

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom, Woudenberg

Het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 16 augustus tot en met 26 september 2017. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er circa 80 zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. Daarnaast zijn er na direct afloop van de termijn nog twee zienswijzen ingediend, deze niet ontvankelijke zienswijzen zijn in deze nota wel van een antwoord voorzien.

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
1.	Wijzigingsgebied 13 De Bosrand De Camp	De Stichting Beheer Sportpark 'De Grift' heeft kennisgenomen van de wijzigingsbevoegdheid voor De Camp en is bereid mee te denken en te werken aan een mogelijke derde sporthal. Graag ziet de stichting de groene rand behouden, zij hebben hiervoor drie opties ontwikkeld.	Wij zien net als de stichting het belang van een groene rand tussen de eventuele nieuwe sporthal en de voetbalvelden. Wij nemen in een later stadium graag kennis van de drie ontwikkelde opties. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
2.	Dorpsstraat 10	Verzoek bouwhoogte achter de woning te verhogen van 4 meter naar 5 meter.	Vanouds hebben deze gronden een bestemming met een bouwhoogte van 4 meter, ten behoeve van magazijnen en winkels en elders ook voor garages en andere parkeervoorzieningen. Wij zien geen aanleiding om deze hoogte te veranderen naar 5 meter. Hoewel sprake is van bebouwing achter de bestaande panden zal deze als deze hoger wordt prominenter zichtbaar zijn vanaf de openbare weg (Nieuwe Poort) en Parklaan. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
3.	Dorpsstraat 20 en 22	Bezwaar tegen bouwvlak, bouwoppervlakte en bouwhoogte percelen Dorpsstraat 20 en 22. Nut en noodzaak van de vergroting bouwvolume voor deze woningen niet aangetoond en heeft negatieve gevolgen voor aangrenzende woningen aan de Parklaan.	Deze percelen hebben in 2008 bij het bestemmingsplan Dorp de bestemming Centrumdoeleinden gekregen. Aanleiding daarvan is het Masterplan Centrum uit 1996 waarin deze locatie als (potentiele) ontwikkellocatie opgenomen is. Het ontwerp bestemmingsplan neemt de mogelijkheden van het vorige bestemmingsplan over. Voor de totaal

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		Stippellijn staat niet in de legenda	<p>uitstraling van de Dorpsstraat is het wenselijk deze ruimte voor herontwikkeling in stand te houden. Voor het achtergebied, aan de zijde van Parklaan, is een vergelijkbare ontwikkeling wenselijk als bij Dorpsstraat 16 en 26. Dus centrum bebouwing aan de Dorpsstraat en ruimte voor parkeren op eigen terrein aan de achterzijde. Een hoogte van 4 meter en 100% bebouwing is dan niet passend en nodig. Wij willen de bestemming centrum in stand houden, maar voornamelijk aan de zijde van de Dorpsstraat. Wij zullen op de percelen Dorpsstraat 20-22 de maximale hoogte van 4 meter aan passen tot 3 meter en aangeven dat uitsluitend gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen toegestaan zijn, achter de stippellijn. Omdat hier in het verleden geen sprake is geweest van detailhandel of magazijnen. Tevens wordt in de legenda de betekenis van de stippellijn binnen bestemmingsvlakken toegelicht.</p> <p>Conclusie: Hoogte van bestemming centrum hier beperken tot 3 meter en uitsluitend gebruik en bouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen. Toevoegen uitleg stippellijn in analoge legenda.</p>
4.	Dorpsstraat 20 en 22	Bezwaar tegen bestemming van Dorpsstraat 20 en 22, verzoek bestemming "tuin" voor de momenteel niet gebouwde delen van het perceel om openheid tussen centrale deel van centrum en bebouwing parklaan te garanderen.	Zie beantwoording bij nummer 3.
5.	Elzenhof 5 toekomst Zegheweg 5	In verband met de herverkaveling van de Elzenhof naar een alternatief plan heeft de woning van reclamant een inrit aan de Zegheweg gekregen. De huidige garage/carport is hierdoor niet meer	Wij vinden het wenselijk mee te werken aan dit verzoek omdat de herverkaveling heeft geleid tot een onbruikbare carport/garage. Door middel van een aanduiding op de verbeelding zal 30 m2 aan extra bijbehorende bouwwerken worden toegestaan.

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>bruikbaar voor de stalling van auto's. Verzocht wordt om daarom 30 m2 aan extra bijbehorende bouwwerken toe te staan zodat er een nieuwe carport/garage gebouwd kan worden.</p>	<p>Conclusie: verbeelding aanpassen zodat er 30 m2 extra bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan.</p>
6.	Griftdijk 28	<p>Alle punten van de eerdere inspraaknota worden ingelast ten aanzien van de reactie daarop de volgende zienswijzen:</p> <p>a. De formulering van artikel; 4 lid 1 (in het bijzonder k en r) doet onvoldoende recht aan het bestaande recht van verkoop aan particulieren naast de groothandelsverkoop, dat is niet alleen productie gebonden verkoop en de verkoop aan particulieren is ook niet onder geschikt. Verzoek onder k het woord handel te wijzigen in detailhandel dan wel het oppervlakte percentage te wijzigen in 30 % en 250 m2 en dat ook op de verbeelding op te nemen. Deze 30 % verkoop aan particulieren is ongewijzigd en in 1997 vastgesteld in de uitspraak van de raad van State.</p> <p>b. Er is geen sprake van een duidelijke grens tussen de twee bestemmingsplannen en het bedrijf heeft last van het feit dat het verdeeld is in twee bestemmingsplannen. Vanuit goede ruimtelijke ordening en rechtszekerheid is het wenselijk dat alle bedrijfsgronden binnen een bestemmingsplan vallen.</p> <p>c. Tevens kan daarmee de fout in die in het bestemmingsplan Buitengebied gemaakt is met het bouwvlak de opslagloods worden hersteld. Door het bouwvlak aan te passen aan de toegezegde 100 m2 en de ontsluiting van het pand een juiste bestemming te</p>	<p>a. Wij zien geen aanleiding om de tekst van artikel 4 lid 1 onder k aan te passen. In omvang en uitstraling is de verkoop aan particulieren altijd ondergeschikt geweest. Wel zullen wij op de verbeelding een aanduiding opnemen waarmee wordt geregeld dat maximaal 250 m2 bvo gebruikt mag worden ten behoeve van de verkoop aan particulieren (detailhandel). Artikel 4.1 lid wordt hierop eveneens aangepast.</p> <p>b. Ruimtelijk is er geen aanleiding of noodzaak om de grens van het bestemmingsplan aan te passen. Een vergelijkbaar verzoek is aan de orde geweest bij de bestemmingsplannen Dorp en Buitengebied 2010. Inzake het beroep tegen de begrenzing van het bestemmingsplan Dorp heeft de Raad van State geoordeeld dat de gemeenteraad een hoge mate van vrijheid heeft om begrenzingen van bestemmingsplannen vast te stellen mits deze grens niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Destijds is geoordeeld dat, hoewel de percelen in het verleden onder één bestemmingsplan vielen, zij altijd al verschillende bestemmingen gehad hebben en dat er ruimtelijk geen aanleiding was het te wijzigen. De visie op het gebied is niet gewijzigd en de grens van het bestemmingsplan loopt op deze locatie gelijk met de rode contour uit de PRV.</p> <p>c. De bestemming van het perceel waarop deze opslagloods staat is aan de orde geweest bij het beroep namens reclamant bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan Buitengebied 2010. In dat kader is door of namens deze firma geen beroep ingesteld</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>geven.</p> <p>d. Punt c kan vervallen indien de bestemming aangepast wordt op voorgestelde wijze om 300 m2 toe te voegen aan het bestemmingsvlak van het hoofdgebouw. Deze toevoeging maakt een betere landschappelijke inpassing mogelijk, door sloop van de opslagloods er het creëren van een doorzicht in het landschap mede ten gunste bewoners Van Rijnningenpark.</p> <p>Indiener zal op korte termijn plan bespreken met buurt en is bereid na akkoord van college op korte termijn te zorgen voor landschappelijke inpassing en andere onderzoeken.</p>	<p>tegen het bouwvlak van deze loods. Wij zien dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan Bebouwde Kom voor dat bouwwerk aan te passen. Ook de gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn toen uitgebreid aan de orde geweest.</p> <p>d. Deze wens voor uitbreiding van de bebouwing op het perceel is bekend en is ook bij eerdere bestemmingsplannen aan de orde geweest en afgewezen. De onderbouwing is vergelijkbaar met toen en de situatie op het perceel, de omgeving en het beleid zijn niet gewijzigd. Wederom wordt gevraagd om de bedrijfseconomische meest eenvoudige oplossing, vergroten door een pand naast het bestaande gebouw. Er zijn grenzen aan de omvang en ruimtelijke invulling van dit perceel. Er is geen aanleiding voor wijziging van ons standpunt uit het verleden. In 2014 heeft het college aangegeven bereid te zijn om mee te werken aan een beperkte herziening, indien de schuur van 100 m2 gesloopt wordt en de mogelijkheden voor uitbreiding op het voorterrein maximaal benut worden is een beperkte herziening van de agrarisch bestemming ten behoeve van parkeren en een stukje bebouwing bespreekbaar. Het geheel realiseren van de uitbreidingsbehoefte met parkeren op de agrarische bestemming buiten de rode contour past niet. Naar aanleiding van het in de zienswijze aangekondigde overleg met de buurt hebben wij namens een aantal bewoners van het Van Rijnningenpark inmiddels een bezwaar tegen de voorgenomen aanvraag tot uitbreiding van dit bedrijf.</p> <p>Conclusie: aanpassing van de regeling voor verkoop aan particulieren .Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
7.	Huisstede 2	<p>Reclamanten zijn het niet eens met aantal zaken in het ontwerpbestemmingsplan:</p> <p>a. het bouwvlak voor Huisstede 2 staat foutief op de verbeelding (zie tekening feitelijke situatie);</p> <p>b. verzocht wordt het karakter van Het Groene Woud te behouden door geen schuttingen toe te staan (ook niet in achtertuinen);</p> <p>c. Verzocht wordt om de bepaling dat 70% van de gevels aan de Zegheweg een voorgevel moet betreffen aan te houden, dit ook in verband met het bouwen van schuttingen etc;</p> <p>d. Langs de Zegheweg is ter hoogte van Huisstede een strook met de bestemming groen opgenomen. Hiertegen heeft reclamant bezwaar indien het de bedoeling is daar een voetpad aan te leggen. Dit is strijd met de eerder met de gemeente gemaakte afspraken.</p>	<p>a. Wij zullen het bouwvlak voor de woning zo aanpassen dat de hele woning (ook het deel aan de westzijde) binnen het bouwvlak komt te liggen. De garage en overkapping zijn bijbehorende bouwwerken en blijven buiten het bouwvlak.</p> <p>b. Wij hebben ervoor gekozen om de regeling voor de hele bebouwde kom gelijk te trekken en daarmee ook in Het Groene Woud deels transparante schuttingen langs openbaar gebied toe te staan. Vergunningsvrij kunnen er schuttingen in achtertuinen geplaatst worden. Voor de meeste woningen/kavels in Het Groene Woud geldt echter dat daar privaatrechtelijk is geregeld dat er hagen in stand gehouden moeten worden (daar kunnen dus geen deels transparante schuttingen geplaatst worden). Dit beleid blijven wij continueren.</p> <p>c. Om te waarborgen dat er langs de Zegheweg geen schutting en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, werken wij met een privaatrechtelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van hagen. Daarnaast zullen wij de bestemming Tuin langs de Zegheweg opnemen (zie ook ambtshalve wijzigingen). Voor het plan Zeghezoom geldt dat van de drie woningen gelegen aan de Zegeweg er twee een voorgevel aan de Zegheweg krijgen (wij nemen daartoe een aanduiding op in het bestemmingsplan) en één een verbijzondering aan de Zegheweg. Voor alle drie de woningen wordt aan de zijde van de Zegheweg de bestemming Tuin opgenomen (zie ambtshalve wijzigingen). Van de drie nog te bouwen woningen langs de Zegheweg in Huisstede nemen wij voor twee kavels op dat zij de voorgevel aan de Zegheweg moeten hebben.</p> <p>d. Vanuit de gemeente is altijd gecommuniceerd dat</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>wij de mogelijkheid voor de aanleg van een voetpad langs de Zegheweg open willen houden. Dit is nog steeds het geval, binnen de bestemming Groen is het mogelijk dit voetpad eventueel te realiseren.</p> <p>Conclusie: het bouwvlak voor de woning aanpassen en voor de kavels Huisstede 4 en 15 en twee van de kavels van het plan Zeghezoom opnemen dat de voorgevels van de woningen aan de zijde van de Zegheweg moeten liggen.</p>
8.	John F. Kennedylaan 130	Verzoek om een deel van de tuinbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Dit overeenkomstig de woning op nummer 124.	<p>De woningen aan de John F. Kennedylaan nummer 124, 136 en 142 hebben dezelfde ligging als de woning van reclamant. Deze woningen hebben allen wel de tuinbestemming tot aan de zijgevel van de woning. Gelet op de specifieke bouwstijl en de ligging in een groenstrook vinden wij het opnemen van de bestemming Wonen hier niet bezwaarlijk.</p> <p>Conclusie: bestemming Wonen opnemen conform verzoek.</p>
9.	Juliana van Stolberglaan 3 en 5	Eerder heeft reclamant verzocht om de twee bouwvlakken zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Woudenberg Dorp samen te voegen tot één bouwvlak voor twee twee-onder-een kap-woningen. Inmiddels is gebleken dat dit plan niet haalbaar is en wordt verzocht om de samenvoeging ongedaan te maken en wederom twee bouwvlakken op te nemen. Daarbij wordt verzocht om de bouwvlak diepte zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan aan te houden voor de twee separate bouwvlakken.	<p>Wij zijn bereid om weer twee bouwvlakken in het bestemmingsplan op te nemen (conform vigerend bestemmingsplan Dorp). Gelet op de eerder geplande bouwvorm hebben we in het ontwerpbestemmingsplan een forse bouwdiepte opgenomen voor de samengevoegde bouwvlakken (16 meter). Standaard hebben bouwvlakken van vrijstaande woningen een diepte van 12 meter. Zo ook de naastgelegen woningen. Wij zien op dit moment, zonder concreet plan, geen aanleiding om hier van af te wijken. Voor de bouwhoogte wordt eveneens uitgegaan van de opgenomen hoogte in het bestemmingsplan Dorp (de goothoogte wordt in verband met het Bouwbesluit verhoogd naar 3,30 meter).</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>Conclusie: twee bouwvlakken opnemen met een diepte van 12 meter (conform bestemmingsplan Dorp), goot- en bouwhoogte van 3,30 en 6 meter opnemen.</p>
10.	<p>Wijzigingsgebied 8 Koningin Julianaplein</p>	<p>Er wordt bezwaar gemaakt tegen: a. het niet opnemen van het pand aan de Prinses Christinastraat 2 in het wijzigingsgebied; b. Het niet opnemen van criteria voor privacy (akoestisch als visueel, lichtinval en de bereikbaarheid) huisartsenpraktijk bij een herontwikkeling naar woningbouw. De bestaande maatschappelijke bestemming moet beschermd worden.</p>	<p>a. Voor het pand aan de Prinses Christinastraat 2 is binnen het eigen bouwvlak de gewenste uitbreidingsruimte opgenomen. Het bouwvlak is verhoogd en wonen en maatschappelijke voorzieningen zijn op de eventueel nieuwe te bouwen verdieping toegestaan. Van de eigenaar van het pand aan het Koningin Julianaplein 1 hebben wij begrepen dat een gezamenlijk herontwikkeling niet haalbaar is. Nu aan de uitbreidingswensen van reclamant rechtstreeks tegemoet is gekomen, is opname in de wijzigingsbevoegdheid ook niet noodzakelijk. b. In de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen onevenredige aantasting van de belangen van derden mag plaatsvinden. De belangen van maatschappelijke bestemming worden hiermee beschermd. Bij de uitwerking van de plannen dient initiatiefnemer in overleg te treden met belanghebbenden. Indien dit niet tot een plan leidt waar reclamant zich in kan vinden staat op dat moment nog de weg vrij om zienswijzen in te dienen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
11.	<p>Jozef Israëlslaan 2</p>	<p>In navolging van de ingediende inspraakreactie verzoekt reclamant het mogelijk te maken een dubbele garage naast de woning bouwen. Reclamant kan zich niet vinden in de beantwoording van de inspraakreactie. Er worden diverse</p>	<p>Wij kunnen ons indenken dat het voor reclamant onredelijk lijkt dat wij geen toestemming geven voor de bouw van een dubbele garage in de zijtuin terwijl er in de buurt voorbeelden zijn te vinden van garages / bijgebouwen in zijtuinen. Van de door reclamant aangedragen voorbeelden zijn enkele inderdaad</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>voorbeelden aangedragen van garages/bebouwing in de zijtuinen in de directe woonomgeving (langs de Willem de Zwijgerlaan). Er kan niet meer gesproken worden van een open en groen karakter door het vrijhouden van zijtuinen. De bebouwing is qua materialisatie en afmetingen niet passend in de omgeving en blijkbaar is er verzaakt handhavend op te treden. Stedenbouwkundig gezien is er door de bestaande bebouwing en garageboxen geen aanleiding om de zijtuin niet te bebouwen. Reclamant heeft een alternatief plan ontwikkeld waarbij het mogelijk is om nog een groene haag tussen de garage en het openbaar gebied te planten.</p>	<p>vergelijkbaar met de aanvraag van reclamant. De voorbeelden geven ons echter juist aanleiding om niet mee te willen werken aan het realiseren van bijbehorende bouwwerken in zijtuinen. Ook indien er wel sprake is van goede materialisatie en andere afmeting dan vinden wij de bebouwing toch afbreuk doen de ruimtelijke kwaliteit. Meewerken aan de aanvraag betekent concreet dat wij een woonbestemming in plaats van een tuinbestemming moeten opnemen voor de zijtuin van reclamant. Indien wij dat hier doen dan betekent dit dat we afwijken van onze algemene beleidslijn ten aanzien van zijtuinen en wij, in verband met de precedentwerking hiervan, afstand doen van dit beleid. Wij vinden dit onwenselijk omdat we daarmee de grip op de kwaliteit vanaf het openbare gebied kwijt zijn.</p> <p>De bestaande garageboxen liggen op één lijn met de bestaande garage van de woning van reclamant. De nieuwe dubbele garage zou voor deze bebouwingslijn komen te liggen. De mening van reclamant dat dit stedenbouwkundig gezien geen aanleiding geeft om niet mee te werken delen wij niet. Er is nu sprake van een eenduidige bebouwingslijn die dan doorbroken wordt. Het inplanten van een haag verandert dit niet.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
12.	Kaneel 22	<p>In verband met de vervanging van een bestaande schuur wordt verzocht de woonbestemming naast de woning te vergroten.</p>	<p>Ook in het vigerende bestemmingsplan Dorp heeft de zijtuin van reclamant een tuinbestemming. Gelet op ons beleid ten aanzien van zijtuinen, de ligging van de zijtuin direct langs het trottoir van een wijkontsluitingsweg, vinden wij het onwenselijk om een woonbestemming naast de woning op te nemen.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>Dit zou dan namelijk ook betekenen dat er een aanbouw van 5,5 meter hoog gebouwd mag worden. De bestaande schuur is laag en ligt daardoor nauwelijks in het zicht. Indien er sprake is van een bestaand bouwwerk (legaal bouwwerk ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) dan mag de schuur herbouwd worden op grond van de bestaande maten regeling. Wij zien geen aanleiding om de woonbestemming te vergroten.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
13.	Kastanjelaan 14	Reclamant verzoekt middels de zienswijze het bouwvlak van de kavel aan de Kastanjelaan 14 te wijzigingen zodat de bouwhoogte en de bebouwingsbreedte wordt aangepast ten behoeve van de bouw van een woning die voldoet aan het bouwbesluit en de woonwensen van potentiële kopers van het perceel.	<p>Het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, en daarvoor in het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015, is in nauw overleg met omwonende tot stand gekomen. Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg met omwonende plaatsgevonden. Er is bereidheid om de bouw mogelijkheden wat te verruimen maar niet volledig volgens wens van reclamanten. Gelet op de historie van het betreffende perceel stellen wij voor de omwonende hierin te volgen. Dit komt neer op de volgende afmetingen: de maximale bouwhoogte van 6 meter wordt verhoogd naar 6,5 meter en de maximale bouwhoogte van 3 meter wordt verhoogd naar 3,5 meter. De breedte van het bouwvlak met een hoogte van 6,5 meter wordt verbreed naar 4 meter. Het lagere gedeelte van het bouwvlak krijgt een breedte van 4,5 meter.</p> <p>Conclusie: bouwvlak aanpassen naar de in de beantwoording opgenomen maatvoering.</p>
14.	Klein Landaas 1	a. Is totale verhuur pand met bedrijfswoning toegestaan?	a. en b. Het bestemmingsplan verplicht niet dat een eigenaar zelf een bedrijf heeft in een pand. Een

