

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 87, Woudenberg

Het ontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 87 heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 16 april tot en met 27 mei 2014. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er vijf zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zegheweg zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
1	Familie Van Someren	Nijverheidsweg 22 3931 CX Woudenberg	<p>De heer en mevrouw Van Someren hebben bezwaar tegen de bouw van de 14 rug-aan-rug -woningen. Dit om meerdere redenen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Het aanzien van straat gaat erop achteruit. Er is nu een strook natuur aanwezig, dit wordt sociale woningbouw. De heer en mevrouw Van Someren wonen direct naast de geplande rug-aan-rug-woningen, de ontwikkeling is een ernstige inbreuk op het woongenot;b. Bij sociale huurwoningen is de kans op overlast groter dan bij koopwoningen. Verzocht wordt daarom om af te zien van huurwoningen;c. De aanbouw aan de voorzijde vindt plaats in een ander soort steen, dit is lelijk en verslechterd het aanzien nog meer;d. Het betreft een te groot aantal woningen voor deze locatie, dit zal overlast veroorzaken. Van het bedrijf is nagenoeg geen overlast ondervonden;	<ul style="list-style-type: none">a. Het betreffende perceel heeft op grond van het huidige bestemmingsplan Woudenberg Dorp een bedrijfsbestemming. De aanwezig natuur kan ook op grond van de huidige bestemming verwijderd worden. Wij vinden het herzien van een bedrijfsbestemming naar wonen op deze locatie, in een woonwijk, een gewenste ontwikkeling. De locatie is daarom in de Structuurvisie Woudenberg 2013 als (her)ontwikkelingslocatie aangewezen. De voorliggende ontwikkeling past binnen de visie en randvoorwaarden zoals die voor de locatie zijn geformuleerd.b. Wij richten ons op een woningvoorraad met een goede balans voor jeugd, starters, senioren en zorgbehoeftigen. De realisatie van de rug-aan-rug woningen voorzien aan de behoefte aan starterswoningen. De woningen

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
			<p>De zienswijze richt zich daarnaast op de weg en parkeerplaatsen die naast en achter de woning van de heer en mevrouw Van Someren zijn voorzien. Dit omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> e. Er overlast zal zijn door luchtverontreiniging en geluidsoverlast van auto's die naar parkeerplaats rijden. Het betreffen 24 parkeerplaatsen, dit zijn minimaal 48; verkeersbewegingen per dag. f. Kan als alternatief niet de bestaande inrit van het bedrijf Van de Lagemaat, dat op termijn ook wordt herontwikkeld, gebruikt worden? g. Vanuit de erker van de woning is nu uitzicht, dit verdwijnt indien er een bestelbusje op de voorste parkeerplaats wordt geparkeerd; h. Er kan schade aan de schutting ontstaan doordat de parkeerplaatsen direct naast de schutting zijn geprojecteerd. <p>Daarnaast worden nog de volgende punten ingebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Is het mogelijk, om overlast te voorkomen, de bestaande gebouwen van de projecten Stationsweg West 87 en Stationsweg West 77 eo tegelijk te slopen? 	<p>worden zowel verhuurd als verkocht. Wij vinden de keuzevrijheid voor de woonconsument van belang en zijn daarom niet bereid om de verhuur van woningen te verbieden.</p> <ul style="list-style-type: none"> c. De definitieve materiaalkeuze wordt in overleg en na goedkeuring van de welstandcommissie bepaald. Bezien zal worden of de uitvoering van de aanbouwen in een andere steensoort dan die van het hoofdgebouw inderdaad wenselijk is. d. Wij zijn van mening dat het een woningbouwontwikkeling betreft die past binnen de omgeving. Dat er van het huidige bedrijf nagenoeg geen overlast is ondervonden betekent niet dat de bedrijfsbestemming wenselijk is in een woonwijk. De tuinen van de rug-aan-rug woningen, direct naast de woning van reclamant, worden van de woning afgescheiden door de aanbouw. Wij verwachten dat de directe overlast daarmee beperkt blijft. e. De verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats zijn relatief gezien zeer beperkt. Bovendien mag er niet harder dan 30 km/uur gereden worden. Gelet hierop is de te verwachten overlast door luchtverontreiniging en geluid zeer gering. Wij zien in het geringe aantal verkeersbewegingen geen aanleiding om het plan aan te laten passen.

