

**NOTA VAN BEANTWOORDING INFORMATIEAVOND WONINGBOUWONTWIKKELING MOLENWEG 22-30 BUNNIK  
D.D. 27-11-2019**

vraagnr.	vraag	antwoord
1	In de molen zou een molensteen liggen met Bijbelse teksten gelegd door de molenaar Gijsbert van Viegen op 23 mei 1800. Dit object, maar mogelijk meerder objecten zijn voor Bunnik historisch belangrijk en een deel van de Bunnikse geschiedenis. Mogelijk dat er nog meer objecten liggen. Het zou enorm zonde zijn als de object met de sloop verdwijnen (uit Bunnik). Wat zijn uw plannen om het de historisch objecten van de molen te gaan doen?	Het klopt dat er een gedenksteen is opgenomen in het metselwerk van de molenromp. In de bijlage treft u een foto van deze steen. Wij zijn voornemens om deze gedenksteen zorgvuldig uit te breken tijdens de sloop om deze vervolgens een nieuwe bestemming te geven in het metselwerk van de toekomstige appartementenontwikkeling.
2	Zou het mogelijk zijn voor de sloop nog foto's te maken van de binnen en buitenzijde van de molen zodat we deze in het archief kunnen bewaren?	Dit is mogelijk nadat van Wanrooij Projectontwikkeling het pand in eigendom heeft verkregen. Vooralsnog is dit gepland omstreeks 1 maart 2020. Voordat de sloop aanvangt kunt u het pand bezichtigen. Wij reserveren hiervoor alvast de datum 7 maart a.s. om 14.30 uur. (onder voorbehoud dat Van Wanrooij dan eigenaar is).
3	Mijn vrouw en ik hebben in principe interesse in de volumeplanning van het flatgebouw zoals dat de 29e getoond werd. Wat wordt de globale indeling van een woning enz.	De presentatie panelen, waaronder de volumepresentatie, zoals getoond op informatieavond woensdagavond 27 november 2019 zijn terug te vinden op <a href="http://www.molenweg22-30.nl">www.molenweg22-30.nl</a>
4	Tijdens de bewonersbijeenkomst is aangegeven dat de schetsen die getoond zijn op de projectsite zouden worden geplaatst. Ik kan deze echter nog niet vinden. Kun je die alsnog plaatsen of anders mailen?	zie de beantwoording van vraag 3.
5	Hierbij maken wij bezwaar tegen het grote aantal appartementen welke gerealiseerd dienen te worden. Is er geen onderzoek gepleegd om op deze locatie diverse 2 onder 1 kap woningen te realiseren, waardoor het dorps karakter behouden blijft?	Wij begrijpen dat u moeite heeft met het bouwen van 24 appartementen. Het geldende bestemmingsplan voorziet echter voor deze locatie in de mogelijkheid om maximaal 25 woningen te bouwen. Binnen deze mogelijkheden hebben wij een plan uitgewerkt waarbij wij uitgaan van 24 (huur) appartementen.  Er is onderzoek gedaan om op deze locatie 2 onder 1 kap woningen te ontwikkelen, echter heeft een ontwikkeling met 24 appartementen zowel de voorkeur van de gemeente Bunnik en van Wanrooij Projectontwikkeling vanwege de volkshuisvestelijke opgave en marktvrage.