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		b. Kan bedrijfsgebouw geheel of deels worden verhuurd aan derden?	<p>bedrijfsgebouw dient voor de uitoefening van een bedrijf of de huisvesting van meerdere bedrijven al dan niet met gezamenlijke voorzieningen, dus deels verhuur van de gebouwen is mogelijk. Echter de beschikbare buitenruimte van het perceel zal een beperking zijn om met meerdere bedrijven in dit pand aan alle normen te kunnen voldoen.</p> <p>Van belang is ook dat een bedrijfswoning uitsluitend mag worden bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en de daarmee overeenstemmende bedrijfsvoering, noodzakelijk moet worden geacht. Het apart verhuren en dus gebruiken van de bedrijfsgebouwen of delen en de woning zal dan ook snel in strijd zijn met de bestemming.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
15.	Klein Landaas 3	<p>a. De aanduiding bedrijfswoning toegestaan staat niet op de kaart daarmee is een recht op basis van bestemmingsplan bedrijventerrein vervallen.</p> <p>b. Verzoek maximaal oppervlak bouwperceel aan te passen zodat stukje 225 m2 bij bedrijf gebruik worden.</p>	<p>a. Hoewel op dit perceel door de bebouwing uit 2016 de fysieke ruimte voor een bedrijfswoning beperkt is, zullen wij, vanuit de motivatie zoals te lezen bij zienswijze 16, ter voortzetting van de uitgangspunten van kleinschalige bedrijven met bedrijfswoningen, de aanduiding bedrijfswoning toevoegen aan de verbeelding.</p> <p>b. De betreffende reststrook is bij private verkoop ontstaan op het moment dat de regeling ten aanzien van de maximale omvang voor bedrijfspercelen duidelijk en bekend was. Wij zien geen aanleiding om daar nu alsnog medewerking aan te verlenen. De doelstelling van het gebied Klein Landaas is ruimte bieden voor kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoningen. Deze kleinschaligheid kan alleen verzekerd worden door een grens te stellen aan de</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>maximale omvang. In de visie op het gebied, vertaald in de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein is daarom 2300 m², als maximale omvang, gesteld. De doelstelling voor het gebied is nog steeds van toepassing, wij zien dan ook geen aanleiding tot aanpassing van de regels. Verdere vergroting van maximale perceelomvang per bedrijf is niet gewenst gelet op karakter van het gebied.</p> <p>Conclusie: gelijk aan nummer 16 met betrekking tot de bedrijfswoning, de overige punten afwijzen.</p>
16.	Klein Landaas 4	De aanduiding bedrijfswoning toegestaan ontbreekt, daarmee waarde daling van de locatie ten opzichte van de oude bestemming. Het bestemmingsplan bedrijventerrein gaf geen tijdslijm op de realisatie.	<p>Algemeen juridisch uitgangspunt is dat bestemmingen binnen 10 jaar te realiseren moeten zijn. De fysieke ruimte voor een bedrijfswoning is op het perceel nog aanwezig en de afgelopen 10 jaar is het niet mogelijk geweest om de bedrijfswoning (een uitgangspunt voor dit gebied) feitelijk te realiseren, gelet op de jurisprudentie ten aanzien van nieuwe geurgevoelige objecten ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven. Deze beperking is vervallen, zie de motivering die ten grondslag ligt aan de positieve bestemming van de woning Laagerfseweg 3, zodat ook gesteld kan worden dat er nu pas zicht is op effectuering van deze bestemming. Daarom zullen wij de functieaanduiding bedrijfswoning alsnog weer opnemen, gelijk aan de reeds aanwezige woning op Klein Landaas 1. De eisen en uitgangspunten zullen gelijk zijn aan de regeling uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein.</p> <p>Conclusie: aanpassen regels en verbeelding om het oprichten van een bedrijfswoning mogelijk te houden</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
17.	Koningin Wilhelminastraat 7	<p>a. Verzocht wordt het wijzigingsgebied 14 zo aan te passen dat het hele perceel en het nutsgebouw er binnen komt te liggen;</p> <p>b. Het achterste deel van de woning ligt buiten het bouwvlak terwijl het de wens is om de woning voor dat deel te verhogen. Graag dit deel binnen het bouwvlak met een goot- en nok van 4,5 en 6 te leggen.</p> <p>c. Kan de voorgevel gelijk getrokken worden met de overige woningen in de straat of anders een deel toegevoegd worden aan het bouwvlak?</p> <p>d. Graag bijgebouwen toestaan in een deel van de tuinbestemming.</p> <p>e. Graag de tekst van de wijzigingsbevoegdheid aanpassen zodat er na toepassing in totaal 2 grondgebonden woningen zijn toegestaan.</p> <p>f. De verwerkte beantwoording van de inspraakreactie in het ontwerpbestemmingsplan graag handhaven.</p>	<p>a. Wij zijn bereid het wijzigingsgebied aan te passen;</p> <p>b. De woning is aan de achterzijde vergroot (bouwvergunning uit 1970). Deze vergroting maakt deel uit van het hoofdgebouw en wordt in het bouwvlak opgenomen. Voor dit deel nemen wij de gevraagde goot- en bouwhoogte van 4,5 en 6 op.</p> <p>c. Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid kan eventueel het bouwvlak voor de bestaande woning opgeschoven worden (in geval van sloop en nieuwbouw). Het nu vergroten van het bouwvlak aan de voorzijde vinden wij onwenselijk omdat daarmee een aanbouw aan de voorzijde mogelijk wordt. In het hele bestemmingsplan hanteren wij het uitgangspunt dat bijbehorende bouwwerken op minimaal drie meter van de voorgevellijn gebouwd mogen worden. Wij zien geen aanleiding om daar van af te wijken.</p> <p>d. Wij verwijzen voor ons standpunt ten aanzien van bebouwing in zijtuinen naar de beantwoording onder 11. Wij zijn derhalve niet bereid mee te werken aan het opnemen van een woonbestemming voor het gevraagde deel van de zijtuin.</p> <p>e. De tekst moet hier inderdaad op aangepast worden omdat het nu niet duidelijk is.</p> <p>f. Wij stellen hier geen wijzigingen voor.</p> <p>Conclusie: wijzigingsgebied vergroten en de tekst aanpassen zodat duidelijk wordt dat er na wijziging twee woningen zijn toegestaan. Daarnaast het bouwvlak vergroten zodat de woning hier volledig binnenvalt, dit deel een goot- en bouwhoogte van 4,5 en 6 meter geven.</p>
18.	Laagerfseweg 2	De bestemming van de Laagerfseweg 2 is ten onrechte van bedrijf naar wonen gewijzigd. Verzocht wordt dit terug te	Bij de verwerking van de inspraakreactie is de verbeelding voor deze locatie niet op de juiste wijze ingetekend. Wij zullen conform de zienswijze op deze

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		draaien.	locatie de bestemming uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein weer opnemen, dus Bedrijf 1. Conclusie: verbeelding wijzigen en bestemming bedrijf 1 opnemen.
19.	Laagerfseweg 3	Verzoek woonbestemming op te nemen zoals eerder toegezegd bij behandeling principe verzoek. Zie ook resultaat vooroverleg buurt en anterieure overeenkomst.	Bestemming Wonen met bijhorend bouwvlak opnemen. Conclusie: aanpassen verbeelding.
20.	Laagerfseweg 7	a. Het opgenomen gebied van wijzigingsbevoegdheid 15 is niet conform ingediend verzoek ingetekend. Verzocht wordt dit aan te passen. b. Nu er voor de twee woningen één wijzigingsbevoegdheid is opgenomen klopt de tekst niet in verband met de aanwezige bestaande woning. Graag de tekst hierop aanpassen: de bouw van twee woningen naast de bestaande woning.	a. Wij zullen de verbeelding aanpassen conform dit verzoek, zodat het totaal eigendom onderdeel uitmaakt van de wijzigingsbevoegdheid. b. De tekst van de wijzigingsbevoegdheid is inderdaad onduidelijk en zullen wij conform dit verzoek aanpassen zodat duidelijk is dat binnen het gebied naast de bestaande woning 2 extra woningen kunnen worden opgericht als aan alle voorwaarden voldaan kan worden. Conclusie: aanpassen verbeelding en regels
21.	Laagerfseweg 10a	De woning heeft de functieaanduiding bedrijfswoning, terwijl het een burger woning betreft, zeker sinds 2006.	Nu het pand formeel afgescheiden is van nummer 10, de woning bestemming conform feitelijk gebruik. Conclusie: bestemming van de woning Laagerfseweg 10a wijzigen in Wonen.
22.	Laagerfseweg 28	Verzoek bestemming te wijzigen in bedrijfsbestemming gelijk aan andere locaties in de straat. Waarmee de huidige bedrijfswerkzaamheden aan huis ook gelegaliseerd kunnen worden. Werkzaamheden bestaan uit lassen en sleutelen.	In het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom is het perceel aan de Laagerfseweg 28 per abuis bestemd met Bedrijf 1 aanduiding categorie 2, met een te groot gebied en onjuiste bouwvlakken. Waarschijnlijk het gevolg van de verwerking van de inspraakreactie over nummer 30. Naar aanleiding van dit verzoek en het geconstateerde

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>ter plekke zullen wij de bestemming aanpassen. Het perceel, zover nu in gebruik als woning, tuin en bedrijfsruimte wordt bestemd als Bedrijf 2, met de nadere aanduiding bedrijven tot categorie 1 en een bouwvlak rond de bestaande gebouwen, dus maximaal 250 m2 bedrijfsgebouwen. Ambtshalve zullen wij ook de bestemming van de percelen 26 en 30 aanpassen aan de werkelijkheid en het bij de inspraak beoogde doel.</p> <p>Conclusie: bestemming Lagerfseweg 28 wijzigen in bedrijf 2, en tevens de verbeelding bij nummer 26 en 30 aanpassen, aan werkelijkheid en inspraak.</p>
23.	Maarsbergseweg 17 en 17a	<p>Naar aanleiding van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid nog te volgende zienswijzen:</p> <p>a. Graag de aanhef aanpassen in Maarsbergseweg 17 en 17a.</p> <p>b. Verzocht wordt de bepaling ten aanzien van het niet vergroten van het aantal vierkante meters aan te passen en een verruiming toe te staan.</p> <p>c. Verzocht wordt de eis van 3 meter afstand tot aan de perceelgrens te verkleinen naar twee meter. En geldt de afstandseis ook voor de bestaande boerderij?</p> <p>d. Graag een definitie voor wooneenheid opnemen. Wordt aan een wooneenheid wooncontingent verbonden?</p> <p>e. Zijn er ook maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening toegestaan?</p> <p>f. Wellicht is een hogere goot- en</p>	<p>a. Ter verduidelijking zijn wij bereid de aanhef aan te passen.</p> <p>b. Omwonenden hebben kennis kunnen nemen van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Wij vinden het onwenselijk om daarin, in dit stadium, nog grote wijzigingen door te voeren. Daarnaast heeft het perceel op dit moment een grote ruimtelijke kwaliteit door de ligging van de bestaande boerderij op een ruim perceel. Wij vinden het onwenselijk om hier (veel) bebouwing aan toe te voegen. Wij willen daarom op dit moment geen verruiming toestaan. Indien initiatiefnemers uiteindelijk een plan indienen waarbij het aantal vierkante meters wel groter is, maar waarvan wij oordelen dat dit passend is, kunnen wij alsnog meewerken door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Middels de wijzigingsbevoegdheid willen wij 10 zorgwoningen binnen de bestaande gebouwen toestaan, met dien verstande dat de bestaande bijgebouwen aangepast/ vervangen mogen worden. Wij zullen de bevoegdheid op dit punt</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>bouwhoogte noodzakelijk voor het initiatief. Is dit mogelijk? Gelden de opgenomen hoogtes ook voor de Maarsbergseweg 13 en 15?</p> <p>g. Aangenomen wordt dat de boerderij en schuren in de toekomst allemaal hoofdgebouwen zullen zijn. Kan dit bevestigd worden? Dit omdat wonen in een bijgebouw niet mogelijk is.</p> <p>h. Wat wordt er verstaan onder zorgwoningen?</p> <p>i. Gedacht wordt aan het huisvesten van 8 senioren en 16 kwetsbare jongeren. Kan het aantal wooneenheden hierop aangepast worden?</p>	<p>verduidelijken.</p> <p>c. Ja deze afstand geldt ook voor de bestaande boerderij, deze ligt op een afstand van 2,5 meter tot aan de erfgrans.</p> <p>d. In de wijzigingsbevoegdheid nemen wij in plaats van wooneenheden de term zorgwoningen op. De definitie hiervan wordt aan de regels toegevoegd. In de provincie Utrecht wordt binnen de rode contour niet met wooncontingenten gewerkt.</p> <p>e. Nee er zijn geen separate maatschappelijke voorzieningen of maatschappelijke dienstverleningsactiviteiten toegestaan.</p> <p>f. Zie beantwoording onder b, wij zijn niet bereid de hoogtes op dit moment te verruimen. Voor de Maarsbergseweg 13 en 15 gelden overigens dezelfde hoogtes.</p> <p>g. In de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dat de afstand van de gebouwen, waarin zorgwoningen worden gerealiseerd, tot perceelgrenzen niet minder dan 3 meter mag bedragen. De term hoofdgebouw schrappen wij dus.</p> <p>h. Wij nemen hiervoor een begrip op in het bestemmingsplan.</p> <p>i. Zie de beantwoording onder b. Wij zijn niet bereid om op dit moment de wijzigingsbevoegdheid vergaand te wijzigen.</p> <p>Conclusie: wijzigingsbevoegdheid verduidelijken, verder zien wij geen aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid te verruimen.</p>
24.	Maarsbergseweg 19	<p>Om het perceel aan de Maarsbergseweg 19 in de toekomst mogelijkheden te geven wordt verzocht:</p> <p>a. Het verbreden van het bouwvlak aan de zuidzijde met 1-1,5 meter</p>	<p>a. Gelet op de ruimte op het perceel zijn wij bereid het bouwvlak met 1 meter te verbreden. Hiermee ontstaat er een bouwvlak van 12 meter breed. Hierbinnen kunnen eventueel twee twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd worden, wij nemen daartoe</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>b. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de toevoeging van een extra woning (na sloop bestaande woning). Als alternatieve wijzigingsbevoegdheid graag opnemen het toestaan van 4 tot 5 appartementen in de woning en eventueel bestaande garage.</p>	<p>op de verbeelding op dat er twee woningen zijn toegestaan. Een extra uitrit is echter onwenselijk, hiertoe nemen wij een voorwaardelijke verplichting op de verbeelding en in de regels op.</p> <p>b. Wij zijn niet bereid om een wijzigingsbevoegdheid voor 4 of 5 appartementen op te nemen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan willen wij geen grote veranderingen meer opnemen die bij anderen nog niet bekend zijn, omdat het voor omwonenden alleen nog maar mogelijk is om tegen het besluit in beroep te gaan.</p> <p>Conclusie: bouwvlak met 1 meter verbreden en opnemen dat er twee woningen zijn toegestaan. Een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de uitrit opnemen.</p>
25.	Maarsbergseweg 25A	<p>In verband met een structuurwijziging van Dorcas Nederland moeten de goederen en artikelen zelf lokaal worden verwerkt en opgeslagen. Voor de locatie aan de Maarsbergseweg 25A betekent dit dat er meer verwerkings- en opslagruimte nodig is. Verzocht wordt de bebouwingmogelijkheden te verruimen. Over de locatie en het aantal vierkante meters treedt Dorcas graag met de gemeente in overleg.</p>	<p>Op het perceel aan de Maarsbergseweg 25A zijn, naast de gebouwen van Dorcas, nog enkele gebouwen aanwezig die worden gebruikt ten behoeve van andere opslag- en stallingsactiviteiten. Wij vinden het onwenselijk om de hoeveelheid bebouwing op het perceel te vergroten. Het perceel ligt buiten de rode contour en had oorspronkelijk een agrarische en daarna een woonbestemming. Een verdere groei van bebouwing is daarom onwenselijk. Daarnaast zijn wij van mening dat er binnen de bestaande bebouwing op het perceel voldoende ruimte is om te voorzien in de benodigde verwerkings- en opslagruimte.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
26.	Maarsbergseweg 25A en 31	<p>Samengevat komt de zienswijze op onderstaande punten neer:</p>	

