

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Nijverheidsweg, Woudenberg

Het ontwerpwijzigingsplan Nijverheidsweg heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 26 september tot en met 6 november 2018. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er zes zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Nijverheidsweg zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Op 4 oktober 2018 is er voor omwonenden en belanghebbenden een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond is het ontwerpwijzigingsplan getoond maar is er ook toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan en zijn de woningontwerpen getoond. De opkomst was hoog en de sfeer was positief. Over het algemeen kan gesteld worden dat men de herontwikkeling een sterke verbetering van het gebied vindt. Dit neemt niet weg dat omwonenden op onderdelen, op perceelniveau, vinden dat zij benadeeld worden door de ontwikkeling. Aan deze omwonenden is geadviseerd een zienswijze in te dienen.

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
1.	Praktijkruimte Nijverheidsweg 52-54	De zienswijze richt zich op de volgende zaken. a. De bestaande praktijkruimte van ongeveer 70 m ² is niet in het wijzigingsplan opgenomen, graag dit herstellen. b. Het maximum aantal m ² aan bijgebouwen dat in stand wordt gehouden moet 200 m ² ipv de opgenomen 150 m ² zijn. c. Op het grasveld naast de woning worden hobbydieren gehouden en dient een schuil-/nachthok aanwezig te zijn. Verzocht wordt dit gebruik zeker te stellen.	a. Omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in het bestemmen van een praktijkruimte van 70 m ² kan dit niet opgenomen worden in het wijzigingsplan. Wij zijn echter bereid mee te werken aan een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan om de praktijkruimte te vergunnen. b. Per abuis is het verkeerde aantal m ² opgenomen. Wij passen dit aan op de verbeelding van het wijzigingsplan. c. Het hobbymatig houden van dieren past binnen de woonbestemming, wij kunnen dit niet specifiek regelen omdat de wijzigingsbevoegdheid daarin niet voorziet. Wij zijn bereid om voor de hobbydieren nog 20 m ² extra aan bijgebouwen toe te staan. Het totaal komt daarmee op 220 m ² .

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
2.	Nijverheidsweg 46	<p>Door de tegenover de reclamant geplande uitrit van de parkeerplaats voor de woningbouwontwikkeling ontstaat overlast. Reeds lange tijd wordt al overlast ervaren door de schijnwerpers van de aanwezige bedrijven en het af- en aanrijden van auto's in de avond. Om overlast van de woningbouw te voorkomen wordt verzocht de uitrit te verplaatsen.</p>	<p>Zoals reclamant zelf ook aangeeft is er nu reeds sprake van autoverkeer en hinder van de bedrijven. Wij hebben gezien of de inrit verplaatst kan worden maar dit is stedenbouwkundig en vanuit verkeersveiligheidsperspectief ongewenst. Via de inrit worden ongeveer 40 parkeerplaatsen ontsloten, aangezien dit parkeerplaatsen voor de woningen betreffen is er met name sprake van verkeersbewegingen in de ochtend en avondspits. In de avonduren zal, in vergelijking met de bestaande bedrijvigheid, naar verwachting minder overlast zijn. De schijnwerpers zijn immers ook niet meer aanwezig. De inrit wordt deels aangelegd door middel van inritblokken (alleen aan de zijde van de Nijverheidsweg) de andere zijde (van het parkeerterrein) zal worden ingericht door middel van een (glooiende) weg en niet door een inritblok. Dit zorgt ervoor dat koplampen niet opeens omhoog komen. Wat wel het geval is bij inritblokken. Verder zal er aan de zijde van de woning van reclamant, tussen de weg en het trottoir, een dichte groenblijvende haag, met een breedte van ongeveer 1 meter en een hoogte van 0,80 centimeter, worden gepland. Op deze wijze menen wij dat er voldoende maatregelen worden getroffen om hinder te voorkomen.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
3.	Lindelaan 2	<p>De bezwaren richten zicht tegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Het ontwerpbestemmingsplan laat een woning op een afstand van 2,5-3 meter toe met een hoogte van 10 meter. De privacy en lichtinval worden hierdoor onevenredig aangetast. In het wijzigingsplan is opgenomen dat er geen onevenredige aantasting van de belangen van derden mag plaatsvinden. b. In het wijzigingsplan is opgenomen dat er rekening wordt gehouden met de situering van de aanwezige woningen en bijbehorende tuinen door de woningen op een aantal meter van de kavel te realiseren. Dit is echter niet het geval. De nieuwe garage komt direct op de erfgrans te staan. c. Bij de aankoop van de woning was het uitgangspunt dat er een enkele vrijstaande woning zou worden gebouwd, nu is er sprake van een twee-onder-een-kapwoning. Verder is aangegeven dat er een zonnige tuin op het zuiden zou zijn. Doordat er een hoge woning achter het perceel wordt opgericht is daar geen sprake van. 	<ul style="list-style-type: none"> a. t/m c. <p>Op 18 oktober 2016 is de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning van reclamant verleend. De omgevingsvergunning kon worden verleend op grond van het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015. Dit bestemmingsplan gold zowel voor de woning van reclamant als voor de achterliggende gronden waarvoor nu het wijzigingsplan Nijverheidsweg in procedure is. Ten tijde van aankoop van de woning in het eerste kwartaal van 2017 was dit bestemmingsplan van kracht. Op grond hiervan konden op de erfgrans bijgebouwen worden gebouwd met een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 4,5 meter. Daarnaast konden er ook woningen achter het perceel van reclamant worden gebouwd, er gold op basis van het bestemmingsplan Het Groene Woud geen minimale afstand voor woningen ten opzicht van zijdelingse perceelgrenzen. Daarnaast waren er ook toen al woningen met een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Op het moment dat reclamant de woning kocht kon worden voorzien dat er woningen en bijbehorende bijgebouwen achter het perceel gebouwd zouden worden.</p> d. Omdat wij wel begrip hebben voor de wens de privacy in de tuin en woning te behouden is het woningontwerp aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Wij zijn het

