



Zienswijze indienen

Zaaknummer 343550

Datum 28-08-2019

Tijd 20:37:25

Uw gegevens

Persoonsgegevens	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Geboortedatum	

Adresgegevens	
Straatnaam	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Huisnummeraanduiding	
Locatieomschrijving	
Postcode	
Woonplaats	

Aanvullende gegevens	
Telefoonnummer (thuis)	
E-mailadres	

Bent u door iemand anders gemachtigd een zienswijze in te dienen?	Nee, ik dien het zelf in
---	--------------------------

Wat is het adres/de locatie?	
tot	28-08-2019
Waarom bent u het wel of niet eens met dit ontwerp besluit?	zie bijlage

Bijlagen

Bijlagen	
Wilt u bijlagen meesturen?	Ik verstuur de bijlagen digitaal

Toevoegen	
Bijlage(n) *	Toegevoegde bestanden:
	<ul style="list-style-type: none">• bezwaaralgemeen.pdf

NL.IMRO.0632.depionier-bow1

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Pionier
Als bewonende van kastanjelaan 23., breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan De Pionier dat tot en met 28 augustus 2019 ter inzage ligt.

Feitelijke situatie

Zoals hierboven al aangegeven wonen wij op Kastanjelaan 23 in Zegveld.....

Op 17 juli 2019 heeft uw gemeente het voornemen gepubliceerd om middels een gecoördineerde procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, het hier mogelijk te maken een bouwwerk op te richten voor de bouw van 24 woningen. Het gebouw zal een L-vorm krijgen en een bouwhoogte van rond de 10 meter hoog.

Juridisch kader

Het bestemmingsplan De Pionier bevat, voor zover van belang, de volgende bepalingen.

Artikel 1 Begrippen

1.38 peil

de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld.

(...)

1.46 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden.

(...)

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

(...)

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeerplaatsen;
- d. groen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, water, nutsvoorzieningen en parkeren.
- h. evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Ten aanzien van de maximum bouwhoogte gelden de volgende bepalingen:
 1. 10 meter voor de palen en masten;
 2. 5 meter voor speelvoorzieningen
 3. 3 meter voor de overige bouwwerken

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. bergingsruimten;
- d. tuinen en erven;
- e. ontsluitingsverharding;
- f. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woningen) uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het aantal te bouwen woningen maximaal 24 woningen bedraagt;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedraagt dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- d. voor bijgebouwen geldt:
 1. situering: tevens buiten het bouwvlak toegestaan
 2. maximum bebouwingspercentage: 30% van de gronden buiten het bouwvlak binnen de bestemming wonen
 3. maximum bouwhoogte: 3 meter

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;

- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

4.3.2 Parkeernormen

Bij toepassing van deze regels moeten de volgende parkeernormen in acht worden genomen:

Functie Parkeerplaatsen per 100 m² bvo
 Wonen 1,2”

Zienswijze:

We kunnen ons niet vinden in de voorgenomen ontwikkelingen en brengen de navolgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren.

Omvang & positionering

Als we kijken naar de bovenstaande plankaarten dan verschuift de bebouwing richting het perceel van cliënt. De bebouwing verschuift dichterbij de woning van cliënt. Dit zal zeer nadelig zijn gelet op het uitzicht, zonlichtinval en privacy. In bijlage 1 zal de zonnestudie worden bijgevoegd. Hierin is te zien dat het zonlichtverlies veel is. Door de ligging van de huizen is er al weinig zon aan de achterzijde.

Naast deze, voor ons ongunstige, verschuiving van de bebouwing, zal ook de omvang van het gebouw aanzienlijk toenemen qua oppervlakte. Een berekening via de plankaart levert op dat er meer dan 100 vierkante meter aan bebouwing toeneemt. Dit zorgt voor verdichting van de buurt, en eveneens voor de bovengenoemde nadelige effecten op uitzicht, licht en privacy.

