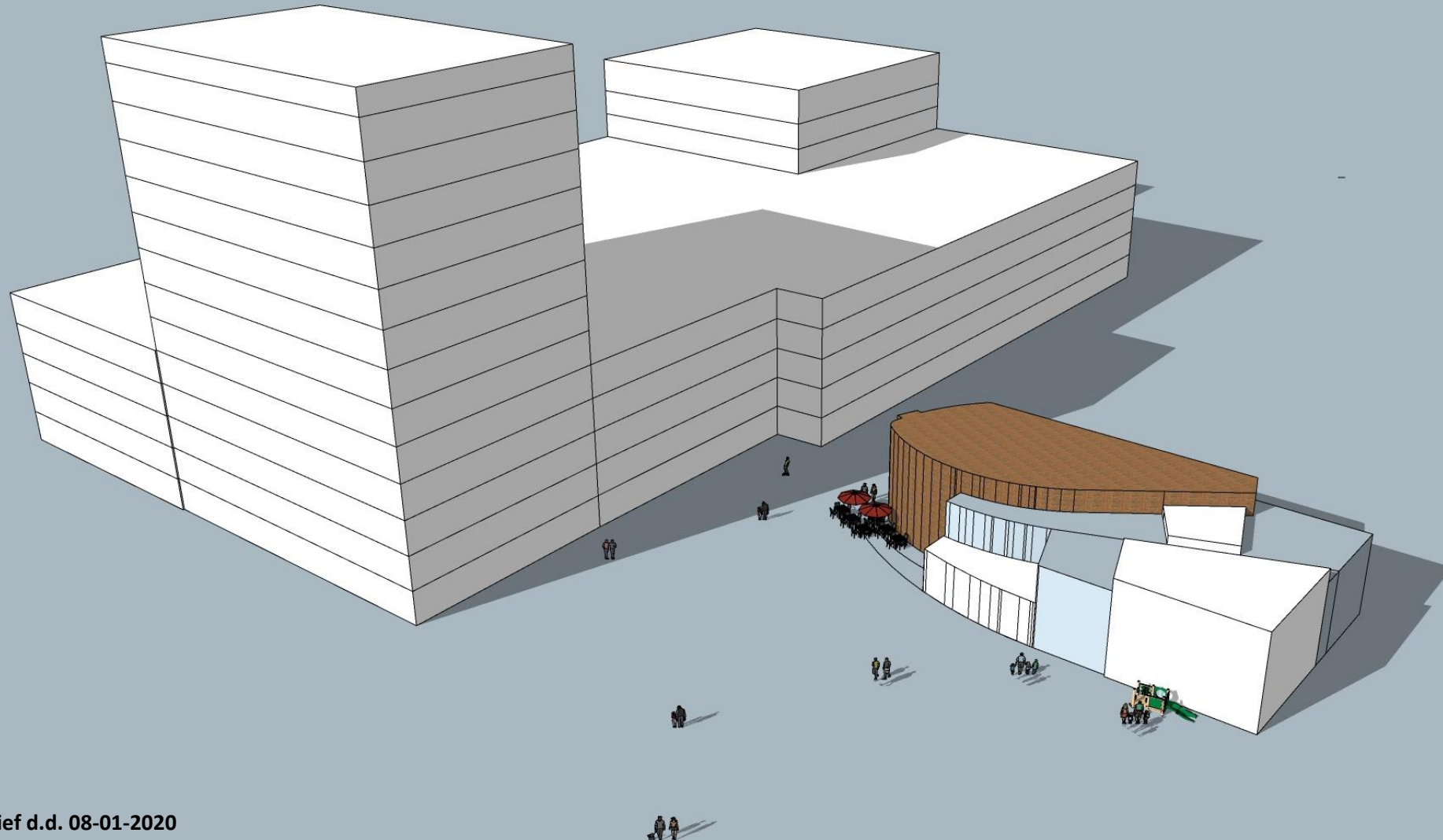


OP ZOEK NAAR DE MENSELIJKE MAAT IN WINKELCENTRUM SNEL & POLANEN

PRESENTATIE VOOR GEMEENTERAAD WOERDEN



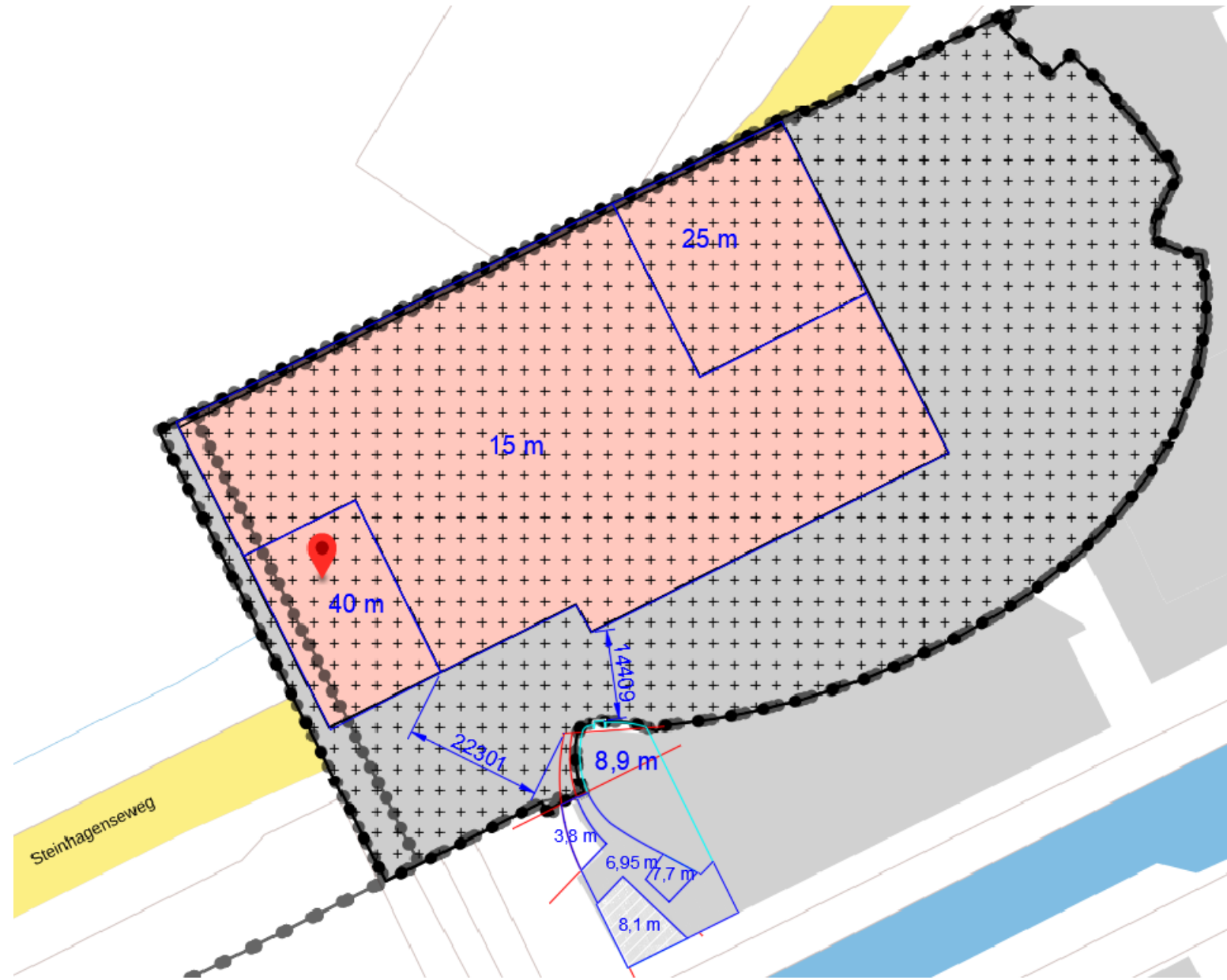
ir. Jos de Bruijn
april 2021

Zie ook bezwaarbrief d.d. 08-01-2020

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Toegestane bouwhoogtes en afstand tot bestaande bouw

- Nieuwbouw gepland op **40, 15 en 15 meter** hoogte
- Afstand tot La Fontaineplein 31 **22 en 14 meter**