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>d. Verzocht wordt de ramen op de 1e en 2e verdieping weg te halen zodat de privacy gewaarborgd wordt. Daarnaast wordt verzocht de woningen op te schuiven tot vijf meter vanaf de erfgrens, daarvoor lijkt ruimte in het plan.</p>	<p>met reclamant eens dat het, in verband met de privacy, gewenst is geen ramen te realiseren op de 1e en 2e verdieping. Het aangepaste definitieve woningontwerp is als bijlage bij deze nota gevoegd.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het woningontwerp is echter wel aangepast.</p>
4.	Lindelaan 4	<p>Verzocht wordt de geplande garage achter de tuin van reclamant te verplaatsen zodat de lichtinval in de tuin behouden blijft. De garage zorgt, naast het beperken van de lichtinval, bovendien voor een negatief effect op het aanzicht vanuit de tuin doordat deze hoger is dan de schuur/veranda van reclamant. Kan hier rekening mee worden gehouden bij de vaststelling van het wijzigingsplan en de bijbehorende voorwaarden?</p>	<p>Op 18 oktober 2016 is de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning van reclamant verleend. De omgevingsvergunning kon worden verleend op grond van het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015. Dit bestemmingsplan gold zowel voor de woning van reclamant als voor de achterliggende gronden waarvoor nu het wijzigingsplan Nijverheidsweg in procedure is. Ten tijde van aankoop van de woning in het eerste kwartaal van 2017 was dit bestemmingsplan van kracht. Op grond van hiervan konden op de erfgrens bijgebouwen worden gebouwd met een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 4,5 meter. Op grond van het wijzigingsplan geldt conform het bestemmingsplan Bebouwde Kom een maximale goothoogte van 3,3 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter. Het ontwerp zoals zal worden aangevraagd gaat uit van een garage zonder kap, de maximale toegestane bouwhoogte wordt derhalve</p>