6	Te massale bouw op deze plek door zo'n groot gebouw te realiseren. De verkeersdruk zal ook toenemen op de Molenweg. Door het massale geheel wordt er ook te weinig groenvoorziening gerealiseerd (bomen). Doordat er teveel bestrating/muren in het plan opgenomen zijn, wordt het een klankbord van geluid wat overlast over de muur bij de omliggende percelen terecht gaat komen, wat wij niet wenselijk vinden.	Massa in inpassing: Zoals eerder genoemd past deze ontwikkeling met bijbehorende massa binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het college vraagt bij bouwplanontwikkeling voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit (waaronder stedenbouwkundige inpassing in de straat, architectonische verschijningsvorm en cultuurhistorie) advies aan de onafhankelijke Welstandscommissie Mooisticht. In de bouwplanontwikkeling is het vooroverlegplan drie maal in Welstand besproken. Op de laatste versie van het plan dat gepresenteerd is tijdens de inloopbijeenkomst is een positief welstandsadvies verstrekt. Verkeersdruk: Bij de laatste verkeersstelling in 2016 reden op werkdagen (ma-vr) gemiddeld 1.317 motorvoertuigen per etmaal door de Molenweg. Dat aantal zal in 2020 niet wezenlijk anders zijn. 24 appartementen leveren op basis van kengetallen van het CROW ca. 4,7 tot 5,8 ritten per woning per dag (ASVV 2012, blz. 257, verkeersgeneratie huur, etage, duur/ centrum - schil centrum/matig stedelijk). Dat is tussen de 113 en 139 ritten die aan het nieuwplan toegeschreven kunnen worden. Het aantal ritten per etmaal in de Molenweg zal na realisatie niet (ver) boven de 1.500 uitkomen. De Molenweg is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, opgenomen in een 30 km-zone. Voor een dergelijk type weg wordt als regel een maximum van 6.000 ritten aangehouden. Conclusie: de nieuwbouw is wat de verkeersdruk betreft acceptabel.
		Groen: Het huidige straatbeeld is nauwelijks voorzien van groen. Door het creëren van een tuin voor het wooncomplex alsmede het toevoegen van circa 15 bomen, hagen en overige groeninrichting zal het toekomstige straatbeeld juist een groenere uitstraling krijgen dan het huidige straatbeeld.  Geluid: zie beantwoording vraag 8.
7	Wij hebben erg belangstelling om op deze lokatie te willen wonen. Wilt u ons informeren wat wij moeten ondernemen om hier voor in aanmerking te komen?	U kunt op de hoogte gehouden worden over deze ontwikkeling door u aan te melden op de website <a href="http://www.molenweg22-30.nl">www.molenweg22-30.nl</a> . Wij zullen gedurende de looptijd van het project verschillende nieuwsbrieven toezenden.
8	Het belangrijkste punt is dan ook dat de muur tot de hoogte van de schuur blijft staan en liefst op die hoogte door blijft lopen. Dat heeft te maken met onze schuur maar zeker ook met het feit dat een muur het licht van koplampen en geluid van auto's die er achter parkeren zal dempen. Overigens staat dit ook in jullie eigen analyse van de bestaande situatie. Ik zou dus willen benadrukken dat ik de analyse en de conclusie wil onderstrepen. "	Wij onderzoeken in hoeverre de huidige muur op de erfgrans kan worden blijven gehandhaafd. Onder andere zaken uitstraling, veiligheid, bouwkundige staat en constructie spelen hierin een belangrijke rol. De toekomstige erfscheiding in de vorm van (de bestaande) muur of een groene haag zal circa 1.80 tot maximaal 2.0 m hoog worden. e.e.a. conform de daarvoorbedeelde bestemmingsplan regels.

**NOTA VAN BEANTWOORDING INFORMATIEAVOND WONINGBOUWONTWIKKELING MOLENWEG 22-30 BUNNIK  
D.D. 27-11-2019**

vraagnr.	vraag	antwoord
	Verlichting van de galerij en de hal/lift ruimte. Op de afbeelding was een grote glaspartij te zien in de centrale hal ik heb geen beeld van jullie plannen en waarschijnlijk is dit in deze fase al wat veel detail. In dergelijke ruimtes wordt vaak gekozen voor 24/7 TL/Led-verlichting . Zouden jullie bij keuze van de locatie, sterkte en hoeveelheid verlichting ook rekening willen houden met de 9 (slaap)kamers van de achterliggende woningen?	De gebouwverlichting zal moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Deze verlichting zal middels schermer- en/of bewegingsmelders worden geschakeld en niet 24-7 branden. In de nadere uitwerking van het gebouw zullen wij bij de keuze van de verlichtingsarmaturen zoveel als mogelijk rekening houden met de "lichtoverlast" naar de omgeving. Tevens zijn er op de erfrens diverse bomen voorzien welke ook een positieve bijdrage leveren aan de mogelijke lichtoverlast.
10	Verlichting van de parkeerplaats. Op de afbeeldingen was geen weergave van de straatverlichting. Als jullie daar voor kiezen zouden jullie dan bij keuze van de locatie, sterkte en hoeveelheid verlichting ook rekening willen houden met de (slaap)kamers van de achterliggende woningen.	Zie de beantwoording van vraag 9. In aansluiting hierop zullen we ook rekening houden met de keuze van de verlichting op het parkeerterrein.
