

**Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Hoevelaar
fase 1**

Nr.	Zienswijze (samenvatting)	Reactie
1	<p>a. De ligging van de gastransportleiding is niet correct weergegeven.</p> <p>b. Binnen de belemmeringenstrook mogen geen kwetsbare objecten en bouwvlakken worden gerealiseerd.</p> <p>c. Artikel 8 'Leiding-Gas' moet zodanig worden aangepast dat alleen bouwwerken t.b.v. de leiding mogen worden gebouwd.</p> <p>d. Artikel 8 dien te worden aangevuld met: 'opslaan van goederen, m.u.v. het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding is strijdig met de bestemming' en 'het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten is strijdig met de bestemming'.</p> <p>e. Artikel 8 lid 3 dient te worden aangepast door het woord 'onevenredig' te schrappen, en met het volgende toetsingskader: 'dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad; dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies worden ingewonnen bij de leiding beheerder; dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.</p> <p>f. Aanpassen verbeelding door een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de leiding aan te brengen.</p>	<p>a. De ligging zal conform de aangeleverde informatie op de verbeelding worden weergegeven.</p> <p>b. Met de dubbelbestemming Leiding-Gas is geborgd dat er alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van een hogedrukaardgastransportleiding. Ondanks dat er een bouwvlak onder ligt behorend bij de bestemming 'Woongebied' is het niet mogelijk hier gebouwen te realiseren zoals woningen.</p> <p>c. Het artikel is aangepast.</p> <p>d. Het artikel is aangevuld.</p> <p>e. Het artikel is aangepast.</p> <p>f. Op de verbeelding is reeds uitgegaan van een breedte van 4 meter aan weerszijden van de leiding. In de regels is het artikel afwijken van de bouwregels zodanig aangepast dat deze maatvoering niet meer genoemd wordt.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</p>
2	<p>a. In de huidige situatie is er geen woningbouw in een straal van minimaal 50 meter in de omgeving van de Zegheweg 8. Indieners wensen dat te behouden vanwege de huidige feitelijke legale vergunde zware bedrijvigheid (categorie 3.1) op Zegeheweg 8.</p> <p>b. De huidige situatie is niet goed op de verbeelding weergegeven.</p> <p>c. Indieners zijn in hun rechtszekerheid geschaad door een</p>	<p>a. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan Zegheweg is opgenomen hebben wij de oostzijde van de Zegheweg als een gemengd gebied aangemerkt. Dit vanwege de aanwezige bedrijven aan de Zegheweg. Wij zijn van mening dat de woningen binnen Hoevelaar fase 1, grenzend aan de bedrijven van de Zegheweg, ook binnen een gemengd gebied zijn gelegen. Hierdoor geldt er voor het bedrijf van reclamant, een categorie 2 bedrijf, een richtafstand van 10 meter (en niet van 50 of 70 meter). Naar aanleiding van een</p>

	<p>opeenvolging van bestemmingsplannen (resp. Zegheweg, Bebouwde Kom en nu Hoevelaar). Zij verzoeken om een constructief overleg.</p> <p>d. In het plan Hoevelaar dient een zonegrens milieuhinder te worden opgenomen van minimaal 50 meter maar liever 70 meter vanuit het gehele perceel van indieners.</p>	<p>gelijkluidende inspraakreactie is de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aangepast.</p> <p>b. Het perceel van indieners ligt buiten de plangrens van het bestemmingsplan Hoevelaar. Op de verbeelding is de bestaande bebouwing weergegeven.</p> <p>c. Voor het perceel van reclamanten is afgelopen 10 jaar achtereenvolgens het bestemmingsplan Bedrijventerrein 2008 vastgesteld en het bestemmingsplan Zegheweg (2013). Dit laatste betrof een partiele herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein en Het Groene Woud. Uitgangspunt voor het in oktober 2017 vastgestelde bestemmingsplan Bebouwde Kom is voor het perceel van reclamant het bestemmingsplan Zegheweg en daarop volgend het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015. Met de uitspraken van de Raad van State over deze bestemmingsplannen zijn wij van mening dat wij de planologische situatie zoals daarin opgenomen ook in het bestemmingsplan Bebouwde Kom opgenomen kon worden. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om bestemmingsplannen te herzien.</p> <p>d. Zie beantwoording onder a.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
3	<p>In het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan evenals in de aanbestedingsvoorwaarden dient aandacht te worden gegeven aan een duurzame ontwikkeling van de wijk waarbij ook aandacht moet worden gegeven aan:</p> <p>Energie (gasloos wonen)</p> <p>Mobiliteit en ontsluiting (gedeeld vervoer, fietsvriendelijke wijk, laadinfrastructuur voor elektrisch rijden)</p> <p>Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen (aanleg gescheiden riool,</p>	<p>De gemeente heeft voor het gebied duurzaamheidsambities vastgesteld. Deze zijn opgesplitst in concrete en te onderzoeken maatregelen. Concrete maatregelen zijn:</p> <p>Concrete maatregelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het wordt een gasloze wijk; 2. Voor de te bouwen woningen wordt een EPC-norm van 0 gehanteerd; 3. Er wordt, daar waar mogelijk, los verkaveld en op de zon

