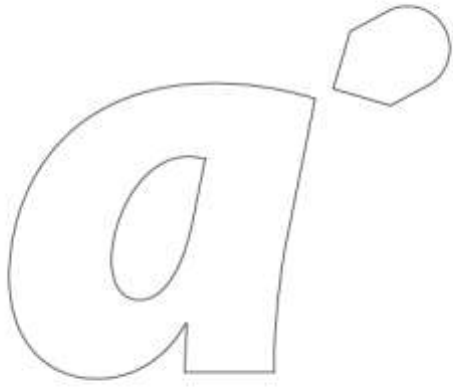




Gemeente / Woudenberg

Commentaarnota / Bestemmingsplan Stationsweg West 43-45

Gemeente / Woudenberg

**Commentaarnota / Bestemmingsplan Stationsweg West
43-45**

opdrachtgever	Gemeente Woudenberg
opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
projectnummer	49-110a
plan-idn	
datum	10 december 2010

INHOUDSOPGAVE	Blz.
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
Hoofdstuk 2. Resultaten inspraak	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Beantwoording Inspraakreacties	7
2.2.1. Inspraakreactie 1	7
2.2.2. Inspraakreactie 2	9
2.2.3. Inspraakreactie 3	12
2.2.4. Inspraakreactie 4	16
2.2.5. Inspraakreactie 5	18
2.2.6. Inspraakreactie 6	20
2.2.7. Inspraakreactie 7	22
2.2.8. Inspraakreactie 8	24
2.2.9. Inspraakreactie 9	25
2.2.10. Inspraakreactie 10	27
2.2.11. Inspraakreactie 11	29
Hoofdstuk 3. Resultaten vooroverleg	32
3.1. Instanties	32
3.2. Resultaten vooroverleg	32
Bijlage 1 Inspraakreacties	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 43-45 heeft vanaf 14 juli 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zijn inspraakreactie in kunnen dienen. Tegelijkertijd is het plan opgestuurd naar de relevante overlegpartners.

In deze commentaarnota worden de binnengekomen reacties behandeld. In hoofdstuk 2 worden de inspraakreactie vermeld. Vervolgens wordt per reactie een het gemeentelijke standpunt genoemd en als laatste wordt aangegeven of de inspraakreactie aanleiding is geweest voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 worden de binnengekomen vooroverlegreacties op een zelfde manier behandeld.

Hoofdstuk 2. Resultaten inspraak

2.1. Inleiding

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens mogen NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar gesteld worden. Dit wordt ook wel de 'anonimiseringsverplichting' genoemd. Daarom zijn van de inspraakreacties de NAW-gegevens vervangen door een nummer: Inspreker 1, inspreker 2 enz..

Alleen bij de 'papieren' versie van deze commentaarnota is in Bijlage 1 aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer horen.

2.2. Beantwoording Inspraakreacties

2.2.1. Inspraakreactie 1

Reactie

Geachte Heer/Mevrouw,

Met grote verbazing heeft de inspreker kennis genomen van uw voornemen voor het wijzigen van het bestemmingsplan op de locatie Stationsweg West 43-45 te Woudenberg. Door middel van dit schrijven wil de inspreker zijn inspraakreactie kenbaar maken.

De woning grenst direct aan de achterzijde van de Stationsweg West 43-45. Er is veel groen en nog belangrijker is het ontbreken van inkijk van de achterburen in de woning.

Het huidige bestemmingsplan voor het perceel aan de Stationsweg West 43-45 voorziet in een kleine bebouwing (ca. 150m²) geschikt voor dubbele bewoning. In het door u gepubliceerde voorontwerp bestemmingsplan Stationsweg West 43-45 blijkt dat de geplande nieuwbouw niet past in het huidige bouwvlak. Daarnaast worden er aanpassingen voorzien in zowel de goot- als bouwhoogte. Al met al wordt er een bouwvlak gecreëerd van 542m². Dit is ruim verdrievoudiging van het huidige bouwvlak.

Onderstaand is reactie van de inspreker op dit voorontwerp bestemmingsplan opgesomd:

1. Van het huidige groene perceel blijft weinig tot niets over. Het wordt vooral aan de achterzijde van het perceel, de kant waar de woning op kijkt, over zowat de volle breedte bebouwd.
2. Doordat er zoveel gebouwd wordt op het perceel zal de huidige flora en fauna te niet worden gedaan
3. De achterzijde van de nieuwbouw is 4,5 tot 5 meter van de erf scheiding van de woning gesitueerd. Momenteel is de afstand van de achtergevel van het huidige perceel tot de erf scheiding ca. 25 meter. Kortom de nieuwbouw komt 20 meter dichterbij!
4. Vanuit de gevelaanzichten van het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat er dakkapellen aan de achterzijde van de nieuwbouw zijn voorzien. Vanuit deze dakkapellen is er een vrij zicht naar de tuin van de woning, maar ook vrij zicht in de woning.

Wij verzoeken u dan ook op basis van bovengenoemde punten uw voorontwerp bestemmingsplan te herzien. Uiteraard zijn de inspreker bereidt met u in discussie te gaan om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

In afwachting van uw reactie verblijft de inspreker,

Met vriendelijke groet,

Inspreker 1

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weersijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

2. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek is onder meer dat zich geen beschermde soorten op het perceel bevinden, dan wel soorten aanwezig zijn waarvoor een ontheffing dient te worden aangevraagd.
3. Zie beantwoording onder 1.
4. Om voldoende woongenot voor de toekomstige bewoners te bieden zullen dakkapellen worden aangebracht. In veel gevallen zijn dakkapellen aan de achterzijde vergunningvrij dus in zekere mate zal in een woongebied al snel sprake zijn van enig verlies aan privacy. Door de dakkapellen te realiseren wordt voorzien in eenvormigheid en genoeg functionaliteit in de woning zelf.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

2.2.2. Inspraakreactie 2

Reactie

Geacht college,

De inspreker geeft aan drie jaar geleden een woning te hebben gekocht in de omgeving van Stationsweg West 43-45. Over het vooraanzicht van de woning was de inspreker nooit heel enthousiast (aan de voorzijde kijkt de inspreker langs een muur van ca. 9 meter breed en ca. 9 meter hoog). Maar de achterzijde van de woning gaf zo ontzettend veel vrijheid en privacy, dat heeft de inspreker uiteindelijk de doorslag gegeven de woning te kopen.