11	Bomen. Leuk dat er ook bomen komen op de parkeerplaats. Willen jullie bij de keuze voor de beplanting rekening houden met een maximale hoogte van ongeveer 7 meter (zeker die dicht bij de erf grens komen te staan)?	De bomen zullen bij aanplant circa 3 á 4 meter hoog zijn. De bomen zullen onderhouden worden cf. de daarvoor bedoelde onderhoudsadviezen. De bomen zijn tevens bedoeld ter beperking van de privacy. De uiteindelijke hoogte zal in de toekomst in overleg worden bepaald.
12	Achter onze schuur en de bestaande muur zit een afdak, zie bijlage. Wij zouden graag zien dat dit afdak behouden blijft. Dit zou betekenen dat de bestaande muur niet lager kan worden dan 2.29 meter. Dit geldt niet alleen voor onze schuur (nummer 11), maar ook voor de schuur van nummer 13.	Wij zijn op de hoogte van het aanwezige afdak welke is verankerd aan de bestaande bebouwing van de Molenweg 22-30. Ter voorbereiding op de sloopwerkzaamheden zullen wij de direct omwonenden verzoeken om (daar waar mogelijk) een strook van tenminste 2 meter tot de erfrens vrij te maken in het kader van de veiligheid. In overleg met de aannemer welke de sloopwerkzaamheden in opdracht van Van Wanrooij Projectontwikkeling gaat uitvoeren zullen hierover nadere afspraken gemaakt moeten worden. Wij hebben de voorkeur dat u het afdak constructief loskoppelt van de muur. De toegestane hoogte van de toekomstige erfscheiding is 2.0 meter. Zie ook de beantwoording van vraag 8.
13	Wij zouden graag het soort boom vernemen, dit in verband met de hoogte, bladverlies en wortel wildgroei.	De definitieve keuze in soort / type boom is nog niet vastgesteld.
14	Wij gaan er vanuit dat de verlichting gedoseerd kan worden bij de parkeerplaatsen en niet onze gehele tuin 's avonds zal verlichten. Uiteraard geldt dit ook voor de verlichting in de lift en galerijen.	Wij verwijzen naar de beantwoording van de vragen 9 en 10.
15	Klopt het dat er geheel links geen doorgang is naar het parkeerterrein?	Dat klopt. Er is alleen een doorgang voor auto en fiets- voetverkeer aan de noordzijde van het plangebied. In overleg met de eigenaar het naastgelegen wooncomplex zal worden onderzocht of het mogelijk is om de ruimte tussen het bestaande wooncomplex en het toekomstige wooncomplex af te sluiten.
16	Ik woon op de bovenste verdieping. Via het raam aan de voorkant heb ik door het raam op de overloop (afgesloten galerij) vrij zicht en zie ik dus de lucht. Blijft dit uitzicht vrij?	Uw vraag is ons onvoldoende duidelijk om deze te beantwoorden. Kunt u ons uw vraag specifieker stellen via <a href="mailto:info@vanwanrooij.nl">info@vanwanrooij.nl</a> ? Dan hopen wij uw vraag naar tevredenheid te kunnen beantwoorden.
17	Ik heb een parkeerplek vlak aan de stoep. Ik heb geen auto. Mijn fiets heb ik uit het zicht neergezet aan de achterkant. Ik zou graag gebruik willen maken van jullie fietsstalling in ruil voor het beschikbaar stellen van de parkeerplek. Is er wellicht wat mogelijk?	Dit is niet mogelijk. Beide wooncomplexen zullen zelfvoorzienend moeten zijn t.a.v. fiets en autoparkeerplaatsen.
18	Hoe wordt gegarandeerd dat eventueel ontstane schade aan de Vijzel wordt enerzijds voorkomen en mocht er toch schade zijn welke afwikkeling er volgt. Het bestuur van de VvE de Vijzel hecht grote waarde aan een volledige opname van het gehele appartementen complex inclusief de appartementen zelf.	Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden alsmede de bouwwerkzaamheden zal een bouwkundige opnamen worden gedaan van de direct omliggende panden. Dit gebeurt in opdracht van de aannemer door een onafhankelijk adviesbureau. Indien gewenst ontvangt u een kopie van deze rapportage. In geval van schade zal een onafhankelijke schade expert deze zaak verder afwickelen.
