



Gemeente  
Woudenberg

# Verslag

---

**Onderwerp:** overleg met betrekking tot herontwikkeling Geeresteinselaan 39 naar woningen

---

**Datum:** 20-12-2017

**Project:** [redacted]

**Verslaglegging:** [redacted]

**Aanwezig:** [redacted]

---

Naar aanleiding van een e-mail van één van de omwonenden heeft mevrouw Valé de omwonenden en ontwikkelaar uitgenodigd om te bezien of de zorgen/bezwaren die er leven weggenomen kunnen worden. Door de omwonenden wordt gevraagd of het gesprek mag worden opgenomen en of er een verslag wordt gemaakt. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben geen bezwaar tegen het opnemen van het gesprek, er wordt een verslag gemaakt.

Door de omwonenden wordt aangegeven dat de uitrit uitkomt tegenover een paar woningen aan de John F. Kennedylaan. De bestemming kantoren is laatste drie jaar niet ingevuld geweest. Nu komen er woningen en wordt er gesproken over een afname van verkeersintensiteit. De omwonenden vinden echter dat er sprake is van een toename van verkeer ook omdat er bij woningen ook 's avonds en overdag verkeersbewegingen zijn. Dit zorgt er bovendien voor dat er met koplampen in de woningen geschene wordt. Doordat de John F. Kennedylaan een drukke weg is blijven auto's even staan voordat zij invoegen en dan schijnen de lampen in.

Aangegeven wordt dat de gemeente een onderbouwing van de verkeersbewegingen aanlevert (zie bijlage 1). Door de gemeente wordt daarnaast aangegeven dat het inschijnen van koplampen niet meteen een reden is om niet mee te werken aan de herontwikkeling. Het lijkt de gemeente goed om te zoeken naar maatregelen tegen het inschijnen.

De ontwikkelaar geeft aan dat de bomen en de bebossing blijven staan, de ondergroei wordt opgeschoond en er komt een laurierhaag voor, van 1.5 hoog. Doorschijnen vanaf de parkeerplaats wordt dus voorkomen. De laurierhaag wordt om het hele terrein gezet. Vanuit de omwonenden wordt gevraagd hoe snel zo'n haag groeit. Aangegeven dat dit snel gaat, ze groeien zo'n 40 cm per jaar. Er wordt overeengekomen dat er een haag van minimaal 2 meter hoog wordt gepland.

Gevraagd wordt of de bomenrij tussen de Vallei en het gebouw weg wordt weggehaald. Door de ontwikkelaar wordt aangegeven dat de bomen blijven staan (tenzij ze ziek zijn). De bomen worden wel bijgesnoeid.

De ontwikkelaar geeft aan dat het één complex wordt en dat het omliggende terrein erbij hoort. Het onderhoud komt bij de vve of bij Gerrits te liggen. Het groen is essentieel, het gebouw ook, maar de ligging in het groen is nodig en er wordt de nodige aandacht aan besteed.

Buiten het hek ligt een stukje groen waar bomen zijn gepland en weer weggehaald. Gevraagd wordt hoe dat zit en of de bomen weer terug komen. *Antwoord gemeente toegevoegd na het overleg: Er zijn hier inderdaad wat bomen gepland die echter door de natte omstandigheden dood zijn gegaan. Om deze reden zullen we hier geen nieuwe bomen aanplanten.*

De omwonenden hebben ook met Inbo om de tafel gezeten ten aanzien van het inschijnen van koplampen. Toen zijn in overleg met de gemeente Rhododendrons geplaatst, deze gingen helaas dood. Is niets meer voor terugkomen. Het punt ten aanzien van het inschijnen van koplampen is voor de omwonenden een groot probleem. De omwonenden zijn blij met de laurierstruiken op het terrein zelf. Er wordt door omwonenden en de ontwikkelaar overeengekomen dat er op de groenstrook voor de woningen laurierstruiken worden gepland en dat deze door de vve of Gerrits onderhouden worden. *Reactie gemeente op deze afspraak, toegevoegd na het overleg: Om beheerstechnische redenen, snippergroen en slechte groei is de aanplant van Laurier (waren geen Rhododendrons) door ons verwijderd. De gemeente heeft geen bezwaar tegen nieuwe aanplant nu is aangegeven dat het onderhoud bij de ontwikkelaar of de vve komt te liggen.*

Gevraagd wordt of de beuken aan de John F Kennedylaan blijven staan. Het trottoir is slecht door de wortels. De John F. Kennedylaan is onveilig ook met het fietspad, de intensiteit op het fietspad is een aandachtspunt. De omwonenden geven aan de gemeente mee dat het goed is om daar nog eens goed over nadenken. Hoe wil de gemeente omgaan met de parkeerproblematiek en met het veilig maken. Er wordt erg hard gereden. Ook door auto's van de gemeente overigens. *Antwoord gemeente toegevoegd na het overleg:*

