

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Stationsweg Oost 188a en ontwerpbesluit verzoek om hogere waarde, Woudenberg

Ontwerpwijzigingsplan Stationsweg Oost 188a

Het ontwerpwijzigingsplan Stationsweg Oost 188a heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 4 september 2019 tot en met 15 oktober 2019. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er drie zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Stationsweg Oost 188a zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

In 2018 zijn verschillende persoonlijke gesprekken gevoerd met omwonenden. In de verschillende gesprekken hebben omwonenden zorgen geuit over de plannen en hebben zij verschillende wensen aangegeven. Verschillende onderlinge overleggen hebben geleid tot het ontwerpwijzigingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen. Over het algemeen kan gesteld worden dat het voorliggende ontwerpwijzigingsplan, zo reëel mogelijk naar wensen van omwonenden en initiatiefnemers is opgesteld. Dit neemt niet weg dat omwonenden op onderdelen, op perceelniveau, vinden dat zij benadeeld worden door de ontwikkeling. Aan deze omwonenden is geadviseerd een zienswijze in te dienen.

Beantwoording zienswijze ontwerpwijzigingsplan Stationsweg Oost 188a

Nr.	Zienswijze	Antwoord
1.	In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwerp wijzigingsplan, en worden onderstaande punten geconstateerd of verzocht: 1. De impressie van de woning, zoals als voorbeeld opgenomen is in de toelichting (afbeelding 5) voldoet niet aan de omschrijving van artikel 1.3 van de toelichting; 2. Maximaliseren van het bouwvolume tot maximaal 600m³ en het vastleggen van 100 m² extra bebouwing inclusief het vergunningsvrije bouwdeel; 3. Aanpassing van goot- en bouwhoogte; 4. Verplaatsen van de woning, meer naar het midden van het perceel en richting de Stationsweg Oost; 5. Vastleggen dat er een trillingvrije	1. De in de toelichting in artikel 1.3 opgenomen afbeelding vormt, zoals aangegeven in het bovenstaande artikel, een impressie van de nieuw te bouwen woning. De impressie is niet de woning die daadwerkelijk gebouwd gaat worden. In de toelichting zal de impressie verwijderd worden, deze is niet passend bij de regels n.a.v. de ingediende zienswijzen. In deze fase is nog geen bouwplan bekend. De bouwtekeningen zullen t.z.t. besproken worden in/door de welstandscommissie; 2. In het vigerend bestemmingsplan, het moederplan, wordt de maximale inhoud van een woning niet geregeld. Hierbij is het bouwvlak maatgevend in combinatie met de aangegeven goot- en bouwhoogte, we leggen dus geen maximaal volume vast. In het bestemmingsplan is daarnaast geregeld dat bij een kaveloppervlakte van 750 m² of groter het oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m² mag bedragen, het vergunningsvrije bouwdeel kan niet vastgelegd wordt (wat wettelijke is toegestaan kunnen wij als gemeente niet verbieden); 3. De maximale goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter. De maximale hoogtes van omliggende bebouwing zijn over het algemeen respectievelijk 4 en 8 meter. Het wijzigingsplan wijkt af van deze maatvoering, echter is in artikel 34.15 van het vigerend bestemmingsplan aangegeven dat de goot- en

