

Van: Omwonenden Zuidzijde 125 Goudriaan

Betreft: Bouwplannen Zuidzijde 125

Goudriaan, 31 maart 2021

Geacht college,

Graag vragen wij uw aandacht voor de bouwplannen op Zuidzijde 125 in Goudriaan, het terrein van voormalig garagebedrijf Siem de Vos. Wij verzoeken u om de projectontwikkelaar op te dragen serieus invulling te geven aan overleg en inspraak met omwonenden en onze zorgen en wensen mee te wegen in uw besluitvorming. Want wij zeggen:

**Woningbouw, JA GRAAG:
Maar niet op agrarische grond
Meer voor onze jeugd en senioren
Passend in het boerderijlint**

In maart 2019 heeft Meerkerk Bouwprojecten BV een bouwplan gepresenteerd voor de bouw van 17 woningen op de locatie Zuidzijde 125, in Goudriaan. Omwonenden, de klankbordgroep Goudriaan en stichting Mooi Goudriaan zijn een groot voorstander van woningbouw op deze locatie. Maar wij hebben grote moeite met het plan dat nu is ontwikkeld, omdat naast de kavel van de voormalige boerderij/het garagebedrijf, ook woningen op een agrarisch perceel worden gebouwd.

Alternatief plan

Om niet alleen vanuit de zijlijn te roepen dat het beter kan, maar constructief mee te denken, hebben wij architectenbureau Lakerveld een alternatief bouwplan laten uitwerken. Wij hebben ons daarbij laten inspireren door CPO-projecten in Wijngaarden. Ons alternatieve plan is financieel doorgerekend en haalbaar. U vindt het alternatieve plan bijgevoegd.

Agrarisch blijft agrarisch

Wij hebben het alternatieve plan meerdere keren met Meerkerk Bouwprojecten besproken. Steevast is de reactie dat aanpassingen financieel niet haalbaar zijn, zonder enige uitleg en onderbouwing. Er zijn slechts een aantal kleine aanpassingen vanuit ons plan overgenomen. Maar onze belangrijkste wensen worden genegeerd. Er worden nog steeds 4 woningen gerealiseerd op het agrarisch perceel. Hierdoor ontstaat een woonwijkje in de lintbebouwing. In het alternatieve plan blijft de agrarische grond een weiland, waardoor het doorzicht naar het achterliggende polderlandschap en het karakter van een boerderijlint beter blijft behouden. Goudriaan is een karakteristiek dorp met een historisch boerderijlint. Het dorp telt veel monumentale boerderijen. Als bewoners van dit dorp zijn we trots op ons dorp en willen we dit dorp graag zo goed mogelijk overdragen aan de volgende generaties.

Aansluiten op lokale woningbehoefte

Het alternatieve plan omvat betaalbare starterswoningen, ruime seniorenwoningen en een aantal ruime woningen, voor gezinnen die nu in een eengezinswoning wonen en meer ruimte willen. Met dit alternatieve plan sluiten we aan op de lokale woonbehoefte van senioren, die graag binnen het dorp willen verhuizen, maar ook voldoende woonruimte willen behouden. Met ruime woningen willen we doorstroming binnen Goudriaan mogelijk maken. Voormalig starters uit bestaande nieuwbouw kunnen doorstromen, waardoor er extra woningen voor starters beschikbaar komen.

Passend, geen nieuwbouwwijk in boerderijlint

In het alternatieve plan wordt centraal op het perceel een boerderij gebouwd. De overige bebouwing ligt in het verlengde van deze boerderij, waardoor het doorzicht naar het achterliggende polderlandschap beter blijft behouden. Het plan omvat 17 woningen. In 2018 is bij het principebesluit, voor de bouw van 15 woningen op Zuidzijde 125, de kanttekening geplaatst of deze hoeveelheid woningen niet teveel is. Wij zijn het hier van harte mee eens. Aangezien de projectontwikkelaar een hoog bedrag voor aanschaf van de grond heeft betaald, is het noodzakelijk om veel woningen te bouwen, om het project rendabel te maken. Een aantal van maximaal 10 tot 12 woningen zouden qua landschappelijke inpassing beter op deze plek passen.

Echter, wij voorzien dat de bouw van deze 17 woningen slechts een eerste stap van de projectontwikkelaar is. Het aangekochte perceel met bestemming agrarisch is onderdeel van een groter perceel grond. De projectontwikkelaar heeft al te kennen gegeven ook interesse te hebben in het resterende perceel grond. Wij vrezen precedentwerking als de bestemming van het aangekochte perceel van agrarisch naar wonen wordt omgezet. Dan wordt binnen enkele jaren een tweede bouwproject op het aangrenzende perceel in gang gezet. Het aantal van 17 woningen maakt het al erg lastig om de uitstraling van een boerderij met bijgebouwen te realiseren. Een tweede bouwplan op het aangrenzende perceel maakt een nieuwe woonwijk als 'puist' in de lintbebouwing van Goudriaan een feit.

Woningbouw, ja graag

In mei 2019 hebben wij een schriftelijke reactie bij u ingediend op het bouwplan, dat op basis van een principebesluit in voorbereiding was. Wij zijn nu bijna twee jaar verder en er is nog steeds geen bouwplan bij de gemeente ingediend. Daarentegen heeft de projectontwikkelaar recent een aanvraag voor een tijdelijke woning op het agrarische perceel ingediend. Onderwijl worden wij geconfronteerd met een braakliggend terrein omgeven door bouwhekken (zie bijgevoegde foto). U zult begrijpen dat wij dit een onwenselijke situatie vinden en geen aanwinst voor ons dorp. Daarom verzoeken wij u om dhr. Meerkerk op te dragen serieus invulling te geven aan overleg en inspraak met omwonenden en openheid te geven over zijn bedoelingen met zijn recente aanvraag. Daarnaast verzoeken wij u om ons alternatieve plan mee te nemen in uw besluitvorming.

Ons alternatieve plan bewijst dat het om te voorzien in de woningbehoefte niet noodzakelijk is om agrarische grond op te offeren en de polder vol te bouwen. Woningbouw, ja graag, met respect voor het landschap en de bewoners. Laten wij zuinig zijn op het mooie landelijke karakter van onze gemeente, want als u het in Goudriaan toestaat, kan het in heel Molenlanden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, aarzelt u dan niet om contact op te nemen via meershoek.stokebrook@gmail.com of 0183-589645. Daarnaast zijn wij graag bereid om deze brief mondeling toe te lichten. Wij hebben een brief met gelijke strekking ook aan alle raadsleden gestuurd.

Met vriendelijke groet,
namens omwonenden Zuidzijde 125, Klankbordgroep Goudriaan en Stichting Mooi Goudriaan

Jacques en Esmeralda Meershoek – Stokebrook

Ondertekenaars van bovenstaande brief zijn:

1. Fam. Meershoek – Stokebrook, Zuidzijde 123a
2. Fam. Van Barneveld, Zuidzijde 123
3. Fam. Zwaan, Zuidzijde 124a
4. Fam. Vonk, Zuidzijde 124
5. Fam. Timmer, Heuvel 3
6. Fam. Terlouw, Noordzijde 52a
7. Klankbordgroep Goudriaan
8. Stichting Mooi Goudriaan