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>a. Verzocht wordt de woonbestemming bij de woning aan de Maarsbergseweg 31 alsnog op te nemen conform de inspraaknotitie</p> <p>b. Graag ziet meneer Bouwman de definitie "beperkte openingstijden" nader gespecificeerd. Nu is het te ruim te interpreteren, verzocht wordt bijvoorbeeld het aantal uren zoals in de huidige situatie is (met eventueel enige speling) als maximum op te nemen.</p> <p>c. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan vast te leggen dat de parkeerplaats alleen voor bezoekers en personeel van de bedrijven op het betreffende perceel gebruikt mogen worden. En daarnaast een verbod op stalling van vrachtwagens en caravans op te nemen.</p> <p>d. Om een goede afscheiding tussen de bedrijfsactiviteiten en het perceel van meneer Bouwman te krijgen wordt verzocht een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Dit ten behoeve van een aardenwal van 1,5 meter hoog en daar bovenop zichtdichte wintergroene beplanting van minimaal 1 meter hoog.</p> <p>e. Ook indien de extra parkeerplaatsen er zijn is er (juist) sprake van een gevaarlijke situatie. Het opheffen van de doorsteek op de Maarsbergseweg zou een oplossing zijn.</p>	<p>a. Per abuis is dit onderdeel van de inspraaknotitie niet verwerkt. De woonbestemming zal alsnog worden opgenomen.</p> <p>b. Wij snappen dat de definitie beperkte openingstijden nu te ruim te interpreteren is. Om in de toekomst discussie hierover te voorkomen zullen wij het begrip beperkte openingstijden aan artikel 1 toevoegen en daarbij opnemen dat de openingstijden maximaal 5 dagdelen (ochtend, middag of avond) per week mogen bedragen.</p> <p>c. Wij zijn het met reclamant eens dat het opnemen van een verbod voor het parkeren of stallen van vrachtwagens en caravans wenselijk is. Dit verwerken wij in de regels. Ook zijn wij het met reclamant eens dat de parkeerplaats gebruikt dient te worden ten behoeve van parkeren voor de op het perceel gevestigde kringloopwinkel. Ten behoeve van deze winkel, hebben wij besloten mee te werken aan de uitbreiding van de parkeerplaats. Het is niet de bedoeling dat hier een soort openbare parkeerplaats ontstaat. Dit brengt namelijk meer verkeersbewegingen en overlast met zich mee. Wij zullen daarom in de regels opnemen dat er op bedoelde parkeerplaats alleen geparkeerd mag worden ten behoeve van de op het perceel gevestigde bedrijven.</p> <p>d. De aardenwal is inmiddels al aangelegd. Het aanplanten van wintergroene beplanting van minimaal 1 meter hoog vinden wij als oplossing voor de ervaren overlast een goede maatregel.</p> <p>e. Het opheffen van de doorsteek is zeker een oplossing waar de gemeente zich in kan vinden. Wij nemen dit mee in onze overleggen met de provincie.</p> <p>Conclusie: de woonbestemming conform</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>inspraaknotitie opnemen en daarnaast een definitie voor beperkte openingstijden, een regeling voor het gebruik van de parkeerplaats en een voorwaardelijke verplichting voor de aardenwal.</p>
27.	<p>Wijzigingsgebied 7 Nijverheidsweg</p>	<p>Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. De privacy van reclamant wordt gewaarborgd door de blinde muur van de loods van Bouwbedrijf Lambalgen. Dit wil reclamant graag zo houden. b. Door de wijziging zal de waarde van de woning verminderen. c. Indien er woningen worden gebouwd zal hierdoor geluidsoverlast ontstaan. De aannemer veroorzaakt geen geluidsoverlast. d. Er is sprake van maximaal 30 gestapelde woningen, reclamant wil deze niet achter het huis in verband met inkijk. e. Het is erg onduidelijk doordat er niet bekend is waar wat gaat komen. f. In het verleden kon de achtertuin ontsloten worden via de Nijverheidsweg. Is dat straks ook nog het geval? g. Door nog meer woningen is er sprake van over bebouwing en grote verkeersdruk. Gezien de uitbreidingsplannen ziet reclamant geen noodzaak hier de bestemming te wijzigen. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Uiteindelijk zal pas op het moment dat de plannen zijn uitgewerkt, en er overleg met omwonenden is gevoerd, een procedure worden gestart voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Wij kunnen niet nu toezeggen dat de blinde muur in stand gehouden wordt, dit is uiteindelijk ook aan de eigenaar van het perceel/bedrijfsgebouw. b. Uiteindelijk kan er, op het moment dat het wijzigingsplan van kracht is, een verzoek om planschade worden ingediend. De transformatie van een bedrijfsbestemming naar woningen hoeft echter zeker geen waardevermindering met zich mee te brengen. Mede door de voorgestelde aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven onder d, gaan wij er vanuit dat er sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat (ten opzicht van de bedrijfsbestemming, zie onder c). c. De huidige aannemer veroorzaakt wellicht geen overlast maar betreft wel een categorie 3.1 bedrijf. Een dergelijk bedrijf past niet binnen een woonwijk. Ons beleid is er dan ook op gericht om dergelijke bedrijfslocaties te herontwikkelen naar woningbouw. De Nijverheidsweg is daarom in de Structuurvisie Woudenberg 2030 opgenomen als ontwikkelingslocatie. d. Omdat wij begrijpen dat de wijzigingsbevoegdheid nu te weinig zekerheden biedt hebben wij besloten om op te nemen dat er binnen een zone van 10 meter, vanaf de perceelgrenzen van de woningen aan de Stationsweg West, geen woningen gerealiseerd mogen