<p>10% van het van het plangebied moet worden benut voor waterberging, voldoende infiltratie mogelijkheden, een groene inpassing van de wijk, aanleg van collectieve groene ruimtes met inheems streekeigen groen).</p> <p>Goed ruimtegebruik (onderzoek naar type woning die wenselijk is op basis van demografische ontwikkelingen en behoefte van toekomstige bewoners).</p> <p>Circulaire economie (toepassing van duurzame bouwmaterialen, gebruik van hergebruikte en herbruikbare materialen).</p>	<p>georiënteerd;</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Parkeren wordt efficiënt opgelost, met als uitgangspunt zo min mogelijk verharding; 5. De woningen hebben zo veel mogelijk flexibele plattegronden (levensloopbestendig), waarbij het op voorhand duidelijk is dat dit niet voor elk woningtype mogelijk is; 6. In de wijk wordt groene waterbuffering toegepast (wadi's); 7. Het oppervlakte aan verharding wordt beperkt, de openbare ruimte wordt dus groener. Hierbij dient wel het beheeraspect in acht te worden genomen; 8. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk duurzaam aangelegd waarbij waar mogelijk lokale materialen worden toegepast; 9. Ten aanzien van afvalscheiding wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen rondom afvalverwerking. <p>Daarnaast zijn de volgende te onderzoeken maatregelen vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. De aanleg van collectieve groene ruimte waarbij het beheer bij de bewoners wordt neergelegd; 11. Een collectief laag temperatuur warmtenet waarbij de woningen individueel na-verwarmd worden. Waarbij op termijn ook stroom binnen de buurten kan worden opgeslagen om bij hoge piek(vraag) te kunnen worden ingezet; 12. Grijs water systeem op woningniveau, specifiek gebruik van hemelwater om bijvoorbeeld de wc door te spoelen of de auto te wassen; 13. Het toepassen van duurzame bouwmaterialen; 14. Stimuleren en faciliteren gedeelde mobiliteit. <p>De concrete maatregelen worden meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk en bij het ontwerp van de woningen en de openbare ruimte. Daarnaast wordt er op dit moment</p>
---	---

		<p>met de provincie en het Waterschap onderzocht of het mogelijk is om de wijk te voorzien van Nieuwe Sanitatie en het bouw van Nul op de meter woningen. Het stimuleren van elektrische deelauto's, het stimuleren van fietsgebruik etc. worden eveneens betrokken bij de uitwerking. Daarnaast vindt er op dit moment een woningbehoefte onderzoek plaats om te bepalen aan welke type woningen behoefte is. Wij hebben dus zeker duurzame ambities voor de wijk.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
4	<p>In het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het bedrijf van reclamant een geurhinder afstand gehanteerd van 50 meter. Dit moet gelet op de Wet geurhinder en veehouderij 100 meter omdat het perceel is gelegen in de bebouwde kom.</p>	<p>Het perceel van verzoeker is gelegen in het buitengebied. De toekomstige geurgevoelige objecten (woningen) moeten wel worden aangemerkt als bebouwde kom. Gelet op de Wvg moet in deze situatie een afstand worden aangehouden van 100 meter. We zullen de toelichting aanpassen. Overigens is de afstand tussen dichtsbijzijnde stal en het plangebied 95 meter. Binnen de resterende 5 meter zullen geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd. De verbeelding zal hiertoe worden aangepast.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
5	<p>In de nieuwe situatie komt er een bushalte achter de tuin van indiener. Passagiers in de bus kunnen over de muur in de tuin van indiener kijken. Hiermee wordt er een inbreuk gepleegd op zijn privacy. Verzocht wordt de bestaande muur te verhogen met minimaal één meter eventueel met een coniferen haag of met een klimophaag met betongaas.</p>	<p>In overleg met de aanwonenden zal worden voorzien in een ophoging van de bestaande muur. De gesprekken hierover zijn inmiddels gestart. In overleg met de aanwonenden is het voornemen de muur te verhogen met 60 cm door het aanbrengen van een gaasconstructie met begroeiing en de plaatsing van 2 extra bomen op gemeentegrond.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>