Bouwhoogte

De planregels bevat wat betreft de bouwhoogte van de hierboven geciteerde bepaling is dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan het op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte. Vooropgesteld moet worden dat de huidige plankaart geen aanduiding is van het maximum bouwhoogte. Hier dient dus in ieder geval een correctie voor plaats te vinden.

Uit de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt dat het nieuw te bouwen bouwwerk een hoogte van iets onder de 10 meter zal krijgen. Daarbij wordt gerekend vanaf het peil, welke gerelateerd is aan het maaiveld. Lezen we de toelichting van het bestemmingsplan dan blijkt het maaiveld ook opgehoogd te worden. Hierdoor zal de daadwerkelijke hoogte van het pand toenemen. Eveneens is het via deze wijze van bestemmen mogelijk om het maaiveld verder op te trekken en daardoor een nog hoger bouwwerk te realiseren.

We kunnen ons daar echter niet in vinden mede gelet op hetgeen onder *omvang en positionering* is bepaald. Naast dat de bebouwing dus zal verplaatsen naar cliënt toe en de omvang qua oppervlakte toe gaat nemen wordt de bebouwing ook veel hoger dan hiervoor het geval was. Cliënt vreest hierdoor een verslechtering van het woon- en leefklimaat, gelet op schaduwwerking, uitzicht en privacy.

Passend in de omgeving

Wij vinden tevens dat een woongebouw als deze niet passend is in de omgeving. Allereerst komt er in de omgeving niet een soortgelijke vorm van bebouwing voor. De Pionier wordt omringd door rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap woningen.

Als we het huidige bestemmingsplan Kern Zegveld bezien dan is de maximum bouwhoogte in de omgeving de reeds bestaande bouwhoogte. De woningen in de omgeving hebben een bouwhoogte van onder de 9 meter gerekend vanaf het huidige maaiveld. Daarmee gaat De Pionier een stuk hoger worden dan de bebouwing in de omgeving. In Bijlage 2 is te zien dat de Pionier niet valt in het centrum van Zegveld. Waardoor hoogbouw niet op deze locatie thuishoort.

Belangen omwonenden

Gelet op het bovenstaande is het erg opvallend dat de woorden dag/zonlicht, schaduw en uitzicht niet één keer worden genoemd in de toelichting op het bestemmingsplan. Tevens wordt alleen naar privacy verwezen als het om de toekomstige bewoners van het pand zelf gaat.

Behoeft

Een groot vraagteken die open blijft staan voor ons en andere omwonenden is waar nu precies de behoefte wordt aangetoond voor een ontwikkeling van deze omvang. In het verleden is immers gesproken over andere ontwikkelingen met een beperktere omvang. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan staat omschreven dat in het vigerende bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, maar dat deze beperkter is.

“Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Kern Zegveld de bestemming 'Maatschappelijk' en een gebiedsaanduiding 'Wro-zone- wijzigingsgebied 3'. In de regels van het bestemmingsplan staat omschreven dat het hier om een wijzigingsbevoegdheid gaat waarbij het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om de maatschappelijke bestemming te wijzigen in de bestemming ' Wonen' en/of ' Maatschappelijk' in de vorm van een verpleeghuis, kinderopvang en/of buitenschoolse opvang mits:

- maximaal 16 woningen worden gebouwd;
- maximaal 1 beheerderswoning wordt gebouwd;
- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7 meter;
- voldaan wordt aan de minimale afstand tot de perceelsgrens, zoals weergegeven op de afbeelding 'Zegveld - De Pionier Ruimtelijke randvoorwaarden ontwikkeling locatie' in Bijlage 3 Ruimtelijke randvoorwaarden De Pionier (zie figuur 2);
- het gebouw stedenbouwkundig wordt ingepast;
- voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen.”

Vergelijken we de mogelijkheden dan gaat de bouwhoogte van 7 naar 10 meter en neemt het aantal woningen toe van 16 tot 24. Dit draagt uiteraard bij aan de bovengenoemde bezwaren over de omvang van de nu voorgenomen ontwikkeling.