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>worden. Daarnaast beperken wij de bouwhoogte tot maximaal 10 meter. Deze beperkingen gelden niet indien het woningen betreft die in bestaande bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd.</p> <p>e. Zie beantwoording onder a. Er is op dit moment inderdaad nog geen concreet plan dat wij aan omwonenden kunnen voorleggen. Er volgt daarentegen nog wel een aparte procedure om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook op dat moment kunnen er zienswijzen worden ingediend.</p> <p>f. Bij de uitwerking van de plannen zullen we een ontsluiting aan de achterzijde van het perceel als randvoorwaarde meenemen.</p> <p>g. Het beleid van de gemeente en provincie is er op gericht om zoveel mogelijk van de woningvraag binnenstedelijk op te lossen. De uitbreidingsplannen die de gemeente heeft doen daar niet aan af. Zie verder ook de beantwoording onder c.</p> <p>Conclusie: extra voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid toevoegen door op te nemen dat binnen een zone van 10 meter achter de percelen aan de Stationsweg West geen woningen zijn toegestaan en het opnemen van een maximum bouwhoogte van 10 meter hoog (beide gelden niet voor de realisatie van woningen binnen bestaande bedrijfsbebouwing).</p>
28.	Wijzigingsgebied 7 Nijverheidsweg	<p>Reclamant heeft naast de in zienswijze 27 genoemde punten de volgende bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid:</p> <p>a. Doordat het plan niet is uitgewerkt is het erg onduidelijk. De woningen kunnen dicht tegen de percelen gebouwd worden.</p> <p>b. Er is geen maximale bouwhoogte voor de (gestapelde) woningen opgenomen.</p>	<p>a. Zie beantwoording onder 27.</p> <p>b. Voor gestapelde bouw (en de grondgebonden woningen) houden wij conform het bestemmingsplan Het Groene Woud een hoogte van maximaal 10 meter aan. Wij voegen dit toe aan de wijzigingsbevoegdheid,</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>c. De woning van reclamant kan aan drie zijden door woningen omgeven worden. Hier bestaan grote bezwaren tegen.</p> <p>d. Wie gaat de kosten dragen van vervangende erfafscheidingen?</p> <p>e. Tegen de loods staan 40 jaar oude lei-fruitbomen die opnieuw gesteund zullen moeten worden.</p>	<p>zie beantwoording onder 27.</p> <p>c. Door het opnemen van een zone van 10 meter waar binnen geen woningen zijn toegestaan wordt voorkomen dat er woningen direct grenzend aan het perceel van reclamant gebouwd kunnen worden. Wij vinden de herontwikkeling van de bedrijven aan de Nijverheidsweg van groot belang en zijn daarom niet bereid om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. We hebben natuurlijk wel begrip voor de bezwaren van reclamant en zullen bij de uitwerking bezien hoe we daar zo goed mogelijk aan tegemoet kunnen komen.</p> <p>d. Dergelijke zaken komen aan de orde bij de uitwerking van de plannen. In de regel draagt de initiatiefnemer van een ontwikkeling deze kosten.</p> <p>e. Dit is ook een aspect dat bij de uitwerking aan de orde komt.</p> <p>Conclusie: zie aanpassingen wijzigingsbevoegdheid onder 27.</p>
29.	Parallelweg 4	<p>a. Ter zekerstelling van de rechten op de huidige locatie van de Welkoop de huidige locatie niet zoals in ontwerp bestemmingsplan gebeurd is onder het overgangsrecht brengen, maar positief bestemmen. Echter nu er gesprekken lopen over een gewenste verplaatsing dit combineren met een positieve bestemming van de beoogde nieuwe locatie met een voorwaardelijke verplichting in de regels dat de bestemming op de huidige plek van rechtswege vervalt op het moment van opening nieuwe Welkoop.</p> <p>b. Bouwvlak van beoogde nieuwe locatie mist een "hap", niet duidelijk is waarom, graag aanpassen.</p>	<p>a. De huidige Welkoop valt (gelijk aan het bestemmingsplan Bedrijventerrein) onder de bestemming Bedrijven met een afwijking ten behoeve van volumineuze detailhandel. In het kader van rechtszekerheid is dit niet geheel de juiste aanduiding. Wij zullen de bestemming conform het verzoek aanpassen. Zie hiervoor de nadere uitwerking in Bijlage 1.</p> <p>b. Wij zullen de bebouwingslijn aan de zijde van de Spoorlaan aanpassen.</p> <p>Conclusie: aanpassen verbeelding en regels.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
30.	Parallelweg omgeving 4	<p>Gelet op voorgenomen verplaatsing Kwantum constatering dat planregels hiervoor onvoldoende zijn.</p> <p>a. Verzoek verplaatsing Kwantum rechtstreeks mogelijk te maken met een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de achter te laten locatie.</p> <p>b. Verzoek naast de nieuwe Kwantum een uitbreiding toe te staan van 750 M2 vloeroppervlak voor volumineuze detailhandel in de categorie keuken/badkamer, wonen en/of tuinmeubelen, in hetzelfde pand. Door dit rechtstreeks toe te staan ontstaat voor het gebied een duidelijke en beperktere regeling dan nu opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid van artikel 7. Onderbouwing van de behoefte kan op korte termijn worden aangeleverd.</p>	<p>a. De huidige Kwantum locatie valt onder het overgangsrecht, dat houdt juridisch echter niet tegen dat een andere vergelijkbare detailhandelswinkel zich daar vestigt. Door nu de beoogde nieuwe locatie van Kwantum rechtstreeks te bestemmen voor volumineuze detailhandel met een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de huidige plek, wordt zeker gesteld dat op de oude locatie detailhandel zal stoppen. Tevens zal de andere locatie niet door een andere detailhandelsfunctie kunnen worden ingenomen voordat de huidige Kwantum locatie beëindigd is. Dit is inderdaad een beter juridische regeling om het beoogde doel te halen dan de huidige tekst van artikel 7.5.4. Zie ook voor deze locatie en zienswijze de nadere uitwerking in Bijlage 1.</p> <p>b. Ruimtelijk en stedenbouwkundig kan het een meerwaarde hebben dat in het gebouw van Kwantum nog een andere volumineuze detailhandel gevestigd is. Het past ook in de visie om de kavels op het bedrijventerrein optimaal te benutten. Echter nieuwvestiging en uitbreiding van volumineuze detailhandel is alleen mogelijk indien voldaan wordt aan artikel 4.4. van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De gevraagde omvang 750 m2 is beperkt en past bij het type bedrijf (keuken- en badkamerzaken bestaan voornamelijk ook showrooms). De toegezegde behoefteonderbouwing is niet aangeleverd. Op grond daarvan concluderen wij: Door het ontbreken van een goede onderbouwing en aantoonbare behoefte, zijn wij van mening dat onvoldoende voldaan wordt aan artikel 4.4. van de PRV en kunnen wij vanwege strijd met de provinciale verordening niet meewerken aan het verzoek.</p> <p>Conclusie: de verbeelding wijzigen en bestemming volumineuze detailhandel zoals</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			nadere verwoord in bijlage 1.
31.	Parallelweg omgeving 4	<p>Verzoek duidelijkere en betere regeling voor perifere detailhandel op bedrijventerrein Parallelweg.</p> <p>a. In het bestemmingsplan is een groot gebied bestemd voor perifere detailhandel, zonder onderbouwing voor deze extra ruimte. De voorwaarde dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst biedt onvoldoende bescherming aan de detailhandel van de dorpscentra. DES verzoekt geen ruimte toe te staan aan extra perifere detailhandel met uitzondering van bedrijven uit de categorie auto, boot en caravanbedrijven.</p> <p>b. Gebied ten noorden van de weg naar Hoevelaar mag niet worden gebruikt voor detailhandel.</p> <p>c. Voor gebied ten zuiden van de weg (noord van nieuwe Hoogvliet) moet onderbouwd worden hoe met inachtneming van artikel 4.4. PRV gebied een detailhandel bestemming kan krijgen voor uitsluitend oppervlakte neutrale verplaatsing van bestaande bedrijven.</p> <p>d. In de zone volumineuze detailhandel langs Parallelweg en Stationsweg geen ruimte bieden voor nieuw vestiging van detailhandel.</p> <p>e. Begrip oppervlakte neutrale verplaatsing definiëren als "geen ruimte voor vergroting van de te verplaatsen bedrijven".</p>	<p>Zie voor de gehele visie op alle zienswijzen ten aanzien van volumineuze detailhandel bijlage 1. Daar waar in de zienswijze nog specifieke punten staan beantwoorden wij deze hieronder.</p> <p>a. In het ontwerpbestemmingsplan is niet bewust een groter gebied voor detailhandel opgenomen, er is alleen bezien in hoeverre ruimte te bieden is aan verplaatsing en dus flexibiliteit. Deze en andere zienswijzen maken duidelijk dat het onvoldoende helder is. In bijlage 1 is verwoord hoe dit aangepast wordt.</p> <p>Voor de definitie sluiten wij aan bij onze eerdere bestemmingsplannen en de PRV, dus volumineuze detailhandel zijn vormen van detailhandel die een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken, auto-, boten-, en caravanbedrijven. Wij zien geen aanleiding om dit verder te beperken tot de door DES genoemde categorieën. Mede omdat daarmee vrijwel alle reeds aanwezige bedrijven uitgesloten zouden worden.</p> <p>b. De weg naar Hoevelaar (en tot die tijd de weg voor toeleveranciers) komt op de verbeelding te staan, daarmee wordt duidelijker waar wat beoogd is. In ontwerp bestemmingsplan was het al niet de bedoeling dat ten noorden van die weg detailhandel zou worden toegestaan.</p> <p>c. Deze onderbouwing wordt opgenomen in de toelichting.</p> <p>d. Ten aanzien van deze gronden hebben wij bezien op welke wijze de reeds aanwezige volumineuze detailhandel beter dat wil zeggen rechtszekerder bestemd kan worden, dat zal doormiddel van een</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>aanduiding plaatsvinden zie bijlage 1. e. Wij zien geen aanleiding om deze toch al duidelijke term nader te definiëren.</p> <p>Conclusie: wij passen het bestemmingsplan aan conform bijlage 1.</p>
32.	Parallelweg 16-20 en 26	<p>a. Passen de huidige bedrijfsactiviteiten Groothandel en outlet voor kantoormeubelen in de bestemming?.</p> <p>b. Bezwaar tegen plannen nieuwbouw Vrieshuis. Deze uitbreiding past niet in de visie op het gebied. Nu geen inwaartse zonering opgenomen is rond de voor publiek toegankelijke ruimten van Madeko. In onderzoeken is geen rekening gehouden met gevoelige bestemmingen op het terrein van Madeko, maar wel met de Kwantum. Een bedrijf met zoveel gevaarlijke stoffen hoort niet op een bedrijventerrein maar op een industrieterrein. Opvallend dat een bedrijf met onder meer grote hoeveelheid ammioniak gevestigd kan worden nabij een tankstation. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar het transport van gevaarlijke stoffen. En er is geen rekening gehouden met de verkeersveranderingen rond de N224 zoals genoemd in de Structuurvisie 2030 en de nieuwbouwwijk Hoevelaar. Conclusie: het ontwerp bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende stukken zijn onjuist dan wel onvolledig wat betreft de uitbreiding van Zandbergen.</p>	<p>a. In 2012 is toepassing gegeven aan de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor volumineuze detailhandel op dit pand. Meer specifiek is toestemming verleend voor maximaal 1000 m² ten behoeve van de verkoop van tweedehands kantoormeubelen aan particulieren. Deze ontheffing is niet rechtstreeks opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom. In bijlage 1 hebben wij verwoord op welke wijze wij invulling willen geven aan het rechtstreeks bestemmen van deze verkoop.</p> <p>b. De Structuurvisie Woudenberg 2030 heeft als doel verplaatsing van detailhandels bedrijven om ruimte te bieden voor "echte" bedrijven. In die zin past een herontwikkeling zoals die van dit vrieshuis wel in de visie op het gebied. Ook wordt in de zienswijze voorbij gegaan aan de besluiten die bij het bestemmingsplan Kop van de Spoorzone (en eerder) reeds door de raad genomen zijn over de beoogde verandering van de N224. De inwaartse zonering op dit bedrijventerrein is sinds 2008 opgenomen rond alle aanwezige woonbestemmingen en heeft geen relatie met de externe veiligheid maar met de regulier milieu aspecten (zoals geluid en geur) rond burgerwoningen. Wij zien ook geen aanleiding om binnen het bestemmingsplan een verdere inwaartse zonering op te nemen bij andere functies en bestemmingen. In de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorend externe veiligheidsonderzoek, welke als bijlage</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>opgenomen zijn bij de toelichting van dit bestemmingsplan, is uitvoerig inzage gegeven in de gevolgen en effecten van deze nieuwvestiging ten opzichte van de reeds aanwezige externe veiligheid objecten. Hierbij is voor ammoniak uitgegaan van een worst case benadering. Het gaat dan om maximaal 6.000 kg ammoniak en niet om 10 ton, deze zal niet worden opgeslagen maar onderdeel zijn van de koelinstallatie. De feitelijke indeling van het pand en van de installatie zullen later pas worden bepaald. Het onderzoek toont aan dat binnen de uitgangspunten van de geldende wet- en regelgeving en de bestemming realisatie van deze functie mogelijk is. Dat neemt niet weg dat bij de uitwerking van de plannen, ten behoeve van de noodzakelijke vergunningen, rekening gehouden moet worden met de afstanden tot beperkt kwetsbare gebouwen zoals dit bedrijf. In de onderzoeken is Madeko niet letterlijk benoemd maar wel degelijk meegenomen, want uitgegaan wordt van de buitenzijde van het pand van Madeko (zie afbeelding 4.1 van de eerder genoemde bijlage). Wij zien geen aanleiding om in het bestemmingsplan een specifieke bepaling op te nemen over de locatie van een eventuele ammoniakinstallatie. Wel zullen wij ambthalf de aanduiding Bevi opnemen voor de totale inrichting maar daarbij bepalen dat de 10-6 contour van de Bevi inrichting niet over beperkt-kwetsbare objecten mag komen te liggen. Aangetoond is dat de bebouwing plaats kan vinden buiten de invloedssfeer van het tankstation, de gasleiding en Van Appeldoorn. Tevens is aangetoond dat voor het groepsrisico vanuit de bestaande bedrijven ten opzichte van het verleden een verbetering plaatsvindt nu het aantal mensen ter plekke veel lager zal zijn dan onder de eerder gevestigde bedrijven. Ten aanzien van externe</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>veiligheid zijn wij van mening dat sprake is van een passende onderbouwing en acceptabel situatie. Wat niet wegneemt dat het bedrijf Madeko straks tussen drie Bevi bedrijven gesitueerd is. Het is ook niet zo dat het bedrijf op grote schaal gevaarlijke stoffen zal vervoeren en opslaan. Transport is alleen aan de orde bij het vullen en onderhouden van de koelinstallatie. Wij zijn dan ook van mening dat de vestiging van het bedrijf op deze locatie wenselijk en passend is en zien geen aanleiding om de bestemming te veranderen.</p> <p>Conclusie: aanpassen bestemming Parallelweg 16 en 20, conform bijlage 1. Geen aanleiding aanpassing Parallelweg 26, anders dan verwoord onder zienswijze 33.</p>
33.	Parallelweg 36 en 26 (hoek Nort)	<p>T.a.v. Parallelweg 26</p> <p>a. Er is niet gemotiveerd waarom een hoogte van 20 meter op groot deel van het perceel vanuit goede ruimtelijke ordening wenselijk is.</p> <p>b. Bouwhoogte heeft gevolgen voor bezonning eigen bedrijf m.n. het kantoor.</p> <p>c. Het bouwvlak is groter dan nodig voor de getoonde bouwplannen, daarmee onvoldoende zeker dat Wilda zo gering mogelijk hinder ondervind. (hellingbaan, locatie koeltorens)</p> <p>d. Onvoldoende is zeker gesteld in de regels dat ook bedrijven parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten realiseren.</p>	<p>Parallelweg 26</p> <p>a. De aanleiding en wenselijkheid / noodzaak van deze bestemming is verwoord in de bijlage Parallelweg 26 bij de toelichting. Echter de onderbouwing van de noodzaak van de hoogte van 20 meter voor dit type bedrijfsvoering en de motivering van de ruimtelijke passendheid kan beter en duidelijker. Wij zullen deze bijlage dan ook aanvullen met de bedrijfstechnische, economische en duurzaamheids onderbouwing.</p> <p>b. Ter onderbouwing van de bouwhoogte is aangetoond dat de effecten van schaduw (dus zonlicht) op het pand nummer 28 en anderen, door de zonstand beperkt is. Alleen in de wintermaanden is in de ochtend sprake van schaduw en deze ontstaat voor een groot deel ook bij een hoogte van 12 meter. Deze onderbouwing is per abuis niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing waar deze deel van uit hoort te maken en zal alsnog worden toegevoegd.</p> <p>c. De op de verbeelding opgenomen bouwhoogte en bouwlijnen sluiten inderdaad niet aan bij de beoogde</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>T.a.v. Parallelweg 36</p> <p>e. College heeft na rechtelijke uitspraak niet alle mogelijkheden benut om het gebruik van Parallelweg 36 als burgerwoning te beëindigen.</p> <p>f. In het ontwerp bestemmingsplan is niet gemotiveerd waarom het pand een woonbestemming krijgt. Daarbij is niet inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen voor bedrijf Wilda zijn. Was er geen andere wijze van bestemmen mogelijk.</p>	<p>bebouwing zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing. De bestemming wordt aangepast met een lagere zone ter hoogte van de hellingbaan en entree om daarmee de maximale hoogte van 12 meter zeker te stellen.</p> <p>Zonnepanelen kunnen vergunningvrij op een (plat) dak geplaatst worden. De hoogte hangt af van de grootte van de panelen en de hoek waaronder ze geplaatst worden. Voorwaarde is daarbij wel dat de afstand van de dakrand gelijk moet zijn aan de hoogte van de panelen. Hierdoor zullen ze vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in een overschrijding van de bouwhoogte voor installaties of een liftschacht ed. Bij de ambtshalve aanpassingen nemen wij een regeling op gelijk aan die van het bestemmingsplan Dorp. Zodra geen sprake meer is van ondergeschikte leidingen en technische installaties vallen deze onder de maximale hoogtemaat.</p> <p>d. Artikel 35 van het bestemmingsplan geeft een duidelijk, voor het hele plangebied van toepassing zijnde regeling, dat op eigen terrein voldoende ruimte moet zijn voor het bedrijfsmatig parkeren, dat van bezoekers en voor laden en lossen.</p> <p>Parallelweg 36</p> <p>e. Onduidelijk is op welke mogelijkheden, die de gemeente had kunnen benutten, bedoeld wordt. Op het moment dat eigenaar en huurder er niet uitkomen, dan wel juridisch geen verdere stappen ondernemen om het gebruik als burgerwoning te beëindigen, de bestaande bedrijven in de bedrijfsvoering al rekening moeten houden met deze woning en er geen concrete plannen voor herontwikkeling zijn is het instrument van onteigening niet gepast.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>g. Bestemming Woning past niet in de uitgangspunten voor het gebied en kan uitbreidingsmogelijkheden bedrijf schaden. Kan er toe leiden dat Wilda genoodzaakt is Planschade claim in te dienen.</p>	<p>f. In de toelichting zullen wij de motivering van deze woonbestemming opnemen. De motivering is de volgende: nu sprake is van een langdurige burgerwoning en geen zicht is op de beëindiging daarvan binnen 10 jaar, is de gemeente gehouden het gebruik als zodanig te bestemmen.</p> <p>g. Wij delen de mening dat een burgerwoning feitelijk niet wenselijk en passend is in dit gebied. Echter gelet op de juridische stand van zaken is er geen andere mogelijkheid. Er zal geen nieuwe of extra beperking voor de omliggende bedrijven ontstaan, aangezien deze in de actieve bedrijfsvoering al uitgaan van feitelijk situatie en dus de woning. Voor het bedrijf Wilda specifiek zal geen sprake zijn van een directe beperking, nu deze woning niet direct grenst aan het eigendom van Wilda en de afstand tussen beiden locaties ca. 30 meter bedraagt.</p> <p>Conclusie: Aanpassing verbeelding en toelichting (ruimtelijke onderbouwing) Parallelweg 26 voor de overige punten geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
34.	Parallelweg 26	<p>Geen bezwaar tegen plannen als geen last ontstaat van de koelmotoren van het bedrijf en van de vrachtwagens. Verzoek om het parkeerverbod op de Parallelweg in stand te houden.</p>	<p>Er is geen aanleiding om het huidige parkeerverbod aan de Parallelweg te herzien naar aanleiding van de plannen. Door middel van de milieuregels worden de afstanden tot woningen en de functies van het bedrijf gereguleerd. Betreft geen ruimtelijke relevantie zienswijze.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.</p>
35.	Tussen Parklaan 7 en 9	<p>Perceel tussen Parklaan 7 en 9 graag een tuinbestemming, centrumbestemming is daar niet passend</p>	<p>Het betreffende perceel heeft in het verleden de bestemming (openbaar) groen gehad en heeft in 2008 (bestemmingsplan Dorp) de bestemming Centrum</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>zonder bouwvlak, gekregen, gelijk aan de rest van het eigendom. Gezien het feitelijk gebruik en de uitstraling van de Parklaan zullen wij de bestemming wijzigen in "tuin" zover de gronden direct grenzen aan Parklaan 7 en 9.</p> <p>Conclusie: de bestemming centrum wijzigen in tuin.</p>
36.	Tussen Parklaan 7 en 9	Perceel tussen Parklaan 7 en 9 graag een tuin bestemming, centrum bestemming is daar niet passend.	Zie beantwoording onder nummer 35.
37.	Parklaan tussen 7 en 9	Bezwaar tegen bestemming centrum van de grond tussen Parklaan 7 en 9, deze bestemming past niet bij huidig gebruik en gebied Parklaan, bestemming "Tuin" past beter.	Zie beantwoording onder nummer 35.
38.	Prinses Amalialaan	Op grond van het ontwerpbestemmingsplan kan de bebouwing dichter op het huis van reclamant gebouwd worden. Het uitzicht in oostelijke richting wordt ernstig beperkt. De bewoning komt tot aan de sloot en de tuin is daar weg. Dit heeft nadelige gevolgen voor de privacy, het uitzicht op natuur en de waarde van de woning.	<p>De herverkaveling van de gronden achter de Geeresteinselaan heeft inderdaad gevolgen voor de situering van woningen. Het standpunt ten aanzien van het uitzicht en de privacy delen wij niet. Op basis van het bestemmingsplan Amalialaan en de regeling voor vergunningsvrij bouwen was het altijd al mogelijk om bouwwerken te plaatsen en daarmee het uitzicht te beperken. Tevens was sprake van een gebruik ten behoeve van bewoning. Het is ook gangbare jurisprudentie in Nederland dat iemand geen recht heeft op uitzicht over het perceel van een ander. Wel wordt de bebouwingshoogte hoger namelijk tot 7.5 meter, waar voor bijgebouwen een maximale hoogte van 5 meter aan de orde was.</p> <p>Bij de besluitvorming over de herverkaveling van het gebied, om beter aan te sluiten bij de marktbehoefte met instandhouding van de kwaliteiten van de woonstraat Prinses Amalialaan, is uitgebreid gezien welke kavels wel en niet aansluiten bij de markt en</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>waar aanpassing mogelijk is. Hierbij is geconcludeerd dat aanpassing van de gronden achter de Geeresteinselaan wenselijk en noodzakelijk is. De kavelvorm met schuine lijnen past niet bij de huidige markt wensen. De nu in het bestemmingsplan opgenomen verkaveling is de meest passende voor het gebied en de marktvraag naar kleinere kavels.</p> <p>Conclusie: geen aanleiding voor aanpassing.</p>
39.	Prinses Amalialaan	<p>a. De toelichting is niet aangepast aan de wijziging van de bestemming locatie Prinses Amalialaan.</p> <p>b. Bij inspraak is gesteld dat de herverkaveling leidt tot een toename van 4 woningen. Echter de aanpassing van kavel 1 t/m 15 leidt tot een toename van 5 woningen, waar er eerst 8 waren voorzien deze toename van 60 % doet ernstig afbreuk aan de toegezegde kwaliteit van de woonomgeving. Verzoek om de verkaveling en daarmee de regels terug te brengen naar de oude verkaveling.</p> <p>Nu 3 van de 5 verkleinde kavels in ver gevorderd stadium van verkoop zijn richt het verzoek zich uitsluitend nog tegen het gebied 1 tot en met 9.</p> <p>Gelet op de aantrekkende woningmarkt is de verkleining daar niet noodzakelijk.</p>	<p>a. Terecht is geconstateerd dat de tekst van de toelichting aangepast moet worden. Op diverse plekken in de toelichting is de wijziging van de locatie Prinses Amalialaan t.o.v. het voorontwerp in de teksten nog niet goed verwerkt. Dit zal worden aangepast aan de bestemming volgens het ontwerp en vastgestelde plan het gaat dan onder andere om de pagina's 23, 26, 31, 34, 43.</p> <p>b. Wij hebben op dit moment geen aanwijzingen dat het aantrekken van de woningmarkt direct tot gevolg heeft dat de kavels 1 tot en met 11 met de oorspronkelijke omvang en vorm weer aantrekkelijk zijn. De recente snelle verkoop van het gebied van kavel 13 en 15, de voortgaande verkoop van de kavels aan de even zijde en het daarbij achterblijven van de grotere kavels toont aan dat er belangstelling is voor kavels voor een vrijstaande woning rond 500 m², maar voor de grotere kavels blijft de belangstelling nog steeds achter.</p> <p>De wenselijkheid voor herverkaveling, en de praktische mogelijkheden daartoe, zijn gezien vanuit de marktvraag en het belang van het instandhouden van de beoogde kwaliteit en waarde van het gebied. De herverkaveling en daarmee aanpassing van de bestemming vindt plaats op de minst courante kavels en daar waar fysiek en praktisch ook nog</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>mogelijkheden zijn voor aanpassing. Gezien de geringe omvang van deze woonstraat zijn wij van mening dat het passend is om uit te gaan van de aantallen over het totaal en niet vanuit kleinere deelgebieden. Dus daar waar eerder 2 woningen voorzien waren maar er 1 gebouwd is heeft het geleid tot een afname en daar waar herverkaveling mogelijk was tot een toename. De nadere uitwerking heeft inderdaad geleid tot 1 woning verschil ten opzichte van het aantal dat genoemd is bij de inspraaknota. Daarmee is 40 het maximale aantal in het oorspronkelijke plangebied Prinses Amaliaaan. Bij de realisatie kan het definitieve aantal twee woningen lager uitvallen, aangezien er nog twee bouwvlakken zijn waar 1 dan wel 2 woningen gebouwd kunnen worden. Per saldo zal maximaal sprake zijn van een toename van 5 woningen in het plangebied (van 35 naar 40) ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.</p> <p>Wij zijn van mening dat deze verdichting nodig is om te komen tot realisatie en afronding van de wijk. Het standpunt ten aanzien van een ernstige afbreuk aan de westzijde delen wij niet. Daar is en was voldoende fysieke ruimte en in de oorspronkelijke situatie had dat gebied te maken met de parkeerdruk rond de inmiddels opgegeven Jan Lighthartschool.</p> <p>Conclusie: aanpassing toelichting, maar verder geen aanpassingen.</p>
40.	Prinses Amaliaaan en Nico Bergsteijnweg	<p>a In het gebied is het woning aantal eerder al verhoogd van 27 naar 35, hoeveel kunnen dat er nu worden?</p> <p>b Hoe wordt de parkeerdruk op gevangen?</p> <p>c Hoe is de verantwoordelijkheid en toezicht op het heien geregeld?</p>	<p>a. In 2007 is het bestemmingsplan Prinses Amaliaaan vastgesteld voor 27 woningen met de mogelijkheid om dit te wijzigen in 35. Deze wijziging is in 2012 vastgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de reeds gerealiseerde kavels en met een herverkaveling, in totaal is er ruimte voor</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>d Aandacht voor de fietsbrug ten hoogte van de Prinses Christinastraat, graag midden in de weg i.v.m. uitritten.</p> <p>e Graag een tekening van de beoogde splitsing van de kavels 11, 13 en 15.</p> <p>f Verzoek de Nico Bergsteijnweg te ontlasten en werk te maken van een noordelijke rondweg en de provincie Utrecht te betrekken bij planontwikkeling.</p>	<p>maximaal 40 woningen.</p> <p>b. Parkeren gebeurd op eigen terrein en in de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan was rekening gehouden met extra parkeervakken in de openbare ruimte voor de inmiddels opgegeven school. In de aanleg tijdens de woonrijpfase zal nader bezien worden hoe en hoeveel parkeervakken voor bezoekers worden aangelegd, de fysieke ruimte is hiervoor aanwezig.</p> <p>c. De verantwoordelijkheid voor het heien en eventuele schade als gevolg van het heien ligt bij de bouwer(s) van de woningen.</p> <p>d. Bij het woonrijp maken zal exact bezien worden waar de fietsbrug gesitueerd wordt. Voorafgaand zullen omwonenden in de gelegenheid gesteld worden om te reageren op een voorlopige ontwerp. Vooralsnog zien wij geen aanleiding om af te wijken van het midden van de weg.</p> <p>e. De kavels 11, 13 en 15 zijn al gesplitst en verkocht, deze tekeningen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan, maar wel in te zien bij de makelaar of op het gemeentehuis.</p> <p>f. Deze opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Door de fysieke beperkingen (natuurwaarde en vervolgroute) achten wij de kans op aanleg van een noordelijke randweg klein. De doorstroming op het provinciale wegennet en de samenhang met het lokale wegennet, in het bijzonder de Nico Bergsteijnweg, heeft blijvend onze aandacht.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
41.	't Schilt 14 en 16	a. Verzoek om voor alle panden in het centrum een gelijke detailhandelsbestemming toe te staan. De	a. De Structuurvisie Woudenberg 2030 heeft als uitgangspunt het compact maken van het centrum. Daarnaast geldt al lange tijd het beleidsuitgangspunt

