospice de omwonenden en organisaties in de directe omgeving mondeling en schriftelijk uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 11 november 2023. Op 6 november 2023 is aan allen nog een herinnering gestuurd. Omwonenden zijn dus voorafgaand aan de besluitvorming geïnformeerd over het voornemen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels of verbeelding van het TAM-omgevingsplan. Wel zal de motivering van het TAM-omgevingsplan op het punt van de overige onderzochte locaties worden aangevuld.

2.4 Aanzienlijke schaduw, geen zonlicht en geen uitzicht door hospice

Veel bewoners vinden het ontwerp veel te grootschalig. Het gebouw met een hoogte van 12 meter zal een aanzienlijke schaduw veroorzaken, belemmert het zonlicht en ook het uitzicht van met name de hoekwoning.

Verzocht wordt om het hospice zodanig te positioneren dat de hinder wordt geminimaliseerd. Het bouwvlak moet veel verder verschoven worden dan de genoemde 1,2 meter op de informatieavond.

Reactie

Op grond van het nu geldende bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius (2021) is op de kavel waar het hospice geprojecteerd is al een woonbestemming met een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is een gebouw toegestaan voor maximaal 2 woningen, met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte (nok) van 12 meter. Het TAM-omgevingsplan gaat uit van een gebouw voor het hospice met exacte dezelfde maatvoering als wat is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan (2021).

Alleen de toegestane functie wijzigt van wonen naar maatschappelijk, waarbij uitsluitend een hospice is toegestaan.

In de huidige (feitelijke) situatie is de kavel nog onbebouwd. De woningen aan de Van Kempensingel zijn parallel aan de straat gebouwd en kijken aan de voorzijde uit op de straat en aan de achterzijde richting het park en de bestaande stadsboerderij. Alleen de hoekwoning heeft ook een raam aan de zijkant van de woning op de begane grond waarbij zicht is op de kavel. Het zicht vanuit dit raam zal anders worden met de bouw van het hospice. Het uitzicht kan daarbij in enige mate worden beperkt door het gebouw.

Kanttekening daarbij is wel dat er planologisch al sprake was van de mogelijkheid om bebouwing op te richten. Deze aantasting van uitzicht is niet onevenredig en een zelfstandig recht op een vrij uitzicht bestaat niet. Op grond van jurisprudentie is in geval van een binnenstedelijke ontwikkeling (zoals mogelijk gemaakt in het TAM-omgevingsplan) minder snel dan bij een buitenstedelijke ontwikkeling sprake van een onevenredige schending van o.a. privacy.

Er is geen aanleiding om de voorgestelde bouwmassa (oppervlak van het bouwvlak, toegestane goot- en bouwhoogte) te wijzigen.

Naar aanleiding van de zienswijze is wel de plek van het bouwvlak (waar het hoofdgebouw van het hospice gebouwd mag worden) nader in overweging genomen. Onderzocht is of het bouwvlak overeenkomstig het verzoek van de indiener van de zienswijze naar het zuiden kan worden geschoven, dus verder van de bestaande woningen af. Aan de zuidzijde is een vrijwaringszone van het Landgoed Bredius en een bebouwingsvrije zone op de kavel van het hospice. Naar aanleiding van de zienswijze is het TAM-omgevingsplan gewijzigd vastgesteld in de zin dat het bouwvlak 2,30 meter naar het zuiden wordt opgeschoven. Op deze wijze komt het gebouw van het hospice midden op de kavel te staan, één en ander zoals de indiener van de zienswijze heeft verzocht bij de mondelinge toelichting op de politieke avond van 13 maart 2025. Aan de zuidzijde wordt de bebouwingsvrije zone door het verschuiven 2,30 meter smaller, maar dat is zowel stedenbouwkundig als cultuurhistorisch acceptabel. De bestaande vrijwaringszone van Landgoed Bredius (ten zuiden van de kavel) blijft ook met deze verschuiving onaangetast.

Met het verschuiven van het bouwvlak wordt het uitzicht en de bezonning vanuit de bestaande woningen verbeterd ten opzichte van het bouwvlak dat was opgenomen in het ontwerp-TAM-omgevingsplan. Zowel Stichting Landgoed Bredius, de stadsboerderij Kukele-Boe als de indiener van de zienswijze hebben aangegeven dat met 2,3 meter verschoven bouwvlak een voor alle partijen goede oplossing is gevonden. Ook voor het hospice is het verschoven bouwvlak akkoord.

2.5 Verplaatsing van de educatieve tuin

Als wordt gekozen het hospice op de huidige plek te bouwen, dan wordt voorgesteld om de educatieve tuin te verplaatsen naar het entreegebied van Landgoed Bredius. Dan kan weide van Kukele-boe naar de locatie van de educatieve tuin verhuizen. Verzocht wordt om deze mogelijkheden te onderzoeken. Hierdoor kan voorkomen worden dat bewoners van het hospice zullen gaan klagen over het krijsen van de pauwen en het kraaien van de hanen van stadsboerderij Kukele-boe.