We vragen ons zich daarom sterk af waarom er nu een sterk toegenomen behoefte zou zijn aan extra woningen ten opzichte van het eerdere plan. In de toelichting blijkt dat de ontwikkeling met name voorzien is voor het bouwen van extra woningen voor senioren. Echter wordt er over het gemeentelijke beleid gesteld dat er met name behoefte is aan het ontwikkelen van patiowoningen met voorzieningen op de begane grond. Daarom is het sterk de vraag of met name de bovenste bouwlaag nog wel voorziet in deze behoefte.

In de toelichting wordt meerdere malen verwezen naar het seniorencomplex de Bosschoot die niet meer zou voldoen aan de eisen voor intensieve zorg aan huis. Een rondgang heeft volgens cliënt opgeleverd dat de woningen die nu gebouwd gaan worden echter niet voldoen aan de behoeften van de bewoners van de

Bosschoot. Tevens is nergens vastgelegd dat er woningen altijd ten behoeve moeten staan van senioren met bepaalde behoeften. Het is dus goed mogelijk dat deze woningen vol komen te zitten met ander bewoners en het daarmee dus niet voldoet aan de behoefte waarvoor deze ontwikkeling is opgezet.

In de Woonvisie wordt immers ook duidelijk aangegeven dat er eigenlijk met name een behoefte voor Zegveld bestaat als het gaat om seniorenwoningen en dat bouwen voor de eigen behoefte het uitgangspunt is. In een dorp met beperkte omvang moet uiterst zorgvuldig omgegaan worden met nieuwbouwmogelijkheden, aldus de Woonvisie. Daarbij is voor senioren met name behoefte aan grondgebonden, gelijkvloerse woningen, aldus de Woonvisie.

We willen dan ook graag zien dat er een onafhankelijk, gedegen onderzoek komt naar de vraag of deze ontwikkeling, in deze omvang, noodzakelijk is om het oorspronkelijke doel te verwezenlijken.

Parkeren/verkeer

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het volgende aangegeven:

“Parkeren

Binnen dit bestemmingsplan worden 24 woningen mogelijk gemaakt. Volgens de Nota Parkeernormen Woerden valt het plangebied binnen het gebied 'Overige kernen - Overige bebouwde kommen'. Aangezien de doelgroep van de voorgenomen woningbouw senioren is, wordt de parkeernorm voor Senioren-/aanleunwoning en serviceflat aangehouden van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Deze is ook als zodanig opgenomen in de regels van voorliggend plan, zie: 4.3.2 Parkeernormen.”

Hierin wordt gesteld dat er per woning een parkeernorm van 1,2 aangehouden wordt. In artikel 4.3.2. van de planregels wordt echter 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo aangehouden. Dit komt niet overeen met elkaar. De woningen zijn kleiner dan 100 m².

Tevens verwijst de parkeernorm enkel naar een norm voor woningen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen eventuele verschillende type woningen. Het bestemmingsplan is weliswaar opgesteld ten behoeve van een specifieke ontwikkeling. Daarbij moet echter niet uit het oog verloren worden dat het bestemmingsplan de kaders geeft voor mogelijke, toekomstige ontwikkelingen.

Derhalve dient de parkeerbepaling aan te sluiten bij toekomstige mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dat zijn tevens andere woningen én bewoning door andere dan senioren. Hoewel dit de oorspronkelijke doelgroep is, laat het bestemmingsplan de mogelijkheid ruimschoots open dat er andere bewoning plaats gaat vinden.

Ook wordt uit de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk dat het aantal verkeersbewegingen toe zal nemen als gevolg van de ontwikkeling. Ook hierdoor worden omwonenden met een nadelige ontwikkeling voor hun woon- en leefklimaat geconfronteerd.

Bestemmingsomschrijving

In de hierboven geciteerde bestemmingsomschrijving staat opgenomen dat de voor wonen bestemde gronden aangewezen zijn voor, onder meer, wonen. In de definitiebepaling (artikel 1) wordt echter enkel de definitie van woning gegeven. Er wordt geen enkele koppeling gemaakt tussen het begrip wonen en de definitie van woning. Hierdoor is het, blijkens ook jurisprudentie van de Raad van State op dit gebied, mogelijk dat er allerhande vormen van wonen plaats kunnen vinden onder deze bestemming.