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>panden op de begane grond van 't Schilt en Maarsbergseweg passen in het functionele wensbeeld van het centrum, zijn onderdeel van de BIZ en maken stedenbouwkundig ook deel uit van de eenheid rond het Poortplein. Deze horen feitelijk meer bij het centrum dan de Hema en Jumbo. Past niet dat voor een deel van de panden van de Weteringshof een afwijkende bestemming geldt.</p> <p>Juist bij het beleid gemeente ten aanzien van een compact centrum en daarbij groei verwachting van de winkels door toename inwoners en grote lokale koopkrachtbinding van de inwoners (91 %) past om deze panden een volwaardige detailhandel bestemming te geven.</p> <p>b. Verzoek wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen voor deze panden.</p>	<p>dat de publieksingang van de detailhandel aan de Voorstraat en Dorpsstraat dient te liggen (zie ook onder zienswijzen 68, 69, 70 en 71). In dit beleid past het niet om aan de Maarsbergseweg en 't Schilt alsnog een detailhandelsbestemming toe te voegen. Zeker niet nu andere eigenaren van winkelruimte in het echte winkelhart zoekende zijn naar voldoende invulling van hun panden met detailhandel. Wij hebben op dit moment dan ook geen directe aanwijzing dat de groei van de gemeente direct tot gevolg zal hebben dat er meer behoefte aan winkelruimte zal ontstaan. Wij achten de kans op leegstand op dit moment groter en zullen dan ook vasthouden aan ons beleidsuitgangspunt ten aanzien van de publieksingangen.</p> <p>b. Het ontbreken van een concreet plan en aanleiding voor de functie verandering van deze panden in wonen samen met de feitelijk situatie van het pand (ontbreken buitenruimte, geluid van de weg ect), maakt dat wij op dit moment geen aanleiding zien voor het op nemen van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
42.	Stationsweg Oost 120	<p>In verband met het realiseren van een bijgebouw om afgeschermd (voor geluid en zicht) in de tuin te kunnen zitten wordt verzocht:</p> <p>a. Toe te staan dat een gedeelte van de aanwezige bebouwing wordt verplaatst;</p> <p>b. De bestemming wonen te vergroten richting de Rumelaarseweg (vanaf 8 meter achter de voorgevel een strook van 1 meter in plaats van 3 meter de</p>	<p>a. Op grond van de bestaande maten regeling (artikel 30.1) kunnen de bestaande bijgebouwen niet verplaatst worden. Wij hebben echter begrip voor de wens om een afscherming te realiseren vanwege de ligging op een hoek van twee drukke wegen. Wij zullen daarom het oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken als maximum toegestaan oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op de verbeelding opnemen. Het staat reclamant vrij om de bijbehorende bouwwerken te slopen en elders op zijn</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		bestemming Tuin). In het vigerende bestemmingsplan heeft het hele perceel de bestemming Tuin).	<p>perceel, binnen de bestemming Wonen, nieuw te bouwen.</p> <p>b. De regeling in het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein is omgezet naar de regeling zoals gehanteerd in het bestemmingsplan Dorp. De tuinbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan is dus nieuw voor dit perceel. Gelet op de ligging van het perceel vinden wij het niet bezwaarlijk om de strook met de bestemming Tuin tot 1 meter breedte te beperken (vanaf 8 meter vanaf de voorgevel). Hiermee borgen we een groene zijkant maar bieden wij ook ruimte om een afscherming (zicht en geluid) te realiseren van de drukke wegen aan beide zijden van het perceel.</p> <p>Conclusie: Het aanwezig oppervlak aan bijbehorende bouwwerken aanduiden op de verbeelding en de bestemming Tuin verkleinen.</p>
43.	Perceel naast Stationsweg Oost 134	Verzocht wordt om naast de woning van reclamant een extra woning toe te staan. Gelet op de bouw van ongeveer 1000 woningen in Hoevelaar kan het toevoegen van een enkel bouwvlak niet als onwenselijk worden gezien. Tussen beide woningen acht reclamant het wenselijk om twee uitritten aan te mogen leggen.	<p>Zoals ook in de inspraaknotitie is opgenomen is het betreffende perceel gelegen buiten de rode contour zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het toestaan van een woning is daarom, op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, niet mogelijk. De kavel maakt immers geen onderdeel uit van het woningbouwplan Hoevelaar dat aan de andere zijde van de Stationsweg Oost is gelegen. Het aanleggen van een uitrit wordt niet door middel van een bestemmingsplan geregeld.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
44.	Stationsweg Oost 136	a. De toegestane groothandel in veevoerders betreft een categorie 3.1 bedrijf en niet een categorie 2 bedrijf zoals nu is aangeduid op	a. Voor het perceel is geregeld dat alle bedrijven die kunnen worden aangemerkt als categorie 1 of 2 zijn toegestaan. Daarnaast is er een functieaanduiding

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>de verbeelding. Er is formeel een categorie 3.1 aanduiding nodig.</p> <p>b. De detailhandelsactiviteiten bedragen niet de door de gemeente gestelde maximale 20% van het bedrijfsvloeroppervlak. De werkelijke situatie omvat een bedrijfsvloeroppervlak van zo'n 400 m2 en een buitenterrein ten behoeve van buitenstalling voor verkoop groothandel en particulieren van maximaal 150 m2. Graag ziet reclamant dit aangepast in het bestemmingsplan.</p>	<p>'groothandel in veevoeders' opgenomen. Deze aanduiding komt echter per abuis niet terug in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Wij zullen aan artikel 4 lid 1 toevoegen dat de voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: een groothandel in veevoeders uit maximaal milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in veevoeders';</p> <p>b. Aangezien de detailhandelsactiviteiten al tientallen jaren plaatsvinden en inmiddels onder het overgangsrecht vallen zijn wij bereid dit te legaliseren in dit bestemmingsplan. Wij zullen daartoe een aanduiding op de verbeelding opnemen waarmee wordt geregeld dat er op een oppervlakte van 550 m2 detailhandel is toegestaan. Artikel 4.1 wordt hierop eveneens aangepast.</p> <p>Conclusie: regels en verbeelding aanpassen zodat de bestaande bedrijfsvoering positief wordt bestemd.</p>
45.	Stationsweg Oost 184a	<p>a. Nog onduidelijk waar op het perceel op termijn de woning met garage passend is, daarom verzoek wijzigingsbevoegdheid over een grote deel van het perceel, dan nu in het ontwerp bestemmingsplan staat aangegeven.</p> <p>b. Verzoek totale woonhuis nummer 184a op te nemen in het bouwblok.</p>	<p>a. De wijzigingsbevoegdheid kan op het totale perceel gelegd worden zodat bij de verdere planuitwerking binnen de kaders van deze bevoegdheid de beste situering van de woning en bijgebouwen uitgewerkt kan worden.</p> <p>b. Bouwblok wordt aangepast, door deze strak langs de bestaande bebouwing te trekken, wij zien geen aanleiding onbebouwde grond in het bouwvlak op te nemen.</p> <p>Conclusie: aanpassen verbeelding</p>
46.	Stationsweg Oost 190-194	De buurt heeft een groot belang bij kwaliteitsverbetering door herontwikkeling	Deze oproep om mee te werken aan de gewenste kwaliteitsverbetering, ook al gaat dat ten koste van de

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>van de bedrijvenlocatie achter nummer 190-194. Verzoek mee te werken aan totaal plan. Wenselijk scheiding tussen woon- en bedrijfsgebied in verband met verkeersveiligheid, beperken geluidhinder, vuil en stank overlast. Daartoe fysieke scheiding tussen wonen en bedrijven. Bouwblok ten behoeve van bedrijven verder naar zuiden. Uitrit beperken tot privé gebruik en dus aanpassen uitrit bedrijfsverkeer. Concreet verzoek om de zuidpunt bij het plan te betrekken om daarmee de kwaliteit in deze kernrand daadwerkelijk te verbeteren.</p>	<p>open ruimte in de zuidpunt, hebben wij meegenomen in de overwegingen onder nummer 47 en leidt tot aanpassing van de verbeelding en regels.</p> <p>Conclusie: zie de beantwoording onder nummer 47.</p>
47.	Stationsweg Oost 190 194	<p>Het was niet haalbaar alle onderzoeksgegevens voor 10 juli aan te leveren. Inmiddels is een ruimtelijke onderbouw, met landschappelijke inpassing en onderzoeken besproken met omwonenden, provincie en ambtenaren van de gemeente en ingediend bij deze zienswijze, met het verzoek om het bestemmingsplan conform deze ruimtelijke onderbouw gewijzigd vast te stellen.</p> <p>De wijzigen ten opzichte van de huidige bestemming betreffen samengevat:</p> <p>Bij Stationsweg Oost 194C; Positief bestemmen showtuin, showmodellen en opslag voor het pand en ondergeschikte verkoop aan particulieren en webshop.</p>	<p>Het plan is grotendeels uitgewerkt conform de eerder behandelde uitgangspunten en de eerder ontbrekende onderzoeken zijn nu toegevoegd. Hieruit blijkt onder meer dat de wijzigingen in het gebied bijdrage aan de verkeersveiligheid en doorstroming en dat de verkeersdruk op de N224 niet toeneemt. Uit het verslag en de reacties onder 46 en 48 blijkt dat sprake is geweest van overleg met de direct aanwonenden en van een planvorming die mede op basis van de wensen is ontstaan.</p> <p>Hoewel wij van mening zijn dat niet alle gevraagde ruimtelijke ingrepen direct noodzakelijk zijn voor de herontwikkeling van het gebied, blijkt met name uit de brief van de direct omwonenden dat deze veel belang hebben bij het verder naar achter schuiven van de functie. Vanuit dat perspectief zijn wij van mening dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de visie op de kernrandzone en daarmee aan de gewenste en noodzakelijke kwaliteitsverbetering.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>Achter Stationsweg Oost 190- 194; Vergroten flexibiliteit in bebouwing door aanpassing situering en omvang bouwvlak. Waarbij de gebruiksmogelijkheden aangepast worden tot bedrijven categorie 2 en binnen de bebouwing maximaal 600 m2 gebruikt mag worden voor een kringloop met beperkte openingstijden. Ten behoeve van deze ontwikkeling maakt een passende landschappelijke inpassing deel uit van het plan. Mede om te kunnen voldoen aan de wensen van de buurt om meer bedrijfsfunctie inpandig uit te voeren en op grotere afstand van de woningen, maakt een uitbreiding van 1000 m2 en het verschuiven van alle functies naar het zuiden deel uit van het verzoek.</p> <p>In de brief wordt verwezen naar een ambtelijke reactie waarbij gesteld wordt dat de ruimtelijke onderbouwning haalbaar lijkt maar dat beperking van de hoogte van de buiten opslag wenselijk is. Gemotiveerd wordt dat een beperking van de staphoogte van 2 meter bedrijfseconomisch niet haalbaar is, feitelijk is momenteel sprake van 4 meter met incidenteel 6 tot 7 meter. Verzocht wordt dan ook om de 4 meter uit het ontwerp plan als stapelhoogte voor opslag in stand te houden.</p>	<p>Wij onderschrijven de meerwaarde van de herontwikkeling van het gebied, wel is het een lastige zoektocht tussen het op lange termijn gewenste eindbeeld en het plaats bieden aan huidige functies en bedrijven. Deze zoektocht blijkt voornamelijk uit het onderdeel buitenopslag. Deze is passend en noodzakelijk voor de huidige gebruikers, maar lijkt in tegenspraak met de extra bebouwing (ten behoeve van binnen bedrijvigheid) welke op verzoek van de buurt opgenomen wordt. Het uitbreiden van nu nog ongebruikt terrein ten behoefte van buitenopslag lijkt ook in tegenspraak met de doelstelling van de kwaliteitsverbetering. Daarom zullen wij ten aanzien van de buiten opslag een aanvulling opnemen, dat deze toegestaan is ten behoefte van de op het perceel gevestigde bedrijven (eventuele bestaande afwijkingen kunnen via het overgangsrecht voortgezet worden). Waarbij de stapelhoogte gelijk blijft aan die van alle bedrijven namelijk 4 meter.</p> <p>Wij nemen de ruimtelijk onderbouwning over, met uitzondering van het voorbehoud dat gemaakt wordt op bladzijde 17.</p> <p>Op basis van de ruimtelijke onderbouwning en de wensen zullen wij de bestemmingen als volgt aangepassen:</p> <p>Stationsweg Oost 194C Voor het pand middels een aanduiding op de verbeelding toestaan dat sprake is van opslag en stalling van showmodellen t.b.v. de bedrijfsvoering. Tevens wordt de tekst van bedrijf 2 onder artikel 5.1. k1 aangepast zodat specifiek gemaakt wordt hoe</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>groot deel van de bedrijfsvoering maximaal 200 m2 bvo gebruikt mag worden voor de directe verkoop aan particulieren. De opslag en showmodellen ten behoeve van de groothandel en detailhandel staat apart bestemd. Ook de maximale omvang (100 m2) voor een gebouw t.b.v. showroom uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein wordt weer opgenomen.</p> <p>Stationsweg Oost achter 190-194: De verbeelding wordt aangepast met een bouwvlak conform de ruimtelijke onderbouwing voor, een groenzone, een bouwvlak Bedrijf 2 voor maximaal 3600 m2 (waarvan max 600 m2 Kringloop) bedrijvencategorie 2 en een bedrijfszone onbebouwd voor opslag van ter plekke gevestigde bedrijven.</p> <p>Ter zekerstelling van de realisatie van de beoogde doelen van deze ruimtelijke onderbouwing, mede omdat onderdelen pas op lange termijn gerealiseerd zullen worden, zijn juridisch een aantal voorwaardelijke verplichtingen noodzakelijk. Wij zullen in de bestemming dan ook opnemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een verplichting tot het creëren en instandhouden van de groenbuffer aan de noord- en zuidzijde en langs het plangebied. - Een verplichting dat de vierkante meters van de gebouwen welke onder het overgangsrecht komen (als gevolg van de situering) in mindering worden gebracht van het maximale aantal, zolang op de huidige locatie aanwezig. <p>Indien voor de raadsvergadering op 23 november geen overeenstemming bereikt is over de anterieure overeenkomst, zal de bestemming van de percelen uit het bestemmingsplan bedrijventerrein opgenomen worden dat wil zeggen: bouwvlakken ten behoeve van</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>bedrijven met de nadere aanduiding opslag en uitsluitend groothandel bij Stationsweg Oost 194.</p> <p>Conclusie: verbeelding, regels en toelichting worden aangepast conform verzoek. Mits voor de raadsbehandeling een anterieure overeenkomst gesloten worden.</p>
48.	Stationsweg Oost 190-194	<p>De Kringloop zit tijdelijk op de locatie, na gedwongen vertrek van de Parallelweg. Met de nieuwe eigenaar van Stationsweg Oost 194 is nagedacht voor een verbetering van deze locatie. Een alternatieve locatie voor de Kringloop is de afgelopen jaren in Woudenberg niet gevonden. Verzoek medewerking aan deze plannen zodat de kringloop daarmee een definitieve plek zal krijgen.</p>	<p>Deze zienswijze is feitelijk een ondersteuning van nummer 47, zie dan ook de beantwoording onder nummer.</p> <p>Conclusie: zie de beantwoording onder 47.</p>
49.	Stationsweg Oost 201 en 203	<p>a. Verzocht wordt om een bebouwingspercentage van 100% in plaats van 80% op te nemen.</p> <p>b. Verzocht wordt voor het perceel aan de Stationsweg Oost 201 een wijzigingsbevoegdheid naar werken op te nemen.</p>	<p>a. Wij zijn bereid het bebouwingspercentage van 100% op te nemen. Dit vanwege de beperkte omvang van het bouwvlak en de afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van de mogelijkheden voor het bedrijf in het kader van de ontwikkeling van Hoevelaar.</p> <p>b. Wij zijn bereid een wijzigingsbevoegdheid voor de woning op te nemen. Het perceel wordt door de aanleg van de nieuwe ontsluiting voor Hoevelaar minder geschikt voor bewoning. De voortuin wordt verder verkleind en ontsluiting moet aan de achterzijde plaatsvinden. De wijzigingsbevoegdheid betreft een wijzigingsbevoegdheid waarbij de woning gebruikt kan worden als kantoorruimte voor de op het naastgelegen perceel aanwezige bedrijven. Er kunnen dus geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en er mag geen zelfstandig kantoor worden gevestigd.</p> <p>Conclusie: bebouwingspercentage verhogen en</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			wijzigingsbevoegdheid naar kantoor ten behoeve van naastgelegen bedrijf opnemen.
50.	Stationsweg Oost 207	Reclamant geeft aan dat de woning op het perceel aan de Stationsweg Oost als bedrijf(swoning) is bestemd terwijl de woning particulier wordt bewoond en in het huidige bestemmingsplan ook zo bestemd is. De loods achter de woning is in eigendom van een bedrijf en zal daarom mogelijk wel een bedrijfsbestemming moeten krijgen.	<p>Ook in het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein is de woning bestemd als bedrijfswoning. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Hoevelaar fase 1 hebben wij onderzocht wat voor afstand wij moeten aanhouden voor woningbouw vanaf het bedrijf gevestigd op het perceel aan de Stationsweg Oost 207. Dit betreft een afstand van 10 meter. De woning ligt op een afstand van ongeveer 16 meter. De woning is echter wel gelegen aan de zijde waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, hier is meer geluidsoverlast aanwezig. De inrit van het bedrijf ligt daarnaast pal naast de woning. Het bestemmen van de woning als burgerwoning beperkt de werkzaamheden die in het bedrijfsgebouw kunnen plaatsvinden. Daarnaast is het de vraag of er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Gelet op het feitelijk gebruik hebben wij echter besloten om voor de woning inderdaad een woonbestemming op te nemen.</p> <p>Conclusie: bestemming Wonen opnemen.</p>
51.	Stationsweg Oost 209	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de fietsstructuur en de groenstrook in het Masterplan voor de woonwijk Hoevelaar zoals die over het perceel van reclamant lopen. Het perceel wordt bedrijfsmatig gebruikt, in de toekomst is woningbouw (mits financieel aantrekkelijk) een optie. Verzocht wordt hiervoor, indien mogelijk, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.	In het voorontwerpbestemmingsplan Hoevelaar fase 1 is, in overleg met reclamant, een wijzigingsbevoegdheid, naar Wonen opgenomen. Zodra het bestemmingsplan Hoevelaar is vastgesteld vervangt dit bestemmingsplan het bestemmingsplan Bebouwde Kom voor onderhavig perceel. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is het ook mogelijk om de door ons beoogde fietsverbinding te realiseren. Of deze fietsverbinding daadwerkelijk gerealiseerd zal worden hangt of van de (financiële) afspraken die wij met

