

**Nota van Beantwoording Zienswijzen  
Ontwerpbestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 3, Woudenberg'**

Vanaf woensdag 8 juni tot en met dinsdag 19 juli 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 3, Woudenberg' (locatie Jan Ligthartschool) voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis, Parklaan 1 te Woudenberg en was in te zien op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en tevens te bekijken op [www.woudenberg.nl](http://www.woudenberg.nl).

In het navolgende worden de ingediende inspraakreacties verwoord en inhoudelijk behandeld. Er zijn 5 zienswijzen binnen de reactietermijn ontvangen, waarvan 1 mondeling.

De reacties hebben geleid tot aanpassingen aan de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Indiener 1	
1.1	<p>Reclamant heeft bezwaren tegen de hoogte van het bouwplan dat uit 3 bouwlagen zonder kapverdieping bestaat. Het uitzicht van reclamant wordt aangetast door het vierkante blok dat er komt, terwijl ze nu een heel eind weg kunnen kijken. Het blok is te hoog voor de buurt</p>
	<p>Mede naar aanleiding van opmerkingen van de welstandscommissie en de ingediende zienswijzen is het volume van het appartementengebouw verkleind en is het aantal bouwlagen tot op circa 8,0 m van de westelijke perceelsgrens teruggebracht tot één. Gebleken is dat het programma binnen een kleiner volume te realiseren is dan maximaal mogelijk wordt gemaakt door het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging is op de verbeelding doorgevoerd. Daarnaast zal er door middel van verticale geleiding voor gezorgd worden dat het voorgenomen bouwplan minder massaal oogt aan de zijde van de Nico Bergsteijnweg. In overleg met welstand is het bouwplan op de 3<sup>e</sup> bouwlaag aangepast door, behoudens voor het accent op de hoek van de Nico Bergsteijnweg en de Prins Hendrikstraat, geen baksteen te gebruiken, maar te kiezen voor een andere materialisatie c.q. vormgeving.</p> <p><b>De zienswijze geeft ons aanleiding de verbeelding aan te passen.</b></p>
1.2	<p>Reclamant wil graag weten hoe groot het terras wordt, waar het terras zit en of het terras wel echt 1 laag wordt. Als de balustrade 1,2 m hoog is, is meer sprake van 1,5 verdieping.</p>
	<p>Het is op dit moment nog niet exact bekend hoe groot het dakterras wordt, maar dit zal gerealiseerd worden op de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het complex (betreft het deel waarvan de bouwhoogte naar beneden is bijgesteld, zie 1.1). Er komt naar verwachting een balustrade van circa 1,2 m boven op het dak. Het ontwerp moet echter nog nader uitgewerkt worden. Stichting Reinaerde treedt in overleg met reclamant om na te gaan, hoe het dakterras zo goed mogelijk kan worden</p>

