

Gemeente Scherpenzeel



Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Vierzinnen

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Vierzinnen

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Ruimte en Groen

Auteur: J. Lattasch/ J. de Ruitervan der Leest

Datum: 6 april 2022

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Procedure.....	4
3. Zienswijzen.....	5
4. Ambtshalve aanpassingen	11

1. INLEIDING

Op de locatie Vierzinnen 2 t/m 12 en de Nieuwstraat 50 t/m 56 worden de eengezinswoningen van Woonstede gesloopt. Het perceel wordt bebouwd met een appartementencomplex bestaande uit 24 woningen. Daarvan zijn vijftien appartementen aan de Vierzinnen geprojecteerd en negen woningen aan de Nieuwstraat.

Het perceel behoudt met het bestemmingsplan Vierzinnen de bestemming Wonen. Aan beide straatzijden komt een strook met de bestemming Tuin. Het bouwvlak is aangepast aan het geplande appartementengebouw, waarbij zoveel als mogelijk rekening is gehouden met het bestaande bouwvlak. In het bestemmingsplan vastgelegd dat het maximaal aantal te bouwen wooneenheden 24 bedraagt.

Het kleine, door de initiatiefnemer aangekochte stuk grond van het timmermanbedrijf, dat in het noordelijk deel van het plangebied ligt krijgt eveneens de bestemming Wonen.

De nota zienswijzen is opgesteld naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Vierzinnen.

2. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan Vierzinnen heeft in de periode van 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 (6 weken) ter inzage gelegen.

Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Scherpenzeelse Krant en de Staatscourant. Daarnaast zijn de reclamanten van het voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Vierzinnen.

Binnen de gestelde termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Zienswijze 1

d.d. 14 december 2021, ontvangen 17 december 2021

Samenvatting reactie

1. De reclamant geeft namens zijn cliënten aan dat hij zich zorgen maakt over de parkeerdruk. Door het toenemende aantal woningen zijn ook meer bezoekers te verwachten. Volgens de reclamanten is hier onvoldoende rekening mee gehouden waardoor negatieve gevolgen voor de naaste omgeving te verwachten zijn.
2. Door de korte afstand tot het appartementencomplex en de bestaande grote ramen van de reclamanten richting het project wordt de privacy onevenredig aangetast.
3. De reclamant meent dat er niets met hun eerder ingediende inspraakreactie en met het overleg met Woonstede dat er is geweest is gedaan.
4. De reclamant mist in het bestemmingsplan een waarborg om de privacy (met groen) van de reclamant afdoende te beschermen.

Reactie gemeente

1. Op het moment staan er 10 woningen op de locatie, waarbij de bewoners en bezoekers van 9 woningen langs de openbare weg moeten parkeren. Bij één woning is het mogelijk op eigen terrein te parkeren. Voor de 24 te realiseren appartementen (sociale woningbouw) wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat er in totaal 39 parkeerplaatsen moeten komen. Op het terrein van de ontwikkelaar zullen 33 parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij het realiseren van de ontsluiting van plan Heijhorst op de Nieuwstraat zijn 6 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de woningen, die op deze locatie worden gesloopt. Het is hierdoor logisch deze 6 parkeerplaatsen toe te rekenen aan de nieuwe appartementen. De parkeernorm bestaat uit 1,3 parkeerplaatsen voor de bewoner(s) en 0,3 voor bezoek. Dit aantal parkeerplaatsen voldoet aan het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen. Hierin zijn de parkeernormen aangegeven die worden gebaseerd op de richtlijnen van het CROW. Er wordt een bandbreedte aangegeven waarbinnen de parkeernorm dient te vallen. De parkeerdruk binnen dit gebied is niet hoog, waardoor uitgegaan wordt van een parkeernorm, die in het midden van de bandbreedte is gelegen.
2. In de Nota Inspraak is aangegeven, dat op een afstand van ongeveer 12.00 meter van de perceelsgrens van de woning van reclamant het bestemmingsplan het mogelijk maakt een appartementencomplex te realiseren met een goothoogte van 8.00 meter en een bouwhoogte van 11.00 meter.

Bij nader inzien blijkt dat het bouwvlak ruimer is ingetekend dan de diepte van het appartementencomplex. Hierdoor kan de voorgevelrooilijn van het bouwvlak 1.40 meter richting het westen worden verplaatst waardoor het bouwvlak kan worden ingekort. Het appartementencomplex komt hiermee op een afstand van circa 13.40 meter van het perceel van reclamant te liggen. De afstand tot de woning is ongeveer 18.00 meter.

Het huidige bestemmingsplan staat bebouwing toe met eengezinswoningen, die een goothoogte van 6.00 meter en bouwhoogte van 10.00 meter hebben. De voorgevel van het nieuwe bouwvlak ligt iets verder richting het westen dan de voorgevelrooilijn van het huidige bouwvlak.