Reactie

In het TAM-omgevingsplan is de inpasbaarheid van het hospice op deze locatie onderzocht. Daarbij is geconcludeerd dat er voldoende afstand is tussen het hospice en de omliggende functies waaronder de stadsboerderij, waarbij ook het aspect geluid is meegewogen. Er is dus geen enkele aanleiding om de voorgestelde verplaatsing van de stadsboerderij en/of de educatieve tuin in dit kader te gaan onderzoeken of te overwegen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2.6 Bescherming van monumentale bomen

Langs de sloot staan meer dan 100 jaar oude bomen, die als monumentaal zijn aan te merken. Verzocht wordt om maatregelen te treffen om te voorkomen dat de wortels van deze bomen tijdens de bouw worden beschadigd.

Reactie

Dit punt is bekend bij het hospice en de gemeente, en hier zal in het kader van de bouw rekening mee worden gehouden.

2.7 Betere communicatie

Gevraagd wordt om verbetering van de communicatie bij de plannen. Een enkele publicatie in het weekblad is absoluut onvoldoende, temeer omdat het weekblad niet overal huis-aan-huis wordt bezorgd.

Reactie

In de zienswijze wordt niet vermeld dat de gemeente en (vooral) het hospice omwonenden en andere belanghebbenden, los van de formele zienswijzeperiode, al geruime tijd actief informeert en middels participatie bij de plannen betreft.

- Op 11 november 2023 is door het hospice een informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden en organisaties in de directe omgeving over het verzoek van het hospice aan de gemeente, waarover de gemeenteraad op 23 november 2023 een besluit heeft genomen.
- Op 14 maart 2024 is een participatiebijeenkomst gehouden waarin het concept bouwplan is toegelicht en de nog te doorlopen planologische procedure is geschetst. Daarbij waren zowel vertegenwoordigers van het hospice als de gemeente aanwezig.
- Op 13 juni 2024 heeft wederom een participatiebijeenkomst plaatsgevonden waarin het aangepaste concept bouwontwerp en het Beeldkwaliteitsplan aan de orde zijn geweest.
- Op 3 juli 2024 is een bijeenkomst met omwonenden gehouden waarin de schaduwberekeningen zijn gepresenteerd en wederom gesproken is over het geldende bestemmingsplan Entreegebied Bredius.
- Op 3 juli 2024 is door het hospice met bestuur van Stichting Kukele-Boe gesproken over veiligstellen van de belangen van de stichting (o.a. met betrekking tot de geuren en mestcirkel).

Er heeft dus wel degelijk participatie plaatsgevonden. De omwonenden zijn voor al deze informatiebijeenkomsten per brief uitgenodigd. Participatie leidt echter niet altijd tot alle aanpassingen van het plan in verband met de afweging tot het grotere geheel van het planvoornemen (maatschappelijk belang). De gemeente komt tot de conclusie dat er

voldoende is geparticipeerd en dat met het oog op de totale belangen van het plan ook voldoende is afgewogen welke input afkomstig uit consultatie wel of niet verwerkt konden worden.

De publicatie waar in de zienswijze aan wordt gerefereerd is de formele (wettelijk vereiste) publicatie in het Gemeenteblad, waarin wordt aangekondigd dat het TAM-omgevingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd. Daarnaast is dezelfde publicatie opgenomen in Het Kontakt Woerdense Courant die huis-aan-huis wordt bezorgd. Op 6 november 2024 is (tijdens de formele zienswijzeperiode van het TAM-omgevingsplan) een informatiebijeenkomst gehouden waar het op kleine onderdelen aangepaste bouwplan alsook het TAM-omgevingsplan zijn gepresenteerd. Tijdens de avond zijn de omwonenden expliciet geïnformeerd over wat de planning is en over hun mogelijkheden tot indienen van een zienswijze. Ook daar waren vertegenwoordigers van het hospice en de gemeente aanwezig. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn dus ook in de formele procedure nog actief betrokken en geïnformeerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

D. Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding om de verbeelding van het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan: het bouwvlak waar het hoofdgebouw van het hospice gebouwd mag worden, wordt met 2,3 meter verschoven richting het zuiden. De bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' wordt overeenkomstig verkleind. De planregels blijven ongewijzigd.

Er is naar oordeel van de gemeente hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ook zal de motivering (toelichting) van het TAM-omgevingsplan worden aangevuld met (1) een korte toelichting op de gewijzigde vaststelling, (2) een geactualiseerd onderzoek bedrijven- en milieuzonering vanwege de nieuwe VNG-publicatie en (3) een korte beschouwing van de onderzochte alternatieve locaties voor het hospice.