



Bouwproject 'Wilhelminastraat 31-35' te Breukelen
van Woningbouwvereniging Vecht & Omstreken

- Locatie in hartje Breukelen
- Relatief klein perceel in een drukke woonwijk
- Bouwperceel is omringd door woningbouw: koopwoningen aan voorkant, achterkant en rechter zijde; huurwoningen aan linker zijde (Marijkestraat)



Mening omwonenden

- Er is géén bezwaar tegen vernieuwing (nieuwbouw) van huidige woningen;
- Sinds de informatieavond op 25 november 2019 zijn wij op een prettige wijze in gesprek met projectleider en architect over aanpassingen binnen de randvoorwaarden zoals gesteld door de woningbouwvereniging.
- Omwonenden konden zich -bij aankoop van hun woning in 2016 en 2017- vinden in het *toenmalige plan* (8 woningen over dwars, 1 verdieping hoog, met hofje).
- Omwonenden kunnen zich **niet** vinden in *de omvang* van het nieuwe plan/ontwerp.

Illustraties van toenmalig plan



Bezwaar van omwonenden

Er is bezwaar tegen de omvang van het complex.

De omvang wordt (mede) bepaald door 2 uitgangspunten waar de woningbouwvereniging niet vanaf wil wijken:

1. *Alle* woningen dienen *levensloopbestendig* te zijn -> vergroting aantal m2 woonoppervlakte in breedte + diepte + hoogte.
2. Uitbreiding van *het aantal woningen* van (huidige) 10 naar 12 appartementen.

Consequentie van *de combinatie* van beide uitgangspunten =

- verlaging woongenot in uitzicht, privacy, lichtinval en geluidoverlast
- waardevermindering van onze koopwoningen

Prestatieafspraken 2020

inbreidingslocaties. Bij sloop/nieuwbouw zullen de corporaties inzetten op méér woningen terugbouwen dan er oorspronkelijk stonden, uiteraard op voorwaarde dat dit ruimtelijk inpasbaar en verantwoord is. Daarnaast vragen de corporaties de gemeente om haar parkeerbeleid (uit 2013) te

Omwonenden zijn van mening dat met het huidige ontwerp **NIET voldaan wordt aan beide voorwaarden:**

- het complex is te groot is voor dit perceel in de wijk;
- het woongenot van nieuwe bewoners (nl. het kunnen blijven wonen én 2 slaapkamers) lijkt *belangrijker* te zijn dan het woongenot van de huidige omwonenden (die met een koopwoning ook een hoger risico lopen).

k3

Impressie voorgevel



Uitzicht vanaf
Domineeslaantje
op zijgevel
(circa 11 x 10 m).

Nieuwe situatie

Bovenaanzicht



k3

Nieuwe situatie

Inrichtingstekening

- Bestaande bebouwing
- Omvang nieuwbouw (schets van nov 2019)



Uitwerking bezwaren omwonenden:

1. *Alle* woningen dienen *levensloopbestendig* te zijn

Vergroting aantal m²: het complex wordt *breder, dieper én hoger*

Optisch aanzienlijk groter: de voorkant en zijkant van het complex komen *op dezelfde* plek.

-> uitzicht woningen # 41 en 43 op zijgevel van +/- 110 m²! (11,2 x 10m)

-> uitzicht woningen # 41 en 43 is dakpannen (1^e en 2^e etage).

-> zijgevel komt 3,5 m achter woning # 43;

-> uitzicht woning # 45 op hoogbouw met galerij

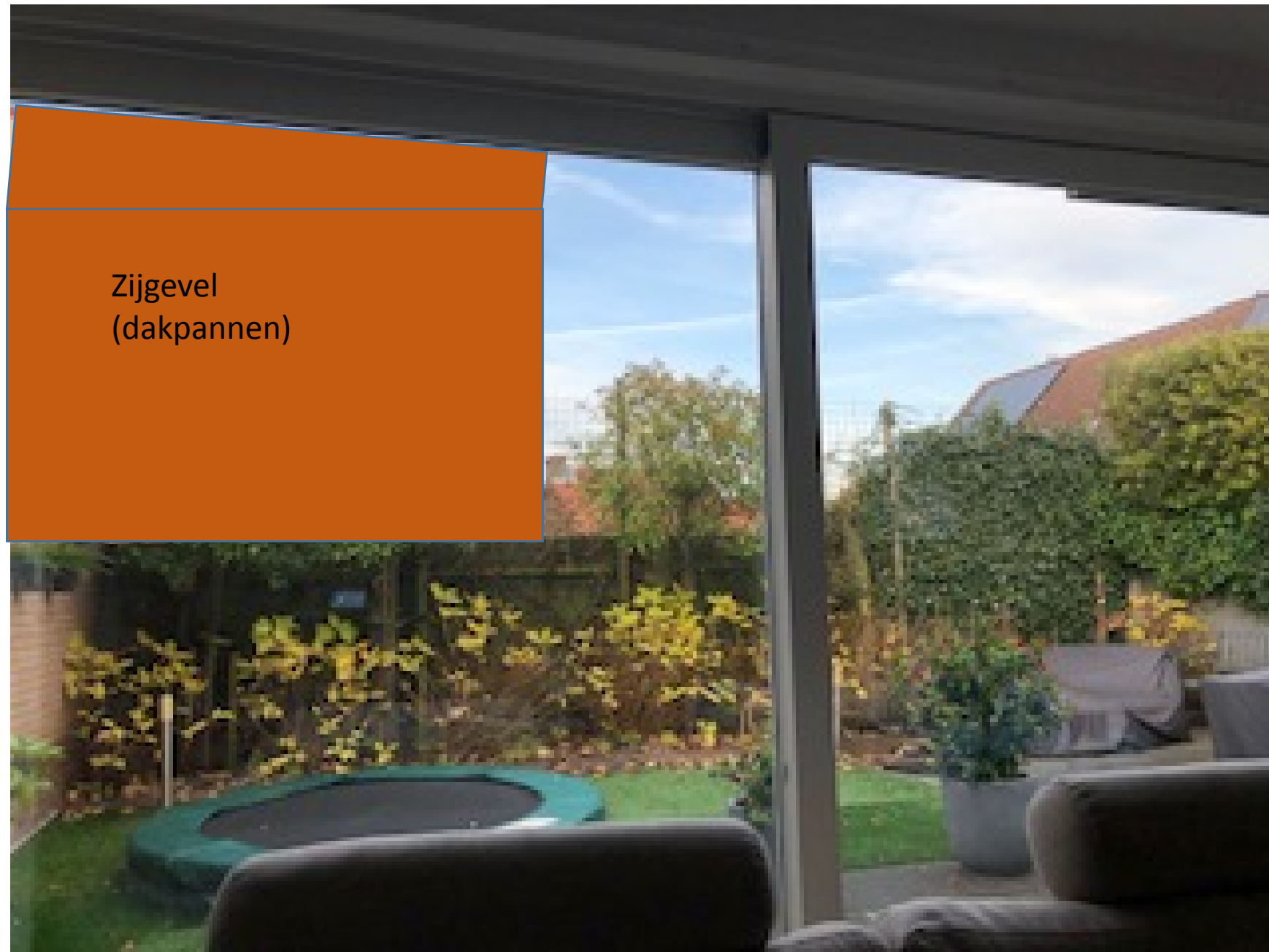
-> uitzicht woning # 39 tegen grotere en hogere voorkant van het complex

