



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Mauritsshof

**Team Ruimtelijke plannen
September 2017**

Nota van beantwoording zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Mauritshof heeft ter inzage gelegen van 6 juli t/m 16 augustus 2017. In deze periode heeft iedereen een zienswijze naar voren kunnen brengen. Op 4 juli heeft een inloopavond over het project plaatsgevonden.

In de genoemde periode zijn de volgende zienswijzen binnengekomen (met registratienummer):

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| 1. Bewoners Claushof 10 | 17.015326 |
| 2. Bewoner Mauritshof 14 | 17.016752 |
| 3. Bewoners Claushof/Mauritshof | 17.016832 |
| 4. Bewoners Claushof 14 | 17.016961 |

De zienswijzen zijn hieronder verkort weergegeven en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen leiden tot op enkele punten tot aanpassing van het bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassingen zijn dat het bouwvlak voor nieuwe woningen wordt verkleind en dat de te verwijderen parkeerplaatsen worden gecompenseerd, zodat geen toename van de parkeerdruk ontstaat. In de Staat van wijzigingen is een overzicht van de wijzigingen opgenomen.

1. Bewoners Claushof 10

A. Parkeerdruk

Zienswijze

In de toelichting op het bestemmingsplan lezen indieners in paragraaf 5.2 dat er in de 'worst case' situatie 24 koop/middeldure koop woningen gerealiseerd zullen worden. Er vanuit gaande dat de herziene parkeernorm van september 2014 wordt gehanteerd betekend dit dat er 48 parkeerplaatsen nodig zijn. Zoals er te lezen is in paragraaf 2.3 zal, indien deze parkeerplaatsen niet te realiseren zijn binnen het bestemmingsplan, er binnen het plangebied worden gezocht naar een passende oplossing. Nu zijn indieners benieuwd of u op de hoogte bent van de huidige parkeersituatie op de Claushof en de bestaande woningen op de Mauritshof. Hoewel wij begrijpen dat deze woningen niet binnen dit bestemmingsplan vallen willen indieners wel graag de situatie uitleggen. Deze woningen bevinden zich namelijk wel binnen het plangebied.

De meeste woningen in deze wijk zijn gebouwd in 1980, de hierbij gerealiseerde parkeerplaatsen zijn berekend aan de hand van de parkeernorm in die tijd. Een norm die aanzienlijk lager ligt dan de huidige parkeernorm. Dit zorgt er voor dat de parkeerdruk hier erg hoog is. Ook is de parkeerdruk op de Claushof sterk gestegen door de komst van de brede school. Zowel door de ouders die hun kinderen brengen/halen, als door de leraren die hele dagen geparkeerd staan in de wijk. Om de auto's kwijt te kunnen wordt daarom vaak uitgeweken naar de parkeerplaatsen die van oorsprong bestemd waren voor basisschool 'De Notenbalk'. Deze parkeerplaatsen bevinden zich binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Deze parkeerplaatsen zorgen voor een lichte verlaging van de parkeerdruk, maar helaas ontstaan er door de hoge parkeerdruk nog te vaak onveilige situaties.

Graag willen indieners de gemeente verzoeken een parkeerdruk meting te houden voordat besloten wordt de bestaande parkeerplaatsen te laten vervallen. Indien het huidige plan in deze vorm wordt doorgevoerd zijn indieners bang dat er geen sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening, wat er in zal resulteren dat het woon en leefklimaat, maar bovenal de (verkeers)veiligheid van deze wijk zal verslechteren.

Beantwoording

De parkeerdruk in de wijk is inderdaad hoog. Dit blijkt ook uit de parkeerdrukmeting die is uitgevoerd. Dit onderzoek wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. Gelet op de parkeerdruk worden de bestaande parkeerplaatsen op de locatie gecompenseerd. Het plan wordt hierop aangepast.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

B. Verlies van privacy

Zienswijze

Ook willen indieners dat de gemeente rekening houdt met de vermindering van de privacy. Uiteraard kan dit niet met zekerheid worden gesteld doordat er in het bestemmingsplan op dit moment nog niet definitief staat vastgesteld wat het type woningen zal zijn. Indieners hebben op dit moment, ondanks dat zij in een tussenwoning wonen, relatief weinig inkijk en dus aardig wat privacy. Uiteraard kunnen alle omwonenden makkelijk bij hen de tuin, of zelfs het huis, in kijken.

Op <https://www.helpdeskbouwregels.nl/vraag/119>, een site van de Rijksoverheid, is te lezen dat een nieuwbouw woning een minimale plafondhoogte moet hebben van 2,6 meter. In uw plan staat aangegeven dat de woningen een maximale goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter mogen hebben. Wanneer wordt gerekend met een verdiepingshoogte van 3 meter, betekent dit dat er woningen van ongeveer 4 verdiepingen gebouwd mogen worden. Indieners begrijpen dat de gemeente de ruimte wil hebben om ook een appartementencomplex te kunnen bouwen. Toch zijn zij bang dat wanneer de woningen dergelijke hoogten gaan krijgen dit betekent dat zij en onze burens flink in moeten gaan leveren op hun privacy. Zij verzoeken de gemeente rekening te houden met de inkijk bij de bestaande woningen.

Beantwoording

Inderdaad biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om verschillende soorten woningen te realiseren. Ook appartementen zijn mogelijk.