		ingepast.
1.3	Naast de sloot staan nu bomen, die over de sloot heen hangen en niet onderhouden worden. Reclamant zou het mooi vinden als er wat nieuws kwam. Bij voorkeur een afscheiding van 2,0 à 3,0 m zodat meteen de privacy en het groene zicht gewaarborgd zijn.	Stichting Reinaerde treedt in overleg met reclamant en de gemeente over de beoogde erfafscheiding aan deze zijde van het plangebied. De maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt overigens 2,0 m. Voor groene afscheidingen is geen hoogtemaat bepaald. <b>De overige zienswijzen geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</b>
<b>Indiener 2</b>		
2.1	Reclamant vraagt zich af waarom er afgeweken wordt van de structuurvisie 2013, waarin de kenmerkende lanenstructuur in de wijk in tact blijft	<p>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht.</p> <p>Bij de uitwerking van de structuurvisie in het bestemmingsplan, en het proces hieraan voorafgaand, is gebleken dat een andere invulling van deze locatie wenselijk is. Op bladzijde 35 van de Structuurvisie is opgenomen dat er voor de ontwikkelingslocaties een denkrichting is bepaald. Dit betekent dat bij de uitwerking ook een (enigszins) gewijzigde invulling van de locatie kan ontstaan. De gemeente is van oordeel de huidige invulling van de locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.</p> <p>Om het plangebied een maatschappelijke functie te kunnen laten behouden is het vanuit economisch oogpunt nodig om naast het appartementengebouw voor mensen met een beperking aan de zijde van de Nico Bergsteijnweg ook een woningbouwontwikkeling van enige schaal in het plangebied op te nemen. Op het moment dat in het lint gebouwd wordt is slechts de bouw van 2 à 3 rijwoningen mogelijk en is het plan voor Stichting Reinaerde (die een deel van de locatie doorverkoopt aan woningcorporatie Valleï Wonen) niet haalbaar.</p> <p>Het toevoegen van sociale huurwoningen draagt daarnaast bij aan de gemeentelijke toevoegingsstrategie uit de woonvisie.</p>
2.2	Reclamant geeft aan dat de aanblik vanuit zijn aangrenzende achtertuin op de bomen aan de zuidzijde van het plangebied een grote	Aan de west- en zuidzijde van het plangebied bevindt zich een haagbeukenhaag. De haag heeft een hoogte van gemiddeld 3,0 m. De haag

	<p>woonkwaliteit is. Deze kenmerkende bomenrij verdwijnt bij de bestemmingswijziging en dan is er vanuit de achtertuin en slaapkamer zicht op de sociale huurwoningen, waardoor het groene karakter verloren gaat. Reclamant gaat niet akkoord met het verdwijnen van de bomenrij zonder dat hiervoor een passend alternatief komt.</p>	<p>grenst direct aan de sloot en bevindt zich grotendeels op het eigendom van de gemeente Woudenberg. Dat geldt in ieder geval voor de haag aan de zuidzijde en deels voor de haag aan de westzijde, grenzend aan de woningen Geeresteinselaan nr's. 34 tot en met 38. Bij de nummer 40 tot en met 44 staat de haag op grond die in eigendom komt van Stichting Reinaerde. De gemeente wenst de haag die op haar grondgebied staat te behouden. Daarmee blijft de groene afscheiding tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing gehandhaafd en wordt tevens voorzien in een groene afscheiding van de toekomstige parkeerplaats en wordt aan de wens van reclamant voldaan. Overigens staat het reclamant vrij om op eigen terrein een groene erfafscheiding te plaatsen aanvullend op de bestaande groene haag.</p> <p>Dat er vanuit de slaapkamer zicht is op de sociale huurwoningen acht de gemeente minder van belang. Het is immers normaal dat omwonenden in bestaand stedelijk gebied bij elkaar in de achtertuin kunnen kijken vanuit de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> verdieping. Door de bestaande groene haag zal er evenwel nauwelijks sprake zijn van vermindering van privacy.</p>
2.3	<p>Deze bomenrij vormt een broed- en rustplaats voor verschillende vogels. Reclamant ziet graag aangetoond dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van de huidige flora en fauna</p>	<p>Uit de uitgevoerde quickscan is niet gebleken dat er ter plaatse van de bomenrij waarden op het gebied van flora en fauna voorkomen.</p> <p>Tijdens eventuele werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Onderdeel hiervan is het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.</p> <p>De gemeente zal zich aan deze voorschriften houden, mochten er onderhoudswerkzaamheden aan de bomenrij worden verricht.</p>
2.4	<p>Reclamant geeft aan dat door de voorgenomen bouw van 6 sociale huurwoningen en het verdwijnen van de bomenrij een situatie ontstaat waarbij verschillende woningen zicht</p>	<p>Zie ook de reactie onder 2.1</p> <p>Woningcorporatie Vallei Wonen wil graag de mogelijkheid om woningen van 1 of 2 bouwlagen met kap te bouwen. Op dit</p>

