

De Raad van de Gemeente Woudenberg
Postbus 16
3930 EA WOUDENBERG

Tevens per telefax, nr. 033-2869191

Inzake

Uw kenmerk -

Ons kenmerk 20167474/DM/DM

Datum 20 mei 2016

Tel direct (secr.) 0341-467692; fax direct: 0341-419646

Email direct dennismuller@omvr.nl

Zienswijze tegen het bestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.

Geachte leden der Raad,

Inleiding

1.

Namens mijn cliënten,

met het verzoek om namens hen een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong. (hierna: het Ontwerp),

2.

Het ontwerp is van 13 april 2016 tot en met 24 mei 2016 ter inzage gelegde, gedurende welke termijn het mogelijk is een zienswijze in te dienen. Gelet op het feit dat onderhavige zienswijze binnen deze termijn is ingediend zijn cliënten in hun zienswijze ontvankelijk.

3.

Cliënten willen in deze zienswijze hun bezwaren kenbaar maken tegen de planologische wijzigingen ten behoeve van de Griftdijk 3-5 en de planologische wijziging aan de Meent ong. Eerst zullen cliënten ingaan op hun bezwaren tegen de voorgenomen wijziging aan de Griftdijk 3-5 vervolgens zullen cliënten hun bezwaren tegen de planologische wijziging aan de Meent ong. kenbaar maken. Alvorens cliënten hierop ingaan zullen cliënten ingaan op de feitelijke situatie ter plaatse.

De situatie ter plaatse

4.

Cliënten zijn woonachtig aan [] te Woudenberg. De woning van cliënten is vrijwel direct tegen de Griftdijk (waarvan de Meent een zijstraat is) gesitueerd. De woning van cliënten is (op de moment) gelegen op de grens tussen bebouwd en onbebouwd (agrarisch) gebied. Vanuit hun woning hebben cliënten vrij zicht naar het westen, zuiden (tot de N-224) en het noorden (de bosrand). Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de locatie waar de woning van cliënten is gelegen en een zicht op de omgeving vanuit hun woning.



de omgeving van de woning van cliënten

Woning cliënten



zicht vanuit de woning naar het zuidwesten (op het toekomstig plangebied Meerik ong.)