De woningen aan het Claushof staan haaks op de nieuwbouw en daarom acht de gemeente het verlies aan privacy relatief beperkt. Niet ondenkbaar is daarnaast dat bewoners van eventuele appartementen in de tuinen van de bestaande woningen kunnen kijken. De gemeente realiseert zich dat, maar gezien de afstand tot de woningen (ca. 20 meter tot de dichtstbijzijnde woning) wordt het eventuele verlies van privacy niet onevenredig groot geacht.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Bewoner Mauritshof 14

Zienswijze

De takken van de platanen, waarmee indieners heel blij zijn dat ze mogen blijven staan, reiken tot en zelfs verder dan de geplande gevellijn van de nieuwe woningen. Tijdens de bouw zal er ook nog een steiger omheen komen van minimaal 2,5 meter breed. Hierdoor zullen de bomen verminkt raken. Om dit te voorkomen is er een vrij eenvoudige oplossing. Door de 30 meter buffer vanuit de gevellijn te nemen los je de problemen met de bomen op.

Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bouwvlak aangepast, zodat de afstand van de bomen tot de woningen ca. 3 meter groter wordt. De afstand tot het midden van de kruin van de bomen wordt dan ca. 11,70 meter. Deze afstand is voldoende om beschadiging van de bomen te voorkomen.

Overigens is het bouwvlak hierdoor 3 meter smaller geworden. De gemeente ziet namelijk geen mogelijkheid om het bouwvlak in zijn geheel dichter naar Dezibel op te schuiven. Maatgevend is namelijk de bestemmingsgrens van Dezibel, dus niet de bebouwing. De gemeente houdt de richtafstand van 30 meter aan om overlast voor de nieuwe bewoners zoveel mogelijk te voorkomen en het gebruik van Dezibel niet te beperken.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding in het bestemmingsplan.

3. Bewoners Mauritshof/Claushof

Bewoners Claushof 2, mede namens:

- Mauritshof 2, 8, 12, 16 156, 160, 164, 166, 168, 170.
- Claushof 8, 16, 20, 22, 24.

A. Verkeer

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan wordt onder 5.2 Mobiliteit geen rekening gehouden met de nieuw gebouwde brede school. De verkeersgeneratie door deze nieuwe school draagt er aan bij dat het totaal van de verkeersbewegingen in de Mauritshof/Claushof momenteel al niet acceptabel is. In het bestemmingsplan van de brede school is beschreven dat er geparkeerd moet worden op de parkeerplaatsen die zijn gerealiseerd bij TRIAQ. Dit gebeurt in de praktijk echter niet waardoor er dagelijks gevaarlijke situaties in onze wijk ontstaan. Het aantal verkeersbewegingen zal mogelijk nog verder toenemen wanneer het stilstaan verbod op de Wilhelminalaan ingaat als de scholen na de zomervakantie weer beginnen. Het advies vanuit de bewoners is om in het bestemmingsplan rekening te houden met het grote aantal verkeersbewegingen in onze wijk en de belasting van de wijk, welke een woonerf is, zoveel mogelijk te beperken. Ook met het oog op de hoeveelheid fijnstof die hierdoor op het woonerf wordt uitgestoten. Daarnaast lijkt handhaving van het oorspronkelijke parkeerbeleid van de brede school nodig, zodat de Mauritshof/Claushof een veilige wijk wordt voor de bewoners maar zeker ook voor de vele kinderen die door de wijk van en naar school lopen en fietsen. Wellicht is het ook mogelijk om een "verboden in te rijden, met uitzondering voor bestemmingsverkeer" bord te plaatsen.

Beantwoording

Bij het bepalen van de verkeersintensiteit is uitgegaan van verkeerstellingen in met 2017. Het nieuwe schoolgebouw was toen al in gebruik en het verkeer van het nieuwe schoolgebouw is dan ook meegenomen.

De uitgevoerde verkeerstellingen komen niet aan bod in de mobiliteitsparagraaf (5.2). De paragraaf wordt daarom aangevuld.

Indieners wijzen op de toename van de nu al grote verkeersintensiteit. Daarnaast is de toename van de verkeersintensiteit berekend als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. De toename is berekend op basis van het verschil tussen de planologische mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan (maximaal 24 woningen) en het oude bestemmingsplan (de voormalige basisschool).

De conclusie is dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een toekomstige verkeersintensiteit van circa 840 motorvoertuigen op de Mauritshof zou kunnen ontstaan en dat als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan de toekomstige verkeersintensiteit naar verwachting circa 33 motorvoertuigen per etmaal hoger uitkomt. Wij achten de verkeersintensiteit acceptabel voor een dergelijke weg.

Wat betreft fijnstof wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan nader is ingegaan op de luchtkwaliteit. In de omgeving is geen sprake van een slechte luchtkwaliteit. Het project leidt ook niet tot een ernstige verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het parkeergedrag van de halende en brengende ouders van kinderen van de naburige scholen is een onderwerp waar de gemeente Woerden aandacht voor heeft. In overleg met onder andere de scholen, politie en Veilig Verkeer Nederland, afdeling Harmelen en de gemeente Woerden is hier aan het begin van dit nieuwe schooljaar al extra aandacht aan gegeven. Daarnaast wordt het parkeergedrag van ouders rondom de school ook richting de toekomst in de gaten gehouden en wordt er waar nodig gehandhaafd. Dit geldt ook voor het parkeren in de Claushof. Hier gaat de gemeente specifiek aandacht voor vragen. De Claushof is een woonerf. Een van de regels binnen en woonerf is dat er alleen in de daartoe aangewezen vakken geparkeerd mag worden. Het parkeren buiten de vakken is daarmee niet toegestaan. Automobilisten die buiten de vakken staan kunnen hierop aangesproken worden en beboet worden. In overleg met de school worden de ouders van de kinderen er actief op gewezen dat zijn gebruik dienen te maken van het parkeerterrein aan de zijde van de Groenendaal.

