

Aan: Gemeente Krimpenerwaard, A. Van Houtem (Team Advies Ruimtelijke Ontwikkeling)
Eigenaren pensionstal, Karin Meijders, Lars Wijgers

Onderwerp: Reactie van omwonenden op omgevingsdialoog - functiewijziging bedrijfswoning naar
burgerwoning Hogedijk 56 Bergambacht

Datum: 24 september 2025

Van: Hogedijk 48, 50, 52, 60, 62, 64, 66 en 74
en Broekselaantje 1, 1a, 1b, 2, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 13a en 15

Inleiding

Zoals in de omgevingsdialoog (brief d.d. 14 augustus en toelichting d.d. 12 september) is vermeld door de eigenaren van het paardenpension:

- Is de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning een op zichzelf staande wijziging,
- heeft de functiewijziging alleen betrekking op het woonhuis (exclusief de aanbouw),
- staat de wijziging volledig los van projectontwikkeling,
- zal het bedrijf worden opgeheven en komt de paardenstal per direct leeg te staan,
- en “verandert er voor de omwonenden verder niets”.

Wij, als omwonenden, plaatsen hier echter enkele kanttekeningen bij. De functiewijziging en het beëindigen van de pensionstal maken dat eerder geldende ruimtelijke beperkingen naast een stal — zoals bouwafstand tot de stal — kunnen komen te vervallen. Hierdoor wordt toekomstige woningbouwontwikkeling naast of op het terrein, of tot aan de perceelgrens, een mogelijkheid.

Deze functiewijziging is dan ook moeilijk los te zien van bredere planontwikkeling op of rond het terrein. Wij maken ons zorgen over de mogelijke impact en precedentwerking van de functiewijziging op ons woon- en leefklimaat.

Onze standpunten met betrekking tot de functiewijziging

Allereerst willen wij een punt benoemen dat in het verleden tot discussie heeft geleid, maar wat we in de huidige situatie willen voorkomen: Wij hebben **geen bezwaar** tegen de paardenstal. De aanwezigheid van de stal geeft wat ons betreft geen overlast, mits deze kleinschalig blijft. Helaas is dat in het verleden door de huidige eigenaren niet altijd nagestreefd. Bij eerdere aanvragen voor woningbouwontwikkeling is door de eigenaresse onterecht gesteld dat wij als omwonenden de stal bij voorkeur verwijderd zien. Dit is nadrukkelijk niet het geval. Een particuliere functie van de woning — zoals dit in de praktijk het geval was voordat de manege werd opgeschaald — zien wij als een passende functiewijziging. Concreet gaat het daarbij om een woonbestemming met vergunning voor een stal, voor het houden van enkele paarden.

Voor wat betreft de huidige aanvraag voor een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning, hebben wij **geen bezwaar** tegen de omzetting, **mits**:

- Deze functiewijziging **geen consequenties** heeft voor de algemene omgevingsnormen (i.e. buitengebied, recreatie, landelijk) die nu gelden voor het terrein, het Broekselaantje en het betrokken deel van de Hogedijk;
- De functiewijziging **niet** leidt tot een normverschuiving waarbij ‘alleen wonen’ of ‘woonwijk’ de standaard wordt, en waardoor het landelijke karakter van dit unieke buitengebied onder druk komt te staan of verloren dreigt te gaan;
- Er **geen precedentwerking** ontstaat die toekomstige ontwikkelingen mogelijk maakt zonder een zorgvuldig participatieproces met omwonenden. Concreet hechten wij belang aan het behoud van de normen ten aanzien van:

- Landschappelijke en cultuurhistorische waarden ('grienden');
- Ruime bouwafstand tot perceelgrenzen;
- Privacy van bestaande woningen en achtertuinen;
- Open bebouwing met laag percentage bebouwing per kavel;
- Gelijkwaardige bouwhoogte en bouwmassa;
- Beperking van verharding tuin;
- Biodiversiteit van flora en fauna;
- Groene bufferzone, houtwallen en natuurlijke afscheidingen;
- Parkeerdruk;
- Verkeersdruk en behoud wegcategorie;
- Smalle (akoestisch luwe) watergangen.

Indien de functiewijziging ertoe leidt dat wij als omwonenden rechten verliezen binnen het participatieproces rondom geplande of toekomstige woningbouwontwikkelingen, verzoeken wij de eigenaren en de projectontwikkelaar om hierover eerst in overleg met de omwonenden tot een **oplossing** te komen, vóórdat de gemeente een definitief besluit neemt en de functiewijziging goedkeurt.

Bereidheid tot constructieve participatie

Wij zijn geen voorstander van woningbouw op het terrein van de paardenstal, maar staan wel open voor kleinschalige woningbouw, met de nadruk op **beperkte schaal** en met **aandacht voor de omgeving, leefbaarheid en ruimtelijke inpassing**.

Wij zijn bereid om als omwonenden **constructief en betrokken** bij te dragen aan het participatieproces met de gemeente en de ontwikkelaar, waarbij we op transparante wijze willen meedenken. Hierbij vertrouwen wij erop dat de omgevingswaarden van het Broekselaantje en de Hogedijk zorgvuldig worden meegenomen in het proces.

Om het proces constructief te ondersteunen, willen wij onze standpunten over de functiewijziging en de **omgevingsdialoog** onderbouwen met een '**bewonersvisie**'. Hierin gaan wij ook in op de mogelijke gevolgen van de functiewijziging voor woningbouw in de omgeving. Een formele **zienswijze** zullen wij opstellen zodra deze aan de orde is, bij een eventuele verdere ontwikkeling na de functiewijziging.

