

Gemeente Woudenberg
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 16
3930 EA WOUDENBERG

Gemeente Woudenberg	
Verseon-nummer:	194618
29 SEP 2017	
beh. ambtenaar:	B/IKU
in afschrift aan:	
hoort bij:	194416

Betreft: zienswijze inzake ontwerp bestemmingsplan "Bebouwde kom Woudenberg".

Woudenberg, 26 september 2017

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij en tijdig wensen wij onze zienswijze in te dienen inzake het van 16 augustus 2017 tot en met 26 september 2017 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" (hierna te noemen het ontwerp bestemmingsplan). Wij zijn eigenaars van het perceel te Woudenberg, kadastraal bekend onder nummer E 3428. Wij verwijzen naar onze inspraakreactie inzake het voorontwerp bestemmingsplan alsmede de nota van beantwoording van de inspraakreactie.

In onze inspraakreactie hebben wij aan het college ons uitgewerkte voorstel ten aanzien van de adressen Maarsbergseweg te Woudenberg voorgelegd en wij vinden het fijn dat het college ons initiatief via een wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en dat u in principe positief staat ten opzichte van ons initiatief betreffende het ontwikkelen van woningen/wooneenheden voor ouderen met een lage zorgvraag en kwetsbare jongeren.

Ten aanzien van hetgeen u heeft verwoord in de nota van beantwoording, hebben wij nog enkele vragen/ vragen wij u op enkele punten om verduidelijking.

1. Vragen over de wijzigingsbevoegdheid 16 van artikel 34.17 van de regels

- a. In de aanhef van artikel 34.17 staat alleen het adres
vermeld, terwijl ons initiatief de adressen betreft.
Kunt u dat voor ons verduidelijken en eventueel zo nodig in de aanhef van artikel 34.17 aanpassen?
- b. In artikel 34.17 lid b van de regels staat dat het aantal vierkante meter niet mag worden vergroot. Wij vragen u waarom u deze voorwaarde heeft opgenomen en wij vragen u daarbij de praktische kant van de zaak in ogenschouw te nemen, want op deze manier blijft er geen ruimte over voor bijvoorbeeld een binnentuin. Kunt u uw standpunt op dit punt aanpassen door de bebouwingmogelijkheden te verruimen?
- c. In artikel 34.17 lid c staat dat de afstand van hoofdgebouwen tot erfgrans niet minder dan 3 meter mag bedragen. Waarom heeft u voor deze afstand gekozen? Gezien de omgeving en de locatie van de schuren willen wij u vragen deze afstand te verminderen naar 2 meter. Kunt u aangeven of dit mogelijk is? De boerderij is een bestaand gebouw, geldt de hiervoor genoemde afstandseis ook voor de boerderij?
- d. In de aanhef van artikel 34.17 wordt aangegeven dat de bouw van 10 "wooneenheden" mogelijk wordt gemaakt. In de definities van het ontwerp bestemmingsplan is geen definitie van "wooneenheid" opgenomen. Wij hebben een definitie op internet opgezocht en het gaat dan om:

Elke eenheid in een woongebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt: een woonruimte in combinatie met een toilet, een douche of bad en een keuken of kitchenette.

Wij verzoeken u om een definitie van wooneenheid in het bestemmingsplan op te nemen. Verder vragen wij ons af of aan een wooneenheid wooncontingent wordt verbonden.

2. Vragen over definities in de regels in verhouding tot de wijzigingsbevoegdheid van artikel 34.17 van de regels

In artikel 1.53 van de definities in de regels is de definitie van "maatschappelijke voorzieningen" opgenomen. Geldt deze definitie ook voor de activiteiten die in de toekomst in de gebouwen van de nummers zal gaan plaatsvinden?

Een soortgelijke vraag geldt ten aanzien van artikel 1.38, dienstverlening en dan met name maatschappelijke dienstverlening. Wij denken dan aan (para)medische, sociaal-medische en sociaal culturele/welzijn voorzieningen ten behoeve van de door ons genoemde doelgroepen (ouderen met een lage zorgvraag en kwetsbare jongeren). Zie ook onze inspraakreactie waarin wij dit aspect hebben uitgewerkt.