19	Ter beschikking stellen van de CAR polis aan het bestuur van de VvE de Vijzel.	De aannemer heeft een CAR verzekeringspolis. In overleg met de aannemer zal hiervan een bewijs aan u ter beschikking worden gesteld.
20	Als blijkt dat de verontreiniging van de grond ook onder de Vijzel is ontstaan. Hoe wordt dit dan gesaneerd	Op dit moment is er geen aanleiding om deze aanneme te doen. Wanneer hiertoe wel aanleiding ontstaat zullen wij hierover in gesprek gaan over een gepaste oplossing.
21	Alle voorkomende maatregelen ter voorkoming van vallende zaken, stofoverlast tijdens het slopen.	De aannemer zal zijn uiterste best doen om de overlast tijdens de bouw en de sloop tot een minimum te beperken. Echter is enige overlast niet uit te sluiten. Wij vragen hiervoor uw begrip.
22	Van welke funderingspalen gaat men gebruik maken, worden het boorpalen, of andere palen.	De wijze van funderen is afhankelijk van de nog te maken sonderingen en grondslag. Gezien omliggende bebouwing (fundering op zonder palen) ligt een trillingsarme wijze van funderen voor de hand.

**NOTA VAN BEANTWOORDING INFORMATIEAVOND WONINGBOUWONTWIKKELING MOLENWEG 22-30 BUNNIK  
D.D. 27-11-2019**

vraagnr.	vraag	antwoord
23	Een tijdschema waarin de nieuwe woningen worden gebouwd, van begin tot einde bouw.	Op de gepresenteerde panelen, welke zijn terug te vinden op de website <a href="http://www.molenweg22-30.nl">www.molenweg22-30.nl</a> is tijdens de informatieavond een indicatieve planning gepresenteerd.
24	Beloofte van de aannemer, dat alle door de bouw veroorzaakte schade wordt vergoed.	De aannemer zal zijn uiterste best doen om de overlast tijdens de bouw en de sloop tot een minimum te beperken. Echter is enige overlast niet uit te sluiten. Wij vragen hiervoor uw begrip. Indien er schade wordt geconstateerd zal een onafhankelijke schade expert deze zaak verder afwikkelen. Zie ook de beantwoording van vraag 18 en 21.
25	Wordt het bouwen van de appartementen onder de voorwaarden van Bouwgarant uitgevoerd.	De appartementen zullen niet onder de voorwaarden van Bouwgarant worden uitgevoerd. Wel zullen de garantievoorzwaarden van Woningborg van toepassing zijn en de voorwaarden welke worden gesteld door Van Wanrooij Projectontwikkeling.
26	We betreuren het ten zeerste dat er appartementen gepland worden in plaats van huizen, die het dorpse karakter van de Molenweg beter waarborgen. De bewoners van de oneven kant van de Molenweg komen tussen drie appartementenblokken te zitten.	Wij begrijpen uw mening hierover. Het bouwwerk is echter niet aangemerkt als beschermd monument en heeft geen planologisch- juridische status. De molenromp heeft ook in het bestemmingsplan geen beschermde status. In het voorliggende bebouwingsvoorstel blijft de molenromp niet behouden. De positie van de romp past niet in de beoogde ontwikkeling. De welstandscommissie heeft ingestemd met het bouwplan.
27	Het is best een discussie waard of Bunnik de romp van de oude molen moet behouden.	In samenspraak met de gemeente Bunnik alsmede de welstandscommissie Mooisticht is deze overweging nadrukkelijk gemaakt. In het voorliggende bebouwingsvoorstel blijft de molenromp niet behouden, wel zijn verschillende verwijzingen opgenomen in het bouwplan. De welstandscommissie kan zich goed vinden in het ontwerp van het bouwplan en waardeert de diverse verwijzingen. De positie van de romp past niet in de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is het bouwwerk niet aangemerkt als beschermd monument. Het beeldbepalende karakter heeft daarbij geen planologisch- juridische status in het bestemmingsplan.