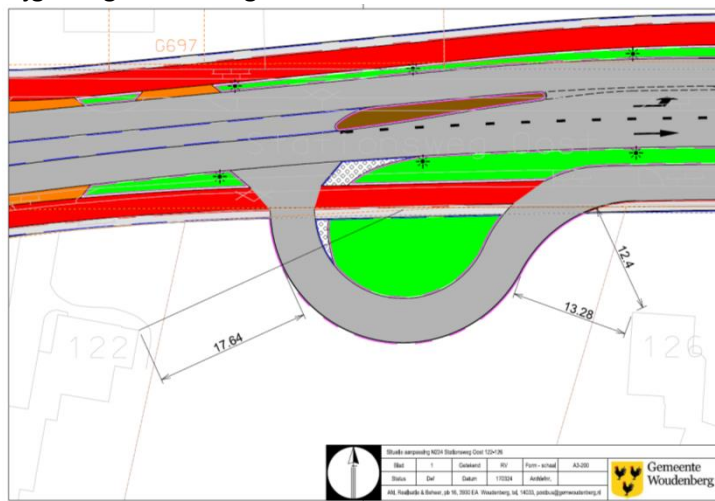
6	<p>a. Het plan leidt tot aantasting van het woongenot van de indiener als gevolg van het aan te leggen kruispunt met VRI installatie. Deze is voor de woning van de indiener gelegen en leidt tot een toename van verkeer en geluidbelasting op de woning. In zomer zal daarbij ook sprake zijn van muziek afkomstig uit de auto's en in de donkere uren zal indiener worden geconfronteerd met koplampen die in de woning schijnen. Verzocht wordt te kijken naar oplossingen die de geluidbelasting en lichtschijnsel op de woning doet afnemen.</p> <p>b. Er is onvoldoende rekening gehouden met het legen van afvalcontainers. De geplande verzamelplaats van afvalcontainers is erg ver van de woning afgelegen. Voorts kan de vuilniswagen niet op de parallelweg komen omdat deze daar niet kan keren. Daardoor moet de wagen op de doorgaande weg moeten stilstaan met een opstopping van verkeer tot gevolg. Indiener verzoekt de parallelweg te verlengen waarbij de toegang wordt geregeld middels een paaltje in de weg.</p> <p>c. Het perceel naast de woning van indiener heeft op dit moment een agrarische bestemming en indiener wil op dit perceel graag woningen bouwen. Dit is reeds verzocht in het kader van de inspraak. Daarop is door de gemeente aangegeven dat dit niet mogelijk is omdat buiten de rode contour geen woningen mogen worden gebouwd en dat verdere versterking van het gebied moet worden voorkomen. Indiener is het daarmee niet eens omdat aan de overkant een nieuw woonwijk van ongeveer 1000 woningen wordt gebouwd. Het toevoegen van een woning leidt dan ook niet tot een toename van versterking van het gebied. Het landelijk karakter van het gebied verdwijnt immers al door de nieuwbouw van zoveel huizen. Voorts verzoekt indiener om de parallelweg te verlengen zodat het naast gelegen perceel kan worden ontsloten middels een</p>	<p>a. Zoals dat ook in het kader van de inspraaknota is aangegeven is bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties er niet altijd aan te ontkomen dat de woonsituatie voor enkele bewoners grenzend aan een dergelijke locatie verslechterd. Daarvan zijn wij ons bewust. De gemeente dient echter de verschillende belangen tegen elkaar af te wegen. In dit geval gaat het om het belang van de zorg voor voldoende woningen om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Bij de planontwikkeling streven wij ernaar de bestaande omgeving zoveel mogelijk te respecteren. De toekomstige woonwijk moet worden ontsloten. De nu gekozen ligging van de ontsluiting komt voort uit verkeerskundige overwegingen en de hiervoor beschikbare grond. Er zijn geen oplossingen voorhanden die de geluidbelasting doen afnemen. Het gehele wegvak dat wordt aangepast inclusief de kruising wordt voorzien van geluidarm asfalt. Het inschijnen van koplampen is relatief beperkt omdat de kruising niet direct voor de woning van reclamant ligt. Daarnaast is er eerst sprake van een rijbaan waarbij van de woning af wordt gereden en daarnaast pas van een rijbaan richting de woning van reclamant. Wij onderkennen echter niet dat er wel sprake kan zijn van het inschijnen van koplampen. Wij zijn bereid om in de tussenberm tussen de hoofdrijbaan en parallelweg een haag van veldesdoor aan te brengen, om het inschijnen van koplampen te beperken.</p> <p>b. De ingetekende locatie voor de afvalcontainers is op een afstand van circa 100 meter van het perceel van reclamant. Zoals tijdens de informatieavond besproken is, kan betrokkene haar container ook plaatsen bij de uitrit van Stationsweg Oost 136. Deze locatie is op circa 50 meter van het perceel van reclamant. De nieuw aan te leggen parallelweg is voor de aanwonenden en is niet geschikt voor een vuilniswagen omdat er geen keervoorziening aanwezig is. De vuilniswagen zal daarom (net zoals nu het geval is) eens per week op de hoofdrijbaan stoppen om de aangeboden containers te legen. Om</p>
---	---	--