3. Vragen bij artikel 21 van de regels

Artikel 21 van de regels is nu en in de toekomst een belangrijk artikel voor ons, want het is de huidige bestemming van het perceel _____ en zal dat, na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, ook zijn. Wij hebben ten aanzien van dit artikel een aantal vragen:

- a. Wij zien op de plankaart ten aanzien van het perceel _____ een aanduiding van een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter staan. Geeft dit de feitelijke situatie ter plekke weer en geldt dat ook voor de percelen Maarsbergseweg 15 en 13? In het kader van ons initiatief zullen wij wellicht uit willen gaan van een grotere goot/bouwhoogte. teneinde ons initiatief haalbaar te maken. Is dat mogelijk?
- b. Wij nemen aan dat de boerderij en de schuren in de toekomstige situatie allemaal hoofdgebouwen zullen zijn, omdat wonen in een bijgebouw niet mogelijk is volgens artikel 21 van de regels. Kunt u ons bevestigen dat de boerderij en de schuren na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid hoofdgebouwen zullen zijn?
- c. In artikel 21.1. sub b is verwoord dat de aanduiding "zorgwoningen" mogelijk is binnen de bestemming "wonen". Kunt aangeven wat u onder "zorgwoningen" verstaat?

4. Ons initiatief

Ons ideaal is om voor onze doelgroepen zorgwoningen te realiseren, we denken aan 8 senioren en 16 kwetsbare jongeren. We denken hiermee een bouwtechnisch en financieel haalbaar plan te kunnen maken. Wij willen graag samen met de gemeente bekijken hoe wij de huisvesting van onze doelgroepen praktisch vorm kunnen geven, waaronder eventuele verruiming van het maximaal aantal wooneenheden om hiervoor genoemde aantallen te kunnen huisvesten. Wij hopen daarover op korte termijn een gesprek met het college te kunnen voeren.

Tot zover onze zienswijze naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan. Indien u vragen heeft, zijn wij bereikbaar via 06-13786593 (Mw. G. van As). Wij zijn graag bereid om ons initiatief nader toe te lichten en met u van gedachten te wisselen middels een gesprek.

Wij horen graag van u.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Woudenberg
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 16
3930 EA WOUDENBERG

Gemeente Woudenberg	
Verseon nummer:	194446
26 SEP 2017	
beh. ambtenaar:	B/kku
in afschrift aan:	
hoort bij:	

Betreft: zienswijze inzake ontwerp bestemmingsplan "Bebouwde kom Woudenberg".

Woudenberg, 26 september 2017

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij en tijdig wensen wij onze zienswijze in te dienen inzake het van 16 augustus 2017 tot en met 26 september 2017 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" (hierna te noemen het ontwerp bestemmingsplan). Wij zijn eigenaars van het perceel _____ te Woudenberg, kadastraal bekend onder nummer E 3428. Wij verwijzen naar onze inspraakreactie inzake het voorontwerp bestemmingsplan alsmede de nota van beantwoording van de inspraakreactie.

In onze inspraakreactie hebben wij aan het college ons uitgewerkte voorstel ten aanzien van de adressen _____ te Woudenberg voorgelegd en wij vinden het fijn dat het college ons initiatief via een wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en dat u in principe positief staat ten opzichte van ons initiatief betreffende het ontwikkelen van woningen/wooneenheden voor ouderen met een lage zorgvraag en kwetsbare jongeren.

Ten aanzien van hetgeen u heeft verwoord in de nota van beantwoording, hebben wij nog enkele vragen/ vragen wij u op enkele punten om verduidelijking.