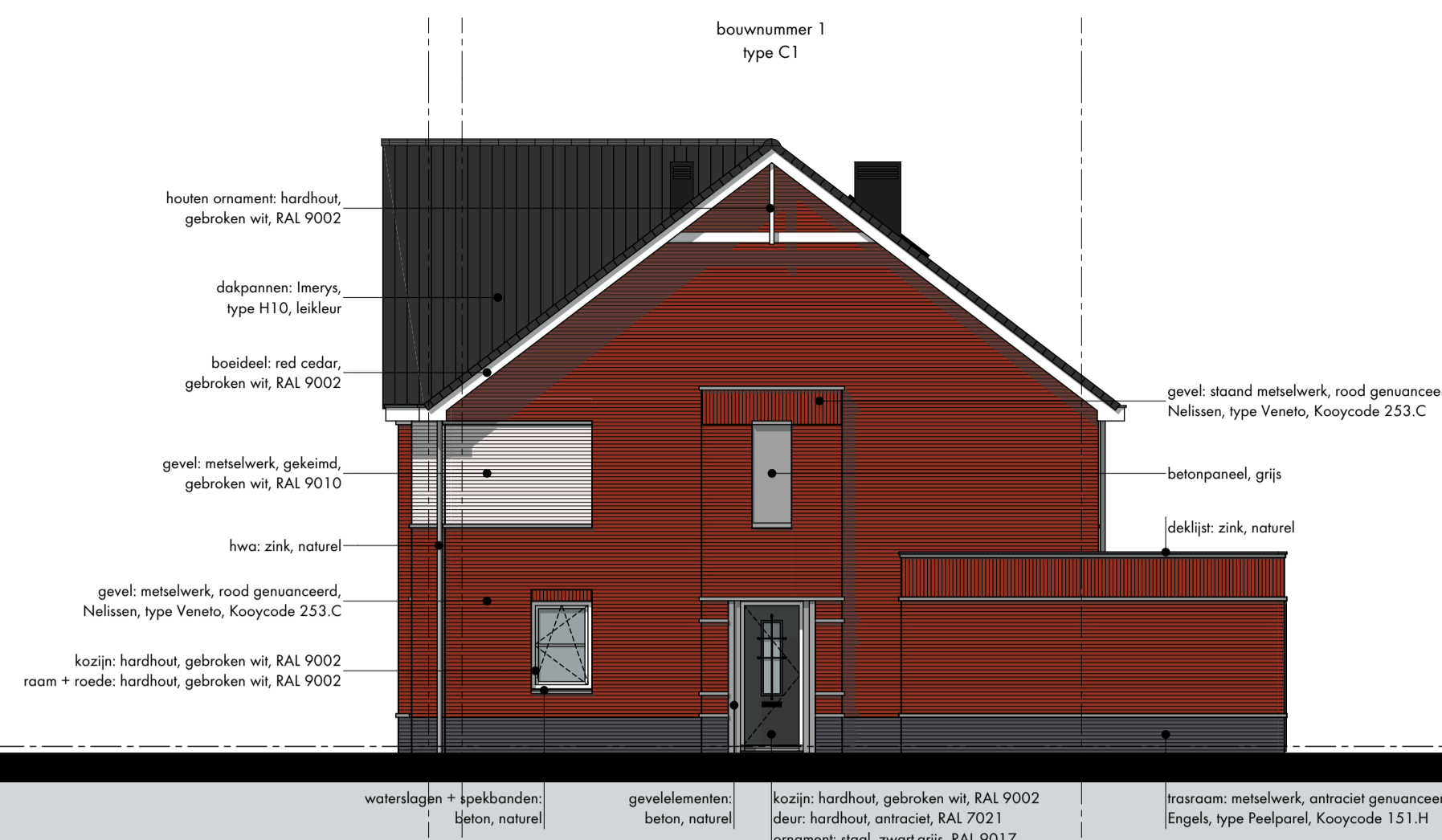
Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>niet benut. Wij zien geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze. Op het moment dat reclamant de woning kocht kon worden voorzien dat er op de erfgrens een bijgebouw kon worden opgericht. Daarnaast kan op grond van het Besluit omgevingsrecht eveneens vergunningsvrij een bijbehorende bouwwerk met een hoogte van dan wel 4 of 5 meter (afhankelijk van de locatie ten opzicht van de woning) op de erfgrens worden opgericht. Er kan dus gesteld worden dat de bouw van een garage op de erfgrens algemeen maatschappelijk aanvaardbaar is.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
5.	Nijverheidsweg 21	<p>Met de gemeente is voor het perceel van reclamant een grondruil overeengekomen. Hierdoor wordt het perceel breder waardoor de mogelijkheid ontstaat twee woningen op het perceel te realiseren (twee-onder-een-kap). Verzocht wordt deze mogelijkheid op te nemen in het wijzigingsplan.</p>	<p>Door de grondruil ontstaat er een kavel van ruim 12 meter breed. Hierop is het goed mogelijk twee twee-onder-een-kap woningen te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de bouw van twee woningen als passend te beschouwen. Op het perceel moet in twee parkeerplaatsen worden voorzien, in het openbaar gebied worden twee extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Een en ander dient voordat het wijzigingsplan ter visie wordt gelegd vastgelegd te zijn in een anterieure overeenkomst.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen mits er tijdig een anterieure overeenkomst wordt gesloten.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
6.	Nijverheidsweg 50 en Stationsweg West 109a	<p>a. Op de percelen aan de Nijverheidsweg 50 en Stationsweg West 109a zijn bedrijfsgebouwen gelegen. De eigenaren willen de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk maken. Verzocht twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen op te nemen. Daarnaast wordt verzocht, in verband met de gedeeltelijk sloop van de bedrijfsbebouwing op het nieuwe perceel van de Stationsweg West 109a 240 m² aan bijgebouwen mogelijk te maken, waarvan 120 m² bij de woning aan Stationsweg West 109 zal gaan toebehoren.</p> <p>b. Het bedrijfsgebouw op het perceel aan de Stationsweg West 109a zal tot uiterlijk 1 mei 2021 bedrijfsmatig gebruikt worden door het huidige bedrijf. Verzocht wordt dit mogelijk te maken.</p>	<p>a. Wij vinden het voor de Nijverheidsweg en omgeving van grote meerwaarde indien betreffende bedrijfsgebouwen worden gesloopt en vervangen door twee vrijstaande woningen. Wij zijn daarom bereid aan de ontwikkeling mee te werken ook al kan dit pas in de fase van vaststelling van dit wijzigingsplan worden meegenomen. Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van de beoogde ontwikkeling op de hoogte gebracht. Dit heeft tot enkele aanpassingen geleid. Zo is er onder andere overeengekomen dat er een achterpad wordt gerealiseerd. Voor de woningen worden twee bouwvlakken met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter opgenomen.</p> <p>b. Op grond van artikel 36 van het bestemmingsplan Bebouwde Kom, waarvan de regels van toepassing zijn op het wijzigingsplan, vallen zowel het bedrijfsgebouw als het gebruik onder het overgangsrecht. Het gebouw kan derhalve tot 1 mei 2021 voor de huidige bedrijfsactiviteiten gebruikt worden. In het kader van het wijzigingsplan is al geconstateerd dat het een bedrijf in de bedrijfscategorie 1 betreft. Deze bedrijfscategorie kent een richtafstand van 10 meter en kan als aanvaardbaar in een woonomgeving worden gezien. Het voorzetten van het huidige gebruik tot maximaal 1 mei 2021 is daarom niet bezwaarlijk.</p>