	<p>hebben op de achtertuin van reclamant, de privacy afneemt, de woonkwaliteit achteruit gaat en daarmee de woningwaarde. Reclamant stelt daarom voor om de woningen slechts uit één bouwlaag met kap te laten bestaan (maximum bouwhoogte 7,0 m) of dat de gemeente met een gepaste financiële compensatie komt.</p>	<p>moment is het beoogde bouwplan (en daarmee de maximum bouwhoogte) nog niet bekend. Daarom wordt de huidige maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan voor het zuidelijke bouwvlak gehandhaafd.</p> <p>Het staat reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd, rekening houdend met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2 %, beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Wel willen wij u erop wijzen dat bij de beoordeling van het verzoek, ook rekening zal worden gehouden met het bestaande planologische regime, zijnde een maatschappelijke bestemming met de daarbij behorende bebouwingmogelijkheden.</p>
2.5	<p>Reclamant geeft aan dat in de toekomstige situatie zijn achtertuin grenst aan een achterpad en een aantal achtertuinen waar doorlopend beweging en geluid te verwachten valt, terwijl in de huidige situatie sprake is van een fietsenstalling, waar een aantal keren per dag fietsen worden geplaatst en er spelen ook weleens kinderen. Dit gaat ten koste van hun woonbeleving. In de structuurvisie 2013 zouden de woningen aan de Prins Hendriklaan komen, en zou er slechts 1 woning aan de achterzijde grenzen, terwijl het er nu 6 zijn.</p>	<p>Onder 2.1 is eerder aangegeven waarom er is gekozen voor een rij met 6 grondgebonden woningen aan een insteekstraat. De woning van reclamant zal waarschijnlijk aan 2, maximaal 3 achtertuinen van de nieuwe rijwoningen grenzen en niet aan 6 zoals reclamant aangeeft.</p> <p>De tijdstippen waarop de gronden gebruikt zullen worden, zijn in de toekomst naar verwachting meer verspreid over de dag. Dit in tegenstelling tot de pieken die er in de huidige situatie zijn bij het begin en einde van de schooldagen en tijdens de pauzes. Bovendien verdwijnt het geluid van spelende kinderen (= speelplaats) voor een groot deel uit het plangebied.</p>
2.6	<p>Reclamant spreekt zijn zorg uit over de uit te voeren bouwwerkzaamheden, met name als er geheid moet worden en de schade die als gevolg hiervan zou kunnen ontstaan.</p>	<p>De gemeente zal de zorg overbrengen aan de beoogde ontwikkelaars Stichting Reinaerde en Vallei Wonen.</p> <p>De wijze van uitvoeren is echter nog niet bekend. Te zijner tijd zal bekeken moeten worden of er, afhankelijk van de gekozen wijze van funderen, eventueel bouwkundige vooropnames/ nulmetingen noodzakelijk zijn.</p>
2.7	<p>De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de scheidingssloot. Reclamant vraagt of er gedacht is aan een afscheiding tussen de sloot en de nieuw te bouwen rijwoningen; de huidige scheiding is in erbarmelijke toestand.</p>	<p>Zie de reactie onder 2.2 In aanvulling hierop: Net als voor de watergang geldt dat in de nieuwe situatie beter onderhoud kan plaatsvinden aan de bestaande haag omdat deze beter bereikbaar wordt. <b>De zienswijzen geven ons geen</b></p>

