

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kostverloren 1 Woudenberg

Het ontwerpbestemmingsplan Kostverloren 1 heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn binnen de termijn 4 zienswijzen ingediend, 1 pro forma zienswijze is niet aangevuld en daarmee niet ontvankelijk en 1 zienswijze is inmiddels ingetrokken. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kostverloren 1 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Nr	Betreft	Zienswijze	Antwoord
1	Mondelinge zienswijze bewoners Geeresteinselaan	1 De lengte van de laad- en losruimte bleek 50 cm te kort te zijn waardoor het rolluik niet gesloten kon worden. Is dit probleem nu opgelost en kan er volledig inpandig worden geladen /gelost? 2 Wat zijn de tijden waarop het laden en lossen mag plaatsvinden. Dit gebeurt nu regelmatig om 6:00 uur in de ochtend wat veel geluidsoverlast geeft. 3 De inrit van de parkeergarage en de inrit voor het laden en lossen liggen naast elkaar. Hoe om te gaan met het gelijktijdig in-en uitrijden van vrachtwagens en auto's naar de parkeergarage? Wie heeft voorrang. Verwachting verkeerschaos, zeker ook met het wegrijden van vrachtwagens op de zaterdag als er markt is. Is hier over nagedacht? Hoe wordt dit geregeld?	1 De lengte van de laad- en losruimte is na het overleg met omwonenden verlengd. Het is nu mogelijk om volledig inpandig te lossen (het rolluik kan dicht). 2 De vergunning voor het gebruik van het pand zal worden aangevraagd voor vijf vrachtwagens en twee bestelwagens per dag. De planning en tijdstippen voor het laden en lossen zijn mede afhankelijk van AHOLD planning en daar heeft de lokale vestiging geen invloed op. Het reguliere laden en lossen van vijf vrachtwagens en twee bestelwagens voldoet aan de geluidsnormen, zie het onderzoek Akoestisch onderzoek realisatie supermarkt. Er komt mogelijk één vrachtwagen, tussen 6.00 en 7.00 uur in de ochtend, de bakker. Deze kan alleen aan de geluidsnormen voldoen als gebruik gemaakt wordt van een Euro6 vrachtwagen of een voertuig met een PIEK certificaat. Voldoet deze vrachtwagen er niet aan, dan mag deze niet voor 7.00 uur laden en lossen. Dit alles zal worden bepaald in de vergunning voor de milieu activiteit. Ten opzichte van de huidige situatie zal sprake zijn van inpandig lossen, dus is alleen het geluid van de vrachtwagen aan de orde. De chauffeurs zullen de instructie krijgen over de specifieke aandachtspunten en afspraken bij deze vestiging. 3 Ook op een parkeerterrein moeten verkeersdeelnemers rekening houden met elkaar, waarbij een achteruitrijdende vrachtwagen geen voorrang heeft en altijd rekening moet houden met ander verkeer. Ook bij het wegrijden uit de losplaats zal de chauffeur goed moeten uitkijken. Er zijn geen verkeersmaatregelen mogelijk om dit verder te organiseren. Het aantal keren dat sprake zal zijn van gelijktijdig verkeer zal beperkt zijn. Met uitzondering van de periode rond de feestdagen zal vier keer per dag sprake zijn van laden en lossen (minder het maximale aantal van de "milieuvergunning"). Hierbij zijn 1 á 2 leveringen gepland voordat de grote drukte van winkelend publiek aanwezig is. Daarmee zal de verkeershinder waarschijnlijk meevallen, maar zeker op de vrijdagmiddag en de zaterdag zal de chauffeur bij het betreden en verlaten van het laad- en losvak goed op moeten letten om rekening te houden met andere bestuurders, voetgangers en fietsers, wat ook bij de huidige supermarkt een aandachtspunt is.