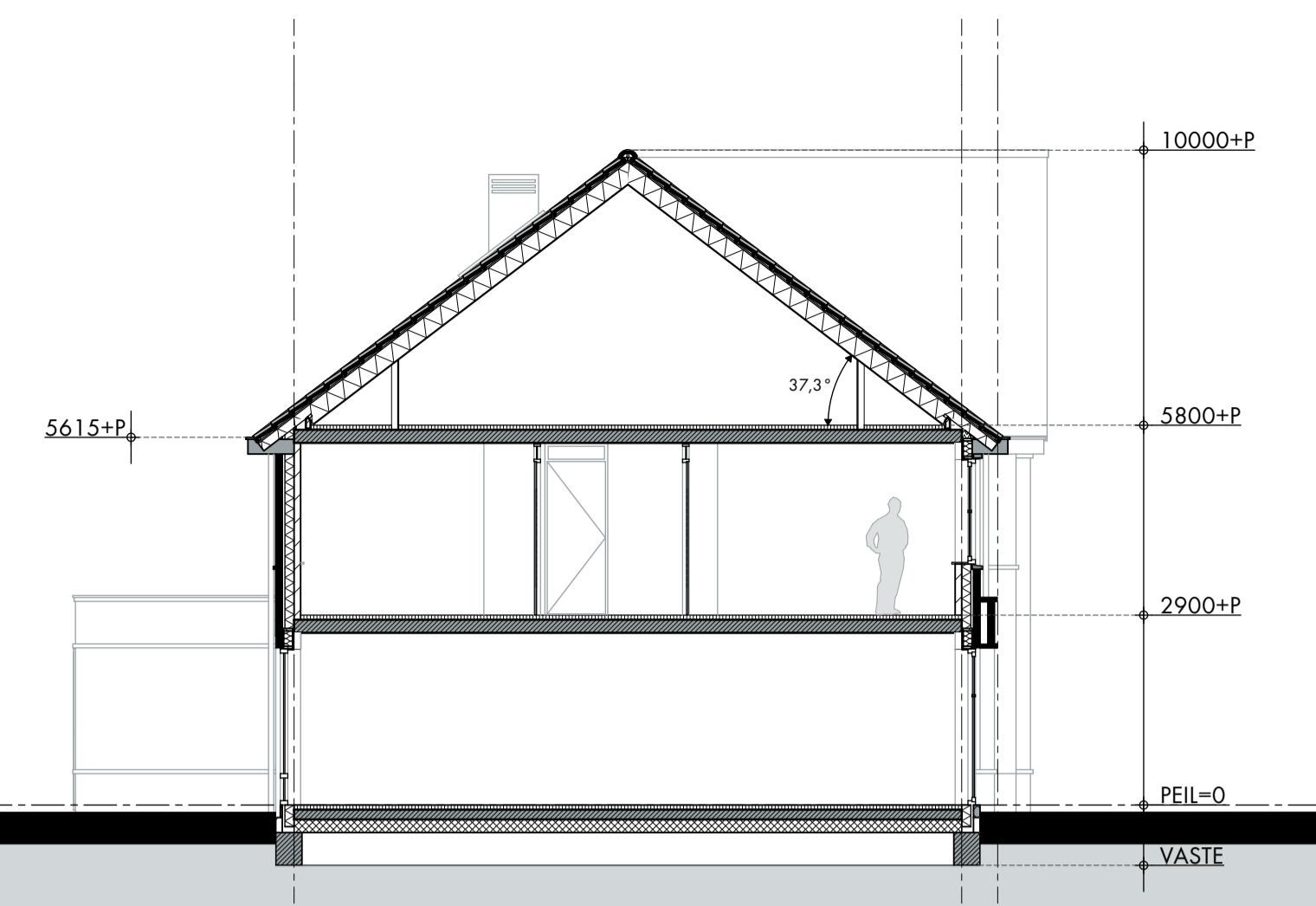
Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p data-bbox="1227 240 1989 316">Een en ander dient voordat het wijzigingsplan ter visie wordt gelegd vastgelegd te zijn in een anterieure overeenkomst.</p> <p data-bbox="1178 368 1980 483">Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen mits er tijdig een anterieure overeenkomst wordt gesloten.</p>



