

Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan

Gemeenteraad van de gemeente Woudenberg
Parklaan 1
3931 KK WOUDENBERG

Woudenberg, 22 september 2017

Gemeente Woudenberg	
Verseon-nummer:	194344
25 SEP 2017	
geh. ambtenaar:	B/MVA
in afschrift aan:	
hoort bij:	

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan bebouwde kom (wijzigingsgebied 21)

Geachte raad,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan bebouwde kom. Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar bij dit ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot wijzigingsgebied 21 (Stationsweg West 62-64). Voor dit gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 34.22 van de Regels.

Inleiding

Wij zijn de bewoners van Heinelaan 7, 9 en 11 en onze woningen grenzen direct aan de percelen Stationsweg West 54, 62 en 64 met de daarop gevestigde bedrijven. Tot op heden naar volle tevredenheid en met veel privacy en rust aan de achterzijde. De woningen aan de noordzijde van de Heinelaan grenzen aan die van de zuidzijde van Stationsweg-West. Deze tuinen zijn over het algemeen diep en groen. Onze tuinen (Heinelaan 7 en 9) zijn relatief kort en grenzen dicht tegen de bedrijfshal van Stationsweg West 64 aan, maar van de bedrijvigheid merken wij niets.

Regels Artikel 34.22

Het ontwerpbestemmingsplan wil via artikel 34.22 van de Regels regelen dat de bestemming 'bedrijf' op de percelen Stationsweg West 54, 62 en 64 gewijzigd kan worden naar 'wonen'. De achterliggende gedachte hierbij zal zijn dat de gemeente de bedrijvigheid uit het woongebied wil halen. De beide bedrijven zullen er samen met een projectontwikkelaar een zakelijk gunstige business case van wil maken. Wij begrijpen deze gedachte, maar zijn van mening dat, als er al sprake kan zijn van woningbouw, hier wel redelijke voorwaarden aan moeten worden verbonden die rekening houden met de bestaande situatie.

Programma van eisen en plan

Door de gemeente Woudenberg is een programma van eisen voor woningbouwontwikkeling op deze locatie opgesteld en door de projectontwikkelaar is ook een plan ingediend. Hierbij vallen enkele zaken op:

- Het gebied wordt helemaal volgebouwd met in totaal 19 woningen op kleine kavels. Uitgaande van het vigerende bouwbesluit (en de waarschijnlijk maximale benutting daarvan door de projectontwikkelaar) zijn dit hoge woningen, waardoor het één blokkendoos wordt.
- Door onze relatief korte achtertuinten en de pal achter onze woningen getekende rijtjeswoningen met tevens een korte achtertuin, is straks onze privacy en rust aan de achterzijde ver te zoeken. Geluid weerkaatst tussen de woningen en met de verwachte hoge bouw kijken we letterlijk en figuurlijk bij elkaar in de keuken. Daarnaast zijn het onze woningen die op basis van het huidige plan de woningen zijn die het dichtst op de nieuwbouw komen te staan.
- De mogelijkheden voor parkeerplaatsen in het plan is beperkt en de door de gemeente vereiste aantallen worden ons inziens niet gehaald.

- De gemeente Woudenberg spreekt in haar programma van eisen over 15 woningen, terwijl het plan uitgaat van 19 woningen en art. 34.22 van 18 woningen.
- In het programma van eisen wordt gesteld dat de initiatiefnemer in een vroeg stadium de omwonenden dienen te worden betrokken in de planvorming en te volgen procedures. Wij hebben tot op heden nog niets vernomen van de initiatiefnemer.

Conclusies / zienswijze

Gelet op hetgeen wij hiervoor hebben genoemd, hebben wij de volgende bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan bebouwde kom (wijzigingsgebied 21):

1. Voor ons volstaat de huidige situatie van privacy en rust aan de achterzijde van onze woningen prima en lijkt woningbouw hier per definitie afbreuk aan te doen. Met het huidige plan lijkt er op voorhand al sprake te zijn van onevenredige aantasting van belangen van derden (te weten ons belang en onze nabije omgeving), zoals art. 34.22 lid j.1. weergeeft.
2. Als er al sprake kan zijn van woningbouw, kan het naar onze mening niet zo zijn dat het maximale uit een perceel gehaald moet worden. Wij vinden dit niet goed voor de leefomgeving in en rond wijzigingsgebied 21. Bovendien is het stedenbouwkundig zeker geen aanwinst voor het dorp. Andere inbreidingsprojecten in ons dorp zijn wat ons betreft slechte voorbeelden daarvan (zoals bijv. de Daantgenshof en rondom de "Poultry Farm"). De woningen worden daarbij tussen bestaande woningen en structuren "gepropt", wat blijkbaar ook de wens is voor wijzigingsgebied 21. Wij vragen u als raad om, als er al sprake kan zijn van woningbouw, het aantal woningen fors te reduceren.
3. Als er al sprake kan zijn van woningbouw, vragen wij u als raad hier voorwaarden aan te verbinden, zoals:
 - a. het beperken van de hoogte van de woningbouw: hoogte kap 6 meter en dakgoot 3 meter. De woningen zouden tevens niet hoger mogen zijn dan de huidige bedrijfsgebouwen, wat daarmee tevens wordt gerealiseerd. De bebouwing achter onze woningen heeft een hoogte van 6 meter.
 - b. het vastleggen van de minimale afstand tussen de achtergevels van de nieuwe woningen tot de achtergevels van de huidige bebouwing. Hierbij denken wij aan minimaal 25 meter.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan bebouwde kom (wijzigingsgebied 21). Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals hiervoor door ons voorgesteld.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,