Door de balkons die aan de zijde van de Nieuwstraat gerealiseerd worden zal een bepaalde mate van vermindering van privacy plaatsvinden voor het tegenoverliggende perceel. Op de eerste en tweede verdieping liggen totaal zes appartementen. De inkijk vanuit de eerste verdieping zal beperkt zijn doordat vanaf deze hoogte er eerst zicht is op de coniferen haag van het aan de overzijde gelegen perceel.

Vanuit de 2e verdieping, waar drie appartementen liggen zal er meer zicht zijn op de tegenover gelegen woning zijn. Zowel de coniferen haag als ook de leihagen zullen ook hier een bepaalde mate van beperking van het zicht op het perceel geven.

In overleg met de ontwikkelaar kan gekeken worden of door het aanbrengen van groenvoorzieningen zowel aan de zijde van het te realiseren appartementencomplex als aan de zijde van de Nieuwstraat een situatie gerealiseerd kan worden om de aantasting van de privacy zoveel mogelijk te beperken.

Als de verwachting van reclamant is, dat er sprake is van waardevermindering van de woning door realisatie van het appartementencomplex, is het mogelijk op grond van de Wet ruimtelijke ordening een planschade verzoek in te dienen.

3. De eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is door de gemeente beoordeeld. Hierbij is gekeken of deze aanleiding gaf het bestemmingsplan aan te passen. Hierbij hebben wij geen mogelijkheden gezien om de door u voorgestelde aanpassing zoals bijvoorbeeld het plaatsen van de balkons aan de achterzijde te wijzigen.

Zoals ook aangegeven in de Nota Inspraak zou de galerij dan aan de zijde van de Nieuwstraat komen te liggen. Wij menen, dat voor de ruimtelijke uitstraling in dit gebied het niet gewenst is een galerij aan de zijde van het openbaar gebied te plaatsen.

Met de omwonenden hebben persoonlijke gesprekken plaatsgevonden waarin de plannen zijn toegelicht. Daar waar mogelijk zijn aanpassingen in het ontwerp

gedaan (balkons zijn inpartij geplaatst) om tegemoet te komen aan de wensen vanuit de omwonenden.

4. Binnen de bestemming tuin wordt in een bestemmingsplan niet opgenomen welke en hoe hoog de beplanting dient te zijn.
Wij zullen de ontwikkelaar er wel op wijzen in overleg met u te gaan over de aan te brengen beplantingen, zodat in overleg tot een keuze gekomen kan worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Zienswijze 2

d.d. 4 januari 2021, ontvangen 4 januari 2021

Samenvatting reactie

1. Reclamant maakt zich zorgen om het verlies van privacy en woongenoot door de voorgenomen plannen. Er zijn nu tien balkons gepland aan de zijde van de Vierzinnen met zicht op het perceel van de reclamant. Daarnaast komen in de appartementen aan de Nieuwstraat ramen richting de Vierzinnen. Hierdoor kijken de bewoners in de keuken en woonkamer van de reclamant. De opgenomen bestemming tuin aan de buitenzijde van het plangebied geeft de reclamant niet voldoende garantie dat er hoge beplanting wordt aangebracht en deze gehandhaafd blijft.
2. De reclamant is van mening dat de uitstraling van het plan niet past in de omgeving. Het is de binnenkomst van Scherpenzeel vanuit het buitengebied. Een landelijke uitstraling is dan gewenst. Deze ziet de inspreker nu totaal niet.
3. Reclamant wenst dat het gebouw in twee delen gebouwd wordt. Door de kolossale massa van het gebouw wordt het uitzicht vanuit zijn perceel, de keuken en woonkamer van inspreker enorm 'vervuilt'. Het nieuwe uitzicht is straks één massa vanaf de hoek Nieuwstraat tot ver achter op het perceel van de inspreker. Een splitsing verplaatst de inblik op het terrein wat naar achter. Hierdoor is de belemmering kleiner.
4. Reclamant is van mening dat het appartementengebouw verder naar het zuiden schuift dan de bestaande woningen.
5. Reclamant heeft een alternatief plan meegestuurd waarbij het appartementengebouw gedraaid achterop het perceel komt te staan. De parkeerplaatsen worden dan voor het gebouw gerealiseerd. Aan de straatzijde wordt een groenstrook geplaatst om het landelijke karakter te waarborgen. Verder wordt er aangegeven dat er op andere voorstellen geen reactie is gekomen.