De inspreker geeft aan enorm geschrokken te zijn van de tekeningen die de inspreker te zien kreeg in het VOBP, Stationsweg West 43-45. Hier wordt in tegenstelling tot het benutten van een stuk grond, gewoonweg 'misbruik' gemaakt van die grond. De woningen aan de Laan van Blotenburg zullen straks tegen een enorm bouwwerk aankijken op slechts enkele meters afstand van de erf scheiding. De bewoners zullen hiermee een groot deel van hun vrijheid, daglicht, zonlicht, groen, privacy en rust kwijtraken. U zult begrijpen dat dit nooit de bedoeling kan zijn.

Na het inzien van de plannen zit de inspreker direct met enkele vragen:

1. Onder 3.2 De stedenbouwkundige opgaaf leest de inspreker: de Stationsweg als zijnde een 'lint van individuele bebouwing'. Waarom wordt er niet gekozen om aan te sluiten bij de huidige bouwvormen, maar juist een geheel nieuwe bouwvorm neer te zetten? De spreker inziens doet deze afwijkende bouwvorm juist wel afbreuk aan de bebouwingskarakteristiek van het lint.
2. Wanneer men bij deze nieuwe woningenreeks spreekt over een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter, hoe kan men dan zeggen dat er nadrukkelijk aansluiting is gezocht bij de omliggende bebouwing van één bouwlaag met kap?
3. Het huidige bestemmingsplan spreekt over een kleine bebouwing, geschikte voor dubbele bewoning. In het nieuwe plan wordt het toegestane bouwvlak zeker verdrievoudigd, ja bijna verviervoudigd!

En vervolgens staat de inspreker nog eens stil bij de volgende punten wat betreft de bewoning:

4. De doelgroepencombinatie: Bestaat er nu werkelijk een combinatie van senioren(woningen) met starters(appartementen)?
5. De inkijk vanuit de nieuwbouw in de bestaande bouw(omgeving): Wat moet het voor de bewoners wel niet zijn om op zo'n korte afstand van eigen erf scheiding nieuwbouwwoningen te krijgen met zicht vanuit een dakraam/dakkapel in eigen tuin/woning?

6. De afmetingen en bereikbaarheid van de achtertuintjes: Wat moeten senioren met zo'n klein achtertuintje, gelegen op het noorden, zonder achteruitgang?
7. Eén in- en uitgang per woning; Een achteruitgang komt er niet. Voor de nieuwe bewoners zal het zeer zeker tegenvallen te allen tijde de 'voordeur' te moeten gebruiken.
8. Het gebruik van de parkeervoorzieningen aan de Stationsweg West; Wat moet dat wel niet worden, gezien de zeer geringe vrije parkeervlakken aan de Stationsweg West?

Gelet op bovenstaande punten kan het niet anders betekenen dat het 'misbruik' van dit grondgebied nergens anders om draait als om EURO's. De inspreker betreurt het dan ook ten eerste dat er in dit opzicht mensen zijn die enkel hun eigen portemonnee zo snel mogelijk gevuld zien, in plaats van dat er ook wordt gekeken op welke – eerlijke – wijze dat gebeurt. En daarnaast; Wat is nog de waarde en/of betrouwbaarheid van een bestemmingsplan als het om deze reden wordt gewijzigd?

De inspreker vraagt u het plan nog eens goed te bekijken en u in te leven wat deze situatie voor de bewoners zal gaan betekenen. In dit kader wil de inspreker u dan ook vragen het bestemmingsplan voor het perceel aan de Stationsweg West 43-45 ongewijzigd te laten.

Indien u nader gesprek wenst dan is de inspreker daar zeer zeker toe bereid. Indien u de situatie persoonlijk wilt komen bekijken dan bent u allen van harte welkom.

De inspreker ziet uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Inspreker 2

Antwoord

1. De nieuwbouw is geïnspireerd op de oorspronkelijke agrarische bebouwing die op het perceel staat. Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de overige bebouwing aan de Stationsweg West is er voor gekozen om direct aan de straat qua massa en plaatsing aan te sluiten bij omliggende bebouwing. Met de individuele bebouwing in het lint wordt bedoeld dat er met enkele uitzondering daargelaten (nr. 47 – 57) geen planmatige of seriebouw aanwezig is, oftewel rijtjeswoningen met eenzelfde uitstraling. Er zijn over de Stationsweg West verschillende bouwstijlen, kapvormen en kaprichingen aanwezig, waardoor er geen overheersende stijl aanwezig is.
2. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weerszijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde wonin-

gen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

3. zie de beantwoording onder 1 en 2.
4. De type woningen sluiten aan bij de lokale woningbehoefte (Woonvisie Woudenberg 2009+). De verkoopbaarheid van de woningen is overigens op risico van de initiatiefnemer.
5. Zie beantwoording onder 2.
6. De verkoopbaarheid van de woningen is voor risico van de initiatiefnemer. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.
7. De verkoopbaarheid van de woningen is voor risico van de initiatiefnemer. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.
8. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is getoetst aan de kencijfers van de “Aanbevelingen voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom” (CROW). Uit de toets blijkt dat ten behoeve van de toekomstige bewoners voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bezoekers dienen een openbare parkeerplaats in de omgeving te vinden. Volgens de gemeente is aan de Stationsweg West voldoende ruimte voor het bezoekersparkeren.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

2.2.3. Inspraakreactie 3

Reactie

Geachte heer, mevrouw,

U heeft het voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 43-45 ter inzage gelegd. De inspreker is het hier niet mee eens. Zijn inspraakreactie wordt toegelicht in deze brief.

Feitelijke situatie

Het bestemmingsplan betreft het plangebied direct grenzend aan het perceel van de inspreker. Daar waar nu sprake is van één toegestane wooneenheid, zijn dat er straks zeven. Het nieuwe bouwplan wordt op een veel kortere afstand gerealiseerd tot de perceelsgrens met inspreker. De tuinen van de nieuwe woningen zijn allemaal richting de perceelsgrens met inspreker gericht.

