



Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016 1^e herziening'

Inleiding

In 2005 is voor de ontwikkeling van Weideveld, de oostelijke uitbreidingswijk van Bodegraven, een Stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin de ruimtelijke en programmatische kaders zijn bepaald waarbinnen een flexibele uitwerking mogelijk is. Het Stedenbouwkundig plan (2005) bevat een stedenbouwkundig raamwerk van 9 woonvelden met circa 750 woningen met onder andere hoogteaccenten tot en met 5 bouwlagen. Op basis van deze kaders is in 2012 een bestemmingsplan voor heel Weideveld (m.u.v. woonveld 9) opgesteld. Het provinciale beleid maakte het echter onmogelijk om binnen de planperiode van 10 jaar alle beoogde woningen in Weideveld te realiseren. Met het oog op de gewenste hoogteaccenten en de behoefte aan bepaalde type woningen is op nog de te bebouwen woonvelden wel een bouwhoogte van 18 meter mogelijk gemaakt.



Rond 2015 ontstond, vanwege de verandering van de woningmarkt, behoefte aan een iets andere stedenbouwkundige opzet in de woonvelden 4, 5, 7 en 8. Om dat mogelijk te maken is in 2016 een bestemmingsplan vastgesteld. Ook op dat moment was nog sprake van een beperkend provinciaal beleid ten aanzien van het maximum aantal te realiseren woningen binnen de planperiode van 10 jaar, zodat een maximum van 412 woningen voor de nog te ontwikkelen woonvelden is opgenomen. Meerdere woonvelden zijn inmiddels gerealiseerd en momenteel kunnen er nog ca. 150 worden gebouwd.

De behoefte aan nieuwe woningen is op dit moment erg hoog, hetgeen nu ook blijkt uit het nieuwe provinciale beleid. Op basis van dat nieuwe provinciale woonbeleid mogen er in de gemeente weer meer woningen worden gebouwd. Het is nu dan ook mogelijk de grens voor het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan te verhogen op basis waarvan we het oorspronkelijke woningprogramma op de nog te bebouwen gronden in de woonvelden 2, 3 en 6 kunnen realiseren. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016 1e herziening' in procedure gebracht, waarin het maximum aantal toegestane woningen is geschrapt.

Zienswijzenperiode en ter inzage legging

In de periode van 31 januari tot en met 13 maart 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016 1e herziening' voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen, welke door 64 personen van 36 adressen uit woonvelden 5, 8 en 9 op Weideveld is ondertekend. Hieronder is de zienswijze tot de kern samengevat.

Samenvatting zienswijze

Indieners zijn van mening dat het schrappen van het maximum toegestane aantal woningen in combinatie met de reeds toegestane bouwhoogte van 18 meter leidt tot een ander aanzicht en karakter van woonveld 6 dan zij verwachtte ten tijde van de aankoop van hun woning. Tevens verwachten zij dat het voor de ontwikkelende partijen aantrekkelijker wordt om meer hoogbouw te realiseren en dat de hoogbouw op een korte afstand van de bestaande woningen ongewenste effecten heeft op onder andere de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit, privacy en rendement van zonnepanelen.

Overleg over zienswijze

Aangezien uit de zienswijze volgt dat er bij (toekomstige) bewoners van Weideveld zorgen bestaan over de exacte invulling van de woonvelden 3 en 6, hebben we op 23 april 2019 een avond georganiseerd, waarin we met de indieners in gesprek zijn gegaan. Tijdens deze avond hebben we

een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Weideveld en is de zienswijze door indieners toegelicht, waarna we hebben gesproken over het vervolg. Hierbij is door de bewoners nadrukkelijk de wens geuit voor het verplaatsen van het appartementengebouw, dat in het noordoostelijk deel van woonveld 6 was gepland. De sterke voorkeur van indieners ging uit naar de zuidwest hoek van woonveld 6. Hierover is afgesproken dat we in overleg met de ontwikkelende partijen bezien of verplaatsing van het appartementengebouw mogelijk en wenselijk is.

Onderzoek verplaatsing

Er heeft met de ontwikkelende partijen intensief overleg plaatsgevonden om te bezien of het haalbaar en wenselijk is het appartementengebouw te verplaatsen naar een andere locatie binnen de woonvelden 3 en 6. Hierbij is mede gelet op de financiële haalbaarheid ervan. Gebleken is dat een appartementengebouw in de zuidwest hoek van woonveld 6 haalbaar kan zijn binnen de geplande opzet. Hiervoor zijn de parkeerplaatsen verschoven en op enkele delen de woningtypen gewijzigd. Op 8 juli 2019 hebben we die nieuwe verkavelingsopzet aan de indieners gepresenteerd en toegelicht. De aanwezigen hebben verzocht op de stedenbouwkunde verkaveling aan te vullen met de woningen van woonveld 9 en een bezonningsstudie te laten uitvoeren, zodat kan worden gezien of en in welke mate sprake is van (mogelijke) schaduwwerking op woonvelden 5 en 9 als gevolg van het appartementengebouw. Hierover is afgesproken dat de aanwezigen en de vereniging voor woonveld 9 daarna zouden reageren.

De bezonningsstudie is uitgevoerd en toegestuurd alsmede een gevraagde aanvulling met een extra datum en tijden. Uit de bezonningsstudie, die als bijlage is opgenomen, blijkt dat de schaduwwerking van het appartementengebouw in het totaal bezien ondergeschikt is. De schaduwwerking van de beoogde grondgebonden woningen op woonveld 9 is namelijk maatgevend of gelijk aan die van het appartementengebouw.

