

## Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Het Groene Woud 2015

Het ontwerpbestemmingsplan Het Groene Woud 2015 heeft gedurende zes weken, van 24 december 2014 tot en met 3 februari 2015, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er vier zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Het Groene Woud 2015 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Van de formele overleginstanties hebben wij alleen van de provincie Utrecht een reactie ontvangen. De provincie heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.

### Zienswijzen

Nr.	Zienswijze	Antwoord
1.	De suggestie wordt gedaan om, doormiddel van een stoeprand, dan wel paaltjes, te voorkomen dat een beperkt stuk wandelpad tussen de Magnoliasingel en de Wilgenlaan gebruikt gaat worden als autoroute om de wijk te verlaten.	Er dient inderdaad voorkomen te worden dat auto's, vanuit het 'deelgebied Schakelgebied' vanaf de Wilgenlaan via het voetpad de Magnoliasingel oprijden. Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen gaan we bezien hoe we dit vorm gaan geven. Hierbij nemen wij deze suggesties ter harte.  <b>De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</b>
2.	a. Verzocht wordt om te zorgen voor een houtwal of afscheiding tussen de woningen en het weiland zodat kinderen niet zo makkelijk het weiland met de pony 's inlopen. Dit om gevaarlijke situaties te voorkomen. Vooral bij het deelgebied Boerenerf is dit een risico.  b. Daarnaast wordt verzocht ruimte te reserveren voor een doorsteek (ruiterpad) aan de oostzijde van het deelgebied Boerenerf zodat aangesloten kan worden op het ruiterspad naar de Zegheweg.	a. In hoofdstuk 5 van de Toelichting is het landschappelijk en stedenbouwkundig toetsingskader voor de verschillende deelgebieden opgenomen. Voor het deelgebied Boerenerf is opgenomen dat het deelgebied dient te worden omgeven door houtwallen. Meer specifiek is als randvoorwaarde opgenomen dat het gebied omgeven zal worden door houtwallen in een groenzone met een minimale breedte van 3,0 meter. Wij zijn van mening dat hiermee voorzien wordt in een voldoende afscheiding van het weiland. Bij de verdere uitwerking in inrichtingsplannen nemen wij dit aspect mee.

Nr.	Zienswijze	Antwoord
	<p>c. Er wordt gevraagd rekening te houden met het reserveren van voldoende ruimte om de sloot vanaf de zuidzijde schoon te maken (dit voor wat betreft de sloot boven het deelgebied Schakelgebied, bij het deelgebied Boerenerf kan wel vanaf de zijde van de manege schoongemaakt worden).</p> <p>d. Het komt steeds vaker voor dat de eigen weg gebruikt wordt als wandelpad. Gevraagd wordt maatregelen te treffen om dit tegen te gaan. De eigen weg mag ook niet gebruikt worden door fietsers, auto's of bouwverkeer.</p> <p>e. De bebouwing in Het Groene Woud mag in de toekomst geen belemmering vormen voor toekomstige bouwplannen van manege Groenewoude.</p> <p>f. Het ruiterspad zoals genoemd onder punt b is ons al toegezegd bij de eerste fase van Het Groene Woud. Dit graag opnemen.</p>	<p>b. In het kader van het bestemmingsplan Het Groene Woud 2008 zijn wij met de manege een overeenkomst aangegaan. Hierin is opgenomen dat wij ons tot het uiterste zullen inspannen om de mogelijkheid tot het aanleggen van ruiterspaden in de directe omgeving van de manege mogelijk te maken. In navolging hiervan hebben wij voorzien in een ruiterspad van west naar oost door de 5<sup>e</sup> fase van Het Groene Woud. De manege vraagt naast dit ruiterspad nu om extra ruimte (in het deelgebied Boerenerf) om ook vanaf de noordzijde op dit reeds voorziene ruiterspad aan te kunnen takken. Op die wijze kan er een rondje worden gelopen. Wij snappen dat het voor de manege wenselijk is om een rondje te lopen maar zijn van mening dat wij door het mogelijk maken van een ruiterspad door de 5<sup>e</sup> fase van Het Groene Woud voldoen aan onze inspanningsverplichting. De aanleg van een ruiterspad op de grond van het deelgebied Boerenerf vergt een voor ons onwenselijke aanpassing van de opzet van dit deelgebied.</p> <p>c. Bij de verdere uitwerking van de inrichtingsplannen houden wij rekening met het beheer van de sloot.</p> <p>d. Zolang de eigenaar/bewoner van de woning aan de Ekris 40 recht van overpad over de eigen weg van de manege heeft is het voor ons niet mogelijk om de weg af te sluiten. Dit is wel mogelijk op het moment dat het deelgebied Schakelgebied gerealiseerd is. Op dat moment zullen wij in overleg met de manege maatregelen treffen.</p> <p>e. Zoals onder b beschreven zijn wij, in het kader van de woningbouw in Het Groene Woud, met de manege een overeenkomst aangegaan. Hierin zijn ook bepalingen opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van de manege. Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw in de omgeving van de manege mogelijk. Echter de reeds gerealiseerde woningen in de tweede fase van Het Groene Woud, en de woningen die op grond van het bestemmingsplan Het Groene Woud 2008, aan de Ekris gerealiseerd mogen worden, liggen dicht bij de manege dan de in onderhavig bestemmingsplan voorziene woningbouw. Het onderhavige bestemmingsplan beperkt de manege daarom niet.</p> <p>f. Zie de beantwoording onder b.</p>