1. De inbreuk op de privacy en dus het woongenot van inspreker is dan ook enorm.

Parkeerprobleem

2. Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Ten onrechte wordt er bij het vaststellen van de te verwachten parkeerbehoefte van uitgegaan dat voor alle woningen dezelfde parkeernorm geldt. Er is sprake van vijf seniorenwoningen waarvan een laag autobezit wordt verondersteld. De overige woningen betreffen woningen voor starters waarbij juist verondersteld moet worden dat sprake is van het bezit van twee auto's per huishouden. Het aantal parkeerplaatsen van 10 dat op eigen terrein gerealiseerd wordt is dus te weinig. Nu er wel voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gezorgd moet worden, voldoet het plan niet aan de vereisten en kan het in deze vorm niet tot stand komen. Daar komt bij dat het niet reëel is de bezoekers naar parkeergelegenheid op de Stationsweg West zelf te verwijzen nu daar sprake is van slechts beperkte parkeergelegenheid. Ook in dat opzicht is onvoldoende voorzien in parkeergelegenheid voor het plan.

Waterhuishouding

Het plan houdt een toename van het bebouwde oppervlakte in en een toename aan water dat verwerkt moet worden. In het bestemmingsplan zelf wordt al aangegeven dat er binnen het plangebied vanwege de beperkte ruimte geen mogelijkheden zijn om extra waterberging te creëren.

Ten aanzien van de grondwaterstand wordt slechts gesteld dat het mogelijk zou zijn dat grondwateroverlast kan ontstaan en dat de initiatiefnemer in dat geval preventieve maatregelen dient te nemen. De initiatiefnemer wordt echter niet verplicht vooraf een onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van het plan voor de grondwaterstand. Dit is onzorgvuldig en maakt dat het plan op deze wijze niet tot stand kan komen. Bovendien vreest inspreker voor wateroverlast op het eigen perceel als het probleem over de grondwaterstand wordt verplaatst. Als dichtst bijzijnde perceel is dat van inspreker dan als eerste aan de beurt om met wateroverlast te maken te krijgen. Vooraf dient vast te staan wat de gevolgen van het plan zijn voor de grondwaterstand zijn en hoe negatieve gevolgen worden gecompenseerd. Eerder kan dit bestemmingsplan niet tot stand komen.

In het bestemmingsplan wordt niet nader gemotiveerd of voor dit bouwplan een ontheffing nodig is van de keur van het waterschap. Bovendien ontbreekt de watertoets in zijn geheel. De watertoets heeft juist als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Er wordt gesteld dat bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan in het kader van de watertoets deze waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap en de provincie met het verzoek deze te beoordelen. De opmerkingen van beide instanties zullen indien mogelijk worden verwerkt in dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zullen de resultaten van dit overleg in deze paragraaf worden opgenomen.

3. Tot op heden ontbreekt elke uitkomst van overleg of onderzoek op dit gebied. Dit maakt het bestemmingsplan op dit punt dusdanig onzorgvuldig dat het niet vast gesteld kan worden. Er dient vooraf duidelijkheid en zekerheid te zijn met betrekking tot de vraag of het bouwplan gerealiseerd kan worden zonder dat daarbij voorbij wordt gegaan aan essentiële voorwaarden op het gebied van waterbeheer.

Bedrijven en milieuzonering

4. In het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de onderhavige ontwikkeling binnen de zonering van Aannemersbedrijf Van Voskuilen ligt (categorie 3.1: 50 meter). Toch wordt geconcludeerd dat dit niet aan het bestemmingsplan in de weg staat. Want in de huidige situatie is de woning aan de Stationsweg West 12-12a maatgevend, aangezien deze woning op dichtere afstand is gelegen. De nieuwe woningen binnen het plangebied leiden niet tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten voor het bedrijf aan de Stationsweg West 10-12. Inspreker bestrijdt deze conclusie. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening om nog meer mensen in een slecht woon- en leefklimaat te brengen. Daar doet niet aan af dat er al een woning op een kortere afstand van het genoemde bedrijf staat.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van inspreker. Het gaat daarbij om het volgende.

5. Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een woning- c.q. appartementencomplex op geringe afstand van de perceelsgrens met inspreker. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woningen en appartementen op het perceel van inspreker, zowel in de tuin als in de woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van inspreker.

De hoogte van het nieuwe bouwplan is daarbij aanzienlijk hoger dan op grond van het oude bestemmingsplan is toegestaan. Er kan drie meter hoger worden gebouwd. Dit draagt bij aan de inblik op het perceel en in de woning van inspreker.

6. Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van inspreker ontstaat een aantasting van de rust en dus van het woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de inspreker, vreest inspreker door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van het aantal bewoners met een factor van ruim zeven met alle geluidsoverlast van dien. Daar komt bij dat de tuinen van de woningen allemaal richting het perceel van inspreker gericht zijn en de inbreuk op zijn woongenot des te groter is. Er is in dit opzicht onvoldoende rekening gehouden met de belangen van inspreker. Dit maakt het bestemmingsplan onzorgvuldig. Het kan om die reden niet in stand blijven.

7. Bestemmingsplanregels

De inhoud van de bestemmingsplanvoorschriften werkt er naar de mening van inspreker aan mee dat de nadelige invloed op het woongenot nog groter kan worden. Zo vraagt de inspreker zich af waarom het voor seniorenwoningen mogelijk moet zijn om een beroep aan huis uit te oefenen. Dit lijkt niet in lijn met de doelgroep van de woningen. Wat dat betreft is de inspreker van mening dat ondubbelzinnig vast moet komen te liggen op de plankaart welke woningen alleen bestemd zijn voor bewoning door senioren. Hiermee kan worden voorkomen dat daar niet door andere doelgroepen gebruik van kan worden gemaakt. Dat is nu nog niet het geval.

De ruime gebruiksmogelijkheden maken zoals gezegd de invloed op het woongenot van inspreker groter. Niet alleen door het interne gebruik maar ook de effecten daarvan op de omgeving in de vorm van extra verkeer en extra benodigde parkeergelegenheid. Dit is niet geschikt voor de situatie ter plekke.

Daarnaast bieden de bouw mogelijkheden veel ruimte om nog meer te bebouwen, ook richting het perceel van inspreker. In tegenstelling tot de erfbouw ten aanzien van de achterste perceelsgrens is er geen minimale afstand opgenomen ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrenzen. De inspreker vindt dit onaanvaardbaar en vraagt zich ook af of in dit kader is gekeken naar de gevolgen van stedenbouwkundige aard en waterbeheer.