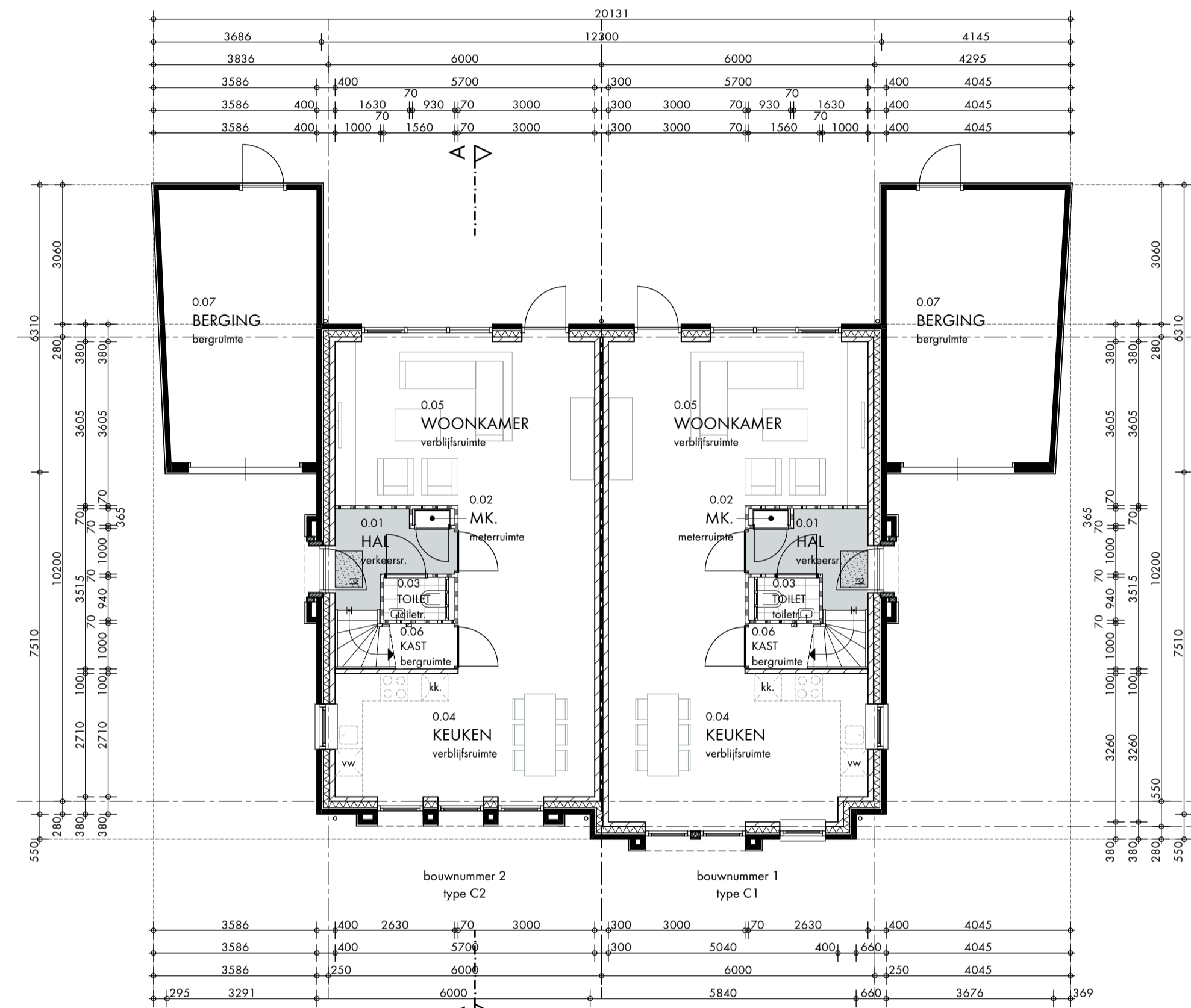
VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



