

Gemeente Scherpenzeel



Nota inspraak

voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein -
Woonwerklandschap

Nota inspraak

voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein
- Woonwerklandschap

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
Afdeling Ruimte en Groen

Auteur: J. de Ruiter-van der Leest

Datum: 31 januari 2019

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein – Woonwerklandschap heeft vanaf 31 oktober t/m 11 december 2018 ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzage termijn zijn 2 inspraakreacties ingediend. Een reactie is na overleg met de betrokkene weer ingetrokken.

De andere inspraakreactie is in de nota samengevat en voorzien van een beantwoording.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg geweest met de provincie en de benodigde instanties.

Door 2 instanties is een reactie gegeven op het plan.

De reacties zijn puntsgewijs samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Reacties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 BRO

Provincie Gelderland

De provincie heeft aangegeven dat in het bestemmingsplan geen provinciale belangen spelen en dat zij geen advies hebben voor het plan.

Gemeentelijke beantwoording

v.k.a.

Vitens

Vitens heeft aan gegeven, dat het plangebied in het intrekgebied en de boringsvrije zone behorende bij het waterwingebied Woudenberg hoort. Deze zones zijn aangewezen om de waterkwaliteit van het grondwater en de waterwinning te beschermen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt deze zone niet genoemd en zij verzoeken in de toelichting aandacht te besteden aan de grondwaterbescherming. Tevens verzoeken zij in de planregels en de verbeelding een "milieuzone-beschermingszone grondwater" op te nemen.

Gemeentelijk beantwoording

Het plan zal worden aangepast conform het voorstel van Vitens.

Opgenomen zal worden, dat het plangebied is gelegen in een borgingsvrije zone en intrekgebied en dat voor boringsvrije zones en intrekgebieden specifieke regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Dit ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op drinkwaterwinning.

Tevens zal de verbeelding en de regels hierop worden aangepast, waarbij op de verbeelding een aanduiding zal komen van zone beschermingsgebied grondwater. Hierdoor ontstaat een signaleringsfunctie, dat naast het bestemmingsplan ook de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing zijn met betrekking tot het aanwezige intrekgebied en de boringsvrije zone.

Inspiraakreactie

1.

De eigenaar van het pand Industrielaan 3a verzoekt de aanduiding bedrijfswoning op zijn perceel iets naar achter te verplaatsen en te vergroten.

Het gehele pand is nu in gebruik als bedrijfspand. De eigenaar geeft aan dat het pand aan de achterzijde geschikt te maken is ten behoeve van de woonfunctie.

Gemeentelijke beantwoording

De eerstelijns bebouwing aan de Industrielaan vormt de overgang tussen de woonwijk ten oosten van het bedrijventerrein en het bedrijventerrein zelf. De hoofdfunctie van dit gedeelte van het bedrijventerrein verschuift in de praktijk steeds meer richting die van wonen en er is sprake van slechts beperkte bedrijvigheid.

Uit een inventarisatie is gebleken dat meerdere van de bestaande bedrijfswoningen aan de Industrielaan thans niet meer in gebruik zijn als bedrijfswoning, maar als burgerwoning.

In voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik van de reeds toegestane bedrijfswoningen als burgerwoning daarom positief bestemd. Hiervoor is de vigerende aanduiding 'bedrijfswoning' gewijzigd in de aanduiding 'wonen', waardoor ter plaatse van deze aanduiding zowel een bedrijfswoning als een regulier woning mogelijk is. De begrenzing van de aanduiding is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

Tevens wordt voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'Wonen' opgenomen, zodat de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap' in de toekomst door middel van een wijzigingsplan kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

De aanduiding 'wonen' is gebaseerd op enerzijds de aanduiding 'bedrijfswoning' die weer is afgestemd op de bestaande ruimtelijke situatie.

In deze ruimtelijke situatie zijn de woningen direct aan de straat gesitueerd zoals dit ook gebruikelijk is voor een 'gewone' woonsituatie, waarbij de woning aan de straatzijde is gesitueerd met daarachter de bijgebouwen.

Aan de Industrielaan is dit hetzelfde waarbij de (bedrijfs)woningen aan de straatzijde zijn gesitueerd met daarachter (eventuele) bedrijfsbebouwing. Er is hierdoor sprake van een gewenste ruimtelijke situatie.

Het verplaatsen van de woonfuncties naar de achterzijde van het perceel is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke situatie ter plaatste. Er ontstaat daardoor een woning (woonfunctie) in de tweedelijns bebouwing. Het is namelijk gewenst dat de (bedrijfs)woning aan de straatzijde wordt c.q. blijft gesitueerd en niet op het achtererf. Hierdoor blijft de ruimtelijk gezien gebruikelijke voorkant-voorkant situatie aan de Industrielaan intact.

Tevens zou bij vergroting van het bouwblok sprake zijn van precedentwerking voor andere situaties waardoor er op meerdere locaties woningen op het achtererf ontstaan.

Het achterste deel van de woning wordt bij aanpassing verder in een aanbouw/bijgebouw gesitueerd, waardoor de woonfunctie geen enkel contact heeft met de straatzijde.

Dit heeft tevens als consequentie dat de woonfunctie op dermate korte afstand komt te liggen van de toegestane bedrijfsactiviteiten (categorie 2 op basis van het bestemmingsplan, richtafstand is 10 meter voor gemengd gebied) op de belendende percelen dat het woon- en leefklimaat niet met zekerheid gewaarborgd kan worden.

Tevens kan de eigenaar van het perceel Industrielaan 5 belemmerd worden bij het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten, doordat de woonbestemming op minder dan 10.00 meter van zijn bedrijf komt te liggen.

Hierdoor kan het mogelijk zijn dat extra voorzieningen zouden dienen te worden getroffen bij het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten op deze locatie

Op basis van bovenstaande is het niet wenselijk om de begrenzing van de aanduiding 'wonen' aan te passen. De inspraakreactie leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.