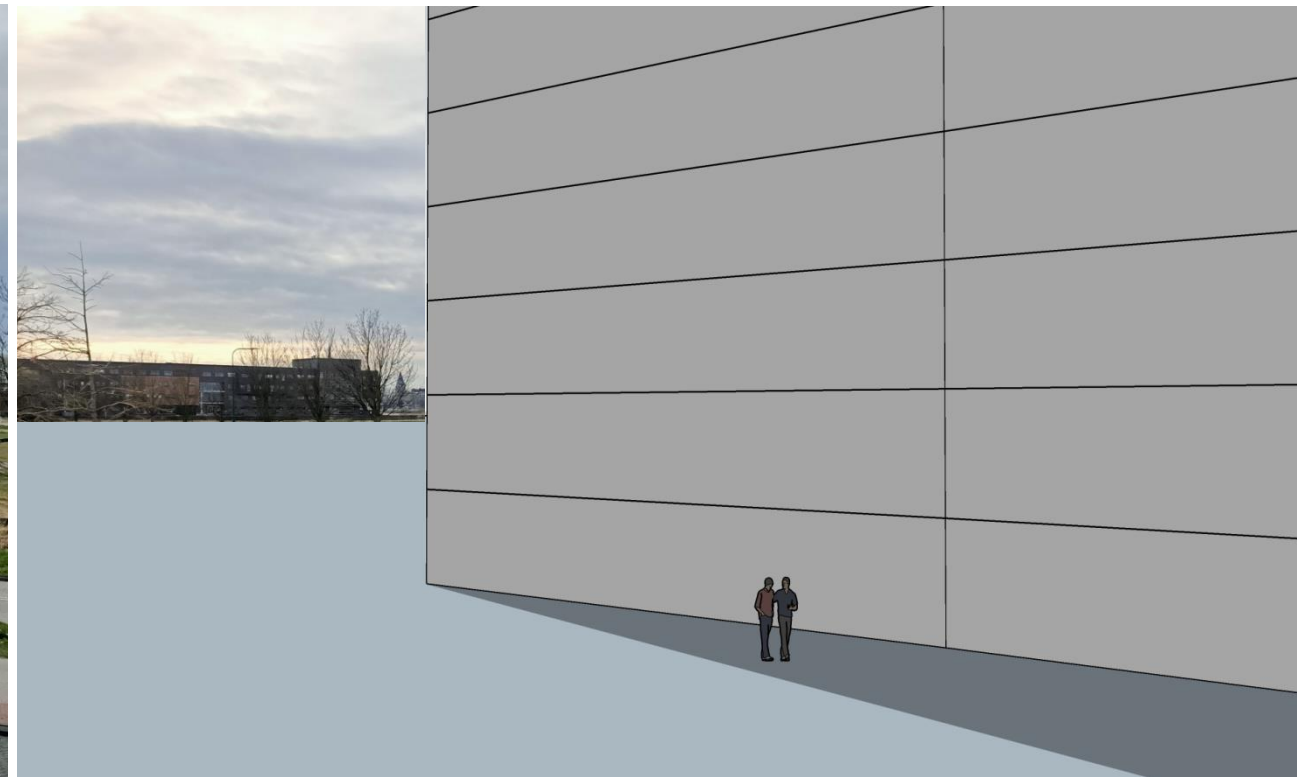


ZICHT NAAR STATION

Huidig uitzicht



(Voor)uitzicht



ZICHT RICHTING TERRAS

Huidig uitzicht



(Voor)uitzicht



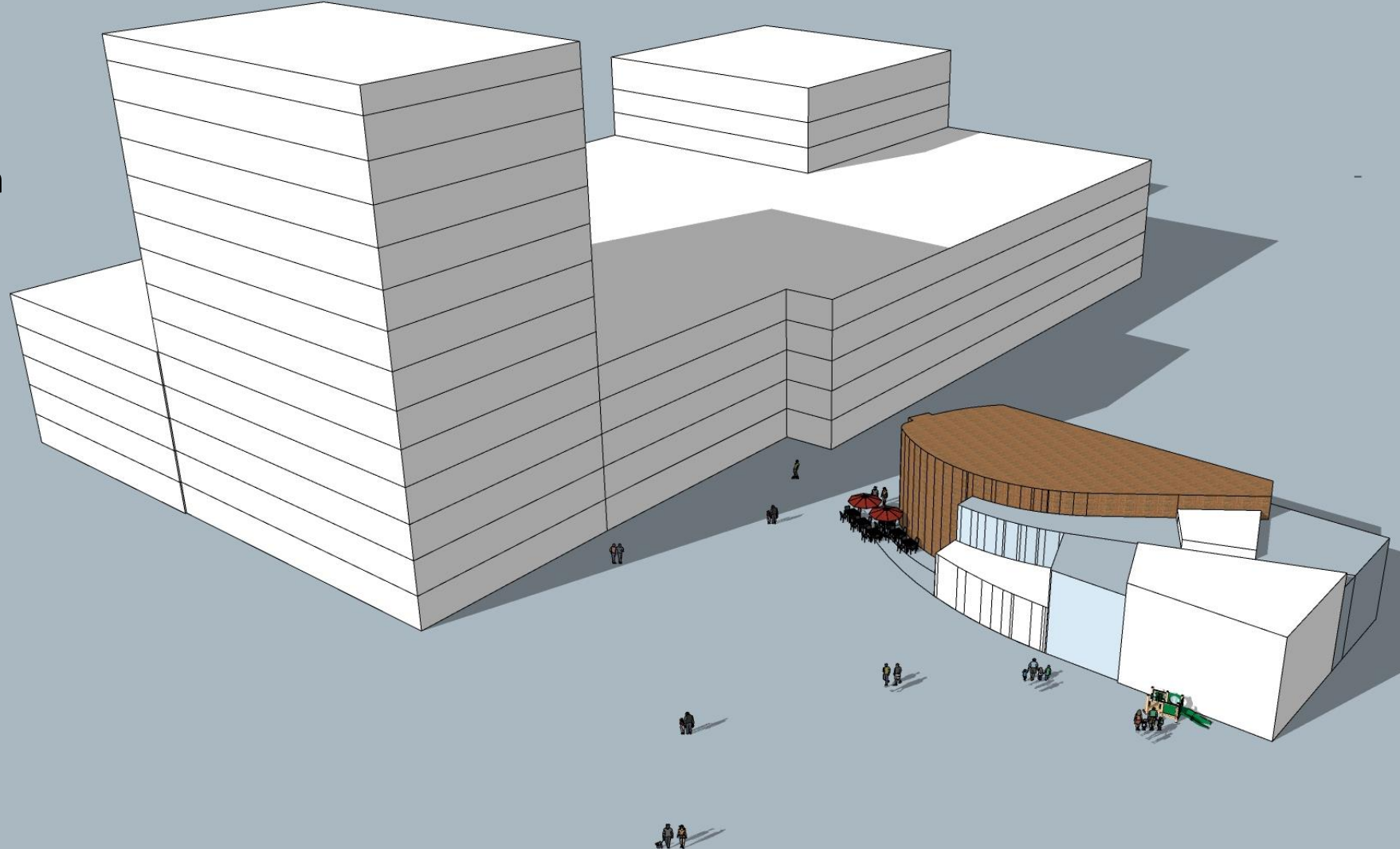