Nr.	Zienswijze	Antwoord
	funderingsmethode wordt toegepast; 6. Vastgelegd hebben dat er geen vestiging van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten mogelijk is; 7. Afschrift van een planschadeverhaalsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.	bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter. Gezien de omliggende woningen zijn wij bereid de goothoogte te verlagen van 6 meter naar 4 meter, de nokhoogte van 9 meter wordt gehandhaafd (zodat er een woning van twee lagen gerealiseerd kan worden). De nieuwe goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 4 en 9 meter. 4. Verzoek van appellant is om de positie van het bouwvlak te wijzigen, om meer privacy te waarborgen, en het bouwvlak verder van de zijdelingse perceelsgrens van appellant te situeren en meer richting de Stationsweg Oost. In overleg met initiatiefnemer zijn wij bereid om het bouwvlak 1,5 meter naar het noorden en oosten te verplaatsen. 5. Het voorschrijven van een methode van bouwen, funderen, etc. kan niet geregeld worden in het bestemmingsplan, dit zijn uitvoeringsaspecten die (indien daartoe aanleiding bestaat) aan de orde komen bij vergunningverlening. 6. Het wijzigingsplan voorziet in dezelfde bestemmingen als het vigerend bestemmingsplan, namelijk de enkelbestemmingen 'tuin' en 'wonen'. Hiermee is een bedrijf op deze locatie niet mogelijk. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogen wel, mits deze voldoen aan artikel 21.4.1 van het moederplan, dat geldt voor elke woonbestemming; 7. De planschadeverhaalsovereenkomst is een overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. In de planschadeverhaalsovereenkomst is overeengekomen dat de planschade die mogelijk ingediend wordt, vergoed wordt door de ontwikkelaar en/of eigenaar van de grond. Een afschrift van het desbetreffende artikel zal opgestuurd worden naar appellant. Voor de gemeente is de economische uitvoerbaarheid van het plan met de planschadeverhaalsovereenkomst gewaarborgd. Afspraken tussen ontwikkelaar en omwonenden staan daarbuiten. Verzoek om tegemoetkoming van planschade kan worden ingediend nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is. Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding het wijzigingsplan aan te passen.
2.	Reclamant heeft bezwaar tegen de bouw van de woning omdat, het plan: 1. een belemmering van het uitzicht en inbreuk op privacy is;	1. In de reactie op punt 4 van zienswijze 1 en punt 5 van zienswijze 2, wordt ingegaan op de verplaatsing van het bouwvlak. Beide appellanten geven aan het bouwvlak anders te willen positioneren. Zoals in reactie 4 van zienswijze 1 te lezen is, zal het bouwvlak in twee richtingen verplaatst worden. Het

Nr.	Zienswijze	Antwoord
	2. waardevermindering van de woning veroorzaakt; 3. een inhoud van de nieuw te bouwen woning toestaat die buitenproportioneel is; 4. een goot- en bouwhoogte toestaat die niet in verhouding is met de omliggende bebouwing; en 5. Reclamant dient bezwaar in tegen de situering van de nieuw te bouwen woning en locatie van de voorgevellijn; 6. Er sprake is van onvermijdelijke aantasting van flora en fauna op- en rond het perceel; 7. De verkeersveiligheid in het geding komt door een nieuwe in- en uitrit van het perceel op de Stationsweg Oost.	bouwvlak komt onder verder naar de Stationsweg Oost te liggen. Daarnaast blijven de bomen aan de rand van het perceel behouden. 2. Appellant vindt dat zij schade lijden door de ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd. Appellant kan een verzoek om planschadevergoeding indienen op het moment dat het wijzigingsplan onherroepelijk is. 3. Zie de reactie op punt 2 van zienswijze 1; 4. Zie de reactie op punt 3 van zienswijze 1; 5. Zie de reactie op punt 4 van zienswijze 1; 6. Op 14 maart 2019 heeft er een Flora & Fauna onderzoek plaatsgevonden. Daarin zijn alle aspecten met betrekking tot Flora & Fauna onderzocht. De conclusie van het onderzoek is: indien rekening wordt gehouden met broedende vogels en de zorgplicht in acht wordt genomen, kunnen met de voorgenomen woningbouw negatieve op beschermde soorten worden uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Tijdens de bouw van de woning dient er rekening gehouden te worden met Flora & Fauna; 7. De kavel, zoals deze in de huidige situatie gelegen is, heeft een bestaande inrit direct op de Stationsweg Oost. Er is dus geen sprake van een nieuwe inrit, de huidige inrit wordt door de bouw van een woning echter vaker gebruikt dan in de huidige situatie. De provincie heeft te kennen gegeven akkoord te zijn met het gebruik van de inrit voor een woning. Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding het wijzigingsplan aan te passen.
3.	Tekstuele aanpassing in de toelichting; In de tekst staat dat het gebied evenmin in een drinkwaterbeschermingsgebied ligt. Echter ligt het gebied binnen de boringsvrije zone van de drinkwaterwinning Woudenberg. Appellant vraagt dit tekstueel aan te passen.	De tekst zoals aangegeven in de zienswijze zal aangepast worden in de toelichting. De zin: 'Het gebied ligt evenmin in een drinkwaterbeschermingsgebied', wordt vervangen door 'Het gebied ligt binnen de boringsvrije zone van de drinkwaterwinning Woudenberg'. Op de verbeelding is dit reeds goed opgenomen. Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding het wijzigingsplan aan te passen.