Nr.	Zienswijze	Antwoord
		<p><b>De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</b></p>
3.	<p>De mondeling en schriftelijk ingediende zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:</p> <p>a. Er worden meer woningen toegestaan in de omgeving van het bedrijf Zegheweg 8, juist daar waar het bestemmingsplan Zegheweg minder woningen toestond.</p> <p>b. Bij de besluitvorming over bestemmingsplan Het Groene Woud is de milieuzonering een belangrijk thema geweest. Wanneer vind nu een beoordeling van de concrete milieubelasting plaats? Daarbij is er sinds 31 oktober 2014 meer bedrijfsruimte mogelijk op het perceel Zegheweg 8. De woningbouw leidt tot beperking van de geluidsruijme van Zegheweg 8. Waarom geen hindercirkel in het bestemmingsplan.</p> <p>c. Wat is de hindercirkel van het bouwbedrijf aan de andere zijde van Het Groene Woud.</p> <p>d. Er is geen recent akoestisch onderzoek langs de 60 km weg (Zegheweg) noch ten aanzien van de bedrijven.</p> <p>e. Blijkens het bodemonderzoek is sprake van de overschrijding van de streefwaarde, hoe wordt gekomen tot een verantwoorde leefomgeving voor de woningbouw.</p> <p>f. De verhoging/verdubbeling van het aantal woningen in het gebied langs de Zegheweg is onwenselijk. Het is nadelig voor de openheid van het landschap. Bovendien neemt de druk van het verkeer op de Zegheweg, een recreatieve ontsluiting, verder toe. Welke argumentatie wordt daarvoor gebruikt.</p> <p>g. Is er wel voldoende groen in de bestemming Wonen</p>	<p>a. Een deel van het bestemmingsplan Zegheweg blijft van kracht (voor de drie woningen zoals voorzien in Huisstede). In het bestemmingsplan Zegheweg is buiten Huisstede nog één woning voorzien. Het gebied waarin deze woning is voorzien maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015. Het aantal woningen dat voor dit totale gebied (voorheen twee hofjes) mogelijk wordt gemaakt is inderdaad hoger dan voorheen is voorzien. De verhoging van het aantal woningen is wenselijk om in te kunnen spelen op de veranderde woningmarkt. De vraag naar grote bouwkvavels is de laatste jaren drastisch afgenomen.</p> <p>b. De milieueffecten van de bedrijfsbestemming Zegheweg 8 worden bepaald door de maximale mogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Zegheweg en geldende wetgeving. De wijziging per 1 november 2015 betreft in dit geval de uitbreiding van het bedrijfsgebouw en daarmee het maximaal te realiseren oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Dit leidt hier niet tot meer of andere milieugevolgen voor de omgeving. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De onderhavige bestemming leidt niet tot een beperking. De afstand, vanaf het bedrijf tot aan de dichtstbijzijnde woning in Het Groene Woud, zoals die in het bestemmingsplan Zegheweg is opgenomen wordt niet verkleind. In het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015 is een bouwvlak opgenomen, buiten dit bouwvlak mogen geen woningen worden gebouwd.</p> <p>c. Het bouwbedrijf aan de Nijverheidsweg betreft een aannemer met een bedrijfsoppervlak dat groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor dient het bedrijf aangemerkt te worden als en categorie 3.1 bedrijf met een contour van 50 meter (richtafstand conform 'Bedrijven en milieuzonering') Binnen deze contour mogen, zolang dit bedrijf aanwezig is, geen woningen gebouwd worden.</p>