Indieners verzoeken om borden met een inrijverbod, uitgezonderd bestemmingsverkeer. Deze borden hebben echter geen juridische status en een inrijverbod is dan ook niet handhaafbaar. Het is dan ook niet wenselijk om de borden te plaatsen.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

B. Parkeerplaatsen

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan wordt onder 5.2 Parkeren geen rekening gehouden met het feit dat de 23 parkeerplekken, liggend binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan, momenteel worden gebruikt door de huidige bewoners van de Mauritshof en Claushof. In de tijd dat de reeds bestaande woningen in de wijk werden gebouwd lag de parkeernorm lager. Met de huidige norm is er een tekort aan parkeerplaatsen wat de afgelopen jaren werd opgevangen met deze 23 parkeerplaatsen. Wanneer deze 23 parkeerplaatsen verdwijnen en er 48 'nieuw' te realiseren parkeerplaatsen voor terugkomen zal het aantal werkelijke nieuwe parkeerplaatsen slechts 25 zijn. Dit zal parkeerproblemen op gaan leveren. Vraag aan de raad is om het totaal aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen op te hogen naar een hoeveelheid die problemen in de wijk zal voorkomen.

Beantwoording

De parkeerdruk in de wijk is inderdaad hoog. Dit blijkt ook uit de parkeerdrukmeting die wij hebben uitgevoerd. Dit onderzoek voegen wij toe aan het bestemmingsplan. Gelet op de parkeerdruk worden de bestaande parkeerplaatsen op de locatie gecompenseerd. Het plan wordt hierop aangepast.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

C. Geluidsoverlast A12

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan wordt onder 7.3 beschreven dat de voorkeurswaarde in het akoestisch onderzoek wordt overschreden. Hieruit blijkt dat er voor de Hofwijk wél geluidsoverlast is van de A12. Bewoners pleiten voor het nemen van geluid reducerende maatregelen wat ten behoeve is van alle bewoners van Harmelen Zuid. Er wordt gesteld dat het treffen van geluid reducerende maatregelen niet reëel is. Dit willen indieners graag onderbouwd zien met de nieuwste onderzoeksmethoden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet in de projectie van geluidgevoelige objecten (woningen) binnen het plan in afwijking van het bestaande bestemmingsplan. De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij dergelijke plannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de zone van wegen (vastgelegd in artikel 74) een onderzoek moet worden uitgevoerd. Het plan is gelegen binnen de zone van de A12. De Wet geluidhinder stelt ook voorwaarden aan de wijze van onderzoek. Deze voorwaarden zijn nader vastgelegd in het Reken- en meetvoorschrift geluid (2012). Het uitgevoerd onderzoek voldoet aan de voorschriften.

Het onderzoek heeft enkel betrekking op de nieuwe situatie. Wanneer uit het onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting op de nog te projecteren woningen hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, moeten maatregelen worden onderzocht om de geluidsbelasting terug te brengen.

Omdat uit het onderzoek inderdaad een overschrijding volgt voor de toekomstige woningen binnen het plan, zou kunnen worden geconcludeerd dat ook omliggende woningen een geluidsbelasting ondervinden die hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Echter is er wettelijk gezien geen aanleiding om die conclusie in deze procedure te formaliseren.

Ook voor de afweging van maatregelen geldt dat deze primair gericht zijn op de nieuwe situatie. In de praktijk blijkt vaak dat omliggende, bestaande woningen ook een positief effect ondervinden van maatregelen, maar dit is geen voorwaarde aan de afweging. De maatregelen kunnen worden verworpen op financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeerskundige gronden. In dit bestemmingsplan is geoordeeld dat akoestisch effectieve maatregelen dusdanig omvangrijk zouden zijn, zodat de kosten hiervoor niet in verhouding staan tot de kosten voor het realiseren van het plan.

Voor de bestaande situatie, in dit geval de geluidsbelasting als gevolg van de bestaande A12 (of reeds vastgelegde wijzigingen hieraan) op bestaande woningen is de Wet milieubeheer van toepassing. Hierin zijn geluidproductieplafonds vastgelegd, die de geluidsbelasting op omliggende objecten moeten beschermen. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op deze geluidproductieplafonds. Indien uit verplichte jaarlijkse monitoring of onderzoek naar wijzigingen in het tracé blijkt dat de plafonds worden overschreden of binnen afzienbare tijd zullen worden overschreden, dient Rijkswaterstaat als wegbeheerder actie te ondernemen door bijvoorbeeld maatregelen te treffen.

Kort samengevat:

- De Wet geluidhinder eist een onderzoek naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen. .
- Voor de nieuwe woningen wordt een overschrijding geconstateerd, die echter binnen de grenzen van het toelaatbare vallen.
- De geconstateerde overschrijding staat los van de geluidproductieplafonds van de snelweg..

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

D. Bodemonderzoek

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan wordt onder 7.7.2 Bodemonderzoek gesteld dat er aanvullend bodemonderzoek naar de PAK's zal worden gedaan. Is dit ondertussen al uitgevoerd en zijn deze waarden beschikbaar en zo niet wanneer wordt dit onderzoek uitgevoerd? Kan de raad stellen dat er niet gestart wordt met de bouw tot de uitslagen van het bodemonderzoek er zijn en wat de te nemen stappen zijn wanneer er weer te hoge waardes worden gevonden?

Beantwoording

De bouw van de woningen kan pas starten als de bodem geschikt is voor woningbouw. Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

E. Speelplaats

Zienswijze

De hoeveelheid vierkante meters speelplaats in onze wijk is flink verminderd door de bouw van de brede school op de plek van speeltuin 'Sam Sam' en het wegvallen van de schoolpleinen van de oude Notenbalk school. Is het mogelijk om een speelplaats te realiseren, bijvoorbeeld in de noordoosthoek van het bestemmingsplan?