Verder is inspreker van mening dat er geen enkel misverstand mag ontstaan over de uiteindelijke hoogte van het bouwplan. Het peil moet vooraf vast staan zodat niet achteraf door ophoging per saldo een hoger bouwplan ontstaat dan het bestemmingsplan veronderstelt.

8. Waardevermindering woning

Inspreker vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Inspreker is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Inspreker stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Verzoek

Namens inspreker komt de vraag om het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Voor vragen kunt u contact opnemen met vertegenwoordiger van de inspreker.

Met vriendelijke groet,

Inspreker 3

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weerszijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

2. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is getoetst aan de kencijfers van de “Aanbevelingen voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom” (CROW). Uit de toets blijkt dat ten behoeve van de toekomstige bewoners voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bezoekers dienen een openbare parkeerplaats in de omgeving te vinden. Volgens de gemeente is aan de Stationsweg West voldoende ruimte voor het bezoekersparkeren.
3. Inspreker heeft gelijk wat betreft de inhoud van de waterparagraaf. Het voorontwerpbestemmingsplan is inmiddels in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan het waterschap voor advies. Het advies van het waterschap zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.
4. Met maatgevend wordt bedoeld dat er reeds woningen rondom het bedrijf liggen, die op dichtere afstand liggen dan de nieuw te bouwen woningen. Het bedrijf moet op basis van milieuwetgeving rekening houden met de woningen in de directe omgeving, zodat in deze woningen een goed leefmilieu is gegarandeerd. Dit betekent dat voor de nieuwe woningen automatisch sprake is van een voldoende leefmilieu. Bovendien is dit type bedrijf het enige bedrijf in categorie 3.1 dat is toegestaan. De overige typen bedrijvigheid mogen ten hoogste milieucategorie 2 bevatten. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voldoende woon- en leefklimaat is. Er is geen sprake van een extra bedreiging voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aangezien reeds woningen dicht bij staan. Andersom ligt het niet in de verwachting dat het woon- en leefgenot van de toekomstige bewoners onevenredig geschaad wordt. De activiteiten van het bedrijf vinden aan de achterzijde van het perceel plaats, op voldoende afstand van de toekomstige woningen. Dit punt zal overigens nader worden toegelicht in paragraaf 5.5 van de toelichting.
5. Zie beantwoording onder punt 1.
6. Het bestemmingsplan strekt niet tot een beoordeling van geluidsoverlast tussen woningen onderling. Getoetst is aan de geluidsnormen zoals genoemd in de Wet geluidshinder. Geluid afkomstig van de functie ‘wonen’ is niet genormeerd.
7. In het bestemmingsplan is aangegeven tot waar het toegestaan is het hoofdgebouw te realiseren. De regels van het plan zijn afgestemd op de regels zoals die ook gegeven zijn in het bestemmingsplan Woudenberg Dorp. Het toestaan van aan huis gebonden beroepen, de hoogte van het peil en de overige bebouwingsmogelijkheden zijn standaardregels, die algemeen van toepassing zijn op het woongebied van Wou-

denberg. Het extra verkeer en de parkeerplaatsen zijn door de gemeente getoetst en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan regelt echter niet de doelgroepen voor de bebouwing. Voor wat betreft de opmerking over het waterbeheer kan gemeld worden dat het bestemmingsplan voorgelegd zal worden aan het waterschap. Hun advies zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de toekomstige bebouwing wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.

8. Indien inspreker meent dat sprake is van planschade staat het vrij om een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

De paragraaf over de waterhuishouding (5.2) worden aangevuld met het advies van het waterschap.

Paragraaf 5.5 van de toelichting zal worden aangevuld met een onderbouwing van de 'omgekeerde zonering'. Dit houdt in dat ingegaan wordt op het te verwachten woon- en leefgenot van de toekomstige bewoners.

2.2.4. Inspraakreactie 4

Reactie

Geacht College,

Inspreker heeft van u een brief ontvangen waarin werd geattendeerd op het voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 43-45 te Woudenberg. De betreffende plannen waren te vinden op uw website. Met grote verbazing en later bezorgdheid heeft de inspreker hiervan kennis genomen. Door middel van dit schrijven wil de inspreker de inspraakreactie kenbaar maken.

De inspreker heeft een woning direct achter het perceel Stationsweg West 43-45. De inspreker woont hier sinds 1984 met veel plezier, vrij uitzicht uit de achtertuin (zuidzijde) en een ruime afstand tot de bebouwingen aan de Stationsweg West.

Het nu geldende bestemmingsplan Woudenberg Dorp van 29 mei 2008 voorziet voor de bebouwing van perceel Stationsweg West 43-45 in een bebouwing in een aangewezen bouwvlak van ca 150 m². In praktijk betekent dit een woning geschikt voor dubbele bewoning, conform de situatie zoals die nu is. In het door u gepubliceerde voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg 43-45 blijkt dat de beoogde nieuwbouw niet past in het bouwvlak, zoals aangegeven in kaartblad 6 van het bestemmingsplan Woudenberg Dorp. Daarnaast worden er aanpassingen voorzien in goot- en bouwhoogte, omdat ook hier het geldende bestemmingsplan dit niet toestaat. Al met al wordt er een bouwvlak gecreëerd van 524 m², ruim een verdrievoudiging van het huidige bouwvlak en in strijd met het nu geldende bestemmingsplan Woudenberg Dorp.

Als inspraakreactie wil de inspreker het volgende laten weten:

Uit de tekening van het beoogde bouwplan blijkt dat de noordgevel van het bouwwerk is gesitueerd op slechts 19 a 20 meter van de zuidgevel van de inspreker. Aan de noordzijde van het beoogde bouwwerk zijn dakkapellen en dakramen voorzien. Deze bevinden zich slechts op een afstand van 21 a 22 meter van de inspreker slaapkamerramen en ook nog op nagenoeg gelijke hoogte.

Dit zal ten koste gaan van de privacy in zowel huis als achtertuin. Vanuit de dakkapellen en dakramen is er vrij zicht in het huis, de slaapkamers en tuin.

