

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zegheweg 8a, Woudenberg

Het ontwerpbestemmingsplan Zegheweg 8a heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 28 april 2021 tot en met 8 juni 2021. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er twee zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zegheweg 8a zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Door de omstandigheden rondom CODID-19 was het niet mogelijk om een informatiebijeenkomst te organiseren. Initiatiefnemer heeft daarom de keuze gemaakt een ontwerpboekje te verspreiden in de directe omgeving van het plan. Naar aanleiding hiervan zijn er bij initiatiefnemer geen reacties binnengekomen.

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
1.	Bouwnummer 106 (Hoevelaar)	In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, en worden onderstaande punten geconstateerd of verzocht: 1. Het appartementencomplex komt, volgens appellant, te dicht op de erfgrens. Het uitzicht en privacy wordt hierdoor belemmerd. 2. Het appartement op de eerste verdieping, grenzen aan de achtertuin, is voorzien van een raam. Dit is bezwaarlijk omdat het de privacy in de achtertuin vermindert. 3. Heeft de parkeergarage onder het appartementencomplex gevolgen voor het grondwaterpeil van het perceel van appellanten?	1. Het dichtstbijzijnde appartement is op ruim 2,5 meter van de erfgrens van appellant gelegen. Dichter op de grens is het trappenhuis gesitueerd. In het ontwerpbestemmingsplan is dit trappenhuis in het bouwvlak opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij besloten het bouwvlak strak om het gebouw en het trappenhuis te leggen. Het gebouw staat op ruim 2,5 meter van de erfgrens. Het trappenhuis staat binnen de 2 meter, zoals aangegeven in het Burgerlijk Wetboek. Hiervoor wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels waarbij geregeld is dat gevelopeningen volledig uitgevoerd moeten worden in een niet-doorzichtig materiaal. Het burennrecht wordt gerespecteerd. 2. Er staat inderdaad een raam ingetekend in het appartement, aan de kant van de burens. Dit raam is nodig om een goede natuurlijke ventilatie en lichtinval in het appartement te realiseren. Daarnaast zijn vensters of ramen met uitzicht op het erf van de burens op grond van het Burgerlijk Wetboek toegestaan indien er sprake is van

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			een afstand van minimaal 2 meter tot de erfgrans. Daaraan wordt voldaan. We snappen dat het de privacy kan beïnvloeden, om die reden heeft initiatiefnemer de inrichting zodanig ingericht dat ter plaatse van het raam een keuken komt waardoor er een afstand komt van het raam. Daarnaast zal initiatiefnemer rekening houden met de afmetingen van het raam. 3. Enkel tijdens de bouw van de kelder zal het grondwater wat lager komen te staan in de omgeving. Zodra de kelder is gebouwd en het grondwater weer 'vrijgegeven wordt', wordt het normale peil in de tuin weer gehaald. Het grondwater herstelt zich dan weer naar het oorspronkelijke niveau. Het verlagen van het grondwater heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving. Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2.	Verschillende woningen Huisstede	In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, en worden onderstaande punten geconstateerd of verzocht: 1. Het plan tast de beeldkwaliteit van de Zegheweg aan. Appellant zou graag zien dat het pand behouden blijft en wordt omgebouwd tot vrijstaande woning. 2. Het vervallen van de huidige tuinbestemming op het perceel is in strijd met het landelijk karakter.	1. Met de beeldkwaliteit van de Zegheweg wordt, mede door het positief advies van de welstandscommissie, rekening gehouden met het landschappelijke karakter van de weg. Door de kleine schaal en hellende kappen past het ontwerp in de omgeving. Er is in Woudenberg een grote vraag naar seniorenwoningen. Met deze ontwikkeling wordt ingespeeld op deze behoefte. 2. De tuinbestemming zoals deze in het vigerend bestemmingsplan gelegen is, wordt in een kleinere vorm gehandhaafd.