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>reclamant maken.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
52.	Stationsweg Oost 239	<p>a. In het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte opgenomen dat het bedrijf aan de Stationsweg Oost 239 een grondgebonden veehouderij betreft aangezien er een pluimvee- en varkenstak aanwezig is. Daarnaast bestaat de grondgebonden tak ook uit het fruitteelt en teelt van fruit op open grond. Verzocht wordt het bestemmingsplan hier op aan te passen.</p> <p>b. In de toelichting is opgenomen dat wordt verwacht dat de bedrijven op termijn beëindigd worden vanwege de aanleg van de nieuwe woonwijk Hoevelaar. Hierbij wordt voorbijgegaan aan de rechten van het agrarische bedrijf.</p>	<p>a. In het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein wordt een intensieve veehouderij niet uitgesloten op het perceel van reclamant. Reclamant beschikt over een intensieve tak bij zijn bedrijf. Wij zullen daarom de aanduiding IV opnemen en in de regels opnemen dat er een intensieve veehouderij mag zijn gevestigd. Daarnaast nemen wij door middel van een aanduiding op dat er teelt van fruit is toegestaan.</p> <p>b. Wij zullen de toelichting op dit onderdeel aanpassen, de passage doet inderdaad geen recht aan het agrarische bedrijf.</p> <p>Conclusie: het bouwvlak wordt voorzien van de aanduiding IV en in de regels wordt aan artikel 3.1 toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij en fruitteelt' een intensieve veehouderij en fruitteelt is toegestaan. Daarnaast wordt de toelichting aangepast.</p>
53.	Wijzigingsgebied 21 Stationsweg West 62-64 en Stationsweg West 54	<p>Verzocht wordt het wijzigingsgebied 21 (Stationsweg West 62-64) te verkleinen door het gedeelte met de bestemmingen Wonen en Tuin aan de Heinelaan buiten dit wijzigingsgebied te laten. Dit om te voorkomen dat er met deze wijzigingsbevoegdheid een uitweg voor de achterliggende bedrijfsbestemming gerealiseerd kan worden op de Heinelaan. Dit is namelijk gelet op de ligging in een</p>	<p>Gelet op het relatief grote aantal zienswijzen tegen deze wijzigingsbevoegdheid zijn wij van mening dat er op dit moment onvoldoende draagvlak is voor het opnemen van deze bevoegdheid. Dit betekent niet dat wij niet mee willen werken aan de beoogde herontwikkeling naar woningbouw. Het omzetten van bedrijven binnen een woonomgeving naar woningen past immers binnen ons beleid. Wij vinden het echter gepaster om voor deze locatie een reguliere bestemmingsplanherziening in procedure te brengen.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>woonwijk en de nabijgelegen speelplaats onwenselijk. Dit conform de het besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2013 waarmee een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor de woning aan de Heinelaan 3.</p> <p>Ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijf was in het bestemmingsplan Dorp een strook met een bedrijfsbestemming naar de Stationsweg West opgenomen. Verzocht wordt deze weer op te nemen dan wel de bedrijfsbestemming te wijzigen in een uit te werken woonbestemming.</p> <p>Daarnaast wordt verzocht handhavend op te treden tegen de feitelijk gerealiseerde ontsluiting van het bedrijfspand op de Heinelaan.</p>	<p>Dit nadat de initiatiefnemer overleg heeft gevoerd met omwonenden en ons informeert over de maatregelen die zijn genomen ter vergroting van het draagvlak.</p> <p>Ten aanzien van de inrit van de bedrijfsbestemming achter de Stationsweg West 54 zullen wij een strook met een bedrijfsbestemming opnemen, conform het bestemmingsplan Dorp.</p> <p>Conclusie: Gelet op het relatief grote aantal zienswijzen op wijzigingsbevoegdheid 21 deze laten vervallen en aanpassen verbeelding ten behoeve van de bedrijfsinrit.</p>
54.	Wijzigingsgebied 21 Stationsweg West 62-64	<p>De op verzoek van reclamant opgenomen wijzigingsbevoegdheid voorziet in de bouw van maximaal 17 grondgebonden woningen. Daarnaast is aanvulling daarop bepaald dat tussen de Heinelaan 3 en 7 één woning is toegestaan. Verzocht wordt om:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Het wijzigingsgebied aan te passen door het perceel 1442 (check in stroomlijn) toe te voegen aan het wijzigingsgebied en het bouwvlak aan de Heinelaan 5 uit het gebied te verwijderen; b. Het moet binnen de wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn om de bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen; c. Het in artikel 32.22 maximaal opgenomen aantal woningen aan te passen van 17 	<p>Zie beantwoording onder 53. Wij gaan graag met reclamant/initiatiefnemer in gesprek over het vervolg.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>naar 20 (dit is inclusief de twee bedrijfswoningen);</p> <p>d. d. Gelet op het gevraagde onder a het bepaalde over het toevoegen van een extra woning aan de Heineelaan schrappen.</p>	
55.	<p>Wijzigingsgebied 21</p> <p>Stationsweg West 62-64</p>	<p>Reclamanten hebben bezwaar tegen het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor de Stationsweg Oost 62 en 64. Reclamanten hebben de zienswijze van zoals opgenomen onder nummer 53 mede ondertekend.</p>	<p>Zie beantwoording onder 53.</p>
56.	<p>Wijzigingsgebied 21</p> <p>Stationsweg West 62-64</p> <p>en</p> <p>Wijzigingsgebied 23</p> <p>Stationsweg West 141-143</p>	<p>Ten aanzien van het wijzigingsgebied 21 richt de zienswijze zich op het volgende:</p> <p>a. Het principeverzoek van initiatiefnemer gaat uit van meer woningen dan in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het verzoek dient daarom afgewezen te worden.</p> <p>b. De huidige verkaveling van de Stationsweg West gaat uit van grote percelen van gemiddeld 1.000 m², het inbreidingsplan komt neer op kavels van gemiddeld 230 m². Er komen veel nieuwe achtertuinen op de bestaande tuinen en er is sprake van een verdichting. Het is daarnaast bezwaarlijk dat er geen nok- en goothoogten en inhoudsmaten etc. zijn vastgesteld. Verzocht wordt om dit wel te doen en te bepalen (conform opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan) dat er alleen half- en/of vrijstaande woningen zijn toegestaan.</p>	<p>Ten aanzien van de zienswijze tegen wijzigingsgebied 21 zie de beantwoording onder 53.</p> <p>Gelet op het relatief grote aantal zienswijzen tegen wijzigingsgebied 23 zijn wij van mening dat er op dit moment onvoldoende draagvlak is voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent niet dat wij niet mee willen werken aan de beoogde herontwikkeling naar meerdere woning. Wij denken namelijk dat de herontwikkeling er voor kan zorgen dat Het Groene Woud een betere entree krijgt. Wij vinden het echter gepaster om voor deze locatie een reguliere bestemmingsplanherziening in procedure te brengen. Dit nadat initiatiefnemer overleg heeft gevoerd met omwonenden en ons informeert over de maatregelen die zijn genomen ter vergroting van het draagvlak.</p> <p>Conclusie: Gelet op het relatief grote aantal zienswijzen wijzigingsbevoegdheid 23 laten vervallen.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>c. De erfafscheiding tussen de tuin van reclamant en de grond van Van Raai is ongeveer 3,75 meter hoog. Deze situatie wil reclamant i.v.m. de privacy graag handhaven.</p> <p>Ten aanzien van het wijzigingsgebied 23 richt de zienswijze zich op het volgende:</p> <p>d. De wijzigingsbevoegdheid past niet binnen het beeld van de Stationsweg West zoals beschreven in de Welstandsnota.</p> <p>e. Ook hier is het onwenselijk om geen nok-goothoogte en inhoudsmaat etc. vast te leggen.</p> <p>f. Indien er wordt gekozen voor gestapelde woningbouw dan dient er rekening te worden gehouden met 1,5 pp per woning op eigen terrein. Daarnaast kan het niet zo zijn dat de groenstrook wordt opgeofferd voor woningbouw.</p> <p>g. Verzocht wordt alleen 2¹ kap woningen toe te staan.</p>	
57.	<p>Wijzigingsgebied 21</p> <p>Stationsweg West 62-62</p>	<p>Reclamanten hebben de volgende bezwaren tegen het opnemen van wijzigingsgebied 21:</p> <p>a. Bij het huidige plan is sprake van een onevenredige aantasting van belangen. De huidige rust en privacy worden aangetast door woningbouw.</p> <p>b. Indien er al sprake moet zijn van woningbouw dan moet het aantal fors gereduceerd worden. Andere inbreidingslocaties zoals de Daantgenhof en Poultry Farm zijn slechte voorbeelden.</p>	<p>Zie beantwoording onder 53.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>De woningen zijn daar tussen bestaande woningen en structuren "gepropt", dat moet hier voorkomen worden.</p> <p>c. Daarnaast wordt gevraagd om de volgende voorwaarden te stellen: hoogte van maximaal 3 voor de goot en 6 voor de nok. Een afstand van minimaal 25 tussen achtergevels bestaande woningen en de nieuwe woningen.</p> <p>Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</p>	
58.	Stationsweg West achter 66 (en 68) perceel 914.	<p>Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnieuw bestemming van kavel met het nummer H 914 van Wonen naar Bedrijventerrein. Op 29 mei 2009 is de bestemming van Bedrijven in Wonen veranderd. Het bevreemdt reclamanten dat de bestemming nu weer is omgezet (dit was in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet het geval). Verzocht wordt dit aan te passen.</p>	<p>Het perceel heeft bij het intekenen van wijzigingsgebied 21 per abuis een bedrijfsbestemming gekregen. Het perceel krijgt, conform het bestemmingsplan Dorp, weer de bestemming Wonen.</p> <p>Conclusie: het perceel H 914 krijgt de bestemming Wonen in plaats van Bedrijf.</p>
59.	<p>Wijzigingsgebied 7 Nijverheidsweg</p> <p>en</p> <p>Wijzigingsgebied 23 Stationsweg 141-143</p>	<p>De bezwaren richten zich tegen de mogelijkheid om gestapelde bouw te realiseren binnen wijzigingsgebieden 7 en 23. Dit doet ernstig afbreuk aan het straat- en het bebouwingsbeeld. De privacy wordt aangetast waardoor er een achteruitgang is van de leefomgeving en het woongenot van omwonenden. Verzocht wordt in wijzigingsgebied 23 geen gestapelde bouw toe te staan. Ten aanzien van wijzigingsgebied 7 is gestapelde bouw alleen aanvaardbaar op enkele locaties</p>	<p>Voor de beantwoording voor wat betreft wijzigingsgebied 23 verwijzen wij u naar de beantwoording onder 56.</p> <p>Voor wat betreft de zienswijze ten aanzien van wijzigingsgebied 7 zie de beantwoording onder 27.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		(bijvoorbeeld bij de Wartburgschool en het te realiseren kerkelijke centrum). Verzocht wordt gestapelde bouw alleen daar mogelijk te maken waar passen en voor het overige te schrappen.	
60.	Wijzigingsgebied 23 Stationsweg West 141-143	Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze wijzigingsbevoegdheid omdat: a. De plannen niet passen in het straatbeeld en voor nog meer overlast en verkeersdrukte zullen zorgen. b. Het is in strijd met de eerdere afspraken en bestemmingsplannen voor de groenstrook en het niet bellerende uitzicht vanuit de woning. c. Er is sprake van een grote negatieve invloed op de woon- en leef kwaliteit en sprake van vermindering van het woongenot. d. Reclamanten verbazen zich over het proces, er worden stappen gezet door één persoon zonder overleg met omwonenden.	Zie beantwoording onder 56.
61.	Wijzigingsgebied 23 Stationsweg West 141-143	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de opname van de wijzigingsbevoegdheid. Reclamanten zijn benieuwd naar de redenen om de bevoegdheid op te nemen. De bouw van 8 gestapelde woningen past niet in dit gebied. De Stationsweg West is uniek door de vrijstaande en 2 ¹ kap woningen. Rijwoningen en zeker appartementen passen niet in het straatbeeld en betekenen een verarming van het beeld. Het complex zal zichtbaar zijn vanuit de woning van reclamanten, meer dan de huidige 2 ¹ kap woningen. Daarnaast zijn er zorgen over het	Zie beantwoording onder 56.

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		parkeren bij de bouw van acht appartementen. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te halen.	
62.	Wijzigingsgebied 23 Stationsweg West 141-143	Zie de zienswijze onder nummer 61. Daarnaast zijn reclamanten bang dat zij in moeten leveren op hun privacy. Indien er appartementen worden gebouwd wordt er zo bij reclamanten in de tuin gekeken. Indien er op de verdieping zelfstandige woningen met balkons worden gerealiseerd zorgt dit voor een heel ander beeld.	Zie beantwoording onder 56.
63.	Wijzigingsgebied 23 Stationsweg West 141-143	Reclamant vraagt, als initiatiefnemer van het wijzigingsgebied 23, om het aantal van 4 grondgebonden en 8 gestapelde woningen te wijzigen in 5 grondgebonden en 10 gestapelde woningen.	Zie beantwoording onder 56. Wij gaan graag met reclamant/initiatiefnemer in overleg over het vervolg.
64.	Wijzigingsgebied 23 Stationsweg West 141-143	Reclamant vraagt het aantal woningen voor het wijzigingsgebied 23 te beperken tot het huidige aantal van twee woningen om de volgende redenen: a. De verkeersdruk is door de nieuwbouw in Het Groene Woud enorm toegenomen. Door het toevoegen van nog meer woningen ontstaat er nog meer drukte; b. Het aanzicht zal door de bouw negatief veranderen met een grote kans op vermindering van het woongenot; c. Voorkomen moet worden dat de groenstrook betrokken wordt bij de ontwikkeling.	Zie beantwoording onder 56.
65.	Wijzigingsgebied 23	Reclamanten maken bezwaar tegen de	Zie beantwoording onder 56.

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
	Stationsweg West 141-143	<p>wijzigingsbevoegdheid om de volgende redenen:</p> <p>a. Met de bouw van de woningen haaks op de bestaande woningen wordt het straat- en bebouwingsbeeld geweld aangedaan. De achtertuinen komen dan tegen de tuin van reclamant aan te liggen, dit tast de privacy aan. Dit zal ook het geval zijn bij de bouw van appartementen. Het plan tast de belangen van derden, het straat- en bebouwingsbeeld en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden aan;</p> <p>b. De verkeersveiligheid staat nu al onder druk en de verkeersbelasting zal verder toenemen door de verdere ontwikkeling van Het Groene Woud. De parkeerbalans zal daarnaast worden aangetast;</p> <p>c. De gevels van de woning aan de Stationsweg West 141 en 143 mogen niet gewijzigd worden in verband met de status van bescherm aanzicht.</p>	
66.	Stationsweg West 187	Goot- en nokhoogte komen niet overeen met de werkelijkheid (moet zijn 6 en 9 meter in plaats van 3 en 7 meter).	<p>De goot- en nokhoogte zijn inderdaad hoger dan nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Wij passen dit aan naar respectievelijk 6 en 9 meter.</p> <p>Conclusie: de goot- en nokhoogte aanpassen naar respectievelijk 6 en 9 meter.</p>
67.	Van Steenbergelaan 27	Reclamant verzoekt om het mogelijk te maken binnen de bestemming Tuin een overkapping, met dak en open zijwanden, te bouwen. Dit ten behoeve van het stallen van zijn motor en het beschut zitten in de zomermaanden. Reclamant beschikt niet	Reclamant beschikt inderdaad niet over een achtertuin. De tuin van reclamant aan de voorzijde van de woning grenst aan twee zijden aan het openbaar gebied. De woning maakt onderdeel uit van meerdere aaneen gebouwde woningen vanuit een duidelijke stedenbouwkundige opzet. Wij vinden het

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		over een achtertuin.	<p>onwenselijk om in de voortuin een overkapping mogelijk te maken.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
68.	Voorstraat 27	Verzoek huidige achteringang ook toe te staan voor klanten en niet alleen bezoekers.	<p>In de nota van Uitgangspunten en bevestigd naar aanleiding van de inspraak namens de DES is besloten om het langjarige beleid dat uitgaat van publieksingangen van winkels aan de Voorstraat en Dorpsstraat voort te zetten. Daar waar panden privaatrechtelijk ook een achteringang hebben is deze uitsluitend bedoeld voor leveranciers. Wij zien geen aanleiding om het beleid aan te passen. Een sterk centrum is gebaat bij eenheid in uitstraling en toegankelijkheid en dat houdt in alle publieksingangen waar fysieke mogelijk aan de Voorstraat en Dorpsstraat gesitueerd moeten zijn. Aan verzoeken om nieuwe detailhandel in panden die geen ingang (kunnen) hebben aan deze hoofdstraten wordt ook geen medewerking verleend.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
69.	Voorstraat 29	Verzocht wordt om het mogelijk te maken de achteringang als publieksingang te gebruiken.	Zie onder beantwoording onder nummer 68.
70.	Voorstraat 31, 31a, 31b	Verzoek aanpassen bestemming aan te sluiten bij de provinciale en gemeentelijke structuurvisie. In het bijzonder; a. De centrumbestemming met op de begane grond detailhandel past niet bij de uitstraling van pand aan de zijde van de Voorstraat. Door de recente herontwikkeling	a. Wij delen de mening dat het pand aan de Voorstraat 31 geen standaard winkeluitstraling heeft en dat een aanpassing van de gevel voor een reguliere winkleletalage afbreuk kan doen aan de uitstraling van het pand. Gezien de bestaande raampartij is gebruik als etalage en daarmee als moderne winkel echter niet onmogelijk. In het kader