Reactie gemeente

1. In de Nota inspraak is aangegeven, dat op een afstand van ongeveer 14.00 meter van het perceel en 19.00 meter van de woning van reclamant, het

bestemmingsplan het mogelijk maakt een appartementencomplex te realiseren met een bouwhoogte van 10.00 meter voor het gedeelte aan de Vierzinnen en een bouwhoogte van 11.00 meter aan de kant van de Nieuwstraat.

Bij nader inzien blijkt dat het bouwvlak ruimer is ingetekend dan de diepte van het appartementencomplex. Hierdoor kan de voorgevelrooilijn van het bouwvlak 1.20 meter richting het noorden worden verplaatst, waardoor het bouwvlak wordt ingekort. Het appartementencomplex komt hiermee op een afstand van ongeveer 15.00 meter van het perceel van reclamant te liggen. De afstand tot de woning is ongeveer 20.00 meter.

Het huidige bestemmingsplan staat bebouwing toe met eengezinswoningen, die een goothoogte van 6.00 meter en bouwhoogte van 10.00 meter hebben.

Door de realisatie van bebouwing in meerdere bouwlagen wordt bewoning op de verdieping mogelijk. Er zal een wijziging van gebruik en bebouwing ontstaan, doordat het aantal wooneenheden toeneemt en er een wijziging is qua type bebouwing. Begrijpelijk is dat dit voor de reclamant een verandering betekent. Hierdoor zal ook doordat de balkons aan de zijde van de Vierzinnen gerealiseerd worden een bepaalde mate van vermindering van privacy ontstaan.

De al bestaande erfafscheiding en bomen op het perceel van de reclamant nemen echter wel wat direct zicht op de tuin weg.

Binnen de bestemming tuin wordt geen hoogte van beplanting of type beplanting aangegeven.

Er kan dan ook geen garantie gegeven worden dat er hoge beplanting komt en zal blijven.

Wij zullen de ontwikkelaar er wel op wijzen in overleg met de omwonenden te gaan over de aan te brengen beplantingen, zodat in overleg tot een keuze gekomen kan worden.

Hierdoor kan ervoor gezorgd worden dat men minder aantasting van de privacy ervaart.

2. Voor de locatie ten zuidoosten van het plangebied worden voorbereidingen getroffen om ook woningbouw mogelijk te maken. Dit gebied wordt hiermee verder bebouwd waardoor de ligging nabij het buitengebied wijzigt en er meer verstedelijking ontstaat. Een appartementencomplex wordt op deze locatie dan ook passend gevonden.

Om te beoordelen of het plan passend is qua uiterlijke verschijning in een dergelijke omgeving is het plan voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft geconcludeerd dat plan een rustige samenhangende uitdrukking heeft en aansluit op de kenmerken van de omgeving.

3. Erkend wordt dat het zicht vanuit het perceel aan de Vierzinnen zal wijzigen. Zicht op eengezinswoningen is anders dan zicht op een appartementencomplex. In de loop van de tijd kunnen er echter ontwikkelingen spelen. Er kan dan ook geen garantie gegeven worden, dat het uitzicht altijd hetzelfde blijft. Oudere woningen zijn op een gegeven moment aan vervanging toe. Voor deze locatie is gekeken naar een invulling van woningen waar vraag naar is, waarbij uitgekomen is op een appartementencomplex met meerdere woningen. Daarbij is voor zoveel als mogelijk rekening gehouden met het bestaande bouwvlak en rooilijnen. Om op deze locatie te voorkomen dat er een te grote bouwmassa ontstaat en het plan te verzachten is ervoor gekozen het trappenhuis met grote ramen te voorzien, zodat het licht erdoorheen kan schijnen. Het gebouw in twee delen te bouwen is niet wenselijk omdat er anders nog een tweede entree met trappenhuis en lift gebouwd moet worden. Bij het gewenste aantal van 24 appartementen zou het bouwvolume daardoor juist toenemen, dit kan dat ten kosten gaan van het groen, dat nu rond het gebouw aan het openbaar gebied kan worden aangelegd.
4. Bij het ontwikkelen van het nieuw plan was het uitgangspunt de nieuwe bebouwing in dezelfde voorgevelrooilijn te plaatsen als de bestaande bebouwing. Het appartementencomplex aan de Vierzinnen komt op dezelfde voorgevelrooilijn te staan als de huidige bebouwing. Alleen de balkons komen iets verder richting het perceel van de reclamant. Om de uitbreiding richting de omwonenden zo klein mogelijk te houden worden de balkons half inpandig. De balkons vallen binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is iets ruimer opgenomen dan de daadwerkelijke bebouwing. Om te voorkomen dat het appartementengebouw toch meer richting het zuiden schuift zal het bouwvlak aan de zuidzijde 1.20 meter richting het noorden worden gekort. Dit zal op de verbeelding worden aangepast.
5. Reclamant heeft naast het in de zienswijze aangegeven alternatieve plan eerder voorstellen gedaan om het plan op andere wijze in te vullen. Deze alternatieve plannen zijn destijds besproken met zowel de gemeente als met de ontwikkelende partij. Deze plannen waren niet haalbaar.