Beantwoording

In het plangebied zelf is onvoldoende ruimte voor een speelplek. Verderop aan de Mauritshof is een kleine speelplek en het trapveld. Bij het scholencluster is ook een speelplek aanwezig. De openbare schoolpleinen zelf zijn speelplekken voor de buurt. In de toekomst komt de locatie vrij waar nu nog een deel van het gebouw van de Horizon staat. De exacte invulling van dat terrein is nog onzeker.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

F. Hoogte

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de maximale goothoogte 9 meter en de maximale nokhoogte 12 meter is. Hiervan uitgaand kan men stellen dat er vanuit de mogelijk te bouwen appartementen vrijelijk inkijk is in de reeds bestaande tuinen en woningen. Dit gaat inbreuk plegen op onze privacy. Indieners willen vragen hier rekening mee te houden en het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er zo weinig mogelijk inbreuk is op de privacy.

Beantwoording

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om verschillende soorten woningen te realiseren. Ook appartementen zijn inderdaad mogelijk.

De woningen aan de Mauritshof kijken uit op de nieuwbouw. De afstand van de woningen tot de nieuwbouw bedraagt ca. 35 meter. Gelet op deze afstand vinden wij het eventuele verlies van privacy niet onevenredig groot, temeer omdat de bomen langs de weg blijven staan.

De woningen aan de Claushof staat haaks op de nieuwbouw en daarom achten wij het verlies aan privacy relatief beperkt. Niet ondenkbaar is daarnaast dat bewoners van eventuele appartementen in de tuinen van de bestaande woningen kunnen kijken. De gemeente realiseert zich dat, maar gezien de afstand tot de woningen (ca. 20 meter tot de dichtstbijzijnde woning) vindt de gemeente het eventuele verlies van privacy niet onevenredig groot.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

G. Minder woningen

Zienswijze

Indieners zouden graag de mogelijkheid onderzocht zien om het maximum van de te bouwen wooneenheden op het woonerf te beperken. Het aantal van 24 wooneenheden op deze toch betrekkelijke kleine kavel ligt ons inziens te hoog. Door het maximum te beperken zullen een aantal bezwarende punten, als mobiliteit, parkeerdruk en privacy voor minder overlast gaan zorgen en zal het ook voor de nieuwe bewoners een betere omgeving worden om te wonen.

Beantwoording

Vooralsnog is niet bekend wat voor soort en hoeveel woningen er komen, maar het kunnen er inderdaad maximaal 24 zijn.

Indieners vragen om minder woningen. Echter, gezien de grote woningbehoefte is het noodzakelijk om de schaarse ruimte op een woningbouwlocatie effectief te benutten. De gemeenteraad heeft in een motie ook opgeroepen om locaties intensief te bebouwen, zodat bebouwing op Haanwijk zoveel mogelijk voorkomen kan worden. Dit neemt niet weg dat woningbouw wel passend moet zijn op een locatie. De gemeente vindt 24 woningen ruimtelijk aanvaardbaar en zien gelet op bovenstaande geen aanleiding om het aantal woningen te verminderen. Dat neemt niet weg dat bij de uitwerking van de plannen zoveel mogelijk met de mogelijke bezwarende punten rekening gehouden moet worden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4. Bewoners Claushof 14

A. Positieve zaken

Zienswijze

In hoofdstuk 2.3, afbeelding 2.3 is een voorbeeldverkaveling van de voorgenomen ontwikkeling geschetst. Op hoofdlijnen, v.w.b. de daadwerkelijk verkaveling, uitgezonderd de mobiliteit- en parkeer 'intekening' juichen wij deze voorbeeldinrichting toe. Wij hopen dat deze voorbeeldverkaveling als zwaarwegend advies meegegeven kan worden aan het nog te ontwikkelen bouwplan. De voorbeeldverkaveling houdt rekening met de omliggende woningen.

In de wijk 'Hofwijk' is, zoals u stelt in hoofdstuk 2.3, al veel sociale woningbouw aanwezig. Realisatie van woningen voor statushouders, alsmede nieuwe sociale woningbouw zou de balans, alsmede de druk op de wijk, nog verder verschuiven. Wij zijn blij dat u in het concept plan heeft gekozen voor de voorgenomen realisatie van koopwoningen.

Beantwoording

Dank voor deze reactie. De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan.

Wat de voorbeeld verkaveling betreft, wordt opgemerkt dat op dat voor de verdere planontwikkeling het bestemmingsplan leidend is. In het bestemmingsplan zijn verschillende woningtypen mogelijk en is de verkaveling niet vastgelegd. De gemeente kan dan ook niet uitsluiten dat de definitieve verkaveling anders wordt dan de voorbeeldverkaveling.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

B. Verzoek tot aanvullingen

Zienswijze

In zowel hoofdstuk 1.2 en 2.2 wordt een summier beschrijving gedaan van de omgeving van het plangebied. Het valt hierbij op dat wat betreft de oostzijde van het plangebied, de nieuw gebouwde scholencluster, welke 3 basisscholen omvat, ontbreekt. Dit scholencluster heeft een grote invloed op de mobiliteit en de bereikbaarheid van het plangebied. Verzoek is deze wijziging op te nemen in het concept plan.

Er staat dat er ten noorden van het plangebied, vrijstaande woningen zijn gelegen. Wij plaatsen vraagtekens bij de toevoeging 'vrijstaand', alsmede het gebruik van de meervoudsvorm voor wat er ten noorden is gelegen t.o.v. het plangebied. Redenen hiervoor zijn: er is ook geen nadere specificatie gegeven van het type woning ten westen en ten zuiden van het plangebied. Het nu om dat hier wel te doen, ontbreekt. Daarnaast zal, in optiek van indieners, maar 1 woning, gelegen aan de Emmalaan, min of meer in directe mate te maken krijgen met het voorgenomen plangebied. Verzoek is deze wijzigingen door te voeren in het concept plan.