zicht vanuit de woning naar het noordwesten

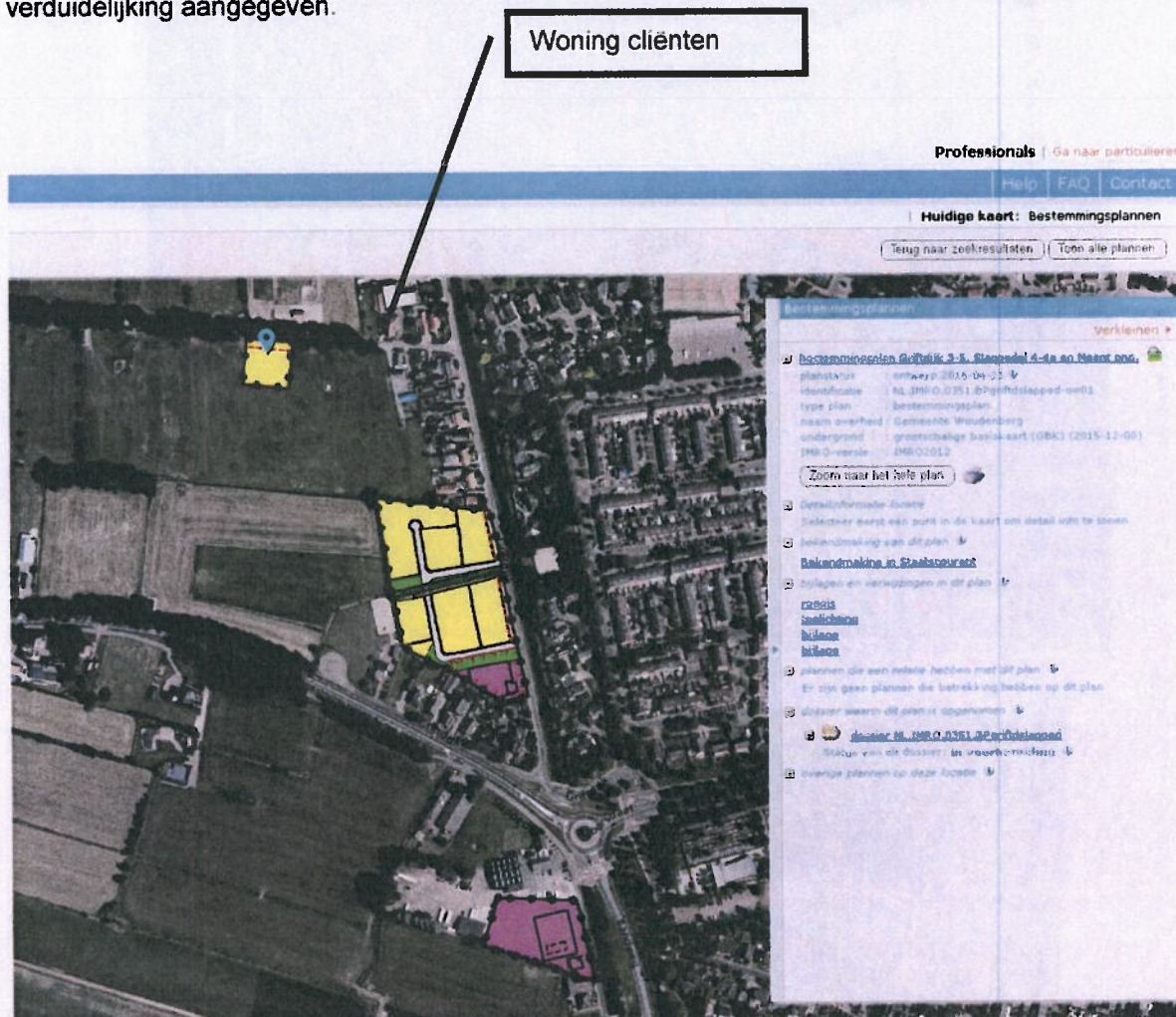


zicht vanuit de woning naar het zuiden

5.

Ten opzichte van het perceel van cliënten liggen de plangebieden aan de Griftdijk 3-5 en de Meent ong. op een afstand van circa 144 meter (ten opzichte van de Griftdijk 3-5) en 63 meter

(ten opzichte van de Meent ong.). Hieronder staat een afbeelding van de plangebieden die in het Ontwerp planologisch worden ingericht. Ook de locatie van de woning van cliënten is ter verduidelijking aangegeven.



Bezwaren tegen Ontwerp voor wat betreft de Griftdijk 3-5

Bezwaar 1. toename bouwhoogte en goothoogte en naderbij komen bebouwing
6.

Uit bovenstaande afbeelding valt duidelijk te herleiden dat het plangebied voor wat betreft de Griftdijk 3-5 het grootst is. Blijkens de toelichting bij het bestemmingsplan is het de bedoeling dat binnen dit gebied (onder meer) een 25-tal grondgebonden woningen¹ worden gerealiseerd. Deze woningen mogen een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6

¹ In het verleden tijdens een presentatie van presentatie 15-12-2015 stonden 15 woningen plus 1 bestaande woning ingetekend op een groter perceel. Huidige plannen gaan uit van 25 woningen (2 bestaand) op kleiner perceel (zie pagina 17 ontwerpbestemmingsplan). Voorts hebben cliënten begrepen dat op het perceel van Morren 4 woningen mogen komen als hij mee wil doen. Daarbij kan de bestaande woning op het grootste perceel ook gesloopt kan worden (zit nu te dicht bij terrein Morren) waardoor hier ook 4 woningen gebouwd kunnen worden. Kom je totaal op 32 woningen. Dit is een significante toename.

meter hebben. In de praktijk komt dit neer op woningen met een drietal woonlagen plus een vloering.

7.

In de oude situatie was de maximale bouwhoogte 7 meter en de goothoogte 5 meter. Voorts was (voor wat betreft het deel van het plangebied dat het dichtst bij de woning van cliënten is gelegen geen bebouwing mogelijk, nu dit plangebied bouwblokken kende. Het detail van het plangebied zoals dit in de toelichting bij het Ontwerp is opgenomen staat hieronder weergegeven.



8.

Een en ander brengt met zich mee dat op kortere afstand bebouwing kan worden gerealiseerd die beduidend hoger mag zijn dan hetgeen het huidige planregime toelaat. Daarmee wordt een inbreuk gemaakt op het vrije karakter dat de woning van cliënten thans nog heeft.

Bezwaar 2. Toename verkeersintensiteit Griftdijk

9.