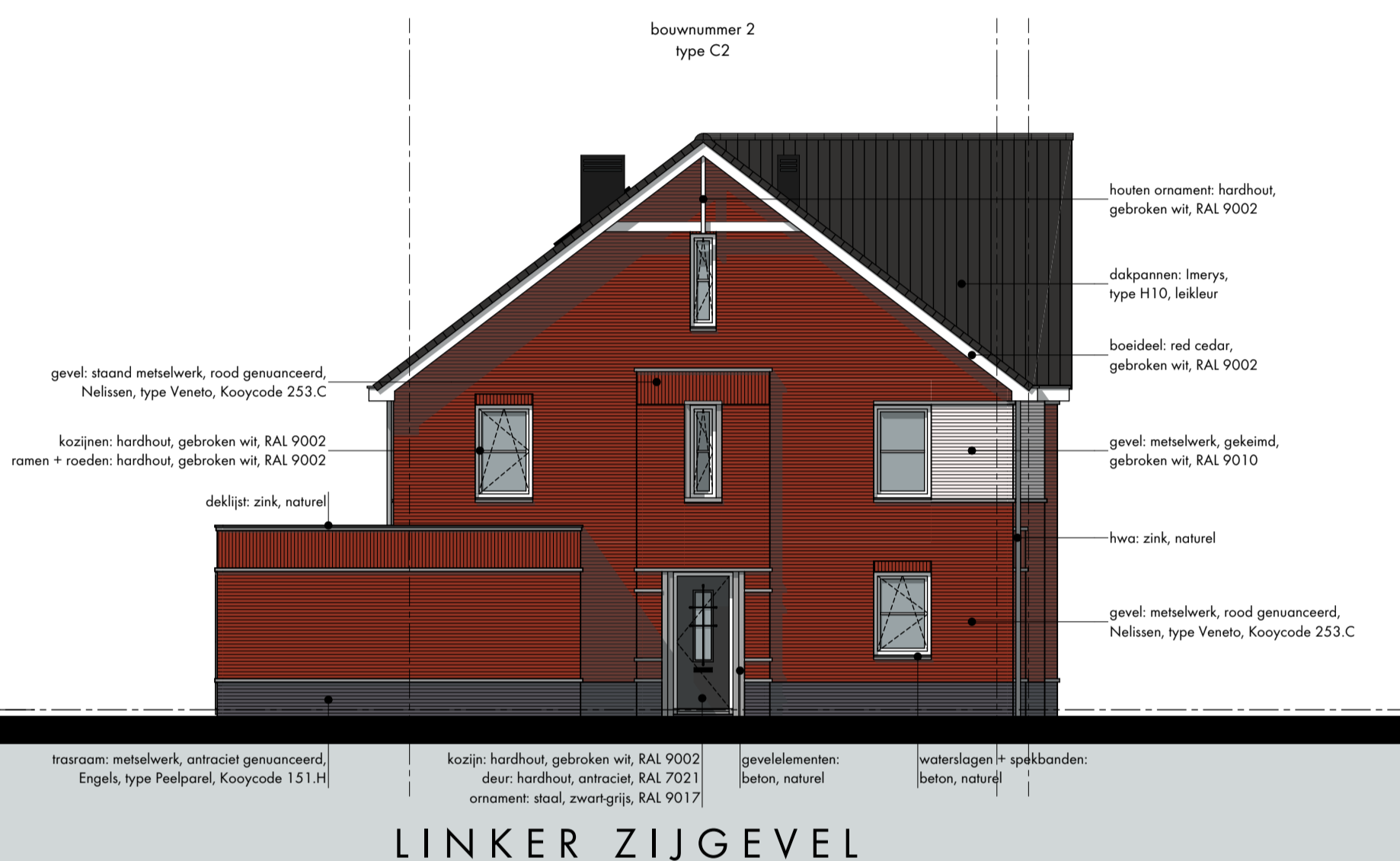
DOORSNEDE A-A



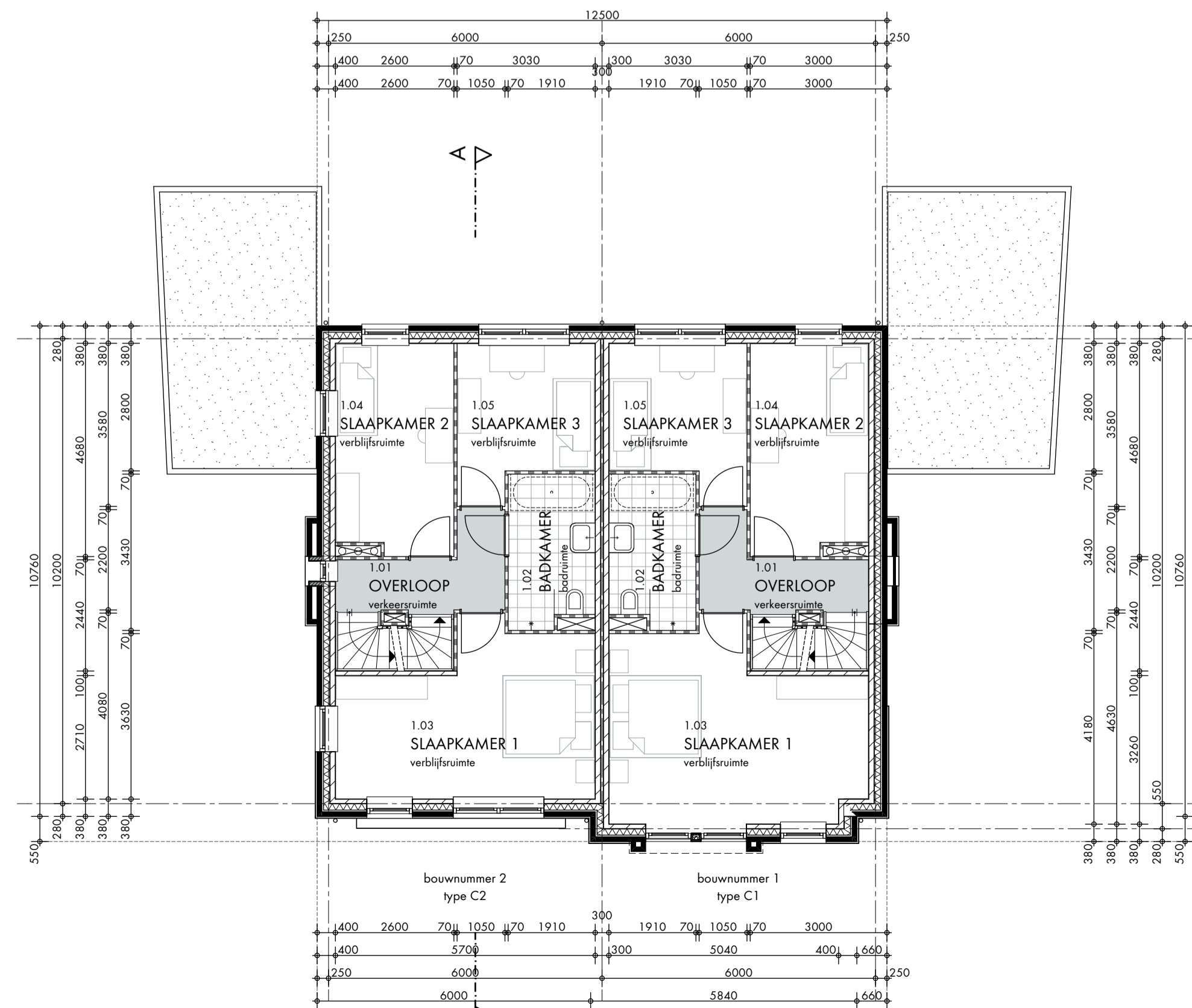