MENSELIJKE MAAT

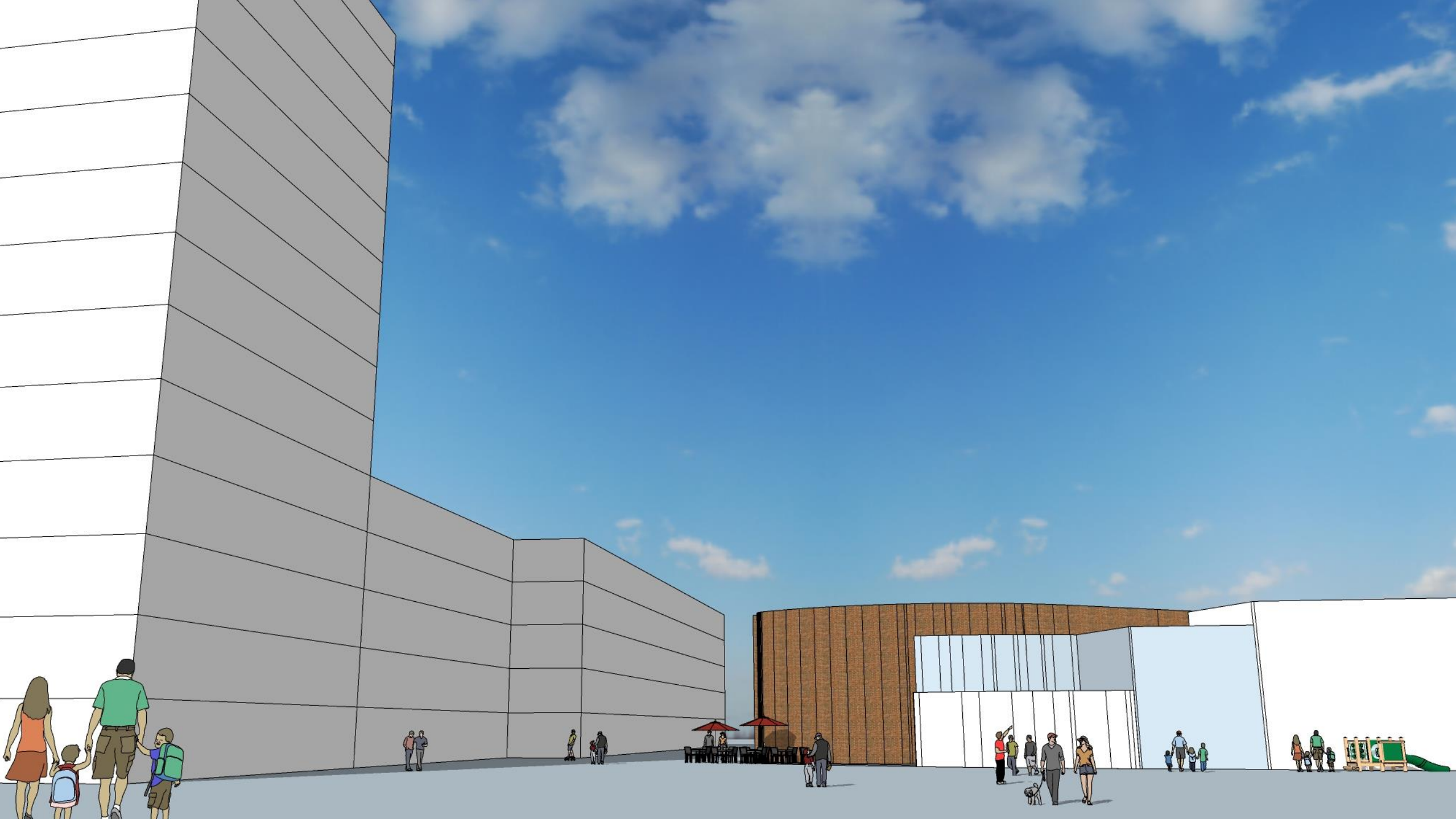
Mensen moeten zich prettig voelen in hun omgeving. Die omgeving dient dan ook op de mens en zijn behoeftes te worden afgestemd.

‘De menselijke maat’ is van belang, omdat de ruimte vaak veel groter is dan ons fysieke lichaam.

Het geplande bouwvolume is grootstedelijk in een kleinschalige woonwijk.

De (stedebouwkundige) verhouding is zoek.