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
			<p>j. De afwatering is slecht, er staat altijd water onder het huis van de heer en mevrouw Van Someren. Dit moet in ieder geval niet verergeren en wellicht kan het opgelost worden?</p> <p>k. Door de ontwikkeling gaat de veiligheid achteruit. Er kunnen in de nieuwe situatie makkelijker inbrekers achter de woning komen.</p>	<p>f. Het naastgelegen terrein van Van de Lagemaat wordt naar verwachting inderdaad ook op korte termijn herontwikkeld. De plannen, zoals die nu bij ons bekend zijn laten een uitrit van de beoogde parkeerplaats over dit perceel niet mogelijk (er zijn ter plaatse woningen voorzien).</p> <p>g. Zoals onder a is opgenomen was het hele perceel voorzien van een bedrijfsbestemming. Dit betekent dat op het hele perceel bedrijfsauto's geparkeerd mogen worden. De bestemmingsplanherziening brengt derhalve geen verslechtering van de situatie met zich mee.</p> <p>h. Met de terreininrichting zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de bescherming van de schutting.</p> <p>i. Indien de afzonderlijke plannen dit toelaten dan behoort dit tot de mogelijkheden. Wij hebben dit verzoek doorgegeven aan betrokken ontwikkelaars.</p> <p>j. In Woudenberg is op meer plekken een probleem met water onder de woningen. Dit is niet gerelateerd aan de ontwikkeling van deze locatie maar heeft met name met de grondwaterstand te maken.</p> <p>k. Deze opmerking is meer van toepassing op de beoogde ontwikkeling van het naastgelegen perceel van Van de Lagemaat. Echter het feit dat er mensen achter de</p>

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
				<p>woning kunnen komen is voor ons geen reden om niet mee te werken aan een plan.</p> <p>Wij zien geen aanleiding om naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.</p>
2	Familie Daams	Nijverheidsweg 5 3931 CW Woudenberg	<p>Samengevat worden er bezwaren geuit tegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is geen rekening gehouden met de bestaande parkeerproblematiek. Door de positie van de haaksparkeerplaatsen kunnen de huidige bewoners hun auto niet meer parkeren. De weg is zo smal dat bij het uitdraaien schade ontstaat aan te brengen aan de auto's die langs de Nijverheidsweg geparkeerd zijn. De bezoekers van de kerk, gelegen aan de Nico Bergsteijnweg, zullen hun auto ook niet meer kwijt kunnen. Op dit moment is het bij drukke diensten al een probleem waardoor de Nico Bergsteijnweg niet bereikbaar is voor hulpdiensten; b. Buiten dat is de Nijverheidsweg een route die door de jeugd wordt gebruikt om naar de uitgaansgelegenheden in het 	<ul style="list-style-type: none"> a. Eventuele bestaande parkeerproblematiek hoeft bij de ontwikkeling van een nieuw plan niet door het nieuwe plan opgelost te worden. Wel moet het nieuwe plan voorzien in voldoende parkeerplaatsen om in de extra parkeerbehoefte te voorzien. Het plan voldoet aan deze randvoorwaarde (de parkeernorm). Dat wil zeggen dat de parkeerdruk in de bestaande straat door de ontwikkeling van dit plan niet vergroot wordt. De Nijverheidsweg is met een breedte van circa 6 meter voldoende breed voor het in en uitrijden van de uitrit, ook in combinatie met geparkeerde voertuigen op de Nijverheidsweg. Ook voor de piekdruk tijdens kerkdiensten geldt dat de parkeerdruk die daardoor ontstaat niet opgelost hoeft te worden binnen het nieuwe plan.