Nr.	Zienswijze	Antwoord
	<p>opgenomen? Hoeveel van de 10% blijft er over voor de aanleg van de groen elementen om het deelgebied Boerenerf? Ook voor de Zegheweg is groen juist van belang.</p> <p>h. Er staat in de toelichting dat er nog twee inritten op de Zegheweg mogen komen. Dit is er één meer dan in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, bezwaar hiertegen. Waar komen deze te liggen, is dat op de plek zoals ze nu op de verbeelding staan?</p> <p>i. Gelet op de overgang naar het landelijk gebied en het karakter van de Zegheweg wordt een bouwhoogte van 10 meter langs de Zegheweg als onwenselijk gezien. Door de bouwhoogte te verlagen kan het gevoel naar het landschappelijk aspect vergroot worden.</p> <p>j. Er bestaan zorgen over de waterberging en in het bijzonder die van Zeghesloot. Blijft het profiel, breedte en diepte, hetzelfde? De sloot komt steeds voller te staan bij regen. Voor het eerst in 25 jaar stond onlangs een knotwilg in het water.</p> <p>k. Welke extra inspanning zal de gemeente doen in verband met de aantasting van natuurwaarden en beschermde dieren als gevolg van de woningbouw.</p> <p>l. Er komt extra woningbouw aan de rand, welke moeite is gedaan om te komen tot inbreiding van de gezoneerde delen van het bestemmingsplan?</p> <p>m. Waarom is er geen eenduidige aansluiting met andere geldende bestemmingsplannen van de gemeente.</p> <p>Verzoek: - Bebouwing aan de Zegheweg te schrappen voor zover het nodig is in verband met de huidige en toekomstige mogelijkheden van de bedrijvigheid Zegheweg 8.</p>	<p>d. Voor fase 5, het gebied waarvoor dit bestemmingsplan voor het eerst in woningbouw voorziet is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Uit de kaart in bijlage 2 van het bestemmingsplan valt af te leiden dat de 48 dB-contour niet aan fase 5 reikt. Voor de woningen die vallen binnen de herziening van het bestemmingsplan Het Groene Woud is inderdaad geen nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het aantal verkeersbewegingen op de Zegheweg is niet in die mate toegenomen dat dit een nieuw onderzoek noodzakelijk maakt. Bovendien wordt de maximale snelheid op het moment van realisatie van de woningen beperkt tot 30 km per uur. Zie ook paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>e. Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek blijkt dat er geringe overschrijding van de Achtergrondwaarde en Streefwaarde zijn. Hierbij wordt door het onafhankelijk adviesbureau geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat voor nader onderzoek. De beperkte overschrijdingen staan het gebruik van het gebied als woongebied niet in de weg.</p> <p>f. Voor de onderbouwing van het verhogen van het aantal woningen verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan. Het totaal aantal woningen wordt naar aanleiding van de zienswijze onder 4 verlaagd naar 18. Wij zijn van mening dat dit niet tot een dusdanig verdichting leidt dat het gebied wordt aangetast. De Zegheweg is een relatief rustig weg, dit blijft zo op het moment dat er 18 woningen gerealiseerd worden. Zie verder de beantwoording onder 4.</p> <p>g. In de planvorming zijn wij er altijd vanuit gegaan dat langs de Zeghewegsloot het groene lint in stand blijft. Om dit juridisch te borgen zullen wij in het bestemmingsplan naast de Zeghewegsloot de bestemming Groen opnemen. De strook wordt opgenomen tot een breedte van 8 meter vanaf de rand van de Zegheweg (dus inclusief huidige berm en sloot).</p> <p>h. Het bestemmingsplan het Groene Woud 2008 voorzag in maximaal 5 of 6 uitritten op de Zegheweg. Gelet op de reeds aanwezige uitritten, leidt het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015 niet tot een aanpassing van dit aantal. In totaal komen er maximaal 6 uitritten op de Zegheweg.</p>