		<b>aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</b>
<b>Indiener 3</b>		
3.1	Reclamanten geven aan dat de maximum bouwhoogte met 10,0 m beduidend hoger is dan de huidige bebouwing in het plangebied. Reclamanten vragen of de welstandscommissie met veel zorg naar het ontwerp kijkt, omdat met name de geplande bebouwing van Reinaerde een te grote/ kolossale uitstraling kan krijgen.	Zie de reactie onder 1.1
3.2	Reclamanten willen dat de buurt betrokken wordt in een commissie om mee te denken met het ontwerp en de bouwsystematiek. Reclamanten willen geen schade aan hun oude huis vanwege de bouwwerkzaamheden, maar acht deze kans vrij groot. Reclamanten willen dat er een gedegen nulmeting wordt gedaan van de omringende bebouwing.	In dit bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige kaders voor het gebied bepaald. Tegen deze kaders kunnen zienswijzen worden ingebracht, zoals in dit geval ook gebeurt is. De zienswijzen hebben er toe geleid het volume van de bebouwing enigszins te beperken (zie onder 1.1.). Voor wat betreft de vormgeving van het plan zal de welstandscommissie hier mee moeten instemmen. Zij hebben hiervoor de gemeentelijke welstandsnota als kader.  Het ontwerp van de bebouwing van Stichting Reinaerde en Vallei Wonen zal binnen deze kaders moeten passen. De wijze van bouwen is op dit moment nog niet bekend en is iets wat in het kader van de uitvoering nader bekeken zal worden. Dit aspect maakt verder geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Zie verder de reactie onder 2.6.
3.3	Reclamanten geven aan dat in de huidige en nieuwe situatietekening in de toelichting niet wordt aangegeven wat er gaat gebeuren met de huidige bomen en het overig groen aan de west- en zuidzijde van het plangebied. Reclamanten willen hier graag meer duidelijkheid over ontvangen aangezien het groen aan de zuidzijde (=noordzijde perceel reclamanten) het zicht vanuit hun tuin beïnvloedt.	Zie de reactie onder 2.2
3.4	Reclamanten vinden het passend als er als erfafscheiding tussen de parkeercoffer en de aangrenzende woningen gelegen aan de Koningin Wilhelminastraat en de Geeresteinselaan een gemetselde muur wordt geplaatst. Dit om overlast van licht van koplampen en geluid van rijdende auto's te beperken.	Zie de reactie onder 2.2 Door de aanwezigheid van de bestaande groene afscheiding wordt mogelijk overlast van aankomende en vertrekkende auto's in grote mate beperkt. <b>De overige zienswijzen geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</b>

Indiener 4		
4.1	Reclamant vraagt zich af hoe de sloot in het vervolg onderhouden en functioneel gehouden wordt. De waterstand van de sloot moet op peil worden gehouden. In het verleden is er veel wateroverlast geweest. Dit is opgelost door het plaatsen van terugslagkleppen. Reclamant heeft zelf drainage in de tuin aangebracht, de tuin watert af op de sloot. Deze drainage moet aangesloten blijven op de sloot. De waterstand van de sloot moet daarom goed op peil blijven.	In de huidige situatie is het onderhoud aan de sloot moeilijk omdat deze slecht bereikbaar is. Onderhoud aan de sloot wordt in de nieuwe situatie makkelijker doordat de sloot beter bereikbaar wordt vanaf de parkeerplaats, het achterpad langs de grondgebonden woningen en de groenstrook naast het appartementengebouw. De gemeente heeft met de nieuwe eigenaren van de grond afspraken gemaakt dat de sloot voor onderhoud bereikbaar blijft. De aangebrachte drainage kan blijven afwateren op de sloot. Tevens blijven de terugslagkleppen gehandhaafd zodat er geen rioolwater in de sloot kan stromen.
4.2	De sloot is dicht begroeid. De sloot heeft een diepte van 1,0 m maar moet een diepte hebben van 1,5 m zodat er constant water in blijft staan. Wellicht moet de sloot van een harde beschoeiing worden voorzien?	De sloot zal regelmatig worden onderhouden conform het onderhoudsplan van de gemeente. In tegenstelling tot reclamant is de gemeente van oordeel dat in de sloot niet constant water moet staan, dat is voor de afwatering van de omliggende percelen niet noodzakelijk. Het waterpeil hoeft dan ook niet verlaagd te worden omdat de sloot droog mag vallen. Er zijn geen redenen om de huidige natuurlijke beschoeiing te verwijderen en te vervangen voor een harde beschoeiing omdat de afwateringsfunctie van de watergang functioneert.
4.3	Wordt de sloot door de gemeente of het Waterschap onderhouden?	De sloot wordt door de gemeente onderhouden.
4.4	De boom achter de woning aan de Koningin Wilhelminastraat 3 (een berk van meer dan 10,0 m hoog) kan zich door de aanwezigheid van de sloot niet goed vastzetten in de grond. Dit is een gevaarlijke situatie.	De boom is volledig vergroeid in het talud van de sloot. Het is ook niet het geval dat de boom zich niet "heeft gezet". Het is aan de nieuwe eigenaar van het perceel, in dit geval de woningcorporatie Vallei Wonen of zij de boom willen behouden of kappen. De boom heeft geen bijzondere waarde.
4.5	Er dient een onderhoudspad voor de sloot, daarachter ziet reclamant graag begroeiing van 2,0 à 3,0 m hoog zodat het groene aanzicht blijft en er een afscheiding is tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw.	Een pad voor onderhoud is in de nieuwe situatie niet noodzakelijk omdat de sloot goed bereikbaar is. Zie ook de reactie onder 4.1. <b>De zienswijzen geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</b>
Indiener 5		
5.1	Reclamanten maken zich zorgen omtrent het appartementengebouw bestaande uit 3 bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 10,0 m dat tegenover hun woningen wordt gerealiseerd: omdat: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het massieve bouwblok het vrije uitzicht op wat nu een schoolplein is met laagbouw</li> </ul>	De mening dat het appartementengebouw het straatbeeld in de Nico Bergsteijnweg negatief beïnvloedt deelt de gemeente niet. In de architectonische uitwerking zijn mede naar aanleiding van opmerkingen van de welstandscommissie en de zienswijzen aanpassingen gedaan om het volume te verkleinen en het gebouw minder massief te laten ogen. Zie verder

