

Verslag externe informatiebijeenkomst bouwplannen Zuwe Zorgcentrum Woerden d.d. 27 januari 2010

Sprekers : De heer J. Wartna, manager vastgoed Zuwe Zorg, Mevrouw S. Mihaljevic, landschaparchitect EMG, de heer T. Brouwer, architect EMG, de heer A. Leeuwis, BOAG, de heer K. Vermeulen, Gemeente Woerden (ruimtelijke Ordening)

Verslag: Willeke Noorthoek – De Vries

Opening

De heer J. Wartna opent deze externe informatiebijeenkomst (bedoeld voor omwonenden). De inleiders van deze bijeenkomst worden voorgesteld, de agenda wordt toegelicht. Medegedeeld wordt dat na afloop van de vergadering eventuele vragen schriftelijk gesteld kunnen worden. De vragen met antwoorden zullen worden meegenomen in het verslag. Ook is er gelegenheid na afloop van de bijeenkomst rechtstreeks bij de inleiders vragen te stellen.

Historisch overzicht vanaf 2005 (door de heer J. Wartna)

Er volgt een kort historisch overzicht vanaf 2005. In 2005 is een informatiebijeenkomst georganiseerd waarin de toenmalige bouwplannen zijn toegelicht. Deze bouwplannen waren: de verpleeghuiscapaciteit (150 plaatsen) te deconcentreren in de stad, met als doel vooral PG-bewoners zoveel mogelijk een 'gewoon' woon- en leefmilieu aan te bieden.

Echter er is in de tussentijd veel veranderd: de dependances die Zuwe op het oog had, vielen af. Wel kwam in de tussentijd een nieuwe locatie in Kamerik (in plangebied Kamerik noordoost 2), waar Zuwe voornemens is een verpleeghuis te realiseren voor 24-PG (psychogeriatric) bewoners. Volgens het nieuwe plan zullen de overige 126 bewoners worden gehuisvest op de hoofdlocatie aan de Utrechtsestraatweg (42 reactivering, 21 longstay somatiek in het hoofgebouw, 63 PG bewoners in 3 gebouwtjes in de tuin, dagbehandelingen voor zowel Somatiek als PG in het hoofgebouw). Van deze nieuwe planvorming is een masterplan gemaakt, welke op 26 januari jl. door de Gemeente is goedgekeurd.

Presentatie Masterplan (door mevrouw S. Mihaljevic)

Mevrouw Mihaljevic licht toe dat gekeken is naar de huidige locatie. Wat opviel, is dat de locatie nogal verborgen ligt. De huidige buitenruimte is nu minimaal, er is een terras, verder is het terrein voor de bewoners niet erg toegankelijk. Gekeken is hoe er meer logica te verkrijgen is. Hierbij is rekening gehouden met de relatie die de nieuwe ontwikkeling moet hebben met de omgeving, de toegankelijkheid en de duidelijkheid (wat ligt waar).

Aan de hand van het masterplan worden onderstaande plannen toegelicht:

- een groot terras en op meerdere locaties op het terrein wat zitjes voor de bewoners creëren.
- De mogelijkheid creëren om op het terrein een rondje te lopen. Dit te realiseren door een pad in het bos en rondom de vijver te creëren, zodat dit voor bewoners toegankelijker wordt.
- Tuinen aanleggen voor de PG-bewoners in de nieuw te bouwen gebouwtjes.
- De locatie toegankelijk maken voor de wijk. Door een ontsluiting te maken aan de kant van de Pr. Mauritssingel, zodat je twee voorkanten naar de wijk krijgt, twee 'gezichten' (Utrechtsestraatweg en pr. Mauritssingel).
- De kapel krijgt een eigen (kerk)plein.

Mevrouw S. Mihaljevic geeft nu het woord aan de heer Brouwer die verder ingaat op de bebouwing.