BEGANE GROND



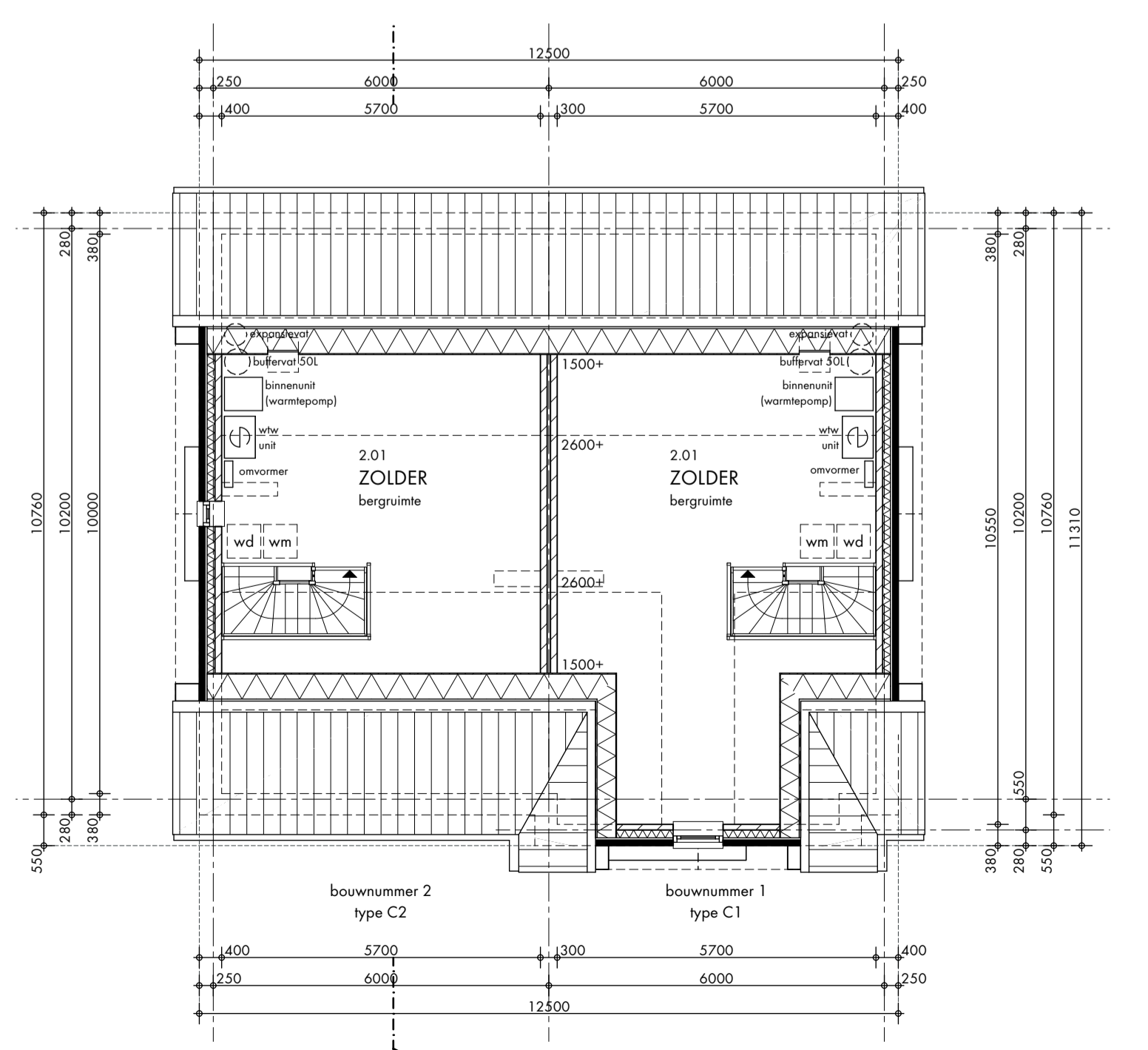
ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