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>ligt pand perifeer in winkelgebied. Gelijktijdig is de achterzijde via 't Schilt het parkeerterrein bij de Jumbo goed bereikbaar en zichtbaar. Daarom verzoek om de detailhandels bestemming te verplaatsen naar de achterzijde, en de bestemming van de voorzijde te wijzigen in een dubbel bestemming wonen en publiekgerichte dienstverlening met kantoor.</p> <p>b. Het is wenselijk om de detailhandel bestemming op de begane grond verplaatsen naar het perceeldeel van de Digishop, omdat de Digishop niet zichtbaar is vanaf de Voorstraat. De afstand van Voorstraat tot winkel te groot is en het pand middels een erfdienstbaarheid direct toegankelijk is van af het parkeerterrein 't Schilt.</p> <p>Het perceel gedeelte van de Digishop heeft bouwhoogte van 7 meter en binnen de bestemming Centrum is wonen op de verdieping toegestaan. Verzoek medewerking aan 2 appartementen op dit pand vanuit het woning contingent van de provincie Utrecht. Ten behoeve van deze woningen zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein aan te passen van 5 tot 8 (waarvan 1 onder een carport) en aan de voorzijde kunnen op eigen grond 2 plekken worden toegevoegd nu de parkeerplaatsen t.b.v. de groenteboer komen te vervallen.</p> <p>Verzocht wordt de appartementen te ontsluiten door het aansluiten van de achterstraat van de Voorstraat op 't Schilt.</p> <p>c. Verzoek in regels opnemen dat 1 parkeerplaats carport wordt.</p>	<p>van het compact maken van het centrum kan het passend kan zijn om de functie van het perceel aan te passen. Een functieverandering dient dan echter wel het totale perceel te omvatten en niet alleen de voorzijde. Op het perceel rust ook een wijzigingsbevoegdheid van centrum naar wonen op basis van artikel 9.3.3. Het wijzigen van de functie van het pand aan de voorzijde in Wonen en publieksgerichte dienstverlening en gelijktijdig bestemmen van de achterzijde als formele en solitaire winkel past niet in het beleid. Zie voor de motivering van dat pand en het onderdeel van het verzoek onze reactie onder zienswijze nummer 71.</p> <p>Wij zien in de argumentatie geen aanleiding om de bestemming van dit perceel, dat ooit als eenheid vergund is, op onderdelen aan te passen. Op het moment dat ooit sprake is van een beoogde functieverandering van het totaal, dat past binnen de kaders van de Structuurvisie Woudenberg 2030, zijn wij altijd bereid om mee te denken over het totaal.</p> <p>b. Ten aanzien van de wens om de begane grond van het perceel deel van de Digishop separaat te bestemmen verwijzen wij naar ons standpunt onder nummer 71 van deze zienswijze nota.</p> <p>Ten aanzien van de bovenverdieping, benoemt het bestemmingsplan inderdaad dat wonen op de verdieping toegestaan is. Deze regeling dient echter aangevuld te worden met een aantal criteria welke van toepassing zijn bij de uitbreiding van het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie. Het gaat daarbij om het voorkomen van onevenredige hinder, aansluiting bij de omliggende stedenbouwkundige structuur en voorkomen van extra parkeerdruk op de omgeving.</p> <p>De provincie Utrecht werkt niet met woningbouw contingenten dus daar is hier geen sprake van. Wij</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>hebben de onderbouwing van de parkeerbehoefte nog niet getoetst (bij een eventueel bouwplan biedt artikel 35 daarvoor de basis), wel hebben wij de argumentatie ten aanzien van de toe te voegen parkeerplaatsen kort gezien. Wij komen tot de conclusie dat de twee plaatsen aan de voorzijde welke in de plaats komen van de plekken die vervallen ten behoeve van de groenteboer niet meegerekend kunnen worden (het vervallen van deze openbare parkeerplaatsen is reeds meegenomen in de planvorming van naast gelegen locatie en dubbeltelling moet voorkomen worden). Ten aanzien van de plekken op het eigenterrein in de omgeving van de Digishop hebben wij twijfels bij de bruikbaarheid en daarmee de realiseerbaarheid van die plaatsen.</p> <p>Over een formele aansluiting van de achterstraat van de Voorstraat op 't Schilt, merken wij op wij niet beschikken over de erfdienstbaarheid tussen het perceel van de Digishop en de eigenaar van de gronden onder het parkeerterrein 't Schilt. Wel hebben wij als gemeente een recht van erfpacht ten behoeve van het parkeerterrein, waarin bepaald is dat het terrein in de oude staat terug ontvangen moet worden. In dat kader zijn wij gehouden om geen nieuwe uitwegen etc. te laten ontstaan. Als erfpachter zijn wij niet op de hoogte van wensen of instemmingen om hier een formele toegang tot het parkeerterrein te creëren. Alleen al om die reden zien wij geen aanleiding voor een formele toegang van eventuele appartementen en de Digishop via de achterstraat naar 't Schilt.</p> <p>c. Wij zien geen aanleiding om het bouwvlak van dit perceel verder te vergroten om een carport toe te voegen aan het perceel.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>Conclusie; de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal ambtshalve in artikel 9 de bepaling voor het toevoegen van woningen op de verdieping aangepast worden.</p>
71.	Voorstraat 31b	<p>a. De bestemming van de Digishop aanpassen t.b.v. moderne wijze van detailhandel d.w.z. niet alleen verkoop maar ook dienstverlening en informatie verstrekking aan groepen mensen.</p> <p>b. De Digishop ligt aan de achterzijde voor de Voorstraat en is alleen toegankelijk via de achterstraat van de Voorstraat en 't Schilt en heeft daarnaast een nooduitgang via de steeg langs Voorstraat 31. Er is een hoofdingang nodig vanaf 't Schilt / achter rijbaan Voorstraat omdat: Digishop niet zichtbaar is vanaf de Voorstraat. De afstand van Voorstraat tot winkel te groot is. Door wijziging bedrijfsvoering het aantal vierkante meter winkel en voorraad is afgenomen en ruimte voor menselijk contact is toegenomen.</p>	<p>a. Onder de bestemming Centrum is de reikwijdte van detailhandel al breed en omvat ook internetverkoop, afhaalpunten en publieksgerichte dienstverlening. De informatie verstrekking aan (groepen) mensen past in de publieksgerichte dienstverlening. Aanpassing van de bestemming is dan ook niet noodzakelijk.</p> <p>b. In 2005 is vergunning verleend voor de uitbreiding van Voorstraat 30, op de locatie die in het toenmalige bestemmingsplan Dorp sinds 1978 bestemd was voor winkels en magazijnen en feitelijk tot dat moment als tuin in gebruik was. Bij deze vergunningverlening is uitvoerig stilgestaan bij de noodzaak en verplichting dat de hoofdingang van het pand en de winkel aan de Voorstraat diende te liggen. De inmiddels zonder vergunning en toestemming aangebrachte fysieke afscheiding van het pand noch de wijziging van de bedrijfsvoering met minder opslag en meer ruimte voor menselijk contact vinden wij een aanleiding om af te wijken van het beleid dat de hoofdingang van winkels aan de Voorstraat gelegen dient te zijn. Zoals ook verwoord bij de zienswijzen onder 41, 68 en 69 is een algemeen aanvaard uitgangspunt, en recent door de winkeliersvereniging DES nogmaals onderschreven, dat voor een sterk centrum de publieksingangen aan Voorstraat en Dorpsstraat dienen te liggen.</p> <p>Als de specifieke locatie niet langer geschikt is voor de gewenste winkelformule, dan zijn elders nog panden beschikbaar die mogelijk wel aan de eisen kunnen voldoen. De ligging aan de achterzijde is hier zelf gecreëerd en geeft geen aanleiding om af te wijken</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>van het beleid.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
72.	Voorstraat 56	<p>Voor de ontwikkeling van de zes woningen op het perceel aan de Voorstraat is overleg geweest met omwonenden. Dit heeft tot een akkoord geleid. Bij de verwerking van het plan in het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een strook grond voorzien van de bestemming Wonen in plaats van Tuin. Verzocht wordt dit aan te passen.</p>	<p>Dit betreft inderdaad een omissie bij het verwerken van het plan. Het betreffende stuk grond krijgt de bestemming Tuin zodat hier geen bijbehorende bouwwerken opgericht kunnen worden.</p> <p>Conclusie: verbeelding aanpassen (strookje grond met de bestemming Wonen krijgt de bestemming Tuin).</p>
73.	Zegheweg 8	<p>A. De bestemming van het perceel is verslechterd en lijkt anders of een beperking te geven ten opzichte van het bestemmingsplan Zegheweg en het feitelijke gebruik.</p> <p>Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. De grond met de tuinbestemming tussen 8 en 8a wordt feitelijk bedrijfsmatig gebruikt. Dit had al in het bestemmingsplan Zegheweg al bestemd moeten zijn volgens het feitelijke gebruik. b. De schuur achter de woning wordt al sinds 2012 bedrijfsmatig gebruikt, de woonbestemming is niet terecht. Ook dit stond in het vorige bestemmingsplan al niet goed opgenomen. c. Het erf aan de noordzijde van de woning wordt bedrijfsmatig gebruikt en dient ook die bestemming te hebben. d. De tuinbestemming voor en naast de woning is een bijzonder bestemming, 	<p>A.</p> <p>a. Op de luchtfoto's van het perceel is goed te zien dat de inrichting van het perceel de afgelopen jaren sterk is gewijzigd. De voortuin is sinds 2016 van voortuin verandert in opslag. De tuin gelegen binnen de woonbestemming is sinds 2016 volledig verhard. Indien deze gronden nu in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf dan betekent dat dit in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Zegheweg en het nieuwe bestemmingsplan Bebouwde Kom. Wij zien geen aanleiding om dit illegale gebruik te legaliseren. Op deze locatie is een verdere groei van het bedrijf onwenselijk. Het aanzicht van het perceel vanaf de Zegheweg is daarnaast sterk verslechterd door de huidige inrichting van het perceel. Dit is een ontwikkeling die zeker niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en legalisatie vinden wij ongewenst. Wij zullen in gesprek gaan met reclamanten over de situatie.</p> <p>b. Conform de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Zegheweg hebben wij terecht het bijgebouw bij de woning opgenomen in de</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>deze wordt deels gebruikt als opslagruimte voor zand, materiaal, afval container en soms oud ijzer. Deze functie is nodig voor het scheiden van afvalstromen.</p> <p>B. Bezwaar in verband met de rechtszekerheid De rechtszekerheid van het perceel is beperkt nu na 4 jaar al weer een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel is opgesteld. Daarmee is het niet mogelijk om op een rustige manier plannen voor de toekomst te ontwikkelen en is geen sprake van een consistent beleid. Daarbij is het perceel de afgelopen 10 jaar direct en indirect bij diverse bestemmingsplannen betrokken geweest: Het Groene Woud (inclusief diverse herzieningen), Bedrijventerrein, Zegheweg, Buitengebied 2010, Hoevelaar en nu Bebouwde kom).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op voorhand moet nu duidelijk zijn wat de consequentie van het bestemmingsplan zijn voor de familie Pater. - De gemeente moet de problemen voor de woonomgeving als gevolg van de bedrijven op Zegheweg 8 erkennen. Een afstand van 50 meter tussen de woningen en het bedrijf is noodzakelijk. De woningen langs de Zegheweg moeten geschrapt worden. - De gemeente heeft de mogelijkheden voor de bedrijfsvoering beperkt door 	<p>woonbestemming. Indien het bijgebouw nu wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf dan is ook dat in strijd met het bestemmingsplan. c. en d. Zie de beantwoording onder a.</p> <p>B. 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 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 kunnen vastleggen.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>gebruik te maken van beleidsvrijheid en niet uit te gaan van de feitelijkheden op het perceel.</p> <p>C Bezwaar tegen de veranderingen in de omgeving. Aantal uitritten op de Zegheweg vanuit Het Groene Woud is veel meer dan bij de start van de wijk het uitgangspunt was. In totaal komen nu 8 uitritten (waarvan 1 niet opgenomen is in het bestemmingsplan). Nu dit aantal te hoog is verzoek schrappen uitrit 4 en 5 (dat is de verkeerbestemming die dood lijkt te lopen op 2 woonbestemmingen)</p> <p>D Wensen d. Voor korte termijn toevoegen 150 M2 bedrijfsgebouwen noordzijde perceel, globaal de situatie van de carport. Noodzakelijk omdat: - Door vergunningsvrije uitbreiding van de woning is de schuur direct</p>	<p>C. In het bestemmingsplan Het Groene Woud 2008 was geregeld dat er aan de Zegheweg 5 of 6 erven met ontsluitingspunten op de Zegheweg gerealiseerd mogen worden. In het bestemmingsplan Het Groene Woud 2013 is daarnaast geregeld dat voor het noordelijke deel maximaal twee ontsluitingspunten op de Zegheweg mogen komen. In totaal is er nu sprake van twee hoven (Zegheweg 1-7 en Huisstede). De twee geplande hoven ten noorden van Huisstede zijn herverkaveld en worden ontsloten via Het Groene Woud. Van dit noordelijke deel worden drie woningen, middels twee uitritten, op de Zegheweg ontsloten. Het aantal woningen dat via de Zegheweg wordt ontsloten is derhalve beperkt. Per abuis heeft de geplande langzaamverkeersverbinding de bestemming Verkeer gekregen, dit wordt gewijzigd in Water en Groen. De inrit van de meest noordelijke (bestaande) woning is echter niet ingetekend, deze wordt toegevoegd. Wij hebben dit reeds bij de ambtshalve wijzigingen opgenomen. In totaal komt het aantal uitritten op zes (waarvan twee in het noordelijke deel). Hiermee voldoet het aan de bepalingen ten aanzien van de inritten in beide bestemmingsplan voor Het Groene Woud.</p> <p>D. d. De schuur achter de woning valt onder de woonbestemming en mag alleen ten behoeve van deze bestemming gebruikt worden. Dat de schuur nu minder goed bereikbaar wordt door de beoogde vergunningsvrije uitbreiding van de woning is een keus van reclamanten. Dit is voor ons geen reden om</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>achter de woning bedrijfsmatig minder goed bereikbaar en daarmee minder flexibel bruikbaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In verband met anti-diefstal en veiligheid is een af te sluiten gebouw nodig. e. De groenstrook langs de Zegheweg, zijde het Groene Woud, moet breder worden gelijk aan de strook aan de noordzijde van de wijk en de strook die haaks op de Zegheweg staat ingetekend. De bredere zone is nodig om het geluid vanuit het Groene Woud te dempen en andersom het geluid van de bedrijven. f. De gevels in Het Groen Woud dienen met geluidreductie te worden uitgevoerd, want ook de vrije kavel zijn mede als gevolg van de garages feitelijk een massieve want. g. De natuur in de omgeving is zichtbaar veranderd door de komst van de woonwijk, met het bijbehorend geluid en licht. h. Het woon- en leefklimaat in de wijk kan niet hoog zijn als gevolg van de geluiden vanuit de bedrijven. Een geluidzonering in de wijk moet dan ook opgenomen worden. i. Het waterpeil rond de Zegheweg is de afgelopen jaren zichtbaar veranderd het water komt vaker en meer omhoog. j. Zolang er bedrijven gevestigd zijn is het niet mogelijk om woningen te bouwen aan de andere zijde van de Zegheweg. k. Verzoek om in de 	<p>mee te werken aan extra bebouwing. Wij zien in het kunnen afsluiting van een gebouw geen noodzaak om uitbreiding van de bebouwing toe te staan.</p> <ul style="list-style-type: none"> e. De groenstrook komt overeen met het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015 en met de inmiddels ontwikkelde plannen voor deze gronden. Wij zien in het aspect geluid geen aanleiding om dit nog te wijzigen. f. De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, er is geen aanleiding om nadere eisen te stellen. g. Dat de omgeving is veranderd dat onderschrijven wij. Ook zal er inderdaad gevolgen hebben voor de natuur. Dit kan ook niet anders op het moment dat er een nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd. h. Zoals diverse malen aan reclamanten is aangegeven, en door de Raad van State wordt onderschreven, staan de woningen op voldoende afstand van de aanwezige bedrijven. Het woon- en leefklimaat is op deze afstand geborgd. i. Het bestemmingsplan Bebouwde Kom heeft geen gevolgen voor het waterpeil. De afvoerproblemen van de sloten in het gebied en in het bijzonder de afvoer op het Valleikanaal is een algemeen aandachtspunt voor gemeente en waterschap. j. Voor de bouw van woningen aan de andere kant van de Zegheweg (Hoevelaar) wordt een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. In het kader van dat bestemmingsplan kan reclamant dit punt naar voren moeten brengen. k. Het aantal van acht woningen vinden wij maximaal passend op deze locatie. Langs de Zegheweg passen qua beeldkwaliteit alleen vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen (drie in totaal). Achter op het perceel is dan nog ruimte voor vijf grondgebonden woningen. Appartementen achter op het perceel zijn

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>wijzigingsbevoegdheid het aantal woningen te verhogen van 8 naar een hoger aantal. Hoe groot het aantal wel moet zijn hangt af van het aantal woningen dat nodig is om het bedrijf te kunnen staken en elders weer opnieuw te beginnen. Zal mogelijk de komende weken na overleg met de gemeente worden ingevuld.</p> <p>I. Om op het perceel, los van alle ontwikkelingen in de omgeving, een toekomst gericht bedrijf te kunnen uitoefenen is uitbreidingsruimte nodig. Bedrijf en woning zitten nu aan de grens van de mogelijkheden. Ten behoeve van de natuurlijke ontwikkeling is groei ruimte van ca. 20 % nodig (2 % gedurende 10 jaar). Zolang er nog ruimte is op het perceel is het wenselijk om de bebouwing ook te laten meegroeien en zo de nieuwe generatie toekomst perspectief te bieden.</p>	<p>in stedenbouwkundig opzicht moeilijk inpasbaar. Indien wij komende periode tot een invulling komen met reclamant kunnen we dit eventueel nog meenemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Hoevelaar. Het aanpassen van de wijzigingsbevoegdheid zien wij, gelet op voorgaande, niet reëel.</p> <p>I. Zoals ook onder A is opgenomen vinden wij een verdere groei van het bedrijf op deze locatie onwenselijk. Uitbreiding van het bedrijf moet worden gevonden op een alternatieve locatie op een bedrijventerrein of een bedrijfslocatie elders. Om dit mogelijk te maken hebben wij voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Wij zijn met reclamant in overleg om tot een eventuele verplaatsing te komen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
74.	Zeisterweg 14	<p>Reclamant geeft in navolging van zijn inspraakreactie aan dat de gas- en rioolleiding niet goed zijn ingetekend. In ieder geval sluiten zij niet aan op de leidingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Ambtelijk kan er geen duidelijkheid gegeven worden. Reclamant geeft aan recht te hebben op rechtszekerheid. Mocht reclamant de plicht worden opgelegd om mee te werken aan wijziging of verlegging van de leidingen dan zal daar volledige schadeloosstelling tegenover moeten staan.</p>	<p>Wij kunnen inderdaad geen duidelijkheid geven zonder de leidingen op te graven. Wij gaan er vanuit dat de meest recente bestanden van de Gasunie en het Waterschap de juiste zijn en dat de leidingen dus op de juiste locatie zijn ingetekend. Een verlegging van de leidingen is niet aan de orde.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
75.	<p>Algemeen</p> <p>Stationsweg West 141-143</p>	<p>a. Reclamant geeft aan dat er geen visie en controle op uitgangspunten voor inbreidingsplannen lijkt te zijn. Het lijkt erop dat de stelling van de gemeente is dat de kennis bij de aanvrager/ontwikkelaar ligt en als er een bezwaren zijn het wel goed komt met een plan. Reclamant heeft nu concreet naar de wijzigingsgebieden 21 en 23 gekeken en is van mening dat de bepaling voor 23 in strijd zijn met de welstandnota. Vanuit de welstandnota is consoliderend beleid van toepassing, alleen een 2¹ kap terugbouwen is wenselijk. Ten aanzien van wijzigingsgebied 23 wordt gesteld dat hier te veel woningen worden toegelaten zonder dat er bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de hoogte, inhoud etc. Burgers mogen van de gemeente verwachten dat deze als een professional de gebouwde omgeving vormgeeft met een eigen stedenbouwkundige visie en in dit geval concreet de welstandnota. De gemeente onttrekt zich hier aan de tak als regievoerder.</p> <p>b. In de verbeelding zitten fouten. Reclamant geeft er enkele aangetekend er zullen er meer zijn en reclamant verwacht van de gemeente dat er ook goed gecontroleerd wordt. Indien de gemeente deze fouten niet als zodanig erkend dan is dient het schrijven als een zienswijze te worden opgevat.</p>	<p>a. Voor beide locaties is een stedenbouwkundig ontwerp / programma van eisen opgesteld waaraan de plannen, op het moment deze worden ingediend, getoetst worden. In de wijzigingsbevoegdheden is bovendien opgenomen dat de plannen stedenbouwkundig inpasbaar moeten zijn. In dit kader vragen wij onder andere de welstandscommissie om advies. Voordat een wijzigingsbevoegdheid in procedure gebracht wordt dient er bovendien vooroverleg met omwonenden gevoerd worden. Van dit overleg wordt aan het college verslag gedaan en mede op basis daarvan besluit het college of meewerken wenselijk is. Wij hebben dus wel degelijk beleid en regie over de inbreidingsplannen binnen de gemeente.</p> <p>b. Wij hebben de foutjes op de verbeelding opgenomen bij de ambtshalve wijzigingen.</p> <p>Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen (met uitzondering van de in de ambtshalve aanpassingen opgenomen correcties).</p>
76.	Definitie bebouwde kom	In verband met het hanteren van het begrip	Er worden in verschillende beleidsterreinen andere