Van het huidige groen blijft niets over. Het wordt aan de achterzijde (noordkant) waar de inspreker tegenaan kijkt over nagenoeg de volledige breedte bebouwd.

Door de beoogde hoogte zal het uitzicht sterk worden belemmerd en met name in het najaar het zonlicht wegnemen.

1. Het beoogde bouwwerk zal het woongenot in het huis en dat van onze naaste burens sterk doen afnemen. Vanuit een situatie van vrij zicht en privacy worden de inspreker en de naaste burens ingebouwd door dit beoogde bouwplan met verlies van uitzicht en privacy.
2. De inspreker heeft zeer sterke twijfel in de haalbaarheid van dit plan. Welke senioren die zich een woning van naar verwachting ruim 300.000 euro kunnen veroorloven gaan hier wonen? Geen of nauwelijks een tuin en dan nog op het noorden en westen!

Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat het hier gaat om een particulier initiatief, met andere woorden iemand heeft de grond gekocht van de vorige bewoners en wil hier nu blijikbaar het maximale uithalen, blijikbaar ten koste van de omgeving en omwonenden.

Inspreker vraagt u geacht college dan ook vriendelijk maar dringend om dit voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 43-45 nog eens goed te bekijken en u in te leven wat dit voor de inspreker en de naaste medebewoners gaat betekenen. Wij vragen u dan ook om het huidige bestemmingsplan Woudenberg Dorp te blijven volgen, het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak te handhaven en niet mee te gaan in dit voorontwerp zoals het nu op tafel ligt.

Uiteraard is de inspreker bereid met u in gesprek te gaan om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Indien u de situatie persoonlijk wilt komen bekijken dan bent u allen van harte welkom.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Inspreker 4

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weerszijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

2. De verkoopbaarheid van de woningen is voor het risico van de initiatiefnemer.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

2.2.5. Inspraakreactie 5

Reactie

Geacht college,

Geschrokken en verbijsterd heeft de inspreker kennis genomen van uw voornemen om het bestemmingsplan Stationsweg West 43-45 te willen wijzigen.

Door middel van dit schrijven wil inspreker dan ook graag gebruik maken van de mogelijkheid tot het indienen van de inspraakreactie.

Zo'n 14 jaar geleden kocht de inspreker een huis in de buurt van Stationsweg West 43-45. Tot nu toe woont inspreker hier met veel plezier en geniet vooral in mijn achtertuin van de rust, het dag- en zonlicht, de vele vogels en het vrije uitzicht op het groen behorend bij het perceel Stationsweg West 43-45.

Als geboren en getogen Woudenberger verbaast de inspreker zich er over dat u opnieuw een karakteristiek pand uit ons dorp wil laten verdwijnen voor een bouwwerk dat hier volgens inspreker niet past.

Een en ander overdenkend en het bovengenoemd VOBP doornemend, stuit inspreker op de volgende bezwaren:

1. De Stationsweg West heeft een structuur volgens, wat men noemt, "lintbebouwing". De nieuwe bouwvorm zal dit lint doorbreken en dus geen recht meer doen aan de huidige lintbebouwing.

2. De zijgevel zal op enkele meters afstand van de tuin van insprekers burens komen te staan. Door de enorme breedte en hoogte zal dit ook voor de inspreker negatieve gevolgen hebben. Kijkt de inspreker nu in het groen, straks zal het uitzicht een massieve steenmassa zijn. Deze zal inspreker een stuk dag- en zonlicht ontnemen en meer schaduw bezorgen.
3. In het VOBP wordt gesproken over senioren die langer thuis blijven wonen. Realiseert u zich dat deze mensen ook langer vitaal blijven en auto rijden. En dat starters vaak, vroeg of laat, met twee personen in een huis wonen en dan ook twee auto's hebben? Hiermee zijn bijna alle beschikbare parkeerplaatsen meteen gevuld.
4. In het VOBP wordt gesteld dat er, volgens de veldinspectie van 15 maart 2010, in het huidige groen geen beschermde flora en fauna aanwezig is en dus daarom niet van belang is. (heeft iedereen niet te zorgen voor alle flora en fauna?). Inspreker durft te stellen dat, ondanks dat er wat groen teruggeplaatst zal worden wanneer het huidige groen verdwijnt, de populatie vogels in onze buurt drastisch zal verminderen.

Een en ander overziend zult u begrijpen dat de inspreker het niet eens is met uw Voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker wilt u daarom vriendelijk doch dringend verzoeken om het bestemmingsplan Stationsweg West 43-45 niet te wijzigen.

Uiteraard is inspreker bereid hier verder met u over te door te praten.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Inspreker 5

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weerszijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal wo-

ningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan..

2. Zie de beantwoording onder punt 1.
3. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is getoetst aan de kencijfers van de “Aanbevelingen voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom” (CROW). Uit de toets blijkt dat ten behoeve van de toekomstige bewoners voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bezoekers dienen een openbare parkeerplaats in de omgeving te vinden. Volgens de gemeente is aan de Stationsweg West voldoende ruimte voor het bezoekersparkeren.
4. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek is onder meer dat zich geen beschermde soorten op het perceel bevinden, dan wel soorten aanwezig zijn waarvoor een ontheffing dient te worden aangevraagd. Aangeraden is om eventuele kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten of zo de verstoring van broedende vogels te vermijden.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

2.2.6. Inspraakreactie 6

Reactie

Geachte heer/mevrouw,

Met verbazing heeft inspreker kennis genomen van uw voornemen voor het wijzigen van het bestemmingsplan, Stationsweg West 43-45 te Woudenberg. Doormiddel van deze brief wil de inspreker de inspraakreactie laten weten.

De woning van de inspreker is direct aan de achterzijde van het perceel Stationsweg West 43-45 gesitueerd.

Deze woning heeft de inspreker gekocht vanwege de vrije achter tuin, het vele groen en het ontbreken van inkijk in de achtertuint door achterburen.

Het huidige bestemmingsplan voor het perceel Stationsweg West 43-45 voorziet in kleine bebouwing geschikt voor dubbele bewoning ca. 150m².

In het door uw gepubliceerde voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 43-45 blijkt dat de geplande nieuwbouw niet past in het huidige bouwvlak.