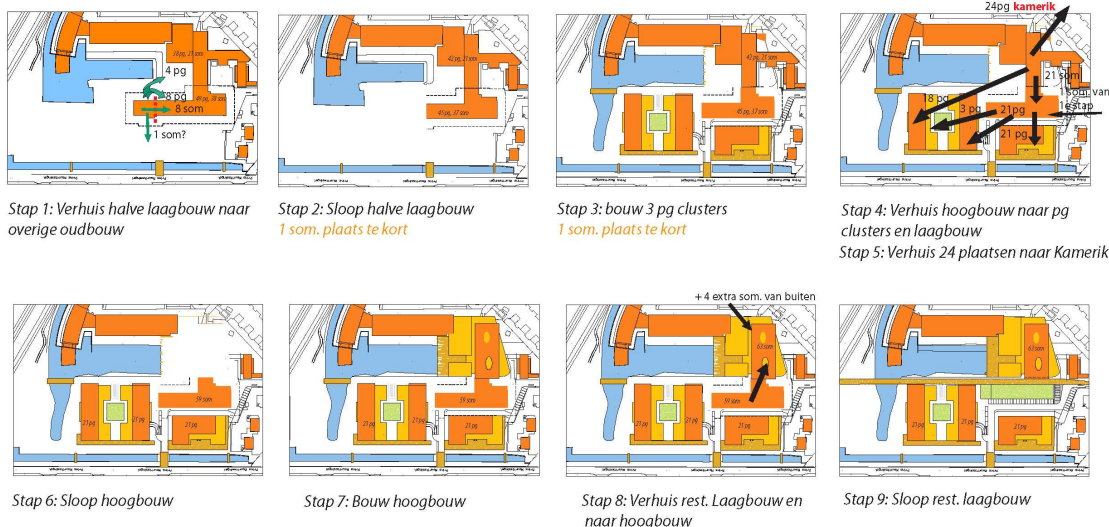
Aan de hand van het masterplan licht de heer Brouwer toe dat:

- Aan de kant van de Pr. Mauritssingel er 3 gebouwtjes (1-laags) achter het nieuwe hoofdgebouw in een parkachtige omgeving worden gerealiseerd. (woongebouwen met een eigen tuin en eigen buitenruimte).
- Een 5-laagse bebouwing wordt gerealiseerd (op de plek van het huidige gebouw) met op de eerste 2 lagen voorzieningen voor de wijk en bewoners. (zoals bijv. een tandarts, kinderdagverblijf) en wordt een behandelcentrum gerealiseerd. Kapel en Centrale hal blijven bestaan.
- Bovenop de lagen met de bedrijfsruimten en commerciële ruimten komt een 3-laagse bebouwing voor somatische bewoners. Bedoeling is een vide te maken, zodat het hele gebouw van daglicht van bovenaf krijgt.

De heer Brouwer geeft het woord aan de heer Leeuwis die iets gaat vertellen over de fasering.

Fasering (door de heer Leeuwis)

De heer Leeuwis licht stap voor stap de fasering toe om van de huidige locatie tot de nieuwbouw te komen. (verwezen wordt naar bijgaande presentatie).



Fasering

*Uitgangspunt: PG gaat voor de start van 88 naar 87 bedden totaal (waarvan later 24 op Kamerik)
Som. gaat van 59 naar 63 bedden totaal (groei na afronding nieuwbouw)*

Streven start bouw: najaar 2010.

Streven opening nieuwe huisvesting: najaar van 2013.

De heer Leeuwis geeft het woord aan de heer Vermeulen.

Bestemmingsplanprocedure (door de heer Vermeulen)

De heer Vermeulen licht aan de hand van een presentatie het huidige en het nieuwe bestemmingsplan (n.a.v. het nieuwe masterplan) toe en licht toe wat nodig is, en geeft aan welke stappen er gezet moeten worden om tot een nieuw bestemmingsplan te komen. Verder geeft hij een voorlopig tijdpad met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure:

Bijgaand de globale planning m.b.t. het bestemmingsplan (schematisch weergegeven):
(Tijdens het gehele proces zijn er totaal 5 momenten waarop een ieder kan reageren).