Het bij de zienswijze ingediende alternatieve plan is een globaal plan. Door ontbreken van duidelijke maatvoering, de aan te leggen parkeerplaatsen en te realiseren bergingen is een goede beoordeling hiervan niet mogelijk. Wel is duidelijk dat het parkeren aan de voorzijde moet plaatsvinden. Er zijn ook verschillende alternatieve plannen door Woonstede nader uitgewerkt, waar zowel het gebouw (concentratie van de bebouwing richting de Heijhorst) als ook de inrit verplaatst werden. Uit de beoordeling van deze alternatieve plannen werd duidelijk dat de opzet zoals opgenomen in het bestemmingsplan de meest wenselijke is. Bij de andere plannen ontstond er juist meer inkijk of nadelige schaduwwerking voor omwonenden. Soms was er

ook meer verharding nodig voor het bereiken van de parkeerplaatsen, waardoor er minder groen gerealiseerd kan worden dan in het voorliggende plan. In sommige alternatieve plannen ontstonden deels verkeersonveilige situaties of er waren onvoldoende parkeerplaatsen realiseerbaar. Ook waren de bergingen vaak niet logisch ontsloten en hierdoor moeilijk te bereiken.

Op deze locatie is het stedenbouwkundig gezien gewenst de bebouwing van de appartementencomplex aan de straatzijde te plaatsen in de bestaande gevellijn en niet op het achter terrein waardoor de parkeerplaatsen aan de straatzijde komen te liggen. Toch is parkeren aan de voorzijde nadrukkelijk in de planvoorbereiding meegenomen. Echter bij deze optie is er minder ruimte voor groen en zijn de benodigde parkeerplaatsen niet te realiseren.

De zienswijze geeft aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak zal met 1.20 meter aan de zuidzijde worden ingekort.

3.3 Zienswijze 3

d.d. 4 januari 2022, ontvangen 4 januari 2022

Samenvatting reactie

1. Reclamanten verzoeken een haag te plaatsen in de bestaande groenstrook die aan de westzijde grenst aan het plangebied, die als buffer kan dienen. Zij menen dat hagen passen op deze locatie gezien in de hele wijk Heijhorst hagen zijn geplant.
2. Reclamanten zijn teleurgesteld in de beantwoording in de Nota Inspraak waarin aangegeven is dat er geen ruimte is om een groene buffer aan te leggen en aangegeven is dat de brede groenstrook openbaar gebied is en geen onderdeel van het plangebied.

Reactie gemeente

1. Gekeken kan worden of het mogelijk is de huidige beplanting te vervangen en een haag te plaatsen op de groenstrook ten westen van het plangebied.
2. Op het voorontwerpbestemmingsplan is de zienswijze ingediend met de wens een bredere buffer te realiseren. De bestaande groenstrook heeft een breedte van ongeveer 4,5m. Daarom is tijdens de planvorming van het plangebied geen extra groenstrook langs de westelijke perceelsgrens opgenomen. Aangezien de groenstrook openbaar gebied is en geen onderdeel uitmaakt van het plangebied zal de huidige groenstrook bestaan blijven. Om doorlopen te voorkomen heeft Woonstede aangegeven dat er een afscheiding komt. In welke vorm is nog niet bekend.

De zienswijze geeft geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

4.1 Aanpassing

Ambtshalve aanpassing

1. Per abuis is aan de zijde van de Vierzinnen een verkeerde goothoogte opgenomen voor de achterzijde van het plan.
Uit de op de tekening aangegeven goothoogte blijkt dat deze aan de achterzijde 9.50 meter moet zijn in plaats van 6.00 meter.
Aan de achterzijde heeft het pand geen kap maar loopt deze zijde recht omhoog.
2. Het bouwvlak heeft een grotere diepte dan het bouwplan van het appartementencomplex.
Hierdoor kan aan de zijde van de Nieuwstraat de voorgevelrooilijn 1.40 meter richting het westen worden geplaatst.

De aanpassing zullen op de verbeelding worden verwerkt.

4.2 Aanpassing verbeelding

Het bestemmingsplan zal als volgt worden aangepast

De verbeelding

- Aanpassing van de goothoogte aan de zijde van de Vierzinnen aan de noordzijde van het bouwvlak van 6.00 meter naar 9.50 meter.
- De voorgevel aan de zijde van de Nieuwstraat met 1.40 meter naar het westen verplaatsen.
- De voorgevel aan de zijde van de Vierzinnen met 1.20 meter naar het noorden verplaatsen