Bewonersvisie op eventuele ontwikkelingen na functiewijziging

In het kader van mogelijke toekomstige ontwikkelingen op, naast of in de buurt van het voormalige paardenpension, delen wij graag onze bewonersvisie. Deze is opgebouwd uit vier kernpunten die voor ons essentieel zijn voor het behoud van de kwaliteit van onze woon- en leefomgeving.

1. Groenbuffer en Privacy

Tussen de nieuwbouw en de bestaande percelen aan de westzijde van het Broekselaantje moet een **degelijke groene bufferzone met inheemse bomen en heesters** worden opgenomen. Deze buffer is essentieel voor het waarborgen van:

- **Privacy** – het voorkomen van ongewenste inblik in achtertuinen en bestaande woningen;
- **Behoud van het open, landelijke karakter** van het gebied;
- **Biodiversiteit** – ruimte voor inheemse plant- en diersoorten;

- **Ruimtelijke kwaliteit** – het voorkomen van een compacte woonwijkenrichting met houten schuttingen als erfafscheidingen.

2. Passend Bouwbeeld en Ruimtelijke Inpassing

Nieuwe bebouwing moet passen bij het bestaande karakter, met een gelijkwaardige bouwhoogte en bouwmassa ten opzichte van de bestaande woningen, zodat de ruimtelijke samenhang behouden blijft:

- **Geen bebouwing dicht op erfgronden;**
- **Open ruimte rondom woningen;**
- **Aansluiting bij het bestaande landelijke en open karakter;**
- **Natuurlijke overgang** naar het aangrenzende natuurgebied;
- **Behoud habitat** van flora en fauna in de vorm van degelijke groenzones, houtwallen en watergangen.

3. Behoud van de bestaande Watergang

De bestaande watergang, grenzend aan de achtertuinen van de percelen aan de westzijde van het Broekselaantje, is essentieel:

- Natuurlijke **inbraakpreventie**;
- Smalle watergangen zijn **geluidsdempend** (waar een meer of vijver dat juist niet is);
- **Ecologische waarde** (verblijfplaats voor inheemse soorten);
- Bevordering van **biodiversiteit en groen karakter**;
- **Barrière tegen ongewenste inkijk en verstoring.**

Het behoud van deze watergang is voor ons een harde randvoorwaarde, want zij draagt bij aan sociale veiligheid door haar preventieve functie tegen inbraak en verstoring.

Ons woongebied is bovendien een zogenoemd *broek*: een laaggelegen komgebied met kwelwater en een rijke biodiversiteit aan moerasplanten, broedvogels en amfibieën. Het behoort tot een van de weinige plekken in de Krimpenerwaard met een rijke diversiteit aan libellensoorten en waar in het verleden (DNA)sporen van de beschermde ‘kamsalamander’ zijn aangetroffen.

In de afgelopen jaren is het water rond de paardenstal ernstig vervuild geraakt door piekbelasting, veroorzaakt door een te groot aantal (tot wel 36) paarden. Dit heeft geleid tot vissterfte en gezondheidsproblemen bij watervogels en huisdieren.

Met het vertrek van de paardenstal hopen wij dan ook niet op meer steen en beton, maar juist op het herstel van de natuurlijke balans en de ecologische kwaliteit van ons woongebied met natuurlijke oevers en schuilplekken voor amfibieën, insecten, watervogels en andere fauna.

4. Verkeersveiligheid en beperking Verkeersdruk

Het Broekselaantje en de Hogedijk zijn:

- Smalle, landelijke wegen;
- Niet ontworpen voor toegenomen woon-werkverkeer;

- Veel gebruikt door wandelaars, fietsers en recreanten - o.a. knooppunt 37 van de Landelijke Fietsroutes (LF) en het Nationaal Wandelnetwerk (NWN).

Toenemend verkeer leidt nu al tot:

- Gevaarlijke situaties met te hard rijdende “nijd-rijders” die congestie in het dorp willen ontwijken;
- Aanrijdingen met huisdieren en inheemse diersoorten;
- Onveiligheid voor voetgangers, fietsers en bewoners.

Wij eisen een **verkeersveilig, toekomstbestendig en verkeersbeperkend plan**, dat structureel de verkeersdruk reguleert. Deze wegen zijn géén geschikte doorgaande routes. Een ontsluiting op het Broekselaantje of de Hogedijk zal leiden tot onevenredig veel verkeersdruk, omdat niet alleen de bewoners en bezoekers van de nieuwbouwwoningen, maar ook een groot deel van het dorp deze route zal gebruiken als kortste weg naar de N210, of om congestie op de Capellelaan te vermijden. Dat leidt tot “nijd-rijders” en onveilige verkeerssituaties. Het een en ander zal bovendien ook moeten worden afgestemd met de wegbeheerder, het HHSK.

Tot slot

Wij hopen met deze reactie duidelijk te maken dat wij niet tegen ontwikkeling zijn, maar wél staan voor zorgvuldigheid, bescherming van onze leefomgeving, en betrokkenheid bij en in het proces.

Wij verzoeken de gemeente en projectontwikkelaar om:

- De functiewijziging alleen toe te staan mits dit **geen negatieve precedentwerking** creëert voor omwonenden;
- Onze **bewonersvisie** actief te betrekken bij dit besluit en verdere planvorming;
- Een **transparant** participatieproces in te richten waarin de bewonerscommissie als **gelijkwaardige partij** wordt betrokken.

Namens het bewonerscomité van het Broekselaantje en de Hogedijk,

Liana Jager, Broekselaantje 3

Ondertekenden: Hogedijk 48, 50, 52, 60, 62, 64, 66 en 74

Broekselaantje 1, 1a, 1b, 2, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 13a en 15