Onder afbeelding 2.1 wordt gesteld dat de gronden thans braakliggend zijn. Dit is incorrect. De parkeerplaats met 14 parkeerplaatsen, welke is gelegen in het plangebied, is nog intact. Deze wordt intensief gebruikt door omwonenden, alsmede door ouders die daar parkeren om hun kinderen naar de scholen brengen. Tevens worden de parkeergelegenheden aan de zuidkant van het plangebied, eveneens intensief gebruikt. Verzoek is deze status aan te passen aan de huidige situatie.

Beantwoording

Het scholencluster heeft inderdaad grote invloed op het plan. Wij vullen de toelichting aan met het scholencluster.

Ten noorden van het plangebied zijn er vrijstaande woningen aan de Emmalaan. Maar aan de Wilhelminalaan zelf liggen rijenwoningen. De toelichting wordt hierop aangepast.

Op de locatie bevinden zich inderdaad nog steeds 14 parkeerplaatsen. De gemeente past het plan naar aanleiding van de zienswijze aan.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

C. Woningbehoefte

Zienswijze

In hoofdstuk 2.3 wordt de volgende verwachting gesteld: *'Naar verwachting schuiven hier [het plangebied] mensen naar door die nu nog in sociale koopwoningen wonen, waardoor die weer beschikbaar komen voor nieuwe bewoners'*. Hiermee wordt ingegaan op de gestelde feiten in voorgaande zinnen, namelijk *'De gemeente Woerden maakt het mogelijk om op de locatie woningen te ontwikkelen zodat de druk op de wachtlijsten voor sociale woningen naar beneden kan. In de Hofwijk is al veel sociale woningbouw aanwezig.'* Dit verband, alsmede

de significantie ervan ontgaat ons. Wij hebben daarom de volgende vragen.

In welke mate is er onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten verlichting op de druk op de sociale woningbouw (in algemene zin), die te relateren valt binnen de gemeentelijke woningbehoefte? Indien afwezig, waarom ontbreekt deze onderbouwing bij trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking? Deze stelt dat een zorgvuldige afwezig gemaakt dient te worden bij alle ruimtelijke besluiten. Verzoek deze onderbouwing nader op te nemen in het concept plan.

Op basis van welke inzichten baseert de gemeente zich dat de bewoners van daadwerkelijk de nabijgelegen sociale koopwoningen zullen doorstromen naar de voorgenomen koopwoningen van het plangebied? Verzoek deze onderbouwing nader op te nemen in het concept plan.

Zijn er waarborgen ingebouwd dat de verwachting van de gemeente ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, namelijk dat doorstroming vanuit (nabij) gelegen sociale woningbouw plaats zal vinden? Kan/mag dit en zo ja, welke zijn dat? I.v.t.: verzoek deze onderbouwing nader op te nemen in het plan.

In hoofdstuk 4.1.1. wordt aangegeven dat er dorpsessies zijn georganiseerd, om te horen wat er 'leeft' in de dorpen. Hoe is dit in het concept plan meegenomen en op welke manier wordt in dit plan invulling gegeven aan de deelvisie Harmelen, die door de gemeente is ontwikkeld?

Beantwoording

De gemeente vindt het belangrijk dat de woningbouw aansluit op de woningbehoefte in Harmelen. In het kader van de Woonvisie is de woningbehoefte in Harmelen onderzocht. De toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking in het bestemmingsplan sluit hierop aan.

Er is geen specifiek onderzoek uitgevoerd naar het effect van de realisatie van de sociale koop- en betaalbare koopwoningen aan de Mauritsshof op de druk op de hele sociale woningbouw in het dorp. In zijn algemeenheid is wel bekend dat de realisatie van woningen doorstroming geeft in de bestaande woningvoorraad.

Wat wordt bedoeld is dat er nabij de Mauritsshof voldoende sociale huurwoning zijn en dat er daarom in een andere prijsklasse woningen gebouwd worden. Op die manier kunnen mensen vanuit sociale huurwoningen doorstromen naar deze woningen, dit kunnen mensen vanuit de omliggende sociale huurwoningen zijn maar ook sociale huurwoningen die elders staan.

De gemeente heeft als enige sturingsmogelijkheid om ervoor te zorgen dat er een bepaald woningaanbod wordt gebouwd. Hierdoor hopen we het doel te bereiken dat er sociale huurwoningen in Harmelen en de rest van de Gemeente Woerden vrijkomen. Door sociale koopwoningen en betaalbare koopwoningen te bouwen, wordt verwacht dat er doorstroming komt vanuit de sociale huurwoningen, maar de gemeente begrijpt dat dit geen garantie is.

Over de vraag wat kan en mag het volgende. Zoals gezegd is het enige sturingsmiddel het soort woningen dat gebouwd wordt. Daar mag de gemeente in sturen. Er worden geen aanvullende voorwaarden gesteld bij de verkoop bij de woningen omdat dit niet mag op basis van de Huisvestingswet.

De passage waar naar wordt verwezen over doorstroming geeft de motivatie dat er voldoende sociale huurwoningen in Hofwijk zijn. Daarom worden sociale en betaalbare koopwoningen gerealiseerd en geen extra sociale huurwoningen in dit deel van de wijk.

Het doel is dat er sociale huurwoningen in Harmelen en de rest van de Gemeente Woerden vrijkomen. De woningen zullen daarom in eerste instantie met voorrang toegewezen worden aan mensen die een sociale huurwoning binnen de Gemeente Woerden achterlaten en in tweede instantie aan overige woningzoekenden. Door sociale koopwoningen en betaalbare koopwoningen te bouwen, wordt verwacht we dat er doorstroming komt vanuit de sociale huurwoningen, maar ook hier is er geen garantie.

De gemeente verwacht dat er enkele kandidaten zijn die een sociale huurwoning achterlaten en dat de overige woningen aan de overige gegadigden verkocht kunnen worden.