Daarnaast worden aanpassingen voorzien in zowel goot als bouwhoogte.

Al met al word er een bouwvlak gecreëerd van ruim 520m², dit is ruim een verdrievoudiging van het huidige bouwvlak.

Onderstaand de reactie op dit plan:

1. De achtergevel van de nieuwbouw komt op 5 meter van de erf scheiding. De achtergevel van het huidige pand staat nu op 25 meter, kortom de nieuwbouw komt 20 meter dichterbij. Doordat de geplande nieuwbouw zo groot wordt zal er weinig ruimte voor groen over blijven, het wordt aan de achterzijde van het perceel over bijna de

hele breedte volgebouwd. Uit de gevelaanzichten van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat er dakkapellen aan de achterzijde van de nieuwbouw zijn voorzien, vanuit deze dakkapellen is er vrij zicht in de achtertuin en woning.

2. Inspreker is van mening dat de waarde van de woning zal dalen.

Inspreker verzoekt uw dan ook op basis van bovengenoemde punten uw voorontwerpbestemmingsplan te herzien.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Inspreker 6

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weerszijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

2. Indien indiener meent dat sprake is van planschade staat het vrij om een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

2.2.7. Inspraakreactie 7

Reactie

Geachte meneer/mevrouw,

Met verbazing en teleurstelling heeft inspreker vernomen dat burgemeester en wethouders voornemens hebben om het bestemmingsplan te wijzigen voor Stationsweg West 43-45.

Inspreker zou het heel erg jammer vinden wanneer het bestemmingsplan op deze manier gewijzigd gaat worden. Inspreker heeft, als woonomgeving, voor Woudenberg gekozen omdat het een landelijk dorp is. In Woudenberg is, naar idee van inspreker, nog een duidelijke balans tussen bebouwing en groen, zodat er op een juiste manier gebruik wordt gemaakt van de mooie omgeving. Daarom schrok de inspreker juist des te meer van deze wijziging. De bouwvlek wordt ruim drie keer zo groot, wanneer de wijziging door zal gaan. We hadden deze schaalvergroting niet verwacht in de gemeente Woudenberg en al helemaal niet op zo'n klein perceel.

1. Inspreker vraagt zich af of er rekening met buurtbewoners is gehouden. Inspreker zit aan de achterkant van dit project en is erg blij met de woonsituatie die er op dit moment is. Hierbij bedoeld inspreker de privacy en de flora en fauna die op dit moment aanwezig zijn. Deze zal grotendeels verloren gaan wanneer het bestemmingsplan gewijzigd gaat worden, voor het realiseren van het nieuwe plan. Expliciet betekent dit dat de bomen aan de achterkant gekapt zullen gaan worden en door de dakramen die aan de achterkant geplaatst zullen worden, is inspreker de privacy aan de achterkant van het huis grotendeels kwijt. Het plan zal slechts op enkele meters vanaf het achterpad gerealiseerd worden, terwijl er nu tientallen meters tussen zitten. Inspreker is ervan bewust dat de bewoners met het huidige plan ook iets zouden kunnen bouwen in ons zicht. Maar dat staat, volgens inspreker, niet in verhouding met de hoogte die nu gebouwd gaat worden.
2. Verder vraagt inspreker zich af of het plan ook niet praktische problemen met zich mee gaat brengen. Zoals in de toelichting is te lezen komen er maar tien parkeerplaatsen. Dit komt neer op ruim een parkeerplaats per woning. Dit is, volgens inspreker, niet echt ruim. Wanneer er te weinig parkeerplaatsen zijn zullen de mensen hun auto gaan parkeren in de directe omgeving, aan de Stationsweg West. De Stationsweg West is een weg waarop veel verkeer komt. Dit kan gaan leiden tot gevaarlijke situaties.
3. Ook vind inspreker dat er een groot verschil zit in de doelgroep. Er worden twee startersappartementen en vijf seniorenwoningen gebouwd. Tussen deze twee doelgroepen zit een "groot gat". Waarom is hier voor gekozen? Zijn er geen andere doelgroepen die beter bij elkaar passen?

Inspreker hoopt dat er nog eens gekeken kan worden naar de nadelen van dit plan. Nadelen die voor inspreker gelden, maar vast ook voor sommige medebewoners van Woudenberg. Inspreker is bereidt om een mondelinge toelichting op onze brief te geven en met u hierover in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,

Inspreker 7

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van

één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weersijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

Uit het flora- en faunaonderzoek blijkt overigens dat zich geen beschermde soorten bevinden in of in de directe nabijheid van het plangebied.

2. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is getoetst aan de kencijfers van de "Aanbevelingen voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom" (CROW). Uit de toets blijkt dat ten behoeve van de toekomstige bewoners voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bezoekers dienen een openbare parkeerplaats in de omgeving te vinden. Volgens de gemeente is aan de Stationsweg West voldoende ruimte voor het bezoekersparkeren en levert het geen gevaarlijke situatie op.
3. De type woningen sluiten aan bij de lokale woningbehoefte (Woonvisie Woudenberg 2009+). De verkoopbaarheid van de woningen is overigens op risico van de initiatiefnemer.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

2.2.8. Inspraakreactie 8

Reactie

Geacht college,

Hierbij wil de inspreker reageren op het voorontwerpbestemmingsplan (VOBP) Stationsweg West 43-45.

1. Het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan wijk fors af van het huidige bestemmingsplan. De bebouwing wordt meer dan verdrievoudigd. Door deze nieuwbouw zal de inspreker en de burens achter uitkijken op een enorm bouwwerk met een nokhoogte van 9 meter. Hierdoor zal het daglicht, zonlicht en groen beduidend minder worden. Tevens zal de waarde van onze woningen dalen.

De inspreker vraagt u het voorontwerpbestemmingsplan te herzien of het bestemmingsplan ongewijzigd te laten. Indien het bestemmingsplan toch wordt gewijzigd kunt u dan rekening houden met de omwonenden.