- inspraakfase Voorlopig Ontwerp (VO) : **maart / april 2010: iedereen**
- **Klankbordgroep:** concept Definitief Ontwerp (DO) **half april 2010**
- Zienswijzenfase Definitief Ontwerp (DO): **april, mei 2010: iedereen**
- **Klankbordgroep:** concept DO **half april 2010**
- Beroepsfase: **oktober 2010: belanghebbenden**

Bijgaand de globale planning m.b.t. het bouwplan (schematisch weergegeven):

- **Klankbordgroep:** concept VO **half februari 2010**
- **Klankbordgroep:** concept DO **half april 2010**
- **Klankbordgroep:** DO **juli / augustus 2010**
- **Klankbordgroep:** PM
- Bezwaarfase (do): **oktober 2010: iedereen**
- Beroepsfase: **4e kwartaal 2010. belanghebbenden**

(Noot notulist: over bovenstaande data is nog nader overleg in de projectgroep).

Voor alle relevante informatie wordt verwezen naar de website van de Gemeente Woerden, www.woerden.nl.

De heer Vermeulen geeft het woord aan de heer Wartna.

Klankbordgroep (door de heer Wartna)

De heer Wartna licht toe dat naast een stuurgroep- en een projectgroep bouw - die het gehele bouwproces begeleiden – er ook een klankbordgroep geformeerd zal worden. De klankbordgroep (bestaande uit o.a. omwonenden) benadert het plan vanuit een andere invalshoek dan de ontwikkelende partij en heeft daardoor een zeer waardevolle inbreng. (Hoe ziet het gebouw er van buiten uit, zijn er wellicht bepaalde voor de buurt waardevolle voorzieningen mee te nemen?) Naast informeren gaat het dus ook om meepraten en meedenken vanuit een ander perspectief.

De klankbordgroep zal bestaan uit 8 leden, vier mensen hebben zich al aangemeld. Gemeld wordt dat geïnteresseerden zich na afloop van de vergadering bij de heer Wartna kunnen aanmelden. De klankbordgroep zal worden voorgezeten door J.Wartna en Paul van Rossum, projectleider gemeente.

Einde plenaire bijeenkomst

De heer Wartna sluit deze bijeenkomst en wijst een ieder er nogmaals op dat er zowel schriftelijk als rechtstreeks bij de inleiders gelegenheid is tot het stellen van vragen, waarna hij een ieder bedankt voor zijn/haar komst.

Ingekomen reacties (vragen/opmerkingen) tijdens en naar aanleiding van de informatieavond Zuwe Zorgcentrum d.d. 27 januari 2010.

De uiteenlopende reacties zijn hieronder zoveel mogelijk gebundeld of bij elkaar geplaatst. Elke reactie is door Zuwe en gemeente gezamenlijk van commentaar voorzien.



Overzichtkaart met omgeving (bestaande situatie) van waar uit de reacties zijn ontvangen.

Verkeer

1. Bruggen

Reactie:

Er komen 3 bruggen: 2x loop en 1x auto naar de Pr. Mauritssingel, deze zijn niet genoemd!!

Bewust, tactische overwegingen??

De autobrug is tijdens de presentatie verzwegen. Is dit bewust gebeurt?

Commentaar:

De ontsluiting naar de wijk cq. de Mauritssingel is tijdens de toelichting op het masterplan aan de orde geweest. Dat kan alleen door het water over te steken. Achteraf gezien had de ontsluiting op de Mauritssingel tijdens bij het begin van de presentatie meer aandacht moeten hebben.

Het is zeker niet de bedoeling geweest een verkeerde indruk te wekken. Het op de avond getoonde materiaal (presentatie en panelen) laat immers de bruggen zien.