	<p>aan te leggen uitrit.</p> <p>d. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt. De waardedaling blijkt al uit een forse waardevermindering van de woning zo blijkt uit de WOZ beschikkingen sinds 2013.</p>	<p>de gevolgen van het stilstaan van de vuilniswagen op het overige verkeer te beperken wordt de container opstelplaats aan het begin van de opstelstrook gesitueerd en niet vlakbij de kruising. Op deze wijze kan het overige verkeer de vuilniswagen passeren en de juiste opstelstrook kiezen voor de kruising. Een doorsteek vanaf de parallelbaan naar de hoofdrijbaan voorbij de kruising is onwenselijk en zal het oneigenlijk gebruik van andere verkeersdeelnemers in de hand werken. Ook met gebruik van uitneembare paaltjes zal dit het oneigenlijk gebruik van andere verkeersdeelnemers in de hand werken. De parallelweg is tevens een fietspad. Wij vinden het vanuit verkeerveiligheid van de fietser onwenselijk dat daar waar het weg weer tot specifiek fietspad versmald een paaltje te plaatsen.</p> <p>c. De woning van indiener is gelegen in het buitengebied van de gemeente. Voor het buitengebied heeft de gemeente het beleid om geen nieuwe woningbouw toe te staan om verstening van dit gebied te voorkomen. Om toch te voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen is er voor gekozen voor inbreiding van de bestaande kern van Woudenberg en de overstijgende vraag geconcentreerd te bouwen in het gebied Hoevelaar. Hiermee wordt zoals gezegd versnippering en verstening van het buitengebied voorkomen. Dit is ook conform het beleid van de Provincie waarin is bepaald dat buiten de rode contour geen woningen mogen worden gebouwd. Betreffend perceel ligt buiten deze rode contour. Dat de bouw niet tot extra verstening leidt delen wij niet. Wij willen juist voorkomen dat her en der in het buitengebied woningen worden opgericht en hebben dus gekozen voor een centrale locatie. Wij zijn wel bereid om de parallelweg te verlengen zodanig dat het naastgelegen perceel kan worden ontsloten middels een door de gemeente aan te leggen uitrit. Voorts zal het bestaande toegangshek worden verplaatst naar de aan te leggen uitrit.</p>
--	---	---

		<p>d. Voor nagenoeg iedere uitleglocatie geldt dat er sprake zal zijn van mogelijke planschade omdat het in een klein en dichtbevolkt land het niet valt te voorkomen dat voor bewoners de bestaande woonkwaliteit achteruitgaat. Bij de keuze van de huidige woningbouwlocatie zijn wij uitgegaan van allereerst ruimtelijke motieven, zoals een gebied grenzend aan de kern en landschappelijk minder kwetsbaar gebied. Ook bij de inrichting van de wijk zullen wij rekening houden met bestaande omgeving zodat zo min mogelijk (extra) hinder van de wijk wordt ondervonden. Daarnaast is de genoemde waardedaling in het kader van de WOZ niet het gevolg van de aanleg van de nieuwe woonwijk maar gebaseerd op de werkelijke verkoop van vergelijkbare woningen.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het doortrekken van de parallelweg en het planten van een haag past binnen het bestemmingsplan.</p>
7	<p>In het bestemmingsplan is onvoldoende vastgelegd dat er langs de Zegheweg een brede groenstrook gerealiseerd wordt. Volgens de verbeelding is het nu mogelijk om verschillende type woningen direct langs de Zegheweg te realiseren. Dat is volgens indiener in strijd met het voornemen van de gemeente om het bestaande landschappelijke karakter van de Zegheweg te handhaven (zie reactie gemeente in de inspraaknota bij nr. 1 en nr. 10).</p>	<p>In het voorontwerp bestemmingsplan is langs de Zegheweg op de verbeelding niet specifiek een groenstrook aangegeven. Wel is het bouwvlak voor de woningen op 5 meter afstand vanaf de rand van de berm van de Zegheweg opgenomen. Binnen deze afstand zijn geen woningen toegestaan. Het bestemmingsplan staat groenvoorzieningen binnen de Woonbestemming toe. Het bestaande groen langs de Zegheweg zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Voorts zal bij de definitieve verkavelingsopzet rekening worden gehouden met het landschappelijke karakter van de Zegheweg. Waar nodig zal dit worden versterkt. De geplande woningbouw langs de Zegheweg is beperkt en versterkt uitsluitend het bebouwingslint ter plaatse. Het karakter van de weg worden daarmee niet teniet gedaan. Er is nog geen besluit genomen ten aanzien van de keuze voor het type woning langs de Zegheweg. De te bouwen woningen zullen echter wel passend moeten zijn binnen het landelijke</p>