1. Vragen over de wijzigingsbevoegdheid 16 van artikel 34.17 van de regels

- a. In de aanhef van artikel 34.17 staat alleen het adres _____ vermeld, terwijl ons initiatief de adressen _____ a betreft. Kunt u dat voor ons verduidelijken en eventueel zo nodig in de aanhef van artikel 34.17 aanpassen?
- b. In artikel 34.17 lid b van de regels staat dat het aantal vierkante meter niet mag worden vergroot. Wij vragen u waarom u deze voorwaarde heeft opgenomen en wij vragen u daarbij de praktische kant van de zaak in ogenschouw te nemen, want op deze manier blijft er geen ruimte over voor bijvoorbeeld een binnentuin. Kunt u uw standpunt op dit punt aanpassen door de bebouwingmogelijkheden te verruimen?
- c. In artikel 34.17 lid c staat dat de afstand van hoofdgebouwen tot erfgrans niet minder dan 3 meter mag bedragen. Waarom heeft u voor deze afstand gekozen? Gezien de omgeving en de locatie van de schuren willen wij u vragen deze afstand te verminderen naar 2 meter. Kunt u aangeven of dit mogelijk is? De boerderij is een bestaand gebouw, geldt de hiervoor genoemde afstandseis ook voor de boerderij?
- d. In de aanhef van artikel 34.17 wordt aangegeven dat de bouw van 10 "wooneenheden" mogelijk wordt gemaakt. In de definities van het ontwerp bestemmingsplan is geen definitie van "wooneenheid" opgenomen. Wij hebben een definitie op internet opgezocht en het gaat dan om:

Elke eenheid in een woongebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt: een woonruimte in combinatie met een toilet, een douche of bad en een keuken of kitchenette.

Wij verzoeken u om een definitie van wooneenheid in het bestemmingsplan op te nemen. Verder vragen wij ons af of aan een wooneenheid wooncontingent wordt verbonden.

2. Vragen over definities in de regels in verhouding tot de wijzigingsbevoegdheid van artikel 34.17 van de regels

In artikel 1.53 van de definities in de regels is de definitie van "maatschappelijke voorzieningen" opgenomen. Geldt deze definitie ook voor de activiteiten die in de toekomst in de gebouwen van de _____ en _____ zal gaan plaatsvinden?

Een soortgelijke vraag geldt ten aanzien van artikel 1.38, dienstverlening en dan met name maatschappelijke dienstverlening. Wij denken dan aan (para)medische, sociaal-medische en sociaal culturele/welzijn voorzieningen ten behoeve van de door ons genoemde doelgroepen (ouderen met een lage zorgvraag en kwetsbare jongeren). Zie ook onze inspraakreactie waarin wij dit aspect hebben uitgewerkt.

3. Vragen bij artikel 21 van de regels

Artikel 21 van de regels is nu en in de toekomst een belangrijk artikel voor ons, want het is de huidige bestemming van het perceel _____ en zal dat, na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, ook zijn. Wij hebben ten aanzien van dit artikel een aantal vragen:

- a. Wij zien op de plankaart ten aanzien van het perceel _____ een aanduiding van een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter staan. Geeft dit de feitelijke situatie ter plekke weer en geldt dat ook voor de percelen Maarsbergseweg 15 en 13? In het kader van ons initiatief zullen wij wellicht uit willen gaan van een grotere goot/bouwhoogte. teneinde ons initiatief haalbaar te maken. Is dat mogelijk?
- b. Wij nemen aan dat de boerderij en de schuren in de toekomstige situatie allemaal hoofdgebouwen zullen zijn, omdat wonen in een bijgebouw niet mogelijk is volgens artikel 21 van de regels. Kunt u ons bevestigen dat de boerderij en de schuren na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid hoofdgebouwen zullen zijn?
- c. In artikel 21.1. sub b is verwoord dat de aanduiding "zorgwoningen" mogelijk is binnen de bestemming "wonen". Kunt u aangeven wat u onder "zorgwoningen" verstaat?

4. Ons initiatief

Ons ideaal is om voor onze doelgroepen zorgwoningen te realiseren, we denken aan 8 senioren en 16 kwetsbare jongeren. We denken hiermee een bouwtechnisch en financieel haalbaar plan te kunnen maken. Wij willen graag samen met de gemeente bekijken hoe wij de huisvesting van onze doelgroepen praktisch vorm kunnen geven, waaronder eventuele verruiming van het maximaal aantal wooneenheden om hiervoor genoemde aantallen te kunnen huisvesten. Wij hopen daarover op korte termijn een gesprek met het college te kunnen voeren.

Tot zover onze zienswijze naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan. Indien u vragen heeft, zijn wij bereikbaar _____ Wij zijn graag bereid om ons initiatief nader toe te lichten en met u van gedachten te wisselen middels een gesprek.