De genoemde dorpsessies zijn in 2015 georganiseerd in het kader van de Woonvisie. In de Deelvisie Harmelen is voor de Mauritshof alleen opgenomen dat de locatie vrijkomt als woningbouwlocatie na de bouw van het nieuwe schoolgebouw. Daarnaast staat in de Deelvisie dat er behoefte is aan woningen voor jongeren in de koopsector. De Woonvisie is vervolgens uitgewerkt in de strategische woningbouwplanning waarin is opgenomen dat op de Mauritshof woningen gerealiseerd worden voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

D. Ontsluiting

Zienswijze

In het concept plan wordt in hoofdstuk 5.2, aan het einde van sub 'mobiliteit', gesproken over ontsluiting van het plangebied. Hierin wordt gesteld dat de ontsluiting van het plangebied niet wijzigt, en ontsloten blijft via de Mauritshof. Deze aanname is nog onzeker en hoogstwaarschijnlijk onjuist. In de voorbeeldverkaveling in afbeelding 2.3 wordt de ontsluiting via de Claushof gerealiseerd. Omdat de haalbaarheid van deze voorbeeldverkaveling in onze optiek zeer kansrijk is, zal de ontsluiting gaan lopen via de Claushof. Dit brengt met zich mee dat de verkeersgeneratie ook van toepassing is op (een groot deel) van de Claushof. Temeer omdat de nog te realiseren parkeerplaatsen aan de oostkant van de bouwkwel onvoldoende zal zijn.

Beantwoording

De ontsluiting verloopt inderdaad via de Claushof. Het plan wordt aangepast zodat de tekst aansluit op de voorbeeldverkaveling.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

E. Verkeer

Zienswijze

In de onderbouwing van de verkeersintensiteit, wordt uitgegaan van de 'oude' en de 'nieuwe' situatie (beiden met bijbehorende verkeersintensiteit). Hierin behelst de nieuwe situatie de nieuw te bouwen woningen, met bijbehorende verkeersintensiteit en de oude situatie de gesloopte basisschool 'De Notenbalk', met bijbehorende verkeersintensiteit. Er is immers op de Claushof ook sprake van verkeersintensiteit van de woningen aan de Claushof, alsmede verkeersintensiteit dat wordt gegenereerd door de nieuw gebouwde scholencluster, waarin 3 basisscholen zijn gevestigd. Vooral dit laatste punt, is onjuist weergegeven in het conceptplan.

Indieners missen in de onderbouwing in dit hoofdstuk, de verwerking van de resultaten van de door de gemeente uitgevoerde verkeersmeting aan de Mauritshof. Wij vragen ons af hoe deze inzichten zijn verwerkt in het concept plan. Uit de bijlage in het concept plan, is af te leiden dat de verkeersintensiteit het hoogst is tussen 08.00 uur en 09.00 uur. Tevens is af te leiden dat de verkeersintensiteit op de Mauritshof/Claushof, gemiddeld genomen hoger is dan op de Wilhelminalaan. Dit doet vermoeden dat de verkeersintensiteit te relateren valt aan de realisatie van het scholencluster, namelijk vanuit beide richtingen van de Wilhelminalaan is er de bestemming 'Claushof'. Indieners verzoeken deze informatie in het concept plan aan te passen en hierover een juiste conclusie weer te geven.

Daarnaast is in de week waarin de meting is verricht, het weer bijzonder gunstig geweest. Indieners hebben daarom ernstige twijfels aan de betrouwbaarheid van de meting. Indieners verzoeken een nieuwe telling te laten verrichten of een correctie in het onderzoek op te nemen.

Beantwoording

De uitgevoerde verkeerstellingen komen inderdaad niet aan bod in de mobiliteitsparagraaf (5.2). Deze paragraaf wordt daarom aangepast.

Indieners verwijzen naar het weer op het moment dat de verkeerstellingen zijn uitgevoerd. Verkeersonderzoeken betreffen bijna altijd een momentopname, waarbij de intensiteit per dag verschilt. Het bepalen van de maatgevende onderzoeksperiode is afhankelijk van het soort onderzoek. CROW-publicatie 248 (Handboek Verkeersonderzoek) stelt dat veel onderzoek in de maanden maart-april en oktober-november gebeurt, omdat dit de meest representatieve onderzoeksmaanden zijn. Onderzoek wijst uit dat mechanisch tellen in bijvoorbeeld de zomermaanden (juli en augustus) geen representatief beeld geeft van de autoverkeer op een weg, tenzij het specifiek om vakantieverkeer gaat. In geval van De Mauritshof wordt de verkeerintensiteit vooral bepaald door zowel autoverkeer gerelateerd aan de openingstijden van de scholen als woon-werk verkeer. Gelet op de gewenste versnelling van de woningbouw in verband met de woningbehoefte in Harmelen is er bewust voor gekozen om in de meimaand te tellen, waarbij rekening is gehouden met de vakantieperiodes. Eerder was niet mogelijk, later tellen zou niet representatief zijn geweest.