Nr.	Zienswijze	Antwoord
	<p>- of anders een zone van 70 meter op te nemen vanuit Zegheweg 8.</p>	<p>i. Voor het hele Groene Woud geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter, wij zien geen aanleiding om deze hier te verlagen. Dit mede gelet op de beantwoording onder f en g.</p> <p>j. De wijziging van het bestemmingsplan heeft slechts beperkt gevolg voor het waterbergend vermogen van het gebied. De afvoerproblemen van de sloten in het gebied en in het bijzonder de afvoer op het Valleikanaal is een algemeen aandachtspunt voor gemeente en waterschap. In het plangebied zelf wordt in voldoende waterberging voorzien.</p> <p>k. Wij zorgen ervoor dat er voldaan wordt aan de bepalingen in de Flora en Faunawet. Door deze wet wordt de aantasting van natuurwaarden en beschermde dieren voldoende voorkomen.</p> <p>l. De gezoneerde gebieden zijn opgenomen omdat hier als gevolg van bedrijven in de omgeving niet gebouwd kan worden. Wij hebben wel gesprekken met de bedrijven maar voeren geen actief uitplaatsingsbeleid. Zolang deze bedrijven aanwezig zijn kunnen er binnen de zones geen woningen gebouwd worden.</p> <p>m. De bestemmingsplannen in Woudenberg zijn zoveel mogelijk eenduidig. Het onderhavige bestemmingsplan dient echter voldoende flexibiliteit te bieden om in te kunnen spelen op de huidige woningmarkt. Daarom is het anders van opzet dan bijvoorbeeld het bestemmingsplan Dorp.</p> <p>Ten aanzien van het verzoek het volgende: Op grond van de huidige bestemde situatie bij Zegheweg 8 is er geen enkele aanleiding om woningbouw aan de overzijde te schrappen of een zone van 70 meter op te nemen. De bestemde burgerwoning Zegheweg 8 is bepalend voor de milieu gebruiksruimte van de bedrijfsbestemming achter op dat perceel. Woningbouw aan de Zegheweg leidt dan ook niet tot beperkingen van het bedrijf. Gelet op de bedrijfsvoering die toegestaan is, is een zone van 70 meter niet aan de orde. Zie voor de eerdere overwegingen op dit punt het bestemmingsplan Zegheweg en de daarbij behorende uitspraak van de Raad van State.</p>

Nr.	Zienswijze	Antwoord
		<p><b>De zienswijze heeft geleid tot de aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Langs de Zegheweg wordt een strook met de bestemming Groen opgenomen (tot een breedte van 8 meter vanaf de rand van de Zegheweg).</b></p>
4.		<p><i>Gelet op de ligging van de woning van reclamanten zijn wij in overleg getreden over de wijziging van het bestemmingsplan ten aanzien van de hofjes. Naar aanleiding van dit overleg, en de ingediende zienswijze, hebben wij het volgende voorstel gedaan:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Voor het gebied Elzenhof wordt een aparte regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Hierin wordt bepaald dat er in het gebied alleen geschakelde, 2<sup>1</sup> woningen en vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Het aantal woningen wordt beperkt tot maximaal 8 (inclusief de woning van reclamanten).</i></li> <li><i>2. In de beantwoording van de zienswijzen wordt daarnaast als concrete toezegging opgenomen dat wij, in overleg met reclamanten, zorgen voor een oplossing voor de ontsluiting van de woning en bijbehorende garage. Daarnaast zeggen we toe dat wij regie houden op de invulling van het gebied om de overgang naar het landelijk gebied en de Zegheweg te waarborgen. Het open groene karakter is, naast een goede inpassing van de woning van reclamanten, het uitgangspunt.</i></li> </ol> <p><i>Op bovenstaande voorstel hebben reclamanten aangegeven dat zij bereid blijven om te zoeken naar een bevredigende oplossing. De voorgestelde toezeggingen blijven voor hen echter onvoldoende concreet. Indien aan de hand van stedenbouwkundige alternatieven toezegging kan doen en deze verkaveling bij het bestemmingsplan worden gevoegd dat kan er wellicht tot een oplossing worden gekomen. Dit moet mogelijk zijn omdat bij de aankoop van de kavel ook concrete verkavelingstekeningen beschikbaar waren.</i></p> <p><i>Wij snappen dat reclamanten willen weten waar ze aan toe zijn. Wij kunnen ons op dit moment echter niet aan een concrete verkaveling binden. De markt is er niet naar om nu te bepalen op welke wijze het gebied over</i></p>