	<p>ernstig hindert;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de hoogte ervoor zorg dat het zonlicht dat in hun doorzonkamers schijnt, met name in het voor- en najaar zal wegnemen;</li> <li>• de vensters hun privacy zullen bederven en hinder zullen geven van inkijk in hun woningen;</li> <li>• Het massieve bouwblok beïnvloedt het straatbeeld in de Nico Bergsteijnweg negatief.</li> </ul>	<p>de reactie onder 1.1</p> <p>Er zit bovendien ruim voldoende afstand tussen de woningen van reclamanten en het nieuwe complex om te zorgen voor genoeg lichtinval in de woningen van reclamanten.</p> <p>Op dit moment is het natuurlijk ook al zo dat mensen vanaf de straat in de woningen van reclamanten kunnen kijken. Dat daar wat extra mensen bijkomen door de bouw van een nieuw gebouw aan de overzijde van de straat is een normale ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.</p> <p><b>De overige zienswijzen geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</b></p>
5.2	De waarde van de woningen zal dalen vanwege voornoemde argumenten.	Zie de reactie onder 2.4
5.3	Reclamanten vragen om de plannen te herzien door maximaal 2 bouwlagen toe te staan en het blok met zorgappartementen haaks op de Nico Bergsteijnweg c.q. evenwijdig aan de Prins Hendrikstraat te plaatsen.	<p>De gemeente acht het niet wenselijk om het appartementengebouw een kwartslag te draaien omdat er dan ter plaatse van de Prins Hendrikstraat een te smalle straat ontstaat. Het profiel van de Nico Bergsteijnweg is een stuk breder.</p> <p>Daarnaast is in de structuurvisie ook al uitgegaan van maximaal 3 bouwlagen in aansluiting op de woningen in de omgeving. Het beoogde bouwplan sluit hier op aan.</p>

### **Ambtshalve wijzigingen**

De rapportage van het vleermuizenonderzoek komt uiterlijk eind week 40 (3 - 7 oktober 2016) beschikbaar. De resultaten zullen in de toelichting worden opgenomen.