Gelet op de definitie van het begrip woning lijkt duidelijk te worden dat het de bedoeling is om enkel één huishouden per woning toe te staan. Derhalve is het noodzakelijk om in het bestemmingsplan duidelijk uit te sluiten dat andere woonvormen worden uitgesloten. Daarbij dient een koppeling gemaakt te worden tussen

de bestemming wonen en het begrip woning. Tevens dient het begrip huishouden gedefinieerd te worden in de planregels.

PAS

Gelet op recente jurisprudentie over de Programmatische Aanpak Stikstof vragen we ons af of het bouwplan nog wel doorgang kan vinden. Er moet immers beter worden onderzocht worden wat de gevolgen zullen zijn van het project met betrekking tot de stikstofuitstoot. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ook aangegeven dat dit onderdeel nog niet afdoende is onderzocht.

Bijlagen

De planregels zouden vergezeld moeten gaan van bijlagen, aldus het bestemmingsplan. Deze zijn echter niet ter inzage gelegd op ruimtelijke plannen.

Schade

Gelet op het bovenstaande vreest cliënt een waardedaling van de woning gelet op het voorgaande. We zijn ons bewust van de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade. Echter is cliënt helemaal niet uit op een financiële compensatie, maar weegt het behoud van het woon- en leefklimaat zwaarder dan een eventuele tegemoetkoming. Daarbij moet ook bedacht worden dat in een planschadeprocedure drempels als voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico dusdanige drempels opwerpen dat we nooit volledig gecompenseerd zal worden.

Eveneens is de aanwezigheid van een dergelijke procedure geen reden om op voorhand het belang van omwonenden geen rol te laten spelen bij de besluitvorming, getuige artikel 3:2 en 3:4 van de Awb en artikel 3.1 Wro. Deze bepalingen willen immers dat u in het kader van de goede ruimtelijke ordening de belangen zorgvuldig onderzoekt en afweegt.

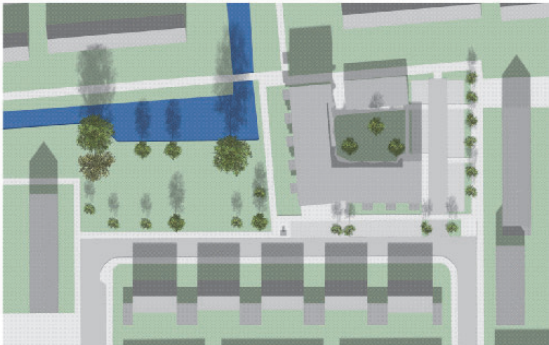
Hetgeen verzocht wordt

We verzoeken u dan ook het bestemmingsplan –conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. We behouden ons nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Namens,

Bijlage I: zonnestudie

Zonstudie 21 Maart/September



Pionier Zegveld, ochtend 10:00.



Pionier Zegveld, middag 13:00.

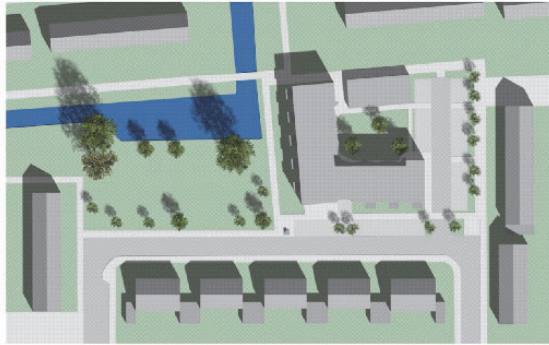


Pionier Zegveld, namiddag 17:00.