Bij de toelichting op de fasering, verderop in de presentatie, is wel meer ingegaan op de verschillende stappen. Op de beelden waren de bruggen (bewust) juist al direct vanaf de eerste stap ingetekend. Om de PG-paviljoens (voor psychogeriatrische patiënten) te kunnen bouwen is het noodzakelijk om alvast een doorsteek te maken. Dat zou op een tijdelijke plaats kunnen zijn. Indien mogelijk kan dat ook een definitieve voorziening daarvoor gelden.

2. Autobrug / andere route

Reactie:

Wat is het praktische nut van deze brug?

Waarom wordt geen gebruik van de huidige routes gemaakt?

Ligt de brug er al tijdens de bouw?

Commentaar:

Zuwe wil haar terrein betrekken bij de wijk en toegankelijk maken voor de wijk.

Daarnaast draagt de brug er toe bij om het verkeer van bezoekers en personeel beter over het terrein te spreiden. Wat aan de westzijde moet zijn, komt via Vossenschanslaan en Utrechtsestraatweg naar de hoofdingang.

Wat aan de oostzijde bij de paviljoens of bijvoorbeeld bij de kinderdagopvang moet zijn, komt via de Mauritssingel. Toeleveranciers blijven gebruik maken van de bestaande routing van en naar de Utrechtsestraatweg.

3. Bruggen: nut en veiligheid

3.a Reactie:

Wat is het nut van de bruggen?

Al in fase 1 realiseren? Voor sloop en bouw? Ja, zie boven

Overlast bewoners pr. Mauritssingel (herrie, vuil, trillen, fietsers, scholieren, gevaar voor omwonenden/kinderen).

Commentaar:

Er zal sprake zijn van extra (bouw)verkeer. Vooraf worden er afspraken gemaakt over de gedragsregels.

3.b Reactie:

Geeft een brug veiligheid voor PG (psychogeriatric) bewoners?

Commentaar:

De zogenaamde PG bewoners komen zonder begeleiding niet in de buurt van de brug, vijver of sloot.

4. Parkeren

Reactie:

De Mauritssingel zal door bezoekers gebruikt worden voor het parkeren.

Commentaar:

Het verpleeghuis voorziet in de te verwachten behoefte in het parkeren op het eigen terrein. Door parkeernormering wordt daarop het eigen terrein in voldoende mate in voorzien voor bezoekers, werknemers en toeleveranciers. Er is genoeg ruimte aanwezig.

Het aantal zorgplaatsen wordt van 150 tot 126 plaatsen en neemt dus af. Het aantal parkeerplaatsen per bewoner neemt hierdoor zelfs toe.

De noodzaak om rondom de Mauritssingel te parkeren, is daarom niet aanwezig.

De verwachting is dan ook niet dat als dicht bij op het eigen terrein kan worden geparkeerd.

– uitzonderlijke omstandigheden daargelaten, bijvoorbeeld bij eenmalige festiviteiten - op de Mauritssingel extra wordt geparkeerd.

5. Routing leveranciers

Reactie:

Toeleveranciers zullen via de Mauritssingel gaan rijden.

Commentaar:

De routing voor leveranciers vindt plaats van en naar de Utrechtsestraatweg, zoals dat nu al gebeurt. Er zal instructie gegeven worden en er zullen zonodig voorzieningen worden getroffen die verhinderen dat toeleveranciers via de Mauritssingel het terrein van het zorgcentrum opkomen of verlaten.

6. Verkeer / verkeersveiligheid

Reactie:

Staatsliedenkwartier is een kinderrijke wijk. Een autobrug geeft verkeerstoename en een verhoogd ongevalrisico. Hoe perkt de gemeente dit risico in? Ook tijdens de bouwwerkzaamheden?

Commentaar:

De wijk is een doorsnee woonwijk. Daar zijn niet meer kinderen dan in een gemiddelde wijk. Het trottoir is op de Prins Mauritssingel aan de zijde van de woonbebouwing gelegen.

Kinderen die van het trottoir gebruik maken blijven zo aan één kant van de rijweg.

Zogenaamde schoolroutes voor basisschoolkinderen vanuit huis naar school en andersom kruisen de Pr. Mauritssingel niet. Gelet op de gemiddelde intensiteiten van het aantal voertuigen per etmaal (nu 700 per etmaal, na vernieuwbouw met autobrug 800 per etmaal)

op de Mauritssingel is er geen verontrustende verhoging van het aantal verkeersbewegingen. Dit zal niet tot verkeersconflicten leiden. Ook niet op het nieuwe kruispunt. Dit zal door het geringe verkeersaanbod overzichtelijk blijven.

Toeleveranciers (zwaarder verkeer) zullen, zoals al is gezegd onder punt 5, af- en aan blijven rijden via de Utrechtsestraatweg.

Omgeving: karakter en openbare veiligheid

7. Karakter omgeving Mauritssingel

Reactie:

Rustieke singelkarakter van de Mauritssingel gaat verloren. Geen aansluiting van de wijk door middel van bruggen op de singel.

Commentaar:

Per etmaal komen er boven op de bestaande gemiddelde voertuigbewegingen van 700 gemiddeld 100 voertuigbewegingen bij. In totaal dus op de langere termijn (2020) gemiddeld 800 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op zich is dit voor een woonwijk en met de dimensionering van de rijweg van de Prins Mauritssingel geen groot aantal voertuigbewegingen en blijft het binnen dit 30km-zone gebied rustig. Zwaar transport van toeleveranciers zal niet via de Mauritssingel, maar via de Utrechtsestraatweg van en naar

het zorgcentrum worden geleid. Het karakter van de Mauritssingel zal hierdoor niet veranderen.

8. Openbare orde en veiligheid

Reactie:

Stratenpatroon van de wijk is een doolhof. Dit werkt criminaliteit in de hand. Een (constant) open toegang – en met name de autobrug – versterkt de criminaliteit.

Commentaar:

Onduidelijk wordt gemaakt in hoeverre met dit plan de criminaliteit in de hand wordt gewerkt. Uitgegaan wordt van een openbaar karakter van de ruimte. Door het vele zicht vanuit de gebouwen en de bewegingen (personeel, bewoners, auto, fietser, voetganger) op het terrein is de sociale veiligheid verzekerd.

Scheiding met andermans eigendommen

9. Erfafscheiding met achterzijde Utrechtsestraatweg 52 G



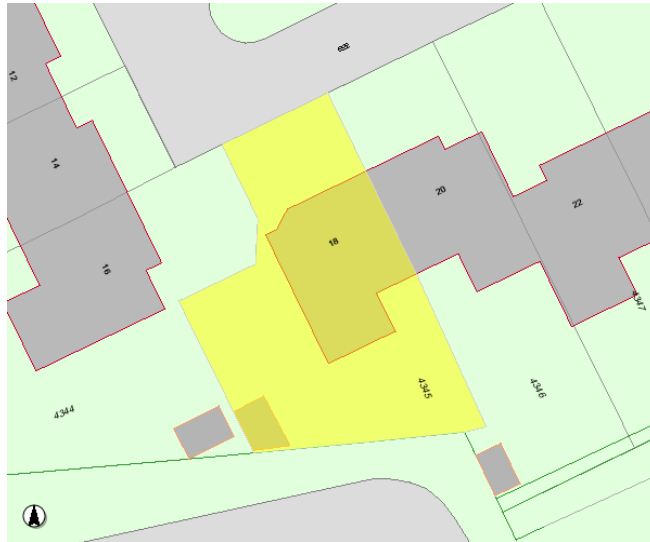
Reactie:

Wat gebeurt hiermee? Is er straks een eenheid tussen groen en hek of is het open? De garage en ontsluiting komen uit aan de achterzijde. Parkeren bezoekers van het verpleeghuis dient gescheiden te blijven van de particuliere gronden, die niet als parkeerterrein van het verpleegtehuis kunnen worden beschouwd. Er wordt al geparkeerd door bezoekers van het tehuis en van rouwdiensten en uitvaarten.

Commentaar:

De erfafscheiding vormt een onderdeel van het totale terreinontwerp en dit moet nog vorm krijgen. Er komt in elk geval een duidelijk fysieke scheiding tussen het terrein van Zuwe en de toegangsweg naar de garages. Aan de hand van nog verder uit te werken inrichtingsschetsen zullen betrokken omwonenden in een later stadium worden geïnformeerd en zonodig met hen overleg worden gevoerd.

10. Erfafscheiding met achterzijde Prins Mauritssingel 18



Reactie:

Hoe wordt deze afscheiding ingevuld?.

Commentaar:

Bij de verdere uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen, wordt nagegaan in hoeverre de huidige afscheiding verandering behoeft. Zodra hier ideevorming over bestaat wordt hierover in een zo vroeg mogelijk stadium met de eigenaren/gebruikers van de betreffende percelen contact gelegd en overleg gevoerd.

Verschillende kaartbeelden

11. Werkelijke situatie

Reactie:

Op de overzichten zijn de huizen nrs. 24,22,20 en 18 twee aan twee getekend. Echter 20 en 22 zijn tegen elkaar aan gebouwd, de tekening klopt dus niet (op dat detail, nog andere?)

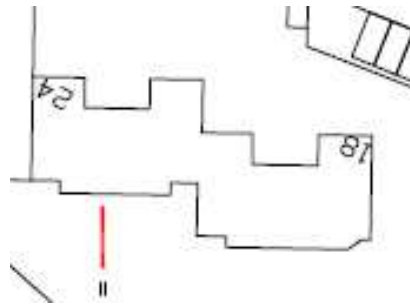
Commentaar:

Op de bijgaande ondergrond van de GBKN-kaart in elk geval duidelijk dat de blokken 18-20 en 22-24 afzonderlijke blokken van het type 2-onder-1-kap zijn. Daarover bestaat geen misverstand.



Op het zogenaamde structuurplan d.d. 26 januari 2010 (zie de uitsnede hieronder) zijn van alle "overige" bestaande bebouwing buiten het terrein van het Zuwe Zorgcentrum Woerden uitsluitend aangegeven de contouren per woning of per blok woonhuizen.

Voor de nieuwe ontwikkelingen is het slechts van belang de contouren van omliggende bebouwing aan te geven. Het gaat te ver om met het oog op de planontwikkeling buiten de ontwikkelingslocatie de precieze bouwwijze van andere individuele woningen of woonblokken aan te geven.



Bouwplan

12. Vernieuwbouw Zorgcentrum: kelders, kapel

Reactie:

Goed dat dit staat te gebeuren.

Wat gebeurt er met de kelderruimtes van voormalig 'Weddensteyn'?

De groepswoningen en de kapel komen los te staan van het hoofdcomplex.

Graag toch een gesloten verbinding naar de kapel. Nu gaan de bewoners binnendoor de kapel in.

Wanneer deze ruimten niet verbonden zijn betekent dit dat de bewoners via de openlucht/met name in de winter hiernaar toe moeten. Dit is onbegrijpelijk.

Uit ervaring wordt geweten dat dit een foutieve keuze is.

Commentaar:

Prima om te vernemen dat het niet bij het oude kan blijven. Het realiseren van nieuwe woonconcepten is een grote stap in de verbetering van de leefbaarheid van de gebruikers van de zorgplaatsen en van de werkomstandigheden van de medewerkers.

De kelderruimten worden volledig gesloopt.

Na een uitgebreide afweging is wenselijk de kapel losstaand van het zorgcentrum te situeren. Zuwe Zorg zal dit nog nader op schrift stellen.

13. Informatie over bouwkundige opstelling en aanzichten gebouw 2LxPG

Reactie:

Informatie over de bouwkundige opstelling en aanzichten gebouw 2L x PG

Hoe wordt de afscheiding met ons perceel (nr 18 pr. Mauritssingel) ingevuld?