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		Verzoek is om de tuinbestemming te handhaven. 3. De afstand van de bebouwing tot de Zegheweg is te klein. 4. Het plan is in strijd met de wijzigingsbevoegdheid waarbij maximaal 4 woningen gebouwd mogen worden op het perceel. 5. Appellant maakt bezwaar tegen het volledig bestemming van het perceel met een woonbestemming, dit komt de versterking van het perceel niet ten goede en leidt tot ongewenste versterking van het landschap. 6. De parkeerbalans wordt ten onrechte als sluitend omschreven. In het plan is niet onderzocht of onderbouwd waar geparkeerd moet worden als de parkeerplaatsen bezet zijn. 7. In het plan is niet gemotiveerd waarom ontsloten wordt op de Zegheweg. Appellanten vinden dat er, net als bij plan Hoevelaar, geen ontsluiting op de Zegheweg mogelijk moet zijn. 8. Het plan bevat geen onderbouwing met betrekking tot de verkeersveiligheid. Het plan heeft, volgens appellant, een negatief effect op de verkeersveiligheid. 9. Appellant hoort graag of de ontheffing voor het verwijderen van de parkeerplaats van de gewone dwergvleermuis verkregen is. Verzoek van appellant om het gebouw aan te	De tuinbestemming blijft aan de zijden van de Zegheweg en het toekomstig fietspad daarmee op ruim 325 m². Hiermee wordt het landelijk karakter voldoende geborgd. In het bestemmingsplan is een verplichting voor het planten van een haag opgenomen. Initiatiefnemer heeft toegezegd de bestaande kastanje bomen te handhaven om het karakter van de Zegheweg zoveel mogelijk te behouden. 3. Doordat het plan in lijn ligt met het naastgelegen plan, met een minimale afstand van de bebouwing tot aan de Zegheweg van 3 meter, past dit plan in het landschappelijk karakter van de Zegheweg. 4. Het klopt dat het plan afwijkt van de wijzigingsbevoegdheid, om die reden is er ook sprake van een herziening van het bestemmingsplan. Volgens het woningbehoefteonderzoek 2020 (WBO) is er onder meer een grote behoefte aan seniorenwoningen. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over het plan en uit de Toelichting van het bestemmingsplan blijkt eveneens dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Wij zijn daarom van mening dat het wenselijk is om mee te werken aan deze ontwikkeling. 5. Het antwoord op deze vraag is terug te vinden in de reacties op punt 2, 3 en 4. 6. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernorm en houdt rekening met bezoekersparkeren in de parkeerkelder. Daarnaast is een parkeerplaats op eigen terrein vastgelegd voor wachtende auto's

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		wijzen als gemeentelijk monument.	en/of (pakket)bezorgers, zodat deze de doorstroming van de Zegheweg niet belemmeren. 7. Initiatiefnemer maakt gebruik van de huidige inrit op de Zegheweg, er is dus geen spraken van een extra of nieuwe inrit. Ontsluiting op Hoevelaar is niet mogelijk gezien de omliggende bebouwing. Het aantal verkeersbewegingen van de toekomstige woonbestemming is minimaal 40 en maximaal 45 verkeersbewegingen per etmaal, in vergelijking tot de verkeersbewegingen voor de toegestane bedrijfsfunctie geeft de CROW-publicatie een kengetal voor de verkeersgeneratie van minimaal 9,1 per 100 m² Bvo. Ervan uitgaand dat er sprake is van bedrijfsbebouwing in één bouwlaag resulteert dit in circa 40 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op het voorgaande heeft de bestemmingswijziging een vergelijkbaar effect op de verkeersstromen in de omgeving van het plangebied. 8. In de huidige situatie met de huidige bestemming is het voor initiatiefnemer zelfs mogelijk bestemmings(vracht)verkeer op het perceel toe te laten, met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan zal dit enkel woonverkeer betreffen. Hiermee zal er dus geen vrachtverkeer voor dit perceel meer over de Zegheweg ontsluiten, dit komt de verkeersveiligheid op de Zegheweg ten goede. Zie ook het antwoord op punt 7 met betrekking tot het aantal

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			verkeersbewegingen per etmaal. 9. Op 1 juli 2021 heeft de provincie een ontheffing. De ontheffing is geldig voor de periode van 1 juli 2021 t/m 1 juli 2023. Het verzoek van appellant om het gebouw aan te wijzen als gemeentelijk monument wordt afgewezen. De reden hiervoor is, zoals appellant zelf beschrijft, dat het pand historisch gezien niet verbonden is met deze locatie. Uit inventarisaties ten behoeve van de gemeentelijke monumentenlijst en in het kader van de cultuurhistorische waardenkaart is dit pand ook niet naar voren gekomen om deze reden. Initiatiefnemer heeft eerder het originele bord 'Gemeentehuis' geschonken aan de Stichting Oud Woudenberg. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat ze zoeken naar een geschikte partij om de vrijkomende bruikbare materialen (balken, vloerdelen, etc.) vakkundig te slopen, zodat deze hergebruikt kunnen worden. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.