Tot slot (voor wat betreft dit plangebied) maken cliënten zich ernstige zorgen over de verkeersintensiteit die het realiseren van (onder meer) 25 woningen met zich meebrengt. Uitgaande van het feit dat een gezin in de regel meer dan één auto tot zijn beschikking heeft betekent dit dat in ieder geval 50 voertuigen gebruik zullen gaan maken van een straat (ontsluiting) die hierop niet is berekend. Eén en ander zal tot een toename van geluidsoverlast leiden en tot een verkeersonveilige situatie.

Overigens zijn cliënten van mening dat de geluidsonderzoeken (bijlage 6 bij de toelichting) die hierop betrekking hebben uitgaan van een verkeerde maximale snelheid (te weten 30 km/u). De Griftdijk is gelegen buiten een dergelijk gebied. Het is toegestaan om aan de Griftdijk 50 km/u te rijden.



Het geluidsonderzoek hanteert mitsdien onjuiste uitgangspunten.

Bezwaren tegen Ontwerp voor wat betreft de Meent ong.

10.

De grootste bezwaren die cliënten hebben betreffen echter de planologische ontwikkelingen voor wat betreft de Meent ong. Het Ontwerp beoogde op een afstand van 82 meter van de woning van cliënten in onbebouwd agrarisch gebied een woning mogelijk te maken. Daardoor wordt het vrije zicht van cliënten naar de zuid-westkant ontnomen en wordt een einde gemaakt aan het vrije karakter dat de woning van cliënten heeft. Immers deze woning is gelegen aan de rand van de

bebouwde kom. Voorbij de woning van cliënten staan geen woningen meer en houdt Woudenberg op.

11.

In de toelichting wordt opgemerkt dat de beoogde woning welliswaar buiten de rode contouren ligt waarbinnen woningbouw gepleegd mag worden, waardoor woningbouw in beginsel niet is toegestaan. Maar, omdat het plangebied in de zgn. kernrandzone ligt, kan aan woningbouw toch medewerking worden verleend.

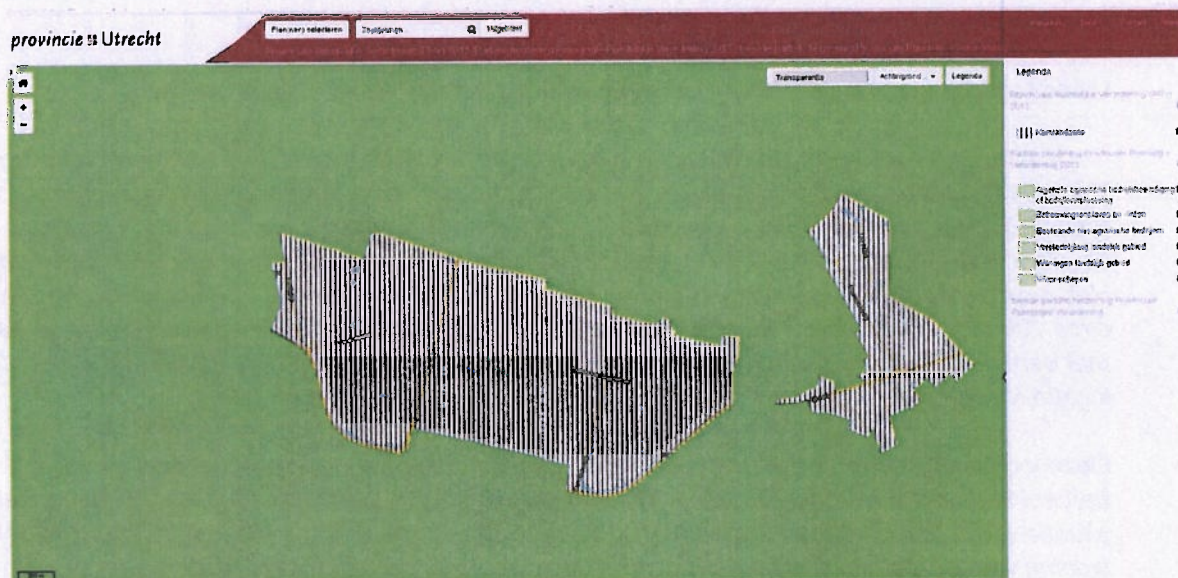
Uit de toelichting komt naar voren dat medewerking hieraan geoorloofd is omdat:

"In de nieuwe situatie is er op de locatie 'Slappedel' geen sprake meer van een burgerwoning. Daarnaast vindt er een reductie plaats van de footprint van zowel het bedrijfsgebouw als van de (bedrijfs)woning. Het bebouwde oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt in de nieuwe situatie circa 1.000 m², terwijl in de oude situatie circa 1.350 m² aan bouwvlak was opgenomen. Het verschil in oppervlakte tussen de oude burgerwoning en de nieuwe bedrijfswoning bedraagt circa 100 m². De reductie in oppervlakte en het recht op een burgerwoning wordt gecompenseerd met een nieuwe woonbestemming voor een vrijstaande woning binnen de kernrandzone op de locatie Meent ong.

Deze locatie is gelegen in het buitengebied van Woudenberg en maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Woudenberg, sectie H, nummers 44 en 1447. In de nieuwe situatie wordt de bestaande veldschuur gesloopt en zal op de betreffende locatie één vrijstaande woning worden gebouwd. Ten aanzien van de positie van de vrijstaande woning wordt een geveleijn opgenomen waarin het hoofdgebouw gebouwd dient te worden. De nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast."

12.

Clënten kunnen niet plaatsen dat de bewuste woning in de kernrandzone is gelegen. Volgens cliënten eindigt de zone namelijk direct achter hun woning. Dit blijkt volgens cliënten ook uit de kaart "landelijk gebied" van de Provincie Utrecht. Op deze kaart staan voor wat betreft de gemeente Woudenberg de kernrandzones aangegeven en ten aanzien van de Griftdijk volgen deze zones de rode contour.



Ten onrecht wordt dan ook opgemerkt dat de beoogde woning aan de Meent ong. gelegen is binnen de kernrandzone. De gemeente Woudenberg rekt deze zone in het Ontwerp ten onrechte op voorbij het perceel Meent ong.

13.

In de toelichting wordt verwezen naar een in mei 2016 (let wel: na tervisielegging van het Ontwerp) vast te stellen visie op de kernrandzone. Uit deze visie komt echter niet naar voren wat de kernrandzone is. Verwezen wordt namelijk naar artikel 4.8 van de Provinciale ruimtelijke verordening.

Hierin staat bepaald dat als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied. Dit betreft bovenstaande verbeelding. De kernrandzone omvat hierop niet de onderhavige locatie Meent ong.

14.

Clënten zijn dan ook van mening dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met provinciaal beleid en op grond daarvan moet worden afgezien van vastlegging hiervan in het Ontwerp.

15.

Voorts kunnen cliënten de locatie niet plaatsen. Het had – in het kader van een goede ruimtelijke ordening – veeleer voor de hand gelegen om woningbouw dichters op de bestaande woningen zou worden gerealiseerd. Clënten zijn zich bewust dat op deze manier hun zicht naar het zuiden

verdergaand wordt beperkt, doch hun vrij zich naar het westen, conform onderstaande panoramafoto's worden gehandhaafd.



16.

Bovendien wordt op deze wijze voorkomen dat de niet bebouwde gedeelten tussen het plangebied Meent ong. en de huidige bebouwing aantrekkelijk worden gemaakt om dicht te woenen gebouwd met een verdere versterking en verstedelijking van het buitengebied tot gevolg.

Uit de toelichting op het Ontwerp volgt ook niet of is gekeken naar alternatieven. Waarschijnlijk is met de bewuste projectontwikkelaar afgesproken dat hij op agrarische grond (behorende tot zijn eigendom) een woning mag bouwen en ruil voor concessies binnen ander deelen van de plangebieden die tot het Ontwerp behoren. In dat kader vragen cliënten zich af in hoeverre hun belangen hierin zijn meegewogen.

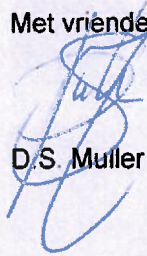
Conclusie

17.

Cliënten zijn van mening dat de medewerking aan het Ontwerp door uw Raad niet getuigt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dientengevolge verzoeken cliënten uw Raad de zienswijze gegrond te verklaren en geen medewerking te verlenen aan de vaststelling van het bestemmingsplan voor wat betreft de Griftdijk 3-5 en de Meent ong.

Tot een mondeling toelichting zijn cliënten altijd bereid.

Met vriendelijke groet,



D.S. Muller