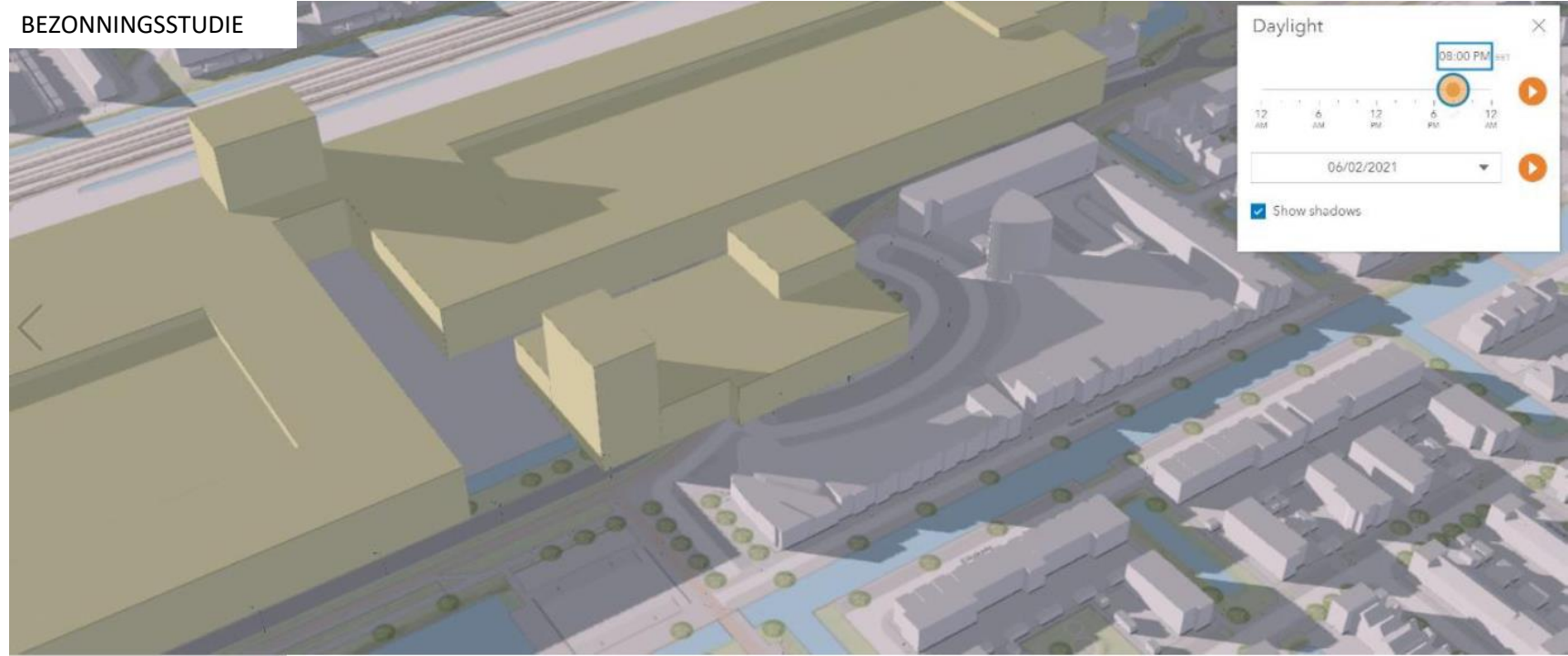




VOORBEELDEN VAN BEZWAREN

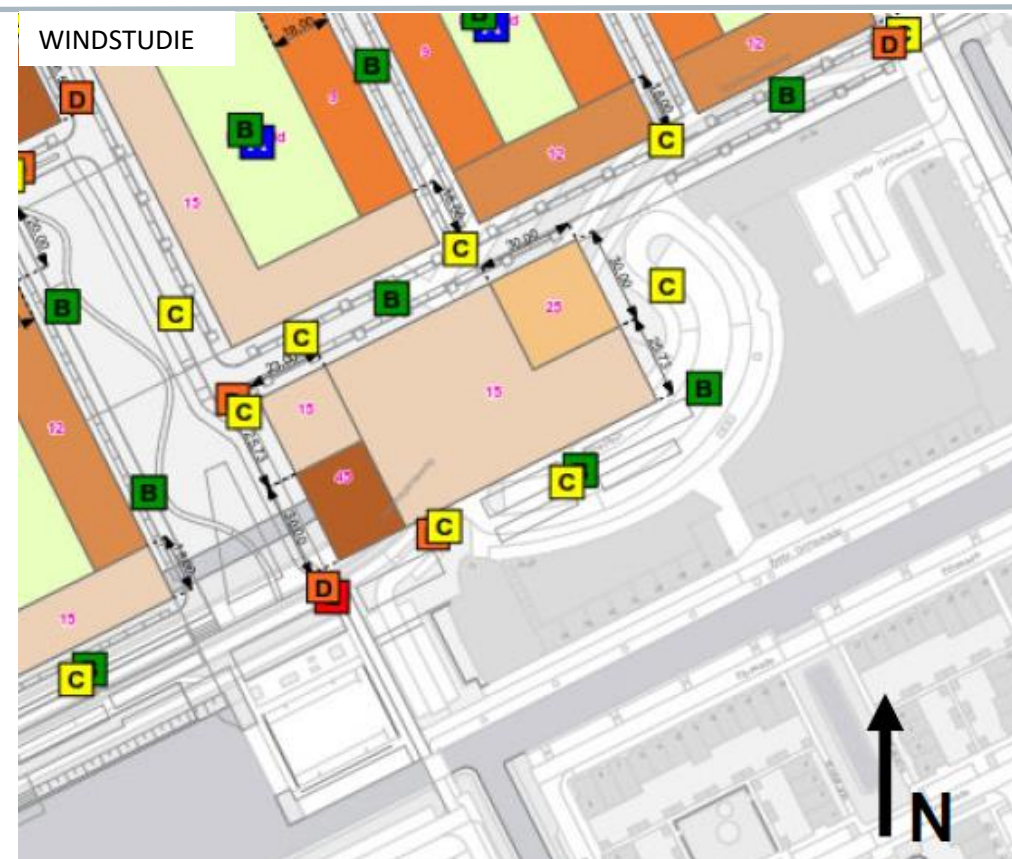
- Wij als gebouweigenaar La Fontaineplein 31 **ondervinden schade** van de hoogbouw, terwijl de **grootste eigenaar** in centrum S&P (Stichting PensioenFonds Openbaar Vervoer (SPOV)) eenzijdig de **economische voordelen** ondervindt.
- Gemeente heeft ons **niet geïnformeerd** over **bouwplannen en -volumes** ten tijde van **aankoop** (2011), volumes zijn inmiddels veel groter dan de plannen uit 2010.
- Het **vrije uitzicht** richting het weiland en het achterliggende spoor **verdwijnt**.
- Terras heeft in de toekomst **geen direct zonlicht** meer na circa **18:00 uur**, terwijl nu de zonsondergang zichtbaar is.

BEZONNINGSSTUDIE



VOORBEELDEN VAN BEZWAREN

- De nabije **gratis parkeergelegenheid** voor restaurant en kinderdagverblijf **verdwijnt deels**. Ook wordt gevreesd voor een verhoging van de parkeerdruk en parkeerhinder tijdens en na de bouw.
- Door het **gigantische volume** zal de **windsnelheid** op het terras alsmede op de buitenspeelplaats van de kinderen **enorm stijgen**.
- De **verblijfskwaliteit** wordt **verminderd** door **hoogte bouwvolumes**. Park/groenstrook waarover gesproken wordt staat in geen verhouding tot het huidige groen.
- De **bereikbaarheid en zichtbaarheid van het restaurant** lijkt te **verminderen** door omleggen weg.