Mechanische verkeerstellingen kunnen variëren van één week, tot permanente tellingen. In het geval van De Mauritshof is er, mede gelet op de vakantiedagen, voor gekozen om één week te tellen. Dit geeft een representatief beeld van de verkeersintensiteit op dergelijke wegen. Bij dit soort onderzoeken kijken we naar een reguliere (werk)dag en niet naar een worst-case scenario. Er worden daarom ook bewust geen tellingen in vakantieperiodes gehouden, omdat deze (ook) niet representatief zijn. De resultaten van de uitgevoerde verkeerstellingen geven geen aanleiding om aan te nemen dat een (aanvullend) onderzoek in bijvoorbeeld de oktober maand leidt tot onacceptabele verkeerintensiteiten.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

F. Parkeren

Zienswijze

In hoofdstuk 5.2 onder 'parkeren' is uitgegaan van een 'worst-case' scenario, van 48 benodigde parkeerplaatsen. De onderbouwing hiervan lijkt slechts gedeeltelijk te worden gegeven en lijkt ook onjuist. Er wordt een norm voor 'middeldure' woningen gegeven van 2,0 parkeerplaats per woning, waarvan een aandeel van 0,3 pp per woning. Onduidelijk is voor welke prijsklasse deze norm dan specifiek geldt. Tevens geldt, als wordt gekeken naar de norm van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', een andere norm dan gehanteerd wordt. De norm in deze CROW-publicatie (die geldt voor woningen die vallen onder koop, variant tussen/hoek huis in een weinig verstedelijkt gebied, Rest bebouwde kom) is 2,4. Vallen alle (maximaal 24 woningen) in deze norm? Zo ja, dan lijkt de berekening niet te kloppen. Zo nee, dan vinden indieners de berekening onduidelijk en te weinig gespecificeerd. Er is geen nadere verdeling gemaakt tussen de verschillende klassen woningen. Het verzoek is deze onderbouwing nader op te nemen in het concept plan.

Tevens wordt in deze paragraaf aangegeven dat er dwingend is voorgeschreven dat moet worden voldaan aan de 'Nota Parkeernomen'. Zoals het plangebied nu is ingetekend, wordt er in het worst-case scenario onvoldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Wij vragen ons dan ook af op welke manier wordt voldaan aan deze nota. Wij verzoeken deze informatie (gedetailleerd) op te nemen in het concept plan.

Tevens vragen indieners zich af of er een omgevingsvergunning is die voor dit concept plan ingaat op de nota, en zo ja: wat de inhoud is van de omgevingsvergunning. Indieners verzoeken deze informatie (gedetailleerd) op te nemen in het concept plan.

Ervan uitgaande dat de gemeente komt tot een betrouwbaar en onderbouwde verwachting van het aantal benodigde parkeerplaatsen (stel: 40), dan spelen er nu en in de toekomst een aantal problemen. Enerzijds is dat op dit moment het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de dagelijkse praktijk krap voldoende is, alleen de bewoners. Hiermee wordt rekening gehouden dat de 14 parkeerplaatsen, en de 13 parkeerplaatsen aan de zuidkant van het plangebied, reeds in hoge mate benut worden. Indien de gemeente het plan doortrekt 14 bestaande plekken te bebouwen, en 20 plekken te realiseren, resulteert dit in een toename van slechts 6 parkeerplekken. Mochten er parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan de Mauritshof (Westkant), dan zullen er maximaal 7 plekken extra bij kunnen komen. Dit

betekent dat het aantal parkeerplekken volstrekt ontoereikend is voor de toekomstige situatie. In dit scenario is nog geen rekening gehouden met het feit dat de ouders van kinderen van de scholencluster, alsmede het personeel, gebruik maakt van de bestaande parkeerplaatsen aan de Claushof en de Mauritsshof.

Beantwoording

Het aantal parkeerplaatsen hangt af van het aantal en soort woningen. Vooralsnog is niet bekend hoeveel en wat voor soort woningen er komen. De parkeernorm verschilt per type woning. Bepalend hiervoor is het gemeentelijk beleid in de nota Parkeernormen, dat op onderdelen afwijkt van de CROW normen. In het plan wordt daarom uitgegaan van het maximale aantal woningen en de norm voor middeldure woningen. Het bestemmingsplan klopt op dit punt.

In de voorbeeldverkeering is rekening gehouden met 20 parkeerplaatsen in het gebied tussen de nieuwbouw en Dezibel. Dit gebied wordt uitgebreid, zodat het zoekgebied toereikend is om ook bij een hoge norm aan de parkeernormen te voldoen.

Vooralsnog is er nog geen sprake van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning wordt pas aangevraagd als de plannen voor het perceel zijn uitgewerkt door een ontwikkelende partij. Het bestemmingsplan geeft het juridisch kader waar de omgevingsvergunning aan moet voldoen.

De parkeerdruk in de wijk is inderdaad hoog. Dit blijkt ook uit de parkeerdrukmeting die wij hebben uitgevoerd. Dit onderzoek voegen wij toe aan het bestemmingsplan. Gelet op de parkeerdruk worden de bestaande parkeerplaatsen op de locatie gecompenseerd. Het plan wordt hierop aangepast.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

G. Verzoek tot nadere verkeersmaatregelen

Zienswijze

De verkeersgeneratie door dit nieuwe scholencluster draagt er aan bij dat het totaal van de verkeersbewegingen in de Mauritsshof/Claushof momenteel niet acceptabel is. Zelfs tot in het uiterste zuidelijke punt van de Claushof, is een toename te merken. In het Bestemmingsplan Scholencluster', vastgesteld dd. 28-05-2014, is beschreven dat er geparkeerd moet worden op de parkeerplaatsen die zijn gerealiseerd aan de Groenendaal. Dit gebeurt in de praktijk niet of onvoldoende, waardoor er dagelijks parkeeroverlast is en gevaarlijke situaties op de Claushof ontstaan. Helaas verwachten wij dat het aantal verkeersbewegingen mogelijk nog verder gaat toenemen wanneer het 'stilstaan' verbod op de Wilhelminalaan ingaat als de scholen na de zomervakantie weer beginnen.

Indieners verzoeken de gemeente met klem om in het concept plan rekening te houden met het grote aantal verkeersbewegingen in onze wijk en de belasting van de wijk, welke een woonerf is, zoveel mogelijk te beperken. Indieners verzoeken de volgende maatregelen in overweging te geven:

- Een geslotenverklaring, m.u.v. bewoners, te realiseren voor de Claushof.
- Meerdere verkeersdrempels te realiseren zodat de snelheid van de voertuigen sterk wordt verminderd. Het heeft onze voorkeur om gebruik te maken van verkeersdrempel type 'Pacer'. Deze drempel is zeer effectief, onderhoudsvriendelijk en zeer snel en goedkoop te realiseren.