Met vriendelijke groet,

Inspreker 8

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weerszijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap. Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter. Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan. Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

2.2.9. Inspraakreactie 9

Reactie

Geacht college,

Door middel van dit schrijven wil inspreker de bezwaren kenbaar maken tegen het voorontwerp van bestemmingsplan Stationsweg 43-45. Inspreker is onaangenaam verrast door het plan zoals het ontvangen is. De bezwaren tegen het voorontwerp zijn de volgende:

1. De geplande appartementen komen erg dicht bij insprekers woning te staan. Hierdoor zal de privacy sterk verminderen. Dit wordt met name veroorzaakt door de geringe afstand van het bouwwerk tot de woning, de voorgestelde hoogte van het gebouw en de dakkapellen op de achtergevel. Het woonplezier zal hierdoor sterk afnemen. Op dit moment heeft inspreker geen directe inkijk in de woning, zowel niet aan de voorzijde als aan de achterzijde. Door de voorgestelde bouw zal dit wel gebeuren. Hiertegen heeft inspreker grote bezwaren.
2. Als het voorgestelde plan wordt uitgevoerd, gaat er veel van de natuur rond de woning verloren. Op dit moment huizen tal van vogels in het groen op het genoemde perceel. Door de bebouwing zal dit verloren gaan. Inspreker vindt het belangrijk om in een groene omgeving te wonen, omdat dit het welbevinden bevordert.
3. In het voorontwerp wordt genoemd: *"De nieuwbouw past niet binnen het bouwvlak. Het bouwen van meerdere woningen is niet toegestaan, aangezien het bouwvlak is bedoeld voor één woning. Ook de vorm van het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte voldoen niet aan het oorspronkelijke bestemmingsplan."* Inspreker geeft dit aan dat het bouwvlak niet geschikt is om op de voorgestelde manier bebouwd te worden. Volgens inspreker's optiek past de voorstelde bebouwing niet op het grondstuk en zal het karakter van de wijk negatief beïnvloeden. Een fraai herenhuis op het grondstuk zal beter passen in de wijk.

Door middel van dit schrijven wil inspreker u vragen af te zien van de wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Woudenberg-Dorp, dat nu van toepassing is op Stationsweg 43-45, is slechts twee jaar geleden door de raad vastgesteld. Inspreker zou het zeer betreuren, gezien bovenstaande argumenten, als dit recente bestemmingsplan gewijzigd zou worden.

Mocht het college toch besluiten om door te gaan met de bouw en de daarmee samenhangende wijziging van het bestemmingsplan dan zal inspreker opnieuw van zich laten horen. Inspreker is ten allen tijde bereid om over het voorstel dat voorligt met u van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

Inspreker 9

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weerszijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

2. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek is onder meer dat zich geen beschermde soorten op het perceel bevinden, dan wel soorten aanwezig zijn waarvoor een ontheffing dient te worden aangevraagd. Aangeraden is om eventuele kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten of zo de verstoring van broedende vogels te vermijden.
3. De nieuwbouw is geïnspireerd op de oorspronkelijke agrarische bebouwing die op het perceel staat. Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de overige bebouwing aan de Stationsweg West is er voor gekozen om direct aan de straat qua massa en plaatsing aan te sluiten bij omliggende bebouwing. Met de individuele bebouwing in het lint wordt bedoeld dat er met enkele uitzondering daargelaten (nr. 47 – 57) geen planmatige of seriebouw aanwezig is, oftewel rijtjeswoningen met eenzelfde uitstraling. Er zijn over de Stationsweg West verschillende bouwstijlen, kapvormen en kaprichtingen aanwezig, waardoor er geen overheersende stijl aanwezig is. Tevens wordt verwezen naar de reactie onder 1.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

2.2.10. Inspraakreactie 10

Reactie

Geacht college,

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 43-45 zoals gepresenteerd in de Woudenbergse krant d.d. 14/07/2010 en de plannen voor nieuwbouw zoals toegelicht aan de buurtbewoners door de betreffende projectontwikkelaar, doet inspreker u hierbij schriftelijk de reactie toekomen.

Sinds 10 jaar woonachtig in de omgeving van Stationsweg West 43-45 was inspreker inder tijd -en zijn nog steeds - erg blij met de niet te overdadige bebouwing aan de achterzijde van de huizenrij. Inspreker ervaart het als prettig en rustig dat er een ruime afstand is tot de achterburen aan de Stationsweg en tevens kunnen genieten van uitzicht op flink wat groen.

1. Echter, wanneer bouw gerealiseerd wordt op het perceel Stationsweg 43-45 zoals gepland, zal aan deze situatie ongetwijfeld verandering komen in negatieve zin.
 - Veel groen verdwijnt
 - Woondichtheid neemt zeer sterk toe aan de achter/zijkant van het perceel van inspreker.
 - Gevoel van ruimte aan de achterzijde is weg: gevoel ingesloten te zijn neemt sterk toe.
 - Door de hoogte van de bebouwing zal inspreker zeker in het voor- en naseizoen te maken hebben met schaduwval op perceel.
 - Inspreker is van mening dat de privacy nadelig beïnvloed zal worden, zeer zeker ook door plaatsing van ramen of kapellen aan achter- of zijkant van de geplande bebouwing. Een van de voordelen van de ligging van het huis van inspreker was/is de beperkte mogelijkheid tot "inkijk". Verandering in deze situatie zou de inspreker zeer betreuren
 - Een zijgevel van de geplande bouw zo dicht op de perceelgrens, op zo'n korte afstand van perceelgrens van de inspreker, met een totale hoogte zoals voorzien op de bouwtekeningen, zal van negatieve invloed zijn op de lichtval. In plaats van open lucht, ziet de inspreker dan een hoge muur.
 - De inspreker is van mening dat bovenstaande resulteert in waarvermindering van het huis - mede bepaald door de toch opmerkelijk vrije ligging aan de achterzijde-aanzienlijk daalt. De vrije achterzijde was nl. HET punt dat het verschil maakte tussen de keuze voor dit huis of een ander, en menig buurman heeft zijn huis in deze straat om dezelfde reden gekocht indertijd.
2. Net als anderen verbaast de inspreker zich ook zeer over het feit dat een bestemmingsplan in sommige gevallen blijkbaar zo snel aangepast kan worden, terwijl het in andere gevallen vrijwel onmogelijk is. Het wekt de schijn van voorkeur voor bepaalde projecten, of willekeur misschien, maar het feit opzich lijkt inspreker niet juist, correct en eerlijk. Het eventueel goedkeuren van zulke massale bebouwing op een relatief klein perceel, op die locatie, van deze hoogte en dicht op de perceelgrens van een groot aantal op dit moment vrij gelegen eensgezinswoningen, zou voor de inspreker onbegrijpelijk en onwenselijk zijn. Inspreker hoopt dat de betrokken personen van gemeente en projectontwikkeling zich goed zal verdiepen in deze zaak en de plannen bijgesteld zullen worden, zodat alle omwonenden rond het perceel Stationsweg West 43-45 met veel woongenot op hun eigen plek kunnen blijven wonen.