Nr	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		4 Er liggen erg veel zonnepanelen op het dak. Hoe zit dit met de belasting van het stroomnetwerk? Is hier rekening mee gehouden?	4 Juist vanwege de belasting op het stroomnetwerk (netcongestie) liggen er veel zonnepanelen op het dak. Er komt een accupakket in de winkel, waar de stroom die opgewekt wordt door de zonnepanelen opgeslagen kan worden. Hierdoor kan de nieuwe winkel met een kleinere elektra-aansluiting uit de voeten. Hierover is uitvoerig overleg gevoerd met Stedin, de gemeente en externe adviseurs.
		5 Grondwaterstand; wordt de riolering vernieuwd? Er is nu al sprake van veel wateroverlast bij veel regen. Hoe wordt het geregeld als bronbemaling wordt toegepast. Het kan lang duren voordat de grond zich gaat zetten. Schade aan houten vloeren van de jaren 30 woningen kan pas jaren later aan het licht komen. Hoe zit dit met de aansprakelijkheid? o Kan er een 0-meting worden gedaan bij de aangrenzende huizen i.v.m. mogelijke scheurvorming door de werkzaamheden.	5 Voor het nieuwbouwplan komt nieuwe riolering bij het pand. Het hemelwaterafvoer van het nieuwe pand wordt verder aangesloten op het systeem van Kostverloren, 'aquaflow' om hemelwater op te slaan, om wateroverlast te voorkomen. Door een specialistisch bedrijf is verder een bemalingsadvies opgesteld. Daarbij geven ze aan dat bij de invloedssfeer van de bemaling buiten het plangebied nihil is, uitgaande van een deugdelijke installatie van de CSM wand. Deze verantwoordelijkheid komt bij de aannemer te liggen. De Van den Tweel groep is als eigenaar en opdrachtgever aansprakelijk in geval schade ontstaat als gevolg van de bouw. Nadat de aannemer van dit plan bekend is (schatting medio 2026), zal door de aannemer met omwonenden vóór start bouw contact worden opgenomen. Er wordt ook een zogeheten 'nulmeting uitgevoerd', dat wil zeggen dat er foto's etc. gemaakt worden van de eigendommen. Dit kan later gebruikt worden mocht tijdens de bouw schade ontstaan. Alle verdere informatie over bouwschade volgt t.z.t. via de aannemer.
		6 Is het mogelijk om als erfafscheiding aan de linkerzijgevel een muur te plaatsen zo hoog als de vrachtwagen vanaf achterkant pand t/m perceel Geeresteinselaan 12? Dit i.v.m. met veiligheid / inbraakwerendheid en ook als geluidswal.	Verplichting 0-meting is opgenomen in de anterieure overeenkomst. 6 Deze erfafscheidingen vallen buiten dit bestemmingsplan. Door de Van den Tweel groep is de bereidheid uitgesproken om een erfafscheiding met de omwonenden te bespreken. Het gaat dan om de hoogte en type materiaal, waarbij het wenselijk is als de omwonenden een gezamenlijk voorstel doen qua erfafscheiding. Naar verwachting wordt de nieuwe erfafscheiding pas aan het einde van de bouw geplaatst. Door de Van den Tweel groep zal contact opgenomen worden met de eigenaren van de betreffende percelen.
			Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of bouwplan aan te passen.
2	Mondelinge zienswijze bewoners Geeresteinselaan	1 Hoe wordt zeker gesteld dat de in- en uitrit van Geeresteinselaan 14 die uitkomt voor de ingang van laden en lossen, vrij blijft en er geen vrachtwagens parkeren of wachten?	1 Er wordt een recht van overpad gevestigd ten behoeve van dit adres, zodat de bewoners via de bestaande achteruitgang over grond van de laad- en loszone kunnen komen en gaan. De achteruitgang blijft daardoor in stand en vrij toegankelijk voor bewoners. Vrachtwagens lossen binnen, dus rijden alleen achteruit langs. Het is niet de bedoeling dat vrachtwagens hier parkeren of wachten.
		2 Blijft de huidige stoep in stand, zo niet wat verandert er en hoe blijft daarmee een veilige ruimte om het terrein Geeresteinselaan 14 te	2 De huidige stoep blijft grotendeels in stand, behalve bij Geeresteinselaan 14. Achter die woning komt asfalt. Het betreft een brede asfaltstrook (ca. 7,4 meter) vanaf de perceelsgrens (achterzijde tuin) tot de zijkant van de hellingbaan naar de parkeerkelder. Ook komt het nieuwe pand niet exact op de perceelsgrens te staan,