De veiligheid van (kleine) kinderen die in het woonerf spelen, maar ook naar school gaan, is nu in het geding. De snelheid van niet-bewoners is veelal te hoog. Daarom verzoeken indieners om de snelheidsbeperkende maatregelen ook uit te voeren ter bevordering van de veiligheid van spelende kinderen. Met grote regelmaat is er ook sprake van een bijna aanrijding als kinderen op de fiets de steeg uitkomen, welke gelegen is tussen de Claushof en de Mauritsshof.

Indieners verzoeken om in het plan, of op andere wijze, een fietshek te plaatsen, zodat de kans op ongelukken verminderd wordt (zie afbeelding hieronder). Wellicht kan dit ook gerealiseerd worden voor nog te realiseren voetpaden die uitkomen op de Claushof.

Indieners zouden u graag in overweging willen geven om het bouwkavel zodanig in te richten, zodat de ingang niet gesitueerd gaat worden aan de Claushof, maar aan de Wilhelminalaan. Hiertoe bereikt u diverse maatregelen in één. De verkeersintensiteit wordt verplaatst, parkeerproblemen blijven beperkt tot een minimum, en een groenvoorziening met

speelgelegenheid is hierdoor makkelijker te realiseren aan de woonerf kant van de Claushof.

Beantwoording

Indieners wijzen op de verkeersveiligheid in de omgeving. Ook de gemeente vindt verkeersveiligheid erg belangrijk. Daarom zijn verkeerstellingen uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde verkeerstellingen zijn uitgevoerd op de Mauritshof (tussen de Wilhelminalaan en de Claushof) blijkt dat de gemiddelde snelheid op de Mauritshof onder de 30 km/uur lag en de V85 (de snelheid die door 85% van het verkeer niet overschreden werd) ongeveer 35 km/uur was. Dergelijke snelheden passen bij de inrichting van de weg en zitten zelfs aan de ondergrens van wat we binnen de gemeente Woerden op vergelijkbare wegen registreren. Deze snelheden geven dan ook geen aanleiding om extra maatregelen te treffen op het wegvak van de Mauritshof tussen de Claushof en de Wilhelminalaan. Wel wordt bij de voorgenomen ontwikkeling van het bouwplan bekeken of er op de Claushof of op het kruispunt van de Claushof met de Mauritshof nog (aanvullende) snelheidsremmende maatregelen gewenst zijn.

Indieners verzoeken om borden met een inrijverbod, uitgezonderd bestemmingsverkeer. Deze borden hebben echter geen juridische status en een inrijverbod is dan ook niet handhaafbaar. Het is dan ook niet wenselijk om de borden te plaatsen.

De suggestie tot het plaatsen van hekken nemen wij mee bij de nadere uitwerking van het voorgenomen bouwplan. Hierbij tekenen wij aan dat de praktijk leert dat het plaatsen van hekken, als gevolg van het garanderen van toegankelijkheid voor kinderwagens, rollators en/ of (bak)fietsen, niet veel helpt, omdat deze zodanig ver uit elkaar geplaatst moeten worden dat deze de snelheid voor reguliere fietsers en/ of (spelende) kinderen nauwelijks beperken.

De voorgestelde ingang voor verkeer via de Claushof acht de gemeente niet wenselijk. Een dergelijke ingang is niet wenselijk vanuit de herkenbaarheid en logische ontsluiting van het gebied en ook niet noodzakelijk vanuit de optiek van verkeersveiligheid en verkeersintensiteit.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

H. Voldoende speelgelegenheid

Zienswijze

De hoeveelheid vierkante meters speelplaats in onze wijk is flink verminderd door de bouw van de brede school op de plek van speeltuin 'Sam Sam'. Deze speelplaats trok niet alleen kinderen uit de wijk, maar ook ver daarbuiten. Hier stonden schommels, een kabelbaan, een zandbak, diverse klimattributen, huisjes, een draaispeeltoestellen. Hiervoor is in de plaats alleen een piratenschip gekomen en op het schoolplein, waar geen groen aanwezig is, een klimattribuut.

Daarnaast is ook het schoolplein van de oude Notenbalk school weggefallen. Deze had een groot open karakter en bood eveneens veel (zeer veilige) speelmogelijkheden voor kinderen.

Op de locatie van de scholencluster zijn er nauwelijks speeltoestellen. Daarnaast ligt pal gelegen aan deze locatie een fietspad, waar zowel fietser als brommers gebruik van maken. Dit leidt in de praktijk al tot onveilige situaties. Bovendien is de hoeveelheid groen sterk verminderd, wat maakt dat de overlast van hondenbezitters is vergroot (poep, incidenten met honden).

Zijn er mogelijkheden om een speelplaats te realiseren, bijvoorbeeld in de noordoost hoek van het bestemmingsplan, of extra mogelijkheden aan de oostkant van het huidige piratenschip? In het huidige bestemmingsplan (scholengemeenschap) is hiervoor ruimte, gezien de ruime definitie van groen.

Beantwoording

In het plangebied zelf is onvoldoende ruimte voor een speelplek. Verderop aan de Mauritshof is er een kleine speelplek en het trapveld. Bij het scholencluster is, zoals u aangeeft, ook een speelplek aanwezig. De openbare schoolpleinen zelf zijn speelplekken voor de buurt. In de toekomst komt de locatie vrij waar nu nog een deel van het gebouw van de Horizon staat. De exacte invulling van dat terrein is nog onzeker.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan