

Verslag COEW-vergadering 406 Grote Commissie

Commissie Omgevingskwaliteit en Erfgoed Woerden
dinsdag 23 september 2025

3 Adviezen

Openbaar

Middellandse Zee 4 L-25-009763 Van der Valk - eerder behandeld: vergadering 405, 365 (oorspronkelijk aanvraagnr. OLO747847/OLO5334425 zie verslag 326, 335)

beoordelen aanvraag / afstemming BKP-breed - Welstandsnota B4 /A12 / BKP Voortuin

Commissie bespreekt het plan om het gebied rondom het hotel in te richten, waarbij parkeren, vergroening en de aanwezigheid van de gasleiding centraal staan.

Parkeren

Belangrijkste discussiepunten:

Fietsenstalling: commissie vraagt integratie fietsenstalling in parkeerplaatsen, en geen solitaire plaatsing in het voorerf.

Zonnecarport: in de vorige commissievergadering heeft de COEW hier al over geadviseerd. Het verslag van deze vergadering heeft de aanvragers (nog) niet bereikt.

Inkoopstation: voorstel integratie in fietsenstalling is gewenst. Er zal gekeken worden naar de mogelijkheden.

Inrichtingsplan: auto's moeten onzichtbaar zijn; hagen en walletjes zorgen hiervoor. Hoogte hagen 1400mm, op tekening staat 800mm? te checken i.v.m. groene uitstraling.

Verharding parkeerterrein: gras parkeren vervangen door water passerende stenen en klinkers wegens kapot schoeisel en vertraging bij maaien. Variant met loopstroken overwegen. Wadi's en bomen zorgen voor groene inpassing.

Waterschap: plan afgestemd met HDSR. Is er nu voldoende waterberging/compensatie?

Wandelpaden/vlonders: commissie vraagt naar uitgangspunten; aanvrager licht toe dat het om recreatieve meerwaarde gaat. Mag niet ten koste gaan van groen-/ blauwe zone (plasdraszone)

Gasleidingzone: bestemmingsplan hanteert 10m, in huidige plan is dit 13,2m. Commissie acht dit acceptabel.

De commissie waardeert de vergroening en verbeterde inpassing van parkeren. Veel zorgen zijn door de toelichting weggenomen. Overleg had informeel karakter; verdere concretisering van ontwerp wordt tegemoet gezien.

Zonnecarport en parkeerplaatsen

De commissie licht advies (vergadering 405) over zonnecarport toe:

Zorgen betreffen met name visuele impact en hoogte van de carport.

Volgens omgevingsplan mag carport 1m hoog zijn; de commissie vindt doorloophoogte van 2,3 m voldoende (daarmee kan de zonnecarport in zijn geheel een halve meter lager

Advies

Commissie houdt zorgen over zichtbaarheid auto's vanaf afslag A12. Behalve renders zijn ook profieltekeningen op verschillende posities vereist. In ieder geval ook vanaf het punt waar de afslag nog een hoogte heeft van 1,80 m. +, bij aanleghoogte P-terrein van 0,9 m.

Losse bouwvolumes en installaties zoveel mogelijk integreren in hotel of inpassen in groen/landschap.

Het is aan de gemeente Woerden om scherp te krijgen wat wel/niet passend is in het Omgevingsplan. Daarna zullen resterende vragen/ opmerkingen verzameld worden en via casemanager met aanvragers worden communiceren.

Commissie adviseert om carport op te delen in kleinere segmenten met bomen ertussen en vraagt om aangepaste tekeningen voor behandeling in een volgende vergadering.

Houttuinlaan 6 t/m 12 – Woerden - eerder behandeld COEW 401

beoordelen aanvraag / afstemming BKP-breed - Welstandsnota B1

Context

- Plan sluit grotendeels aan bij de structuurvisie.
- Extra beelden toegevoegd om de context (ervaring vanuit de omgeving) te verduidelijken.
- Ambities zijn hoog; nadruk op verfijning in Beeldkwaliteitsplan (BKP).
- De ambities zijn goed verwoord en geven een beeld van een te verwachten resultaat. Als BKP is het visie document bruikbaar maar niet sluitend, toetsing aan concrete verwachtingen is niet mogelijk.
- Gebouw wordt als ensemble gepresenteerd, met bijzondere entreezones, veel licht en transparantie (ook in kelders).

Discussiepunten

- Visuele aspecten:
 - Referentiebeelden entreepartijen stroken niet met tekst.
 - Onderscheidend plan, maar passend in de omgeving van een Woerden dat in zijn spoorzone een schaalsprong maakt.
 - Spoor- en stadszijde vraagt nog veel ontwerpstudie. De variantenstudie met geponste gevels overtuigd nog niet en is wellicht niet leesbaar voor raadsleden.
 - Rasters kritisch bekijken; sommige passages (o.a. pagina 97) verwijderen of aanpassen.
 - In de bijlage bij telmodel/ massa-opbouw: Disclaimer toevoegen: dit is géén definitief ontwerp, slechts visie.
- Financiële haalbaarheid:
 - Kritische vraag: wat als de ambities financieel niet haalbaar blijken?
 - Aanvrager benadrukt dat het Stedenbouwkundig Ontwerp (SO) is ontwikkeld met haalbaarheid en betaalbaarheid in gedachten.
 - De commissie mag van ontwikkelaar en architect beide houden aan de verbeelde ambities en waarderen een kritische blik van de COEW in het vervolg proces.
- Proces & begeleiding:
 - Positief advies mits begeleiding en toetsing in vervolgfase blijft geborgd.
 - Open en eerlijke dialoog en samenwerking tussen partijen is essentieel.
- Omgeving & draagvlak:
 - Uitdaging om burens mee te krijgen; dit wordt erkend.

Mogelijke voetgangers- en fietsverbinding richting Singel is stedenbouwkundig voorzien, financieel nog onzeker.

Advies

Positief advies aan de raad, onder voorwaarde dat de begeleiding en toetsing bij volgende fases geborgd blijft. Disclaimer toevoegen: plan is nog géén ontwerp. Rasters en tekst (o.a. p.97) kritisch herzien. Uit overleg is de begeleiding van het project in een kwaliteitsteam RKT besproken. Het RKT heeft behoefte aan de expertise architectuur in het team. Deze kan extern worden toegevoegd of i.s.m. de COEW worden ingebracht. Er is afgesproken dat commissieleden aansluiten vanuit de COEW bij deze overleggen in de geest van de omgevingswet, de adviserende rol van de COEW. Het plan zal bij fase afrondingen in de COEW worden behandeld als toetsmoment. Commissieleden doen tussentijds in de COEW-vergaderingen verslag van de voortgang van de begeleiding in het RKT.

Van Teylingenweg 142- - Kamerik -

L-23-006035

beoordelen aanvraag voor nieuwbouw woning - welstandsnota K1, Kn1, B4

Betreft boerderij uit 1936. De huidige bewoner woont in voorhuis; achterhuis is verlaten en wordt afgesplitst. Het plan voorziet in nieuw volume met groot bijgebouw en patio. Onduidelijk is wat er met het bestaande woonhuis (huisnummer 142) gebeurt.

De commissie bespreekt de inpassing van het plan in het landschap en plaatste enkele kritische kanttekeningen. Er bestaat twijfel of een dergelijk samengesteld volume wel passend is op deze locatie in het tweede lint. In feite bevindt de nieuwbouw zich in een (halve) overtuin, vooruitspringend op de bestaande bebouwing. Hoewel het plan vergunningtechnisch binnen het bestemmingsplan past, betreft het een fors en architectonisch uitgesproken volume. Daarbij speelt mee dat onder de nieuwe nota dit gebied beter beschermd zal zijn, waardoor de commissie hier extra zorgvuldig naar wil kijken.

Ook over de architectuur en schaal zijn opmerkingen gemaakt. Het ontwerp toont meerdere kappen en heeft een aanzienlijke omvang, waardoor het zich nadrukkelijk manifesteert in het bebouwingslint en de omliggende omgeving. De vraag is of dit nog in balans is met het karakter van de locatie. Het gebouw maakt een ambitieuze indruk maar kan daardoor ook te zwaar ogen in deze situatie. Volgens de aanvrager is een aanzienlijk deel van de voorgestelde nieuwbouw vergunningvrij te realiseren, dit ter toetsing door de casemanager.

Daarnaast zijn er nog enkele zaken die nader uitgewerkt moeten worden. Het is bijvoorbeeld niet volledig duidelijk welke delen van de bestaande bebouwing behouden blijven en welke worden gesloopt. Bovendien zijn dakdetails kwetsbaar en vragen deze om verdere verfijning in het ontwerp. Ondanks zorgen over de maat en schaal van het gebouw in relatie tot de bijzondere locatie heeft commissie waardering voor het ambitieniveau van het plan en kan daarom positief zijn over het gebouw met zijn rietendakarchitectuur. Wel is gezien de bijzondere ligging zorgvuldige landschappelijke inpassing noodzakelijk, deze dient nog beter te worden onderbouwd met een plan, waarin de voor het boerderijlint kenmerkende beplanting en bosschages zijn opgenomen.

Advies

Akkoord onder voorwaarden.

Aanleveren van een landschappelijk inrichtingsplan, waarin de kenmerkende bosschages behouden blijven.

Duidelijkheid verschaffen over welke delen van de bestaande bebouwing behouden blijven en welke worden gesloopt.