

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Woudenberg
Parklaan 1
3931 KK Woudenberg

Betref: Aanvraag omgevingsvergunning Dorpsstraat 7 Woudenberg

Woudenberg 24 februari 2023

Geacht College,

Afgelopen week heb ik kennis genomen van de plannen voor de realisatie van een winkelruimte en 4 woningen aan de Dorpsstraat 7 te Woudenberg.

Met de realisatie van deze plannen lijkt een eind te komen aan wat vele Woudenbergers zien als het lelijkste plekje van Woudenberg.

Maar moeten we de plannen zoals deze zijn ingediend daarom omarmen of is een kritische beoordeling van de plannen noodzakelijk zodat bij afgifte van de vergunning het plan recht doet aan alle Woudenbergers.

Met dit schrijven wil ik u een aantal vragen stellen en u meenemen in mijn bevindingen ten aanzien van de ingediende plannen.

Visie op het Centrum

Het ingediende plan ligt midden in het centrum van Woudenberg. In de afgelopen jaren is de Centrumvisie meerdere malen in de raad besproken. Er is zelfs een regisseur aangetrokken om partijen nader tot elkaar te brengen en met een alomvattend plan te komen voor de herinrichting van het dorp.

Ten aanzien van de Visie op het Centrum heb ik de volgende vragen.

1. In hoeverre vormt het ingediende plan onderdeel uit van de Visie op het Centrum?
2. Welke mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het centrum van het dorp kunnen worden tegengehouden als de vergunning voor het ingediende plan wordt verstrekt?
3. Voor de ontwikkeling in het centrum houdt u als College de raad regelmatig op de hoogte. In hoeverre neemt u de raad mee in de besluitvorming voor het (eventueel) verstrekken van de omgevingsvergunning voor het plan Dorpsstraat 7 Woudenberg.

Planvorming versus Bestemmingsplan

Met het vaststellen van het Bestemmingsplan Dorp, op 21 december 2017, zijn de kaders vastgesteld waaraan de te realiseren plannen voor deze plek dienen te voldoen.

Het plan bekijkend wijkt het op een aantal punten af van de reguliere regels van het bestemmingsplan. Echter het bestemmingsplan geeft ruimte voor een aantal vrijstellingen om van deze regels af te wijken. Deze vrijstellingen zijn een collegebevoegdheid.

Ten aanzien van de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan wil ik u graag de volgende vragen voorleggen.

Goot- en bouwhoogte

In het bestemmingsplan zijn regels ten aanzien van goot- en bouwhoogte opgenomen. De maximale goothoogte bedraagt 6,0 m¹ en de maximale bouwhoogte 9,0 m¹. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid op deze met een vrijstelling te verhogen met 10%. De maximale goothoogte komt hiermee op 6,6 m¹ en de bouwhoogte op 9,9 m¹.

In de ingediende plannen is een goothoogte van 6,57 m¹ en een dakhooft van 9,9 m¹ opgenomen. Dit houdt in dat de indiener maximaal gebruik wil maken van de vrijstelling die het bestemmingsplan geeft.

4. In hoeverre heeft de indiener een toelichting gegeven op de overschrijding van de geldende voorwaarden uit het bestemmingsplan?
5. Welke overwegingen zouden voor het college redenen zijn om vrijstelling te verlenen?
6. Welke mogelijkheden heeft het college om de aanvrager te verzoeken de plannen zodanig aan te passen dat deze recht doen aan het bestemmingsplan en de aanliggende bebouwing welke wel passen binnen de bestemmingsplan regels?
7. Welke precedentwerking gaat er uit van het instemmen met de plannen en het toekennen van de vrijstelling voor toekomstige plannen in het centrum van Woudenberg.

Op de tekeningen, dak plattegrond tekening 1286-3103, wordt op vlakke dak de locatie van de warmtepomp en de WTW -unit aangegeven. Deze installaties worden geplaatst op het dak dat op het 9,9 m¹ niveau ligt. De installaties zullen dus ruim boven de maximale grens, inclusief de vrijstelling, van de dak uitkomen.

8. In hoeverre geeft het bestemmingsplan ruimte om ook nog eens boven vrijstellingsgrens te bouwen en in hoeverre is het college bereid daaraan medewerking te verlenen.

Parkeren

In het ingediende plan zijn, voor zover uit de tekening duidelijk is geworden, geen voorzieningen opgenomen ten aanzien van het parkeren van auto's.

Het bestemmingsplan, artikel 35.1 Parkeren, geeft duidelijke regels ten aanzien van parkeren op eigen terrein.

9. In hoeverre voorziet het ingediende plan in parkeren op eigen terrein?
10. Welke argumenten zijn door indiener aangedragen om af te wijken ten aanzien van het parkeren op eigen terrein?

Het bestemmingsplan geeft het College de ruimte toestemming te verlenen om parkeren in openbaar gebied mogelijk te maken mist het geen onevenredige parkeerdruk geeft.

11. Welke argumenten heeft, indien noodzakelijk, het College om van deze vrijstelling gebruik te maken.
12. Welke precedentwerking gaat er uit van het instemmen met de plannen en het toekennen van de vrijstelling voor toekomstige plannen in het centrum van Woudenberg.

Veiligheid

Het plan is gelegen aan de Dorpsstraat en aan de toegangsweg naar de parkeerplaatsen op Kostverloren.

In de huidige situatie bevinden zich zowel de entree van de voormalige fietswinkel als de naast gelegen woning aan de Dorpsstraat.

In de aanvraag is de entree van de commerciële ruimte gepositioneerd aan de Dorpsstraat. Echter de entree voor de woningen op de verdieping zijn ontworpen aan de oostzijde van het complex direct aan de (drukke) toegangsweg van een naar Kostverloren.

13. Welke voorzieningen zijn door de aanvrager / opdrachtgever getroffen om de veiligheid van de bewoners van het complex en de verkeersdeelnemers op de weg aan de oostzijde van het complex te garanderen.

Commerciële ruimte

Het ingediende ontwerp voorziet in één commerciële ruimte op de begane grond. Het ontwerp is echter zodanig dat de mogelijk om de ruimte in twee separate ruimte te splitsen eenvoudig te realiseren is.

14. Worden er bij afgifte van de vergunning voorwaarden opgenomen waaraan de commerciële ruimte moet voldoen en worden beperkingen opgelegd aan het splitsen van de ruimte?

Met bovengenoemd schrijven hoop ik u inzicht te hebben gegeven in de vragen en zorgen die ik heb over de ingediende aanvraag voor de omgevingsvergunning van de nieuwbouw aan de Dorpsstraat.

Het is de ontwikkelaar te prijzen deze, voor velen lelijke plek in ons dorpshart, te willen ontwikkelen. Echter ik blijf mij na het beoordelen van de aanvraag de vraag stellen of de plannen rechtdoen aan de wettelijke voorwaarden die voor deze locatie gelden en aan de visie van de gemeente over de ontwikkelingen van de plannen voor het centrum van Woudenberg.

Met de beantwoorden van bovengenoemde vragen hoop ik de antwoorden te krijgen op de overwegingen die u als College heeft bij het behandelen van deze aanvraag.

Ik wens u bij het nemen van de beslissing veel wijsheid toe en vertrouw erop dat de uw overwegingen recht doet aan het belang van alle inwoners van Woudenberg.

Uiteraard ben ik graag bereid in een persoonlijk gesprek een toelichting te geven.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