Commentaar:

Het terreinontwerp wordt in een later stadium opgesteld. Zodra dit beschikbaar is, worden omwonenden van direct aangrenzende percelen voorafgaand aan de bouw afzonderlijk op de hoogte gesteld.

Uitvoering realisering bouw

14. Routing bouwvakkers en leveranciers bouw

Reactie:

Waar komt de ingang en uitgang voor het aan – en afvoeren van bouwmaterialen e.d.
Hoe worden bouwvakkers en bouwmaterialen af- en aangevoerd?

Commentaar:

Gelijktijdig met het ontwerp worden ook de praktische zaken tijdens de bouw uitgewerkt. De definitieve invulling van de bouwplaats gebeurt binnen de randvoorwaarden die Zuwe stelt aan de aannemer die nog geselecteerd moet worden.

Over de juiste inrichting en routing worden de omwonenden te zijner tijd voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden nader op de hoogte gebracht.

15. Heien tijdens de bouw

Reactie:

Potentieel gevaar voor gevelschade (scheuren) als gevolg van het heien. Hoe wordt er geheid? Palen, boren of anders?

Commentaar:

Er is een constructeur ingeschakeld. Het constructieve advies wordt uitgewerkt zodra het ontwerp meer vorm krijgt. Daarbij wordt rekening gehouden met de grondslag en de belendingen (gebouwen in de directe omgeving).

In het kader van de aanvraag om bouwvergunning worden straks ook zogenaamde sonderingsrapporten (mechanische situatie bodem) en constructietekeningen en berekeningen overgelegd. Aan de hand daarvan wordt nagegaan of een afdoende methode wordt gebruikt of dat zonodig een veilige methode van funderen moet worden voorgeschreven. Of palen worden gebruikt, of dat bijvoorbeeld een andere (boor)methode wordt gehanteerd, wordt nog op een later moment voorafgaand aan de bouw bepaald.

Omwonenden worden te zijner tijd hierover geïnformeerd door de bouwer.

Tijdens de bouw wordt er een zg, CAR-verzekering afgesloten waarmee mogelijke schades gedekt zijn. Vooraf wordt in opdracht van Zuwe een opname (foto's met beschrijving van bijzonderheden) gemaakt van de belendingen en deze opname wordt bij de notaris in bewaring gegeven.

Informatie bouwplan en rechtskracht bestemmingsplan

16.Toegankelijkheid / bereikbaarheid presentaties

Reactie:

Hoe zijn of komen de tekeningen en presentaties beschikbaar?

Commentaar:

De presentaties, gedaan tijdens de informatieavond, zullen worden geplaatst op de website van het Zuwe Zorgcentrum Woerden en van de gemeente Woerden. Een link op de website van de gemeente Woerden (www.woerden.nl) zal daar naar verwijzen.

De presentatie tijdens de nog te houden inspraak (maart/april) wordt eveneens op de website van de gemeente geplaatst.

17. Bestemmingsplan: digitale verbeelding

Reactie:

Er is sprake van dat de digitale verbeelding maatgevend is.

Vraag hoe en welke versie is dan beschikbaar voor eigen documentatie. En aan welke versie(s) zal dan gerefereerd kunnen worden en correspondentie etc.

Volgens mij is alleen papier rechtsgeldig.

Commentaar:

De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening gaat er van uit dat de digitale verbeelding van het kaartbeeld juridisch gezien leidend is en maatgevend en bindend bij juridische geschillen. Het kaartbeeld van de digitale verbeelding kan desgewenst worden uitgeprint.

Voor bestemmingsplannen blijven vooralsnog de analoge boekwerken, bestaande uit toelichting, voorschriften en plankaart, zo als die tot dusver altijd bestonden, ter ondersteuning beschikbaar. Als geen website kan worden bezocht om de verbeelding te bekijken, kan altijd over de analoge versie worden beschikt en daarnaar worden verwezen. Doen zich verschillen voor in interpretatie tussen de digitale en analoge versie, omdat er sprake is van andere aanduidingstechniek, laat een rechter zich leiden door het digitale plan.