28	Voor wie zijn de nieuwe appartementen bedoeld? Met andere woorden: worden het huur- of koopappartementen en in welke prijsklasse?	De beoogde doelgroep voor deze appartementen zijn de oudere welke een gezinswoning achterlaten of de twee persoonshuishoudens. De prijsklasse van de (huur) appartementen zal marktconform zijn moet nog worden vastgesteld.
29	We maken ons zorgen om de in-/uitrit tegenover Molenweg 9: zullen de koplampen van de auto's geen hinder veroorzaken? Komt er langs 'de boerderij', zoals jullie het noemen, ook een hoge muur?	De erfgrans met de bewoner van "de Boerderij" Molenweg 20 zal in overleg met de eigenaar worden bepaald. Zie tevens de beantwoording van vraag 8.  Licht: Overlast t.v.g. uitrijdende koplampen van auto's is niet geheel uit te sluiten. T.o.v. de huidige toegestane situatie zal de overlast niet toenemen is onze verwachting. Mocht u suggesties hebben om de overlast te beperken vernemen wij dat graag.
30	Aan de andere kant van de twee woningblokken is heel veel schaduw van het bestaande appartementencomplex. Daar zal dus weinig tot niks willen groeien.	Bij de definitieve keuze van de beplanting zullen wij rekening houden met de schaduwwerking en zon oriëntatie.
31	Is het dan niet handiger als daar de ontsluiting komt? (Ook dan zal het waarschijnlijk veel overlast geven voor de bewoners van de oneven kant van de Molenweg, die er recht tegenover wonen)	De keuze voor de ontsluiting aan de noordzijde (Boerderij zijde) heeft stedenbouwkundig en architectonisch de voorkeur van architect en Welstandscommissie. Daarom is voor deze positie gekozen.
32	Zullen de balkons, die met name in het tweede blok duidelijk te zien zijn aan de voorkant, geen extra inkijk geven? Ook omgekeerd geldt dat de nieuwe bewoners daar weinig privacy zullen hebben. Heeft het eerste blok ook balkons of zijn dat meer 'french windows'?	Het zuidelijke bouwblok wordt voorzien van geheel uitkragende balkons. Het noordelijke bouwblok zal worden voorzien van zg. loggia's
33	Wij hebben, gezien de vorige vraag, ook behoefte aan een duidelijk 'vooraan-zicht.'	Tijdens een tweede informatieavond voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning zullen de gevels worden gepresenteerd. Deze avond zal naar verwachting februari/maart worden georganiseerd. Houd hiervoor onze website in de gaten.
34	Er staat dat jullie graag de bestaande muur als afscheiding aan de achterkant willen blijven gebruiken. Dat is een mooi streven, maar toen bij ons aan de achterkant het garagebedrijf werd gesloopt en 'Dental Friends' werd gebouwd, kon de muur van de oude garage absoluut niet blijven staan. Dat had te maken met de fundering en het gebrek aan steunberen. Hebben jullie onderzocht of het deze keer wel kan of wordt het straks een grote verrassing?	Zie de beantwoording van vraag 8.
35	We zijn erg benieuwd naar de inrichting van de voortuinen. Met of zonder bomen maakt bijvoorbeeld veel verschil.	Op de gepresenteerde panelen, welke zijn terug te vinden op de website <a href="http://www.molenweg22-30.nl">www.molenweg22-30.nl</a> is tijdens de informatieavond een voorlopige inrichting van o.a. de voortuinen gepresenteerd.

**NOTA VAN BEANTWOORDING INFORMATIEAVOND WONINGBOUWONTWIKKELING MOLENWEG 22-30 BUNNIK  
D.D. 27-11-2019**

vraagnr.	vraag	antwoord
36	Zijn er ook plannen (van de gemeente) om het hele profiel van de Molenweg aan te pakken? De riolering moet ook nog een grote onderhoudsbeurt krijgen. Over de riolering gesproken: de oude riolering wordt met 24 nieuwe wooneenheden veel meer belast.	Het klopt dat er plannen zijn om de Molenweg te herinrichten. U zal hierover separaat door de gemeente worden geïnformeerd danwel uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. De uitvoering van deze plannen is door de gemeente gepland nadat de bouwwerkzaamheden aan de Molenweg zijn afgerond. De riolering zal uiteraard, indien daar aanleiding voor is, worden aangepast op de toekomstige ontwikkeling.