

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerwoud 2016, Woudenberg

Het ontwerpbestemmingsplan Westerwoud 2016 heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 13 juli 2016 tot en met 6 september 2016. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er drie zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerwoud 2016 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Nr.	Zienswijze	Antwoord
1	a. Reclamant is het niet eens met de wijze waarop woningen op bouw kavels 3 en 4 worden toegestaan. De woningen worden geschakeld geplaatst, blijkt uit de tekeningen van de ontwikkelaar, dit is in strijd met de regels uit het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwplan dient te worden aangepast aan de regels. b. Indien er al een geschakelde woning wordt toegestaan dan is de huidige plek niet geschikt doordat reclamant daar ernstige hinder van ondervindt. Reclamant heeft een open perceelgrens aan de achterzijde en kijkt direct op de geschakelde woning. Andere omwonenden hebben schutting of andere erfafscheidingen waardoor de gevolgen minder verstrekkend zijn. c. Er is een onjuiste belangenafweging gemaakt. In de inspraaknotitie is aangegeven dat de woningen op bouw kavels 3 en 4 niet gedraaid kunnen worden omdat dit onwenselijk is voor de verkoopbaarheid en de woonkwaliteit. Op de belangen van reclamant wordt niet ingegaan. Door de voorgenomen situering verliest reclamant zijn uitzicht. Bovendien heeft het negatieve gevolgen voor de lichtinval. Eerder is gezegd dat het	a. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Westerwoud 2016 is opgenomen dat de woningen alleen vrijstaand mogen worden gebouwd. De verkavelingstekening geeft een mogelijke invulling van het bestemmingsplan weer. Het aan elkaar bouwen van aangebouwde bijgebouwen, en daarmee het schakelen van de woningen via bijvoorbeeld de garages, past volgens ons binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Zolang de hoofdgebouwen geen gedeelde muur hebben zijn ze aan te merken als vrijstaande woningen. Ter verduidelijking zullen wij de regels van het bestemmingsplan aanpassen met de begrippen vrijstaande woning en vrijstaande geschakelde woning. b. Wij zijn van mening dat het schakelen van de woningen doormiddel van aanbouwen mogelijk moet zijn. In het vigerende bestemmingsplan is ter hoogte van de woning van reclamant een bouwvlak met een lengte vergelijkbaar met het beoogde bouwvlak plus mogelijke aanbouw opgenomen. Bij een vergelijking van de bestemmingsplannen kan er, op basis van het vigerende bestemmingsplan, dus een bredere woning gerealiseerd met over de volle breedte een hoogte van 7,5 meter. In het voorliggende ontwerp is sprake van een minder brede woning (van 7,5 meter hoog) met daarnaast een aanbouw van maximaal 5,5 meter hoog. Het zicht vanuit de tuin van reclamant verslechtert ons inziens dus niet. Wij zijn daarom van mening dat voorliggend ontwerp mogelijk moet zijn en de belangen van reclamant niet (onevenredig) geschaad worden. c. Wij verwijzen voor deze beantwoording deels naar de beantwoording onder b. Zoals daar is aangegeven is in het vigerende bestemmingsplan reeds een groot bouwvlak achter het perceel van reclamant opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een kleiner bouwvlak achter de woning van reclamant. Er is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een bouwvlak toegevoegd maar dit ligt niet recht achter de tuin van reclamant. Gelet op de onderlinge afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwe woningen van minimaal 25 meter en de bouwhoogte van die nieuwe woningen