Nr.	Zienswijze	Antwoord
	<p>a. Er wordt opgemerkt dat in de planuitwerking een heldere indeling ontbreekt van het plangebied in de directe omgeving van zijn woning, met name waar geschakelde dan wel vrijstaande woningen kunnen worden opgericht; dit is in strijd met de rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening. De verhoging van het aantal woningen naar 20 wordt als onwenselijk gezien.</p> <p>b. De nieuw te bouwen woningen zijn deels gericht op de Gouden Regen, terwijl de naastgelegen woningen in de reeds gerealiseerde wijk rondom Huisstede juist gericht zijn op de Zegheweg.</p> <p>c. Het voorgestelde type woningen past niet bij hetgeen reeds is ontwikkeld op locatie Elzenhof 5.</p> <p>d. Er ontstaat een andere woonwijk dan was beoogd bij aankoop van het perceel, waarbij kavels voor 'bouwen in eigen beheer' waren bestemd.</p> <p>e. De kavel, met de daarbij behorende kavelprijs, is door de gemeente op een andere basis verkocht dan nu rondom Elzenhof wordt gerealiseerd;</p> <p>f. Op basis van het bestemmingsplan Groene Woud 2008, de koop-aannemings-overeenkomst en het verkavelingsplan is een</p>	<p><i>wellicht enkele jaren zal worden ingevuld. Om reclamanten voor zover als mogelijk tegemoet te komen hebben wij besloten om het bovenstaande voorstel over te nemen als aanpassing van het bestemmingsplan en de toezeggingen in deze nota op te nemen. Dit vanuit de gedachte dat wij met de vermindering van het aantal woningen, het vastleggen van de woningtypologie en een concrete toezegging voor wat betreft de inpassing van de woning, voldoende zekerheden bieden voor de instandhouding van de kwaliteit van de woonomgeving.</i></p> <p>Naar aanleiding van de punten uit de zienswijze het volgende:</p> <p>a. Zie de inleiding hierboven.</p> <p>b. De in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen tekening betreft een verkavelingssuggestie. Bij de uitwerking dragen wij zorg voor de beeldkwaliteit vanaf de Zegeheweg.</p> <p>c. Zie de inleiding hierboven.</p> <p>d. Gelet op het aantal woningen en de woningtypologie zijn wij van mening dat er geen wezenlijk 'andere wijk' ontstaat. Er kan nog steeds sprake zijn van "bouwen in eigen beheer", indien een bouwer of projectontwikkelaar de woningen gaat bouwen dan houden wij de regie op de beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte.</p> <p>e. Bij de verkoop van de kavel is in de verkoopovereenkomst niet een verkaveling van het omliggende gebied van de kavel opgenomen. Dat er verwachtingen zijn gewekt door de destijds voorziene verkaveling in de vorm van een hofje is evident. Met de hierboven beschreven aanpassingen van het bestemmingsplan en de vastgelegde toezeggingen zijn wij van mening dat er tegemoet wordt gekomen aan de geschepte verwachtingen.</p> <p>f. Zie de inleiding hierboven. Daarnaast is het mogelijk om bij de herziening van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente in te dienen. Indien er inderdaad sprake is van waardevermindering, hoger dan het normaal maatschappelijk risico, dan ontvangen reclamanten hiervoor een vergoeding.</p>

Nr.	Zienswijze	Antwoord
	<p>taxatie laten maken t.b.v. hypothecaire geldlening. Deze taxatie sluit niet aan bij de ontwikkeling zoals thans is voorgesteld. Men vreest bij hertaxatie voor waardevermindering.</p>	<p><b>De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de Elzenhof wordt op de verbeelding een maximum aantal woningen van 8 opgenomen met daarbij de bepaling dat er alleen vrijstaande, geschakelde en 2<sup>1</sup> kapwoningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast zeggen wij toe dat wij zorgen voor een oplossing voor de ontsluiting van de woning en bijbehorende garage. Wij houden regie op de invulling van het gebied om de overgang naar het landelijk gebied en de Zegheweg te waarborgen. Het open groene karakter is, naast een goede inpassing van de woning van reclamanten, het uitgangspunt</b></p>