- Daarnaast heeft **het plan ondergeschikte horeca** opgenomen die een negatief effect heeft op de klandizie.



Kans dat de drempelsnelheid (5 m/s) overschreden wordt [% van aantal uren per jaar]	kwaliteits klasse	Activiteiten		
		Doorlopen (niet windhinder- gevoelig)	Slenteren (wel windhinder- gevoelig)	Langdurig zitten (meest windhinder- gevoelig)
< 2,5 %	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5 %	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10 %	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20 %	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20 %	E	Slecht	Slecht	Slecht

NEE, TENZIJ

- Het **eenzijdige voordeel** dat SPOV toekomt **eerlijk verdeeld** wordt. Met name de hoogbouw van 15-40 meter levert veel nadeel voor ons op en we zijn als kleine eigenaar niet betrokken door gemeente dan wel SPOV.
- **We betrokken worden**, zodat het voor ons ook een wenselijk plan wordt.
- Wij voldoende **gecompenseerd worden** voor de **schade** die de bestemmingsplanwijziging voor ons oplevert, bijvoorbeeld:
 - **Wijziging van bestemmingsplan op ons pand** en de eronder gelegen grond,
 - **Gratis toegewezen parkeerplaatsen** voor gasten van huurders van ons pand,
 - **Optie tot aandeelhouderschap** in de projectontwikkeling,
 - **Verplaatsing gebouwen**.