Zoals afgesproken zijn er (16 stuks) reacties ontvangen via de vereniging 'Vrijevelders', (toekomstige) bewoners van woonveld 9, en 3 losse reacties. Voor zover bekend zijn er geen reacties ontvangen van de 17 adressen van de Zilverschoon die een zienswijze hebben ingediend (van de in totaal 36 adressen), waarbij we er van uitgaan dat zij akkoord zijn met de nieuwe locatie van het appartementengebouw aangezien deze op een grotere afstand van hun woning ligt. In totaal zijn er 29 adressen positief en 7 negatief over de nieuwe locatie van het appartementengebouw.

In de negatieve reacties is onder andere gesteld dat het appartementengebouw aan de zuidwestzijde van woonveld 3 een betere locatie zou zijn, mede omdat deze woonvelden 3 en 6 nog moeten worden verkocht en kopers zodoende nog een keuze hebben. Tevens wordt opgemerkt dat de nieuwe locatie het verplaatsen van het probleem zou zijn. Beiden zijn geen ruimtelijke argumenten, waaruit blijkt dat de nieuw voorgestelde locatie ruimtelijk niet aanvaardbaar zou zijn. Voorts is gesteld dat het appartementengebouw zou leiden tot veel schaduwhinder. De bezonningsstudie wijst echter anders uit. De nieuwe locatie blijft vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook een geschikte locatie. De reacties leiden derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Met de verplaatsing van het appartementengebouw wordt volledig tegemoet gekomen aan het verzoek van de indieners van de zienswijze en uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen sprake is van onevenredige schaduwwerking op woonveld 9 als gevolg van dat appartementengebouw.

Woonprogramma

Door het verplaatsen van het appartementengebouw binnen woonveld 6 van Weideveld blijft het mogelijk om goedkope woningen te realiseren in Weideveld. Dit sluit aan op het programmatische kader voor Weideveld en de behoefte in de woningmarkt. Op deze wijze levert het een bijdrage aan de gemeentelijke ambitie om in de gehele gemeente tenminste 20% goedkope woningen te realiseren.

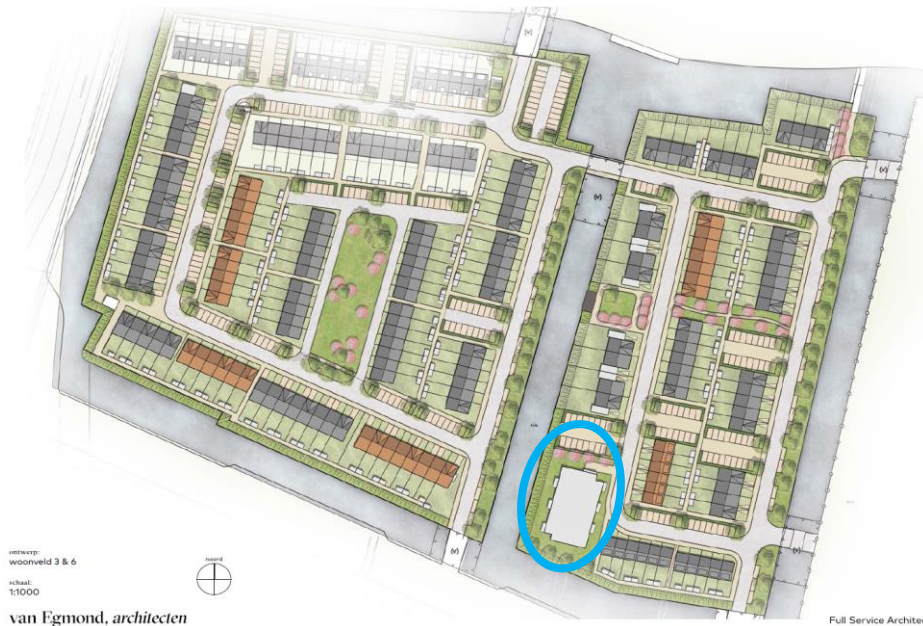
Procedures

Om de nieuwe verkaveling in de woonvelden 3 en 6 mogelijk te maken zullen wij nog een uitwerkingsplan in procedure brengen. Er is voor gekozen de resterende woonvelden in twee fasen te ontwikkelen en worden twee uitwerkingsplannen in procedure gebracht. Wij zullen daarbij de gestapelde woningen uitsluitend mogelijk maken in de zuidwest hoek van Woonveld 6. De indieners

en andere omwonenden blijven we betrekken bij de planontwikkeling en de procedure, bijvoorbeeld via informatieavonden.

Conclusie

Met het verplaatsen van het appartementengebouw naar de zuidwest hoek van woonveld 6 in Weideveld komen we tegemoet aan de wens van de indieners van de zienswijze, waarbij uit de bezonningstudie is gebleken dat geen sprake is van onevenredige schaduwwerking als gevolg van het appartementengebouw. De gestapelde woningen zullen via een uitwerkingsplan alleen in de zuidwest hoek van woonveld 6 planologisch mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.



ontwerp:
woonveld 3 & 6
schaal:
1:1000



van Egmond, architecten

Full Service Architectuur

Stedenbouwkundige verkaveling met in blauwe cirkel het hierboven bedoelde appartementencomplex, zoals getoond tijdens de informatieavond op 8 juli 2019.