-> Inkijk woning # 39 op 1^e en 2^e etage

->



Huidig uitzicht vanuit
woonkamer
Domineeslaantje 43



Zijgevel
(dakpannen)

Toekomstig uitzicht op
basis van ontwerp
januari 2020.

Uitwerking bezwaren omwonenden:

2. Uitbreiding van het aantal woningen van 10 naar 12 stuks.

-> Omvang complex wordt groter: vermindering van uitzicht, lichtinval en privacy omwonenden voorkant, zijkanten en achterkant;

-> 5 parkeerplaatsen + 12 bergingen aan de achterzijde nodig:

(nu is er geen 'achterom', parkeren is aan de voorkant op straat);

- Geluidsoverlast achterkant voor woningen Domineeslaantje door verkeerstraat;
- Verkeers(on)veiligheid door uitrit op Wilhelminastraat;
- Hinder van lampen auto's door uitrit tegenover Wilhelminastraat 39.

Suggesties/Oplossingen

We blijven graag in gesprek en meedenken over een geschikte oplossing waar alle partijen zich in kunnen vinden.

1. Levensloop

- Het *loslaten* van 'levensloop' op dit perceel; hierdoor kan de omvang zowel in breedte als diepte verkleind worden.
- Het *beperken* van levensloopwoningen tot bijvoorbeeld de begane grond. De appartementen op 1^e en 2^e etage kunnen dan in de breedte én diepte verkleind worden.

Voordelen bij bovenstaande suggesties:

- verbetering van uitzicht
- verbetering van lichtinval
- Verbetering van privacy
- verbreding van doelgroep, zoals starters of jonge gezinnen (nu enkel ouderen)
- lift is dan overbodig = besparing in kosten.

2. Het aantal woningen

- Vermindering naar 8 woningen (conform vorig plan): geen 2^e etage nodig.
- Vermindering naar 9 woningen (1 kolom van 3 woningen eraf):
 - > totale breedte minus 7 m. Meer afstand tussen erfscheiding Domineeslaantje/Marijkestraat en het complex;
 - > mogelijkheid om de woningen te verbreden én te verkorten (bijvoorbeeld 8m x 9,5m);
- Behoud huidig aantal woningen (10): linker en rechter bovenwoning eraf. Idee van een dakterras voor de woningen op de bovenste laag + differentiatie in huurprijs.

Voordelen bij bovenstaande suggesties:

- Geen geluidsoverlast: geen parkeerplaatsen/verkeersstraat nodig achter de woningen (=besparing);
- Minder bergingen (= besparing) -> meer tuin + woongenot voor huurders en omwonenden.
- Verbetering van uitzicht;
- Verbetering van lichtinval;
- Verbetering van privacy.

Overige aandachtspunten

- Lucht-warmtepomp op het dak: verlaging dakrand door alternatieve oplossing voor lucht-warmtepomp, bv warmte-koude opslag in grond (te financieren door voorgenoemde besparing, bv lift).
- 2 bouwactiviteiten in dezelfde wijk: planning sloop/bouw Wilhelminastraat *NA* bouw Hortense kwartier (zie ook slide 2).



Verzoek

- Verzoek aan Vecht & Omstreken om open te staan voor genoemde suggesties en deze uit te werken.
- Verzoek aan Wethouder en Gemeenteraad om bij besluitvorming over de stukken 'wijziging bestemmingsplan'+ ontwerp, rekening te houden met de *consequenties voor huidige omwonenden, en deze belangen mee te laten wegen.*