1e VERDIEPING



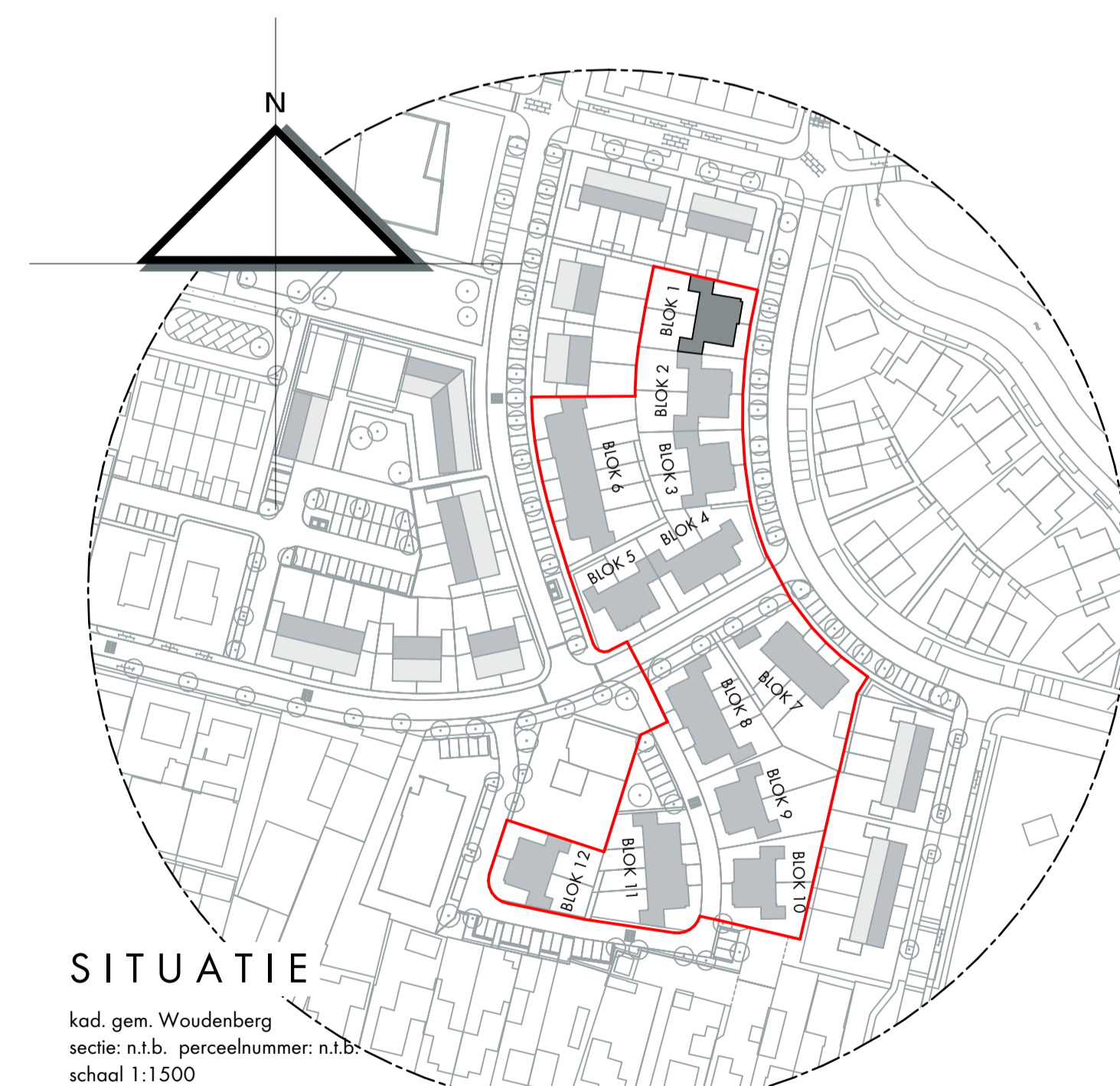
2e VERDIEPING

RENVOOI

- baksteen
- baksteen (trasraam)
- isolatie
- kalkzandsteen
- lichte scheidingwand
- in het werk gestort beton
- prefab beton
- tegelwerk
- tegelwerk voldoet aan maximale wateropname conform Bouwbesluit 2012 Artikel 3.23

- wtw unit
- mech. ventilatiepunt
- rookmelder, aangesloten op lichtnet vlg. NEN2555
- standleiding
- hemelwaterafvoer
- opstelplaats warmtepomp
- opstelplaats koelkast
- opstelplaats vaatwasser
- opstelplaats wasmachine
- opstelplaats wasdroger

Afscheidingen van vloeren, trappen en hellingsbanen voldoen minimaal aan de gestelde eisen in Bouwbesluit 2012 Artikel 2.16 /m 2.20.
 Elektrovoorzieningen vlg. NEN 1010; watervoorzieningen vlg. NEN 1006; gasvoorzieningen vlg. NEN 1078/8078.
 Hoogte Peil van het bouwwerk t.o.v. straatpeil i.o.m. gemeente.
 Constructie volgens berekening en tekening Bouwadvies Van der Breggen B.V.
 Bouwbesluitberekeningen met betrekking tot ventilatie, daglicht, en EPC-berekening volgens berekening Duijwijk Technisch Advies.
 De voor inbraak bereikbare gevelelementen (volgens NEN 5087), hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.



SITUATIE

kad. gem. Woudenberg
 sectie: n.t.b. perceelnummer: n.t.b.
 schaal: 1:1500

Postweg 13 - 3881 EA Putten
 Postbus 65 - 3880 AB Putten
 Telefoon: 0341 - 352300
 info@roordinkarchitecten.nl
 www.roordinkarchitecten.nl

ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

project:
 Nieuwbouw woningen in nieuwbouplan '1 Groene Woud
 te Woudenberg (38 woningen FASE 1)

opdrachtgever:
 Van de Mheen Planontwikkeling B.V.
 Westerdorperstraat 97, 3871 AW Hoevelaken

onderdeel:
 DEFINITIEF ONTWERP
 BLOK 1: gevels, plattegronden, doorsnede

getekend: GK
 schaal: 1:100
 status: definitief

projectnr:
17042

bladzijde:
DO-1.01

datum: 12 10 2018
 wijziging: 17 10 2018
 wijziging: 30 10 2018
 wijziging:
 wijziging:

J:\PROJECTEN\2017\17042 v.d. Mheen maib 68 woningen te Woudenberg\Tekeningen\Werking\04_Definitief Ontwerp\DO1\17042_DO_versamelschets_v1_A21