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
			<p>dorp te gaan. Hierbij is al diverse malen schade veroorzaakt aan de auto's (krassen, spiegels er af schoppen). Er is door de parkeerproblematiek geen mogelijkheid om de auto elders te parkeren;</p> <p>c. Door de ontwikkelaar wordt beweerd dat de woningen aan de Nijverheidsweg voor alleenstaanden zijn. Het is niet ondenkbaar dat er stelletjes gaan wonen waardoor de 10 parkeerplaatsen aan de Nijverheidsweg te kort is voor de 7 woningen. Dit is ook al gebleken bij de nieuwe woningen aan de Laan 1940-1945 waar men de auto's voor de deur parkeert en niet op de daarvoor bestemde binnenplaats;</p> <p>d. De uitrit van de parkeerplaats is getekend op de Nijverheidsweg. Hierdoor ontstaat er overlast van de koplampen van auto's die de parkeerplaats verlaten. Hierdoor wordt het woonplezier behoorlijk aangetast en ontstaat de noodzaak om zonwering aan te schaffen die het hele jaar door gebruikt moet worden. De uitrit brengt ook een belasting van de verkeersdruk van de Nijverheidsweg betekenen.</p>	<p>b. De overlast die bestaat van jeugd wordt niet veroorzaakt door de beoogde ontwikkeling. Door de aanwezigheid van de woningen (in plaats van een bedrijf) zal de sociale veiligheid juist toenemen. De voorziene parkeerplaats is openbaar en het staat reclamanten dan ook vrij om de auto daar te parkeren (indien zij de auto elders willen parkeren om schade te voorkomen).</p> <p>c. In het plan wordt een norm van 1,4 parkeerplaatsen per rug-aan-rugwoning gehanteerd. Vanuit het oogpunt van het beperkte vloeroppervlak van deze woningen is het onwaarschijnlijk dat in een groot deel van deze woningen gezinnen met meerdere voertuigen gaan wonen. Verwezen wordt naar de recentelijk ontwikkelde woningen aan de Laan 1940-1945. Hier wordt inderdaad maar beperkt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen op de binnenplaats. Dit duidt echter niet op een parkeerprobleem maar juist op overcapaciteit van parkeerruimte.</p> <p>d. De Nijverheidsweg vormt in het verkeerssysteem in de wijk een lokale woonstraat. De verkeersintensiteiten zijn dan ook zeer beperkt. De nieuwe woningen generen extra verkeer maar deze toename blijft ruim binnen hetgeen voor een lokale woonstraat (erftoegangsweg) met parkeren op</p>

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
			<p>Bewoners die aan de Nijverheidsweg wonen zullen hun auto's op de straat parkeren. Hierdoor ontstaat een onoverzichtelijke situatie en de geparkeerde auto's zorgen door de toch al smalle Nijverheidsweg een verkeersgevaarlijke situatie;</p> <p>e. Indien de uitrit niet verplaatst worden is er, door de achteruitgang van het woongenot en de noodzaak tot het aanschaffen van zonwering, recht op planschade.</p>	<p>de rijbaan acceptabel is. Eventuele overlast als gevolg van naar binnen schijnende koplampen is geen reden om een uitrit niet toe te staan.</p> <p>e. Ter compensatie van mogelijke waardevermindering kunt u inderdaad een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in dienen. Dit is echter pas mogelijk zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is (en dient te gebeuren binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden). Dat verzoek zal dan op de gebruikelijke en daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze worden afgehandeld. Dit houdt onder meer in dat een onafhankelijk adviescommissie ons zal adviseren over uw aanvraag.</p> <p>Wij zien geen aanleiding om naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.</p>
3.	Fam. H. Visser	Nijverheidsweg 32 3931 CX Woudenberg	Door de ontwikkeling is het gedaan met de vrijheid op het perceel. Er zal aan de achterzijde inkijk in de tuin en woonkamer ontstaan. Nu staat er alleen een lage schuur. Reclamant is van mening dat het plan in de huidige vorm geen doorgang kan krijgen.	Voor onze motivatie om mee te werken aan de ontwikkeling verwijzen wij naar de beantwoording onder 1a. Door de ontwikkeling zal de privacy aan de achterzijde waarschijnlijk verminderen. Tussen de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning en het perceel van reclamant bedraagt de afstand zo'n 15 meter. Tussen de nieuwbouw en het perceel is een weg