		<p>karakter van de weg.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
8	<p>Het verkeer dat bij één van de woningen langs de parallelweg moet zijn moet bij een gesloten toegangspoort van reclamant keren bij de burens. Het keren ook op terrein van de reclamant wordt als vervelend ervaren. Verzocht wordt de parallelweg aan de andere zijde te ontsluiten desnoods met behulp van een stoplicht.</p>	<p>Een doorsteek vanaf de parallelbaan naar de hoofdrijbaan voorbij de kruising is onwenselijk en zal het oneigenlijk gebruik van andere verkeersdeelnemers in de hand werken. Ook met gebruik van uitneembare paaltjes zal dit het geval zijn. In de huidige situatie moeten bezoekers en leveranciers ook al gebruik maken van de opritten / toegangen tot de bestaande woningen. Deze situatie verandert slechts ten dele.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
9.	<p>Indiener is van mening dat de halve rotonde zo ver mogelijk van zijn woning moet worden gesitueerd om de volgende redenen: Aanleg van de halve rotonde vindt plaats op zijn grond, maar de woning (nr. 122) kan niet worden aangesloten op deze veilige ontsluiting. De zijkant van de woning (nr. 122) aan de kant van de halve rotonde bestaat inclusief de aangebouwde serre voor een groot gedeelte uit glas.</p> <p>De aanleg van de ontsluitingsweg op een korte afstand van de woning wordt als een grote inbreuk op de privacy ervaren. De weg ontsiert het uitzicht en er is grote kans op inschijnende koplampen door de gehele woning vanwege het vele glas. Indiener is wel van mening dat de aanleg van de ontsluitingsweg een goede zaak is met name voor de verkeersveiligheid maar ervaart iedere meter dat de aan te leggen halve rotonde opschuift vanaf de woning</p>	<p>De parallelweg ontsluit slechts 4 woningen, de te verwachten verkeersintensiteit is daarmee zeer beperkt. In het voorontwerp bestemmingsplan was de aansluiting op een afstand van circa 10 meter van de gevel van de woning gesitueerd. Op verzoek van indiener is bekeken of de aansluiting verder van de Stationsweg Oost 122 gesitueerd kan worden. Hierbij werd de afstand tot de woning Stationsweg Oost 126 van circa 22 meter verkleind naar circa 13 meter.</p> <p>Als compromis is voorgesteld een gelijke verdeling van de afstand tussen Stationsweg Oost 122 en 126 van ieder circa 15 meter. Dit is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Het verschuiven van de aansluiting van de parallelweg op de Stationsweg Oost zoals indiener verzoekt is technisch geen bezwaar.</p> <p>De afstand van de woning Stationsweg Oost 122 wordt daarmee circa 17,5 meter. De woonkamer van Stationsweg Oost 122 is gesitueerd aan de zijde van de aansluiting. In deze gevel is een serre gesitueerd, voorzien van veel glas. De afstand van de woning Stationsweg Oost 126 wordt daarmee circa</p>

Stationsweg Oost 122 Als winst. Indiener stelt voor om de ontsluitingsweg met halve rotonde aan te leggen op basis van bijgevoegde tekening.



13 meter, deze afstand is vergelijkbaar met de afstand van de woning tot aan de parallelweg aan de voorzijde. De woonkamer van Stationsweg Oost 126 is gesitueerd aan de zijde van de aansluiting. In deze gevel zijn momenteel 2 ramen aanwezig.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



Boven: Stationsweg Oost 122
Onder: Stationsweg Oost 126