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>bebouwde kom in de milieuwetgeving en de naam van het bestemmingsplan is een aanpassing noodzakelijk. In het plangebied zijn woningen gelegen die bij de vergunning aanvraag voor het agrarische bedrijf aan de Slappedel 8a als buiten de bebouwde kom worden gezien. Een definitie van het begrip bebouwde kom is noodzakelijk. In de regels voor de archeologische waarden komt het begrip bebouwde kom ook terug.</p>	<p>definities van Bebouwde Kom gehanteerd. Ten aanzien van geurhinder van veehouderijen is de bebouwde kom het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. De grens van de bebouwde kom van de Wet geurhinder en veehouderij volgt niet uit de Wegenverkeerswet 1994, maar net zoals in de ruimtelijke ordening bepaalt de aard van de omgeving waar de grens ligt. Om te spreken van bebouwde kom, moet er sprake zijn van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Het gebruik van het begrip bebouwde kom in de archeologische bepalingen komt voort uit de archeologische beleidskaart voor de gemeente Woudenberg. In het beleid is beschreven dat gronden binnen de bebouwde kom vaak al diep geroerd zijn. Het heeft er in dit geval dus mee te maken dat er sprake is van een gebied met aaneengesloten bebouwing. De aard van de omgeving bepaalt dus hier ook de grens. Wij zullen het begrip bebouwde kom aan de regels toevoegen: bebouwde kom: een gebied met structureel samenhangende bebouwing, zijnde aaneengesloten woon- dan wel bedrijfsbebouwing. Het toevoegen van dit begrip betekent niet dat alle percelen die in het bestemmingsplan Bebouwde Kom zijn opgenomen ook onderdeel zijn van de bebouwde kom. Er zijn immers ook agrarische gronden en verspreid liggende bebouwing binnen het plangebied gelegen. Voor een beoordeling op grond van de Wet geurhinder en veehouderij zal naar de feitelijke situatie worden gekeken (en niet naar welk bestemmingsplan er voor een gebied geldt).</p> <p>Conclusie: het begrip bebouwde kom aan de</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			regels toevoegen.
77.	Beleid volumineuze detailhandel	In het ontwerp bestemmingsplan zijn de n.a.v. inspraak toegezegde aanpassingen niet doorgevoerd. Inmiddels uit ambtelijk overleg bekend wat de intenties van de gemeente zijn. Deze graag als nog verwerken en voorafgaande aan besluit van de gemeenteraad ambtelijk bespreken.	<p>De constatering van de provincie is terecht dat verbeelding, toelichting en planregels onvoldoende aangepast zijn in het ontwerp bestemmingsplan. In bijlage 1 staat het voorstel voor aanpassing in lijn met bovenstaande reacties ten aanzien de verschillende locaties met perifere detailhandel binnen het bedrijventerrein Parallelweg. Deze is ambtelijk besproken met de provincie en akkoord bevonden.</p> <p>Conclusie: conform bijlage 1 verbeelding, toelichting en regels aanpassen.</p>
78.	Gasunie	<p>a. Ten onrechte is op de verbeelding alleen het tracé van de beoogde verlegging van de gasleiding opgenomen. Zolang geen overeenstemming bereikt is dient het huidige tracé opgenomen te worden met eventueel een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. verplaatsing.</p> <p>b. De belemmeringszone is ten hoogte van Zegheweg 35 te smal ingetekend moet 4 meter zijn.</p> <p>c. Op twee plekken (spoorlaan en Zegheweg) ligt het bouwvlak op de belemmeringszone, verzoek aanpassen.</p> <p>d. Verzoek artikel 24 lid 3 aan te vullen met: er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.</p> <p>e. Artikel 24.4.1. aan te vullen met: in indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.</p> <p>f. Toe te voegen een specifieke gebruiksregel dat het opslaan van goederen,</p>	<p>a. Op het moment van raadsbehandeling van het bestemmingsplan is de formele overeenkomst met de Gasunie bereikt over het verleggen van de gasleiding. Daarin past het aanpassen van de bestemming en het tijdige overgangsrechtelijk maken van de bestaande leiding.</p> <p>b. Ten hoogte van Zegheweg 35 is in de verkeersbestemming per abuis de belemmeringszone niet opgenomen, zal alsnog gebeuren.</p> <p>c. De eerste constatering betreft de leiding welke (zie onder a.) verlegd zal worden. Bij de tweede is het bouwvlak gelijk aan het geldende bestemmingsplan, gelet echter op het feit dat geen bebouwing aan de rand van het perceel te verwachten is het niet bezwaarlijk het bouwvlak aan te passen.</p> <p>d. Deze aanvulling wordt opgenomen.</p> <p>e. Deze aanvulling wordt opgenomen.</p> <p>f. Deze gebruiksregels is door de Gasunie niet gevraagd bij de recente bestemmingsplannen Spoorzone en Kop van de Spoorzone. Daar waar de gronden nu en in het verleden niet gebruikt zijn is het opnemen van de bepaling ook geen probleem. In het</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>met uitzondering van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding, strijdig is met de betreffende bestemming.</p> <p>g. toevoegen wijzigingsbevoegdheid die samenvallen met de dubbelbestemming leiding-Gas (gebieden 4, 10, 11 en 20) uit te breiden mede bepaling: Voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de te wijzigen bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding-gas schriftelijk advies ingewonnen bij de leiding beheerder.</p> <p>h. in paragraaf 4.3.5. (externe veiligheid) staat dat twee gastransportleidingen aanwezig zijn, dit graag wijzigen in drie namelijk: W-520-01, W-520-06 en W-520-04)</p>	<p>voorafgaande bestemmingsplan Bedrijventerrein was een verbod (onder artikel 15 lid 5h) opgenomen voor permanente opslag tenzij deze reeds bestond voor het bestemmingsplan. Wij zullen dan ook voldoen aan het verzoek, maar wel met de uitzondering voor reeds bestaande opslag.</p> <p>g. Deze bepaling wordt opgenomen in de bepalingen zoals deze in stand blijven bij het vaststellingsbesluit, feitelijk alleen wijzigingsgebied 4 (10, 11 en 22 (wij denken dat met 20 bedoeld is op 22)) komen te vervallen.</p> <p>h. Toevoeging wordt meegenomen in de toelichting.</p> <p>Conclusie: regels en verbeelding worden aangepast.</p>
79.	Voorstraat 27	<p>Buiten de termijn: Verzoek mogelijkheid bouw appartementen aan zijde Voorstraat en 't Schilt en eventueel een mantelzorg woning.</p>	<p>De brief is buiten de termijn binnen gekomen en is daarmee niet ontvankelijk als zienswijzen, maar feitelijk is ook meer sprake van een vraag dan van een zienswijze. Deze zullen wij daarom als volgt beantwoorden.</p> <p>De landelijke wetgeving geeft diverse mogelijkheden voor een mantelzorg woning indien daar een aantoonbare noodzaak voor is.</p> <p>De bestemming centrum welke van toepassing is op dit perceel biedt de mogelijkheid onder artikel 9.3.3. om de functie te wijzigen t.b.v. wonen op de begane grond. Daarmee is in het bestemmingsplan een directe mogelijkheid voor functie verandering opgenomen, mits aan parkeer- en andere eisen voldaan wordt.</p> <p>Wij hebben wel geconstateerd dat de aanduiding afwijkingsgebied 1 waar in de regel naar verwijzen wordt op de ontwerp verbeelding ontbreekt (eerder</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>stond deze wel op de voorontwerp verbeelding). Ambtshalve besluiten wij dan ook op de aanduiding op te nemen op de verbeelding.</p> <p>Conclusie: de zienswijze niet ontvankelijk verklaren en ambtshalve aanduiding afwijkingsgebied 1 op verbeelding opnemen.</p>
80	Maarsbergseweg 25A	<p>Naar aanleiding van contact over een melding van 14 september jl. is reclamant er achter gekomen dat de bedrijfsbestemming op het perceel is uitgebreid ten behoeve van parkeren. Reclamant heeft het voorontwerp bestemmingsplan bekeken en daarin zat deze uitbreiding niet. Op het ontwerpbestemmingsplan ziet reclamant de P ook niet staan. Wat opvalt is dat de bedrijfsbestemming is uitgebreid ten opzichte van de situatie ten tijde van de uitspraak van de rechter. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de wijziging van het bestemmingsplan.</p>	<p>De melding van mogelijke strijdige activiteiten is op 15 september bij ons in behandeling genomen als verzoek om handhaving. In dit kader is door de toezichthouder contact geweest met reclamant. Hieruit bleek dat de werkzaamheden die plaatsvonden conform vigerend bestemmingsplan waren. Vervolgens is de melding doorgezet naar ruimtelijke ordening, dit heeft op 28 september geleid tot telefonisch contact en uitleg over de opname van de parkeerplaats in het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom. De melding kunnen wij niet aanmerken als een zienswijze en dienen wij daarom niet ontvankelijk te verklaren. Volledigheidshalve reageren wij hieronder op de inhoudelijke bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Op 30 november 2005 is er door de rechtbank Utrecht een uitspraak gedaan over de activiteiten op het perceel aan de Maarsbergseweg 25. Geoordeeld is dat de stalling van vijfvrachtwagens, één vrachtwagen met aanhanger en één bus en één aanhangwagen onder het overgangsrecht vielen van het toen van geldende bestemmingsplan en dat handhavend optreden niet mogelijk was. In december 2005 hebben wij per brief aangegeven voor welke activiteiten op het perceel toestemming is gegeven. De stichting Vrienden van Dorcas mocht een hal aan de Maarsbergseweg 25 gebruiken voor op- en</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>overslag van kleding en andere hulpgoederen en mocht beperkt open zijn. Dit in overeenstemming met de bestemming opslag. In 2012 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de activiteiten van de Dorcas. Daarbij hebben wij overwogen dat de verkoop van goederen, gezien de activiteiten die reeds op het perceel waren toegestaan (opslag op grond van het bestemmingsplan en het sorteren van goederen conform de toestemming uit 2005), aanvaardbaar is. Met de wijziging van de bestemming Wonen met opslag naar Bedrijf met de nadere aanduidingen Opslag en Kringloopcentrum is de in 2012 verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als kringloopcentrum in het voorontwerpbestemmingsplan en vervolgens het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd. Dorcas heeft op het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend, hierin is verzocht om opname van extra parkeergelegenheid in het bestemmingsplan. Wij hebben besloten hieraan mee te werken en in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijf uitgebreid en opgenomen dat daar enkel geparkeerd mag worden. Naar aanleiding van de zienswijze onder nr. 26 hebben wij besloten de gebruiksmogelijkheden verder te beperken. Wij verwijzen u daarvoor naar de beantwoording onder 26.</p> <p>Conclusie: de zienswijze niet ontvankelijk te verklaren en voor de aanpassingen te verwijzen naar de beantwoording onder nr. 26.</p>

Bijlage 1 Volumineuze detailhandel

Naar aanleiding van de zienswijzen en de terechte constatering van de provincie dat de dat verbeelding, toelichting en planregels onvoldoende aangepast zijn in het ontwerp bestemmingsplan, zullen wij het bestemmingsplan Bebouwde Kom op de volgende wijze aanpassen.

Zie ook schetsmatig aanpassing van de verbeelding.

1.82 volumineuze detailhandel:

vormen van detailhandel die een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken (*waaronder badkamer en keuken*), auto-, boten-, en caravan bedrijven mede worden begrepen;

Wij zien geen aanleiding deze definitie verder te beperken, hij sluit aan bij de PRV en benoemd het type bedrijven dat qua omvang van goederen in het algemeen niet past in een dorpscentrum. Blijkens jurisprudentie is deze definitie voldoende om ketens die zich richten op kleine goederen voor woning en huishoudelijke inrichting te voorkomen.

Wel kan twijfel ontstaan of de huidige keuken en badkamer inrichtingsbedrijven (veelal showroom met werkplaats) voldoende benoemd zijn in deze definitie om deze specifiek te kunnen bestemmen, daarom wijzigen wij de definitie als volgt woninginrichtingszaken (waaronder badkamer en keuken)

Naar aanleiding van de zienswijzen onderschrijven wij het belang (en verplichting) om de bestaande en gewenste volumineuze detailhandel op passende wijze te bestemmen op de verbeelding en de regels.

(Voor de leesbaarheid en het begrip van dit voorstel gaan wij niet uit van adressen maar bedrijfsnamen, op de verbeelding komen de branche-aanduidingen)

Daartoe zullen wij naast de reguliere Bedrijventerrein 1 bestemming een dubbelbestemming opnemen op de volgende wijze:

Kwantum (nieuw): Bedrijventerrein-1 met dubbelbestemming Volumineuze detailhandel max 2000 m2 Bvo en een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het vervallen van de volumineuze detailhandelsgebruik van de oude locatie.

Welkoop huidige locatie: Bedrijventerrein-1 met volumineuze detailhandel (VD) max. 1500 m2 bvo en een voorwaardelijke verplichting dat de dubbel bestemming VD vervalt als de Welkoop een andere locatie inneemt.

Welkoop beoogde nieuwe locatie: Bedrijventerrein-1 met volumineuze detailhandel (VD) max. 1500 m2 bvo en een voorwaardelijke verplichting dat de dubbel bestemming VD vervalt als de Welkoop een andere locatie inneemt. Tevens bestemming zo koppelen dat ook de voorwaardelijke verplichting voor de oude kwantum locatie van toepassing kan zijn, voor het geval de Welkoop niet verplaatst naar de overzijde, maar de Kwantum op de beoogde plek komt.

In beide bestemmingen opnemen dat buiten opslag / verkoop inclusief hiervoor noodzakelijke overkapping toegestaan is.

Hoogvliet: detailhandel supermarkt, zoals opgenomen in het ontwerpplan, maar wel de bestaande voorwaardelijke verplichting uit Kop van de Spoorzone goed overnemen zie ook de specifieke opmerkingen in de Nota ambtshalve wijzigingen.

Madeko: Bedrijventerrein1 bestemming met een bedrijfsgebonden overgangsrecht (VD).

Dus de volgende tekst: volumineuze detailhandel in de vorm van een verkoopruimte van maximaal 1000 m² ten behoeve van de verkoop van tweedehands kantoormeubelen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsgebonden overgangsrecht', met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe vervalt bij beëindiging van het bedrijf dat op het moment van inwerkingtreding van dit plan op dit adres gevestigd is;

Aanleiding

In 2012 is toepassing gegeven aan de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor volumineuze detailhandel op dit pand. Meer specifiek is toestemming verleend voor maximaal 1000 m² ten behoeve van de verkoop van tweedehands kantoormeubelen aan particulieren, als onderdeel van de bedrijfsvoering van deze groothandel. Het pand ligt buiten het gebied waar op grond van de Structuurvisie 2030 verkoop aan particulieren gewenst is, daarom is het niet gewenst dat bij staken van de huidige bedrijfsvoering nieuwe detailhandel kan ontstaan. Wij kiezen dan ook voor een uitsterf constructie met behoud van de bestaande rechten.

De zijde Parallelweg / stationsweg Oost:

Alle legaal aanwezige bedrijven in de bestemming Bedrijventerrein-1 voorzien een specifieke aanduiding binnen de bestemming.

Dus Bedrijventerrein-1 met:

Sportschool (Sp)

Outlet (Ou)

Kantoor (K)

Bouwmarkt (B) 2000 m² bvo

Autoverkoop (A)300 m² bvo

Badkamer /keuken (S) 400 m² bvo

(daar waar geen afmetingen benoemd zijn is voor de omvang de bestaande maten regeling aan de orde)

Daarbij voor dit gebied de afwijkingsregel ten behoeve van de vestiging van volumineuze detailhandel behouden met aangepaste formulering.

Waarom een branche specifieke dubbel bestemming?

Om bij wisseling van branche opnieuw te kunnen toetsen aan de afwijkingsregels (deze regels blijven in dat kader dan ook nodig).

Toetsing zal dan vooral plaats vinden op het punt van de behoefte en op het onderwerp mobiliteit/ verkeer, aangezien de locaties een lastige ontsluiting hebben op de drukke provinciale weg.

Het houdt in dat artikel 7.5.3. en 7.5.4. in de huidige vorm vervallen en dat aan artikel 7 de volgende twee artikelen worden toegevoegd:

7.1. xx Volumineuze detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding met maximum van de op de verbeelding aangegeven omvang (VD)

7.xx Toevoegen de voorwaardelijke verplichting Kwantum en Welkoop

7.xx Toevoegen buitenverkoop Welkoop en mogelijkheid deels te overkappen.

7.5.4 Volumineuze detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van artikel 7 lid 4.1 sub d ten behoeve van het vestigen van volumineuze detailhandel binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel volumineus' met dien verstande dat:

- per bedrijfsperceel maximaal 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) benut mag worden ten behoeve van volumineuze detailhandel;
- indien het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in vigerende ruimtelijke besluiten geen planologische ruimte voor volumineuze detailhandel aanwezig is;
- het gaat om oppervlakte neutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeer aantrekkende werking of het economisch functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen;
- laden en lossen op eigen terrein moet worden afgewikkeld;
- op eigen terrein voorzien moet zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger daarvan.