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
				<p>gelegen. Een afstand van 15 meter is niet onaanvaardbaar. De algemene belangen van de herontwikkeling zijn groter dan het belang van privacy van reclamant. Ter compensatie van mogelijke waardevermindering (door achteruitgang van de privacy) kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend worden.</p> <p>Wij zien geen aanleiding om naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.</p>
4.	Arag namens de heer en mevrouw Van Ginkel	Stationsweg West 85, 3931 EL Woudenberg	<p>Reclamanten hebben er begrip voor en vinden het logisch dat er woningen ontwikkeld worden op onderhavige locatie.</p> <p>a. De situering van de woning is echter wel bezwaarlijk. Op slechts vijf meter zijdelingse afstand van de woning is een bouwvlak gepland. Dit bouwvlak heeft een diepte van 12 meter. Naast de woning zal een garage ontstaan waarmee het bouwwerk nog dichter op de woning van reclamanten komt te staan. De maximale hoogte van de garage is 3,5 meter, dit heeft zeer nadelige gevolgen voor de privacy en zon- en daglicht. Niet alleen de nieuwe woning maar ook de garage zal licht wegnemen en wordt voor het</p>	<p>a. Per abuis is het perceel kadastraal bekend B 4677, dat in eigendom is van reclamant, bij het bestemmingsplan getrokken. Dit perceel met de grootste breedte van zo'n 0,95 meter wordt buiten het bestemmingsplan gehouden. De afstand van de woning van reclamant tot aan de perceelsgrens van de ontwikkeling bedraagt 3 meter. Het nieuwe bouwvlak komt op een afstand van 2,96 meter vanaf de zijdelings perceelsgrens te liggen. De afstand tussen de woningen bedraagt dan zo'n 6 meter. Dit is geen ongebruikelijk afstand tussen vrijstaande of twee-onder-een-kap</p>

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
			<p>raam van reclamanten geplaatst. Zowel vanuit de woonkamer als uit de tuin worden reclamanten geconfronteerd met een massaal bouwwerk. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefgenot. Er heeft geen zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden nu er geen onderzoek is gedaan naar de schaduwwerking van het bouwplan;</p> <p>b. Volgens de Woonvisie moet er gebouwd worden voor starters, eenpersoonshuishoudens en seniorenwoningen. In dat beeld hoort geen vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woningen. Tegen deze woningen hebben reclamanten nou juist bezwaren;</p> <p>c. Met het wijzigen van het plan door het wissel van de vrijstaande woning met het bouwvlak van de twee-onder-een-kap woningen kan aan de bezwaren van reclamanten tegemoetgekomen worden. Een andere oplossing kan zijn het situeren van de garage achter op het perceel zonder plaatsing op de erfgrans.</p>	<p>woningen en past binnen het beeld van de Stationsweg West. Vergunningsvrij kan er naast de woning van reclamant al een bijbehorend bouwwerk met een hoogte van 3 meter gerealiseerd worden. Een bijgebouw met een hoogte van 3,5 meter brengt zodoende niet echt een verslechtering met zich mee. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt aan de oostzijde van de woning zal alleen in de ochtend sprake zijn van schaduwwerking. Er is geen onderzoek gedaan naar de schaduwwerking omdat de beoogde ontwikkeling qua maat en schaal passend in de omgeving is. Schaduwwerking is geen reden om niet mee te werken aan de beoogde herontwikkeling.</p> <p>b. Het plan omvat verschillende categorieën woningbouw. Naast de twee-onder-een-kap woning en de vrijstaande woning naast reclamanten zijn er 14 rug-aan-rug woningen (bedoeld voor starters) en 4 rijwoningen voorzien. Met het totale plan wordt dus wel degelijk ingespeeld om de woningbehoefte zoals deze ook verwoord in de Woonvisie 2013+. De realisatie van de twee-onder-een-kap en de vrijstaande woning aan de Stationsweg West is, gelet op de bebouwingsstructuur</p>