Nr .	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		verlaten gewaarborgd?	waardoor vrachtwagens niet strak langs de achtertuinen rijden. Een vrachtwagen is ca. 2,5 meter breed. De rest van de stoep (vanaf nummer 12) richting de Nieuwe Poort blijft behouden, daar mag verkeer niet over heen rijden. Op deze wijze ontstaat een veilige ruimte om het perceel Geeresteinselaan 14 te verlaten of te betreden.
		3 Welke oplossing komt er om te voorkomen dat vanuit de vrachtauto's over de bestaande erfafscheiding in de tuin gekeken wordt?	3 Een nieuwe erfafscheiding wil de Van den Tweel groep met omwonenden bespreken. Daarbij gaat het natuurlijk vooral om de hoogte en type materiaal. Het is prettig als de omwonenden een gezamenlijk voorstel doen qua erfafscheiding. Naar verwachting wordt de nieuwe erfafscheiding pas aan het einde van de bouw geplaatst. Door de Van den Tweel groep zal contact opgenomen worden met de eigenaren van de betreffende percelen.
		4 Wat gebeurt er met de koelmotoren van de vrachtwagens, als deze niet binnen staan met deur dicht.	4 Deze voertuigen zijn steeds stiller. AHOLD levert in veel gebieden met omwonenden en doet er alles aan om ze zo stil mogelijk te krijgen en bij stilstand zijn deze uitgeschakeld. Omdat laden en lossen binnen gebeurt zal deze situatie niet moeten komen.
		5 Op welke manier gaan voetgangers die gebruikmaken van de stoep achter de woningen Geeresteinselaan op een veilige manier naar de ingang van de winkel.	5 Voetgangers kunnen gebruik blijven maken van de stoep. Om bij de winkel te komen loopt men een klein stukje op de rijbaan, om vervolgens uit te komen op het 'plein' voor de winkel, waar alleen fietsers kunnen komen. Het betreft dus oversteken vanaf het voetpad ten hoogte van nummer 12, langs de laad- en losplaats en de in/uitgang van de hellingbaan van de parkeergarage.
		6 Klopt het dat de luifel alleen bij de ingang van de winkel komt, in regels van bestemmingsplan lijkt deze overal langs de gevel te kunnen.	6 De luifel komt alleen bij de ingang, dit is in het bestemmingsplan, op de verbeelding met een aanduiding, vastgelegd. De luifel kan dus niet doorgetrokken worden richting deze achtertuin.
		7 Wordt rekening gehouden met een blusvoorziening voor toekomstige elektrische vrachtauto's?	7 De vrachtwagen behoort niet tot het gebouw, formeel kunnen op dat punt ook geen brandveiligheidseisen aangesteld worden. Het is wel een risico voor het pand, maar dat geldt feitelijk ook voor brandstofvoertuigen. In het pand komt een sprinklerinstallatie. Op basis van de gebruiksvergunning en advies van de brandweer dient de supermark te beschikken over een plan, wat te doen met brand. En in het algemeen neemt de kennis van en voorbereiding op "blussen" van elektrische voertuigen toe, dit is een breder aandachtspunt dan dit bestemmingsplan/bouwplan.
		8 Is zeker dat vrachtverkeer de huidige route, Dorpsstraat, Bernhardstraat, Kostverloren blijft nemen?	8 Voor de bevoorrading van de nieuwe supermarkt wordt in eerste instantie uitgegaan van de huidige route (verkeersbesluiten), dus Stationsweg-West, Dorpsstraat, Prins Bernhardstraat, Kostverloren, De Nieuwe Poort. De recente evaluatie van het centrum en de verbetervoorstellen voor het parkeerterrein Kostverloren geven aanleiding om te bezien of dit nog steeds de meest passende route is. Besluiten hierover vinden niet plaats in het kader van dit bestemmingsplan. Voor een aanpassing zullen eerst verkeersbesluiten genomen moeten worden, waarvoor inspraak aan de orde zal zijn.
		9 Blijft ook voor personenauto's de huidige rijrichting in stand?	9 De huidige rijrichtingen voor auto's verandert niet als gevolg van dit bestemmingsplan. De recente evaluatie van de verkeerscirculatie centrum geeft wel aanleiding om dit te herzien en te verkennen of een betere/veilige route mogelijk is,

Nr	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			daarmee kan dat veranderen, maar dan zullen eerst verkeersbesluiten genomen worden met inspraak.
		10 Wat wordt er gedaan aan het verkeer dat zich nu en straks niet aan de rijrichtingen houdt.	10 Zoals bij elke grote verandering met effecten op verkeersgedrag zullen na opening van de nieuwe winkel extra periodieke controles op het verkeersgedrag plaatsvinden. Naast dit bestemmingsplan hebben wij een evaluatie van de verkeerscirculatie centrum laten uitvoeren, waarbij ook gekeken is naar het gedrag van mensen en met welke maatregelen het gedrag verbeterd kan worden.
		11 Wat zijn CSM-wanden? En Op welke wijze wordt de kelder gebouwd.	11 Een CSM-wand wordt in de grond gevormd als een tijdelijke bekisting/ beschermwand voor de uiteindelijke kelderwand van de parkeerkelder. Het is een kerende wand die in het werk wordt gestort. Dit gebeurt door de grond met een gigantische frees te vermengen met het soilmix mengsel en daardoor ontstaat een substantie die in de grond na het uitharden een wand vormt. Een groot voordeel hierbij is dat de wand volledig trillingvrij gebouwd wordt. In deze situatie, met veel beleningen van omwonenden, is dat dus de beste techniek. Er wordt eerst een CSM-wand gemaakt en hierbinnen dan de kelderwand.
		12 Hoe, wanneer en van wie informatie over omgaan met eventuele bouwschade.	12 Nadat de aannemer van dit plan bekend is (schatting medio 2026), zal door de aannemer met de omwonenden contact worden opgenomen. Er wordt ook een zogeheten 'nulmeting uitgevoerd', dat wil zeggen dat er foto's etc. gemaakt worden van uw eigendommen. Dit kan later gebruikt worden mocht onverhoopt tijdens de bouw schade ontstaan. Alle verdere informatie over bouwschade volgt t.z.t. via de aannemer.
		13 Uit de stukken blijkt dat ook op zaterdag gebouwd gaat worden, waarom? Als bewoner bezwaar tegen bouwwerkzaamheden op zaterdag.	13 Er wordt zoveel mogelijk doordeweeks gebouwd (dus niet op zaterdag), uitzonderingen en calamiteiten daargelaten.
			Conclusie deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.
3	Namens Jumbo	Gevraagd om termijn voor indienen nadere zienswijzen.	Er is een termijn gegeven, daar is geen vervolg reactie op gekomen. Conclusie: buiten behandeling laten.
4	Namens Aldi	Ingetrokken	