3. Gaarne zou inspreker op de hoogte gehouden willen worden van vorderingen en wijzigingen in deze.
4. Een aantal van onze burens hebben recentelijk een schrijven ontvangen van de gemeente naar aanleiding van de plannen. Ook hierin geen eenduidendheid; enkelen in onze straat ontvingen de informatie wel, enkelen niet, en niet eens in volgorde van afstand ten opzichte van het betreffende perceel. Enkelen die dichtbij woonden ontvingen niets, terwijl anderen op grotere afstand wel de brief ontvangen hebben.

Inspreker dankt u bij voorbaat hartelijk voor uw medewerking, en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Inspreker 10

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weerszijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

2. De nieuwbouw is geïnspireerd op de oorspronkelijke agrarische bebouwing die op het perceel staat. Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de overige bebouwing aan de Stationsweg West is er voor gekozen om direct aan de straat qua massa en plaatsing aan te sluiten bij omliggende bebouwing. Met de individuele bebouwing in het lint wordt bedoeld dat er met enkele uitzondering daargelaten (nr. 47 – 57) geen planmatige of seriebouw aanwezig is, oftewel rijtjeswoningen met eenzelfde uitstraling. Er zijn over de Stationsweg West verschillende bouwstijlen, kapvormen en kaprichtingen aanwezig, waardoor er geen overheersende stijl aanwezig is.

3. Inspreker wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze op de hoogte gehouden van het bestemmingsplan.
4. De adressanten van de aangrenzende kavels is een brief gestuurd. Overige belanghebbenden hebben via de gebruikelijke wijze kennis kunnen nemen van de ter inzage legging van het bestemmingsplan.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

2.2.11. Inspraakreactie 11

Reactie

Heer/Mevrouw,

Inspreker heeft 3 jaar geleden en huis gekocht in de buurt van perceel Stationsweg West 43-45. Een groot aandeel in de aankoopbeslissing was dat de achtertuin een zee van groen laat zien door de bomen die daar staan; van links naar rechts is er alleen maar groen te zien met de vogelgeluiden die daar bij horen. Het vrije wonen en de privacy die spreker en kinderen hierdoor genieten is een groot pluspunt van het huis.

1. Nu komt de gemeente met het plan om een rij huizen op 5 meter afstand van de tuingrens van de inspreker neer te zetten en hiervoor het bestemmingsplan te wijzigen van Stationsweg West 43-45. Dit vindt inspreker onacceptabel omdat het het woongenot zou bederven en het huis zou verminderen in waarde door het gebrek aan privacy wat ontstaat door volledige inkijk in het huis en tuin van wel vijf huizen.
2. De enige rede om het bestemmingsplan te wijzigen is natuurlijk commercieel want in de stijl van Stationsweg West past het helemaal niet om een rij huizen in L-vorm neer te zetten. In deze tijd worden de huizen waarvoor de locatie bestemd is minder goed verkocht, dus heeft de inspreker het vermoeden dat dat een belangrijke reden is voor de gemeente om met dit plan te komen.

Inspreker verzoekt u om rekening te houden met de privacy en woon plezier en het bestemmingsplan van Stationsweg West 43-45 niet te wijzigen.

Met vriendelijke groet,

Inspreker 11

Antwoord

1. Als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de wonin-

gen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan doordat de hoekwoningen aan weerszijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap.

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

2. Het bouwplan is stedenbouwkundig als passend beoordeeld, de gemeente wenst daarom mee te werken aan het bouwinitiatief, mede gezien het gegeven dat het plan beantwoordt aan het volkshuisvestingsbeleid. De verkoopbaarheid is voor risico van de initiatiefnemer.

Conclusie

Aangezien het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, zal een nieuwe beschrijving hiervan worden opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Ingegaan wordt onder andere op de bouwhoogte, de plaatsing op de kavel en de terreininrichting.

De verbeelding en de planregels zullen in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe bouwplan.

Hoofdstuk 3. Resultaten vooroverleg

3.1. Instanties

Het voorontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het artikel 3.1.1 Bro-overleg verstuurd naar de provincie Utrecht en het Waterschap Vallei en Eem.

Omdat beide vooroverlegreacties geen natuurlijke personen betreft behoeven beide reacties in de tekst niet specifiek te worden geanonimiseerd.

De volledige vooroverlegreacties (met NAW-gegevens) zijn bij de 'papieren' versie van deze commentaarnota is als Bijlage 2 bijgevoegd.

3.2. Resultaten vooroverleg

Reactie provincie

De provincie heeft per mail van 13 juli 2010 het volgende aangegeven:

“Naar aanleiding van het plan wijs ik u op Hoofdstuk 2 (Overleglijst) van de Uitvoering Beleidslijn. Deze overleglijst bevat criteria voor gemeentelijke ruimtelijke plannen waarvoor naar de mening van het provinciebestuur ambtelijk vooroverleg niet is vereist. Het onderhavige plan valt binnen die criteria. Het is namelijk een ruimtelijk plan binnen de rode contour dat betrekking heeft op woningbouw op een inbreidingslocatie, waarbij geen mobiliteitstoets vereist is.

Aangezien deze voorontwerpbestemmingsplannen binnen de bovengenoemde criteria valt zie ik geen aanleiding om nadere opmerkingen te maken”.

Gemeentelijke reactie

De overlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie Waterschap Vallei & Eem

Het waterschap heeft bij reactie van 16 september 2010 aangegeven dat zij een voorkeur hebben voor het (laten) aanleggen van een gescheiden rioolstelsel.

Reactie gemeente

Op het perceel van Stationsweg West 43-45 wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waardoor volledig aan de reactie van het waterschap kan worden voldaan. Deze opmerking wordt toegevoegd aan paragraaf 5.2.