*De John F. Kennedylaan is een buurtontsluitingsweg, dit brengt een hogere verkeersintensiteit met zich mee dan een woonstraat. De intensiteit is echter niet structureel te hoog, zowel niet van de rijbaan alsmede het fietspad, er zijn bij de gemeente ook geen ongevallen bekend. De snelheid is inderdaad op sommige momenten te hoog. Op het moment dat de riolering vervangen moet worden is de mogelijkheid er om maatregelen te treffen. Dit gebeurt in overleg met omwonenden, wij verwachten echter niet eerder dan in 2020 over te gaan tot vervanging van de riolering. De omwonenden krijgen in een vroeg stadium de mogelijkheid mee te denken. Wij hebben onze medewerkers gewezen op de maximale snelheid en gaan er vanuit dat zij zich hieraan houden.*

Omwonenden vragen of het aantal parkeerplaatsen voldoende is. Zowel door de ontwikkelaar als de gemeente wordt aangegeven en uitgelegd dat dit het geval is.

Gevraagd wordt of er een verlichtingsplan is. Door de ontwikkelaar wordt aangegeven dat dat het geval is en dat de verlichting laagvloers wordt. Er wordt voor gezorgd dat er geen donkere plekken voor hangjeugd ontstaan. Daarbij wordt het terrein gewoon goed beheerd. Waarschijnlijk door de eigenaar (Hooft) en de ontwikkelaar, er komt geen hangjeugd.

Het worden vrije sector huurappartementen met een huurprijs van waarschijnlijk € 700- € 750 per maand. Uitgangspunt is dat het een mooi complex wordt, er worden regels voor de huurders opgesteld. Vanuit de omwonenden wordt de zorg geuit dat het na een aantal jaar minder wordt. De ontwikkelaar geeft aan dat dat niet gaat gebeuren, daar zijn de plek en het gebouw te mooi voor.

Omwonenden geven aan dat men bang is dat het door het aantal woningen gedaan is met de rust. Kunnen er referenties gegeven worden? De ontwikkelaar heeft referenties en zal dit doorgeven aan de omwonenden.

In het bestemmingsplan zit een regeling dat er lichtmasten met een hoogte van 9 meter mogen komen. De ontwikkelaar zegt toe dat er alleen sprake zal zijn van lage verlichting.

Achter de woningen aan de John F. Kennedylaan staat een rij huurwoningen. Nog meer huurwoningen heeft wellicht een negatieve invloed op de waarde van de woningen. Er wordt toegelicht dat er een aanvraag om planschadevergoeding kan worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar verwachten eigenlijk niet dat er sprake is van planschade.

Tot slot wordt aangegeven dat er vanuit de buurt nog is aangegeven dat er meer wandelaars met honden zullen komen, ook met de auto. Ook dit zorgt ervoor dat het gedaan is met de rust.

## **Bijlage 1, verkeergeneratie**

### *Kantoor zonder baliefunctie*

Oppervlakte per verdieping 738 m<sup>2</sup> x 3 verdiepingen = 2.214m<sup>2</sup>

2.214m<sup>2</sup> gedeeld door 100 = 22,14 x 7,9 (ritgeneratie per 100 m<sup>2</sup> getal CROW) = 175 (afgerond) verkeersbewegingen per dag.

### *Wonen*

36 appartementen x 3,7 (ritgeneratie per woning getal CROW) = 134 (afgerond) verkeersbewegingen per dag.

### *Nadere toelichting:*

Bij het bepalen van verkeersdrukte wordt in principe altijd per dag gekeken en dan naar de doordeweekse dagen omdat de verkeersdruk dan in de regel het hoogst is (in verband met woonwerk-verkeer). Het aantal verkeersbewegingen voor woningen ligt in de weekenden lager dan het kengetal van 7,9. Wij hebben hier echter geen ander kengetal voor. Indien we het weekend meerekenen, op basis van de kengetallen voor doordeweekse dagen, dan komt de totale verkeersgeneratie per week hoger uit dan de verkeersgeneratie van het kantoor. Het kantoor genereert per week 875 verkeersbewegingen en de 36 appartementen 938 verkeersbewegingen. De John F. Kennedylaan is echter een ontsluitingsweg en is ingericht op een belasting van 5.000 verkeersbewegingen per dag. Op dit moment (zonder gebruik van het kantoor) is het aantal verkeersbewegingen 3054. Met een toename van 175 verkeersbewegingen blijft het aantal binnen de maximale belasting. Daarnaast is bij de bestemming kantoor sprake van een hogere piekbelasting, vooral rond 8:00-9:00 en 17:00-18:00, met woningen is deze piekbelasting lager en meer verspreid over de dag. Daardoor neemt de verkeersdrukte (hoge piekbelasting) af.

De woningen zullen inderdaad ook in het weekend en in de avonden verkeersbewegingen met zich meebrengen. In de avond brengt dit de genoemde overlast van inschijnende koplampen met zich mee. Om dit te voorkomen is de ontwikkelaar, zoals in het verslag is te lezen, bereid een haag in de groenstrook aan te planten (en te beheren).