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
				<p>stedenbouwkundig gezien het meest wenselijk. Bovendien zou een ander woningtype naast de woning van reclamant de genoemde bezwaren niet wegnemen. Het is gebruikelijk dat er, ter financiering van de realisatie van goedkopere woningen, woningen in een hoger segment worden gebouwd.</p> <p>c. Het wisselen van de vrijstaande woning met de locatie van de twee-onder-een-kap woningen is ongewenst. Dit gelet op de gewenste diepte van de twee-onder-een-kap woningen en de liggen van de vier rijwoningen. Er blijft dan te weinig ruimte over om een zij tuin met de hoekwoning en achtertuin bij de twee-onder-een-kap woningen met voldoende afmetingen te realiseren.</p> <p>Het perceel kadastraal bekend als Woudenberg sectie B nr. 4677 wordt uit het plangebied gehaald. Het bouwvlak van de twee-onder-een-kap woning komt daarbij op een afstand van bijna 6 meter te liggen. Wij zien verder geen aanleiding om naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
5.	Dhr. A. Nouwen	Nijverheidsweg 20 3931 CX Woudenberg	<p>Vanuit de omwonenden zijn onder andere de volgende bezwaren naar voren gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. De in- en uitrit van het parkeerterrein zorgt voor hinderlijk licht van de koplampen bij de woningen aan de overzijde; b. De twee-onder-een-kap woningen zouden ochtendzon tegenhouden voor de naastliggende tuin(en); c. Parkeerplaatsen aan de Nijverheidsweg zijn onvoldoende; d. Een van de speerpunten van de ontwikkelaar was dat met over 15 moet denken dat dit plan er altijd al was. Dit is niet het geval met verschillende georiënteerde parkeervakken; e. Er is geen communicatie tussen de projectontwikkelaar van dit plan en dat van het plan van het vrieshuis. De parkeerterreinen van de twee plannen komen tegenover elkaar te liggen maar zijn niet met elkaar verbonden. Dit geeft een uiterst storend beeld. Het is de taak van de gemeente om de twee ontwikkelaars bij elkaar te brengen en te voorkomen dat er één grote parkeerplaats ontstaat met maar één in- en uitrit aan de Nijverheidsweg; 	<ul style="list-style-type: none"> a. Zie beantwoording onder 2d. b. Zie beantwoording onder 4a. c. Zie beantwoording onder 2c. d. Het komt vaker voor dat er in een plan parkeerplaatsen worden gerealiseerd die verschillend zijn georiënteerd (haaks- en langsparkeren). Dit doet was onbetreft niets af aan de wenselijkheid van de herontwikkeling. e. De meest recente schetsen van de herontwikkeling van het perceel van Van de Lagemaat (vrieshuis) gaat uit van woningen grenzend met de achtertuin aan de beoogde parkeerplaats van het voorliggende plan. Er is dus geen sprake van twee aan elkaar grenzende parkeerplaatsen die van één in- en uitrit gebruik maken. Het betreffen twee afzonderlijke ontwikkelingen, bij onze toetsing gaan we na of de plannen goed op elkaar aansluiten. f. Zie beantwoording onder 2a en 2c. er worden in totaal 37 parkeerplaatsen aangelegd waarvan 3 ter vervanging van bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen. Zie ook paragraaf 4.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. g. Wij waarderen het meedenken van reclamant over een mogelijk alternatief. Bij de voorbereiding van

Nr.	Naam	Adres	Zienswijze	Antwoord
			<p>f. Er komen een aantal parkeerplaatsen aan de Nijverheidsweg te vervallen, hier wordt geen rekening mee gehouden in het ontwerp. Door de parkeerplaatsen aan de Nijverheidsweg haaks te oriënteren vervalt de mogelijkheid om aan de overzijde langs te parkeren;</p> <p>g. Reclamant heeft een gewijzigd ontwerp gemaakt waarbij de parkeerplaats aan de Laan 1940-1945 is gesitueerd. Deze variant heeft volgens reclamant veel voordelen (zie zienswijze).</p>	<p>het plan zijn diverse varianten besproken en voorgelegd aan de welstandscommissie. Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zich gerealiseerd worden. Daarnaast hebben wij als voorwaarde gesteld dat er langs de laan 1940-1945 (de wijkontsluitingsweg) bebouwing zou komen die de laan begeleidt. De realisatie van een parkeerplaats direct aan de entree van de wijk vinden wij vanuit beeldkwaliteitsoogpunt onwenselijk.</p> <p>Wij zien geen aanleiding om naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.</p>