Nr.	Zienswijze	Antwoord
	ontwerp luchtig gehouden moest worden, voorliggend ontwerp met grote blokken zijn allermist luchtig. Het argument dat de ligging niet gewijzigd kan worden omdat de tuin dan op het noorden komt te liggen wordt niet gedeeld. Er zijn immers ook genoeg mensen die juist graag een tuin willen met veel schaduw. d. De kavels komen dichterbij de woning van reclamant te liggen dan in het geldende bestemmingsplan het geval is. De afstand tot de sloot zou vijf meter worden. Deze afstand is nu kleiner en er wordt niet toegelicht waarom. Reclamant ziet graag dat de afstand van vijf meter gehandhaafd blijft. Verzocht wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen.	van maximaal 7,5 meter, zal er geen sprake zijn van een verminderde lichtinval. Ten aanzien van het draaien van de woning kunnen wij aanvullend op onze reactie zoals opgenomen in de inspraaknotitie nog aangeven dat in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijke situering van de woning op kavel 4 niet afwijkt van de mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan. In beide gevallen is het mogelijk de woning al dan niet gedraaid uit te voeren. Voor welke oplossing gekozen wordt is afhankelijk van het uiteindelijke woningontwerp (en de wensen van de kopers). d. De afstand van woning tot de sloot bedraagt in de verkavelingstekening deels 6 en deels 7 meter. Het bouwvlak zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen ligt op een afstand van vijf meter tot de sloot. Wij zien in de zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
2	a. Het bouwvlak van kavel nummer 8 is zeer dicht bij de woning van reclamant gesitueerd. Ten tijde van de aankoop van het perceel van reclamant bevond zich hier een groenstrook van ongeveer 6 meter en een oprijpad van 3 meter. Er het voorliggende bestemmingsplan wordt in een smal doorgangspad voorzien. Verzocht wordt geen pad aan te leggen, de strook te vergroten naar 5 meter, en in te planten met niet doorloopbaar groen. b. Bouwkavel nummer 1 is zeer dicht tegen de weg aan gesitueerd. In het geval de beoogde woning wordt gerealiseerd kijkt reclamant tegen een hoge muur aan. Verzocht wordt het bouwvlak voor de woning te draaien.	a. Wij hebben er begrip voor dat reclamant geen wandelpad dicht langs de kavel wil in verband met privacy en veiligheid. Wij hebben daarom besloten om het beoogde wandelpad op te heffen en de strook inderdaad in te planten met niet doorloopbaar groen. De exacte invulling van het groen stemmen wij graag met reclamant af. Het verbreden van de hele groenstrook naar 5 meter vinden wij gelet op de beoogde verkaveling onwenselijk. Wel zien wij mogelijkheden om een deel van de tuin van kavel 8, aan de zuidwestkant, te laten vervallen. b. Het bouwvlak van kavel nummer 1 zal met 1,75 meter opgeschoven worden. Hiermee wordt de afstand tot het openbaar gebied 3 meter, gelijk aan de afstand in het vigerend bestemmingsplan. Gevolg hiervan is dat het bouwvlak dusdanig smal wordt dat de woning waarschijnlijk gedraaid wordt gerealiseerd. Een en ander is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp en de wens van kopers. Conform het vigerende bestemmingsplan was het overigens ook mogelijk om een woning met een gelijke gevelbreedte aan de zijde van reclamant te bouwen. Het voorliggende bestemmingsplan is op dit punt, met inachtneming van de afstand van 3 meter, gelijk aan het vigerende.

Nr.	Zienswijze	Antwoord
	c. De verkeers- en parkeerdruk neemt toe door de verhoging van het aantal woningen. In het bestemmingsplan is niet opgenomen dat er bij de woningen verplicht twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Reclamant ziet graag een voorwaarde hiertoe in het bestemmingsplan. De aanleg van parkeerplaatsen in het midden van het plangebied doet afbreuk aan het oorspronkelijk plan. d. In het ontwerpbestemmingsplan is een 10% regeling opgenomen. Reclamant mocht bij de bouw van zijn woning niet gebruik maken van een 10% regeling om de inhoud te vergroten. Het bij recht toestaan van een nog groter bouwvolume gaat ten koste van het open en groene karakter. e. Enkele jaren geleden was een open en landelijke structuur met enkele beeldbepalende woningen het uitgangspunt. Evenals levensloop en aanpasbaar bouwen. In het voorliggende bestemmingsplan is niets van deze uitgangspunten terug te vinden. Gepleit wordt voor het aanpassen van het bestemmingsplan aan de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan (dan wel het vigerende plan uit te voeren).	c. De parkeerplaatsen worden met een kettingbeding in de verkoopovereenkomsten geborgd. Het is echter geen probleem om dit ook in het bestemmingsplan vast te leggen. In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat bij vrijstaande woning ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Per vrijstaande woning moeten hiervoor ten minste twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. De aanleg van parkeerplaatsen in het middengebied is niet nodig en dit zal dan ook niet gebeuren. Bezoekers kunnen parkeren op de bestaande parkeerplaats aan Westerwoud. Deze heeft voldoende capaciteit. Als gevolg van de bouw van 2 extra woningen zal de verkeersintensiteit op grond van de normering hiervoor in de ASVV-2012 met 8,6 autobewegingen per woning per etmaal toenemen. Bij een spitsuurintensiteit van 10% is dat op het drukste uur van de dag nog geen twee auto's per uur. In de optiek van het gemeentebestuur leidt dit niet tot een onaanvaardbare toename van het autoverkeer. d. De 10% afwijkingsbevoegdheid wordt in elk bestemmingsplan opgenomen. In de beleidsregels planologische afwijkingsbevoegdheden van de gemeente Woudenberg is opgenomen wanneer wij deze bevoegdheid kunnen toepassen. Uitgangspunt hiervoor is in principe een technische noodzaak of indien het toepassen vanuit welstandsoverwegingen wenselijk is. Wij staan het vergroten van woningen, of het verhogen van de maximale bouwhoogte, derhalve niet bij recht toe. e. Wij zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan de belangrijkste uitgangspunten van het vigerende plan respecteert. Er is nog steeds sprake van een hofje met vrijstaande woningen, de afgesproken afstanden worden grotendeels aangehouden en de bouwhoogte van de woningen blijft gelijk. Dat het plan wijzigt ten opzichte van het plan zoals dit er was op het moment dat reclamant zijn kavel kocht dat is evident. Zoals ook met reclamant besproken vinden wij het echter wel wenselijk om mee te werken aan de herverkaveling omdat afgelopen jaar is gebleken dat er markt is voor de kavels in de gewijzigde opzet. Wij passen naar aanleiding van de zienswijze de regels, de verbeelding en de inrichting van het gebied aan.