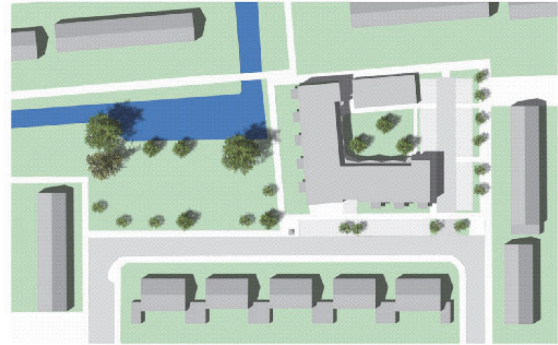


Datum 01-04-19
Schaal 1:1000
Projectnummer 367

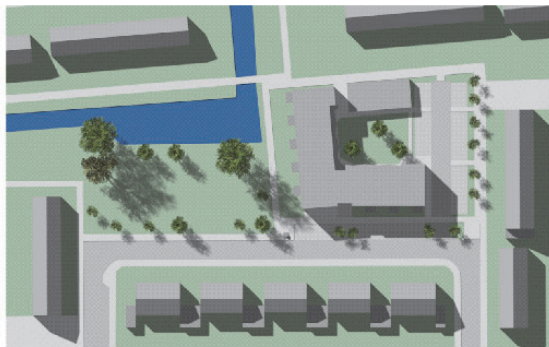
Zonstudie 21 juni



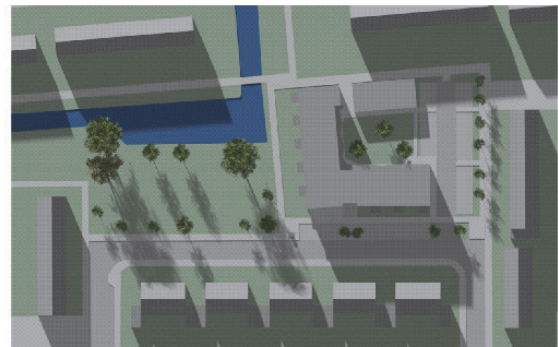
Pionier Zegveld, ochtend 09:00.



Pionier Zegveld, middag 13:00.



Pionier Zegveld, namiddag 17:00.

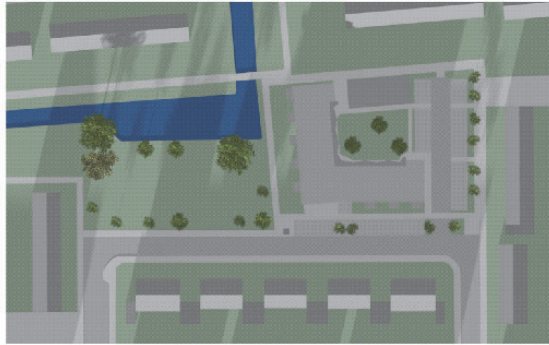


Pionier Zegveld, avond 19:00.

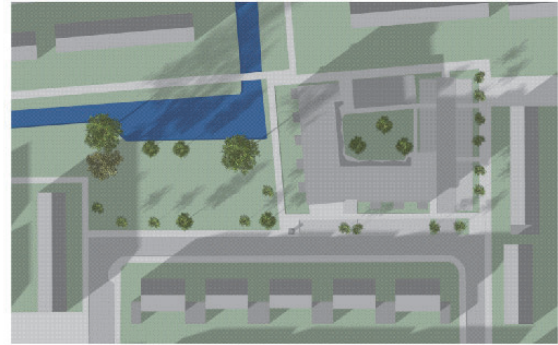


Datum 01-04-19
Schaal 1:1000
Projectnummer 367

Zonstudie 21 December



Pionier Zegveld, ochtend 10:00.



Pionier Zegveld, middag 13:00.



Pionier Zegveld, namiddag 16:00.



Datum 01-04-19
Schaal 1:1000
Projectnummer 367

Bijlage 2



- = Centrum
- = Bebouwingslint (Hoofdweg)
- = Planmatige uitbreidingswijken en recreatieve voorzieningen
- = Open (veen)weidelandschap
- = Hoofdontsluitingsstructuur