Nr.	Zienswijze	Antwoord
3.	Reclamant geeft aan dat voorafgaand aan het vigerende bestemmingsplan uitgebreid overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden. Het nu loslaten van de destijds gemaakte afspraken is wordt gezien als een vorm van niet correct bestuur. De kavels zijn lange tijd met een niet marktconforme marktprijs aangeboden, nu de markt weer aantrekt is afwachten of er animo komt vanzelfsprekend en meer correct. Het eenzijdig en prematuur loslaten van kort geleden gemaakt afspraken is niet juist. Er is onvoldoende onderzoek geweest naar alternatieve oplossingen passend in de afspraken van het vigerende bestemmingsplan. Met name de afspraak ten aanzien van de afstand tot de woningen is voor reclamant van belang. Verzocht wordt het huidige ontwerpbestemmingsplan in te trekken.	Zoals in de inspraaknotitie al is opgenomen is het logisch dat omwonenden en daarmee ook reclamant graag het oorspronkelijk plan en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten, gehandhaafd zien. Aangezien de afgelopen jaren is gebleken dat de huidige opzet echter niet tot verkoop van de kavels leidt is dit voor ons niet langer een optie. De verkoop en herverkaveling van de locatie Westerwoud is er op gericht de stagnatie in de ontwikkeling van de locatie op te lossen. Het door Trivest ontwikkelende concept lijkt, gelet op de interesse voor de woningen, aan te sluiten bij de wensen van kopers. Wij vinden het positief dat de ontwikkeling van Westerwoud, met grotendeels de instandhouding van de oorspronkelijk opzet, doorgang kan krijgen. Inmiddels is het plan zo aangepast dat nagenoeg overal de afgesproken afstanden aangehouden worden. Alleen voor kavel 7 geldt dat deze op 5 meter in plaats van de afgesproken 6 meter, van de sloot, komt te liggen. Voor de overige kavels geldt dat de afstand gelijk blijft dan wel wordt vergroot (kavel 2 en 3). De afstand tussen het bouwvlak van de woning achter reclamant blijft dus ook gelijk (op 6 meter tot de sloot). De hoofdopzet van het plan en de bouwhoogte van de woningen blijven hetzelfde, wij zijn van mening dat hiermee recht wordt gedaan aan het eerder doorlopen proces en de uitgangspunten voor het plan. Bij het digitaal opmeten van de bouwvlakken is gebleken dat nog niet alle bouwvlakken precies op de juiste afstand van de sloot zijn ingetekend. Wij zullen dit aanpassen. In de bijlage van deze notitie treft u de verkaveling aan waarop de correcte maatvoering van de bouwvlakken is aangegeven. Deze maten worden opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
schaal 1:300

SITUATIE - Westerwoud Woudenberg
d.d. 22-09-2016

Habitoo
Nieuwbouw op maat