

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Gemeenteraad

Technische Vraag¹

(Verordening Ambtelijke Bijstand)

Raad Agendapunt Onderwerp	9 juni 2022 Opinieronde 20-06-2022 punt 7 Bestemmingsplan De Vierzinnen
VVD 18-05-2022	
Vraag 1	In het huidige bestemmingsplan West geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Het deel aan de Nieuwstraat wordt 11 meter hoog (bouwhoogte) met een goothoogte van 8 meter. In de beantwoording van de zienswijzen staat dat dit aan de Nieuwstraat-kant binnen het bestemming plan past. Hoe zit dat precies?
Antwoord 1 23-05-2022	<p>In de Nota Zienswijzen wordt onder reactie gemeente bij punt 2 onder zienswijze 1 het volgende aangegeven:</p> <p><i>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.</i></p> <p>Deze verwijzing is mogelijk iets verwarrend, maar heeft betrekking op het vast te stellen bestemmingsplan van De Vierzinnen, waarin deze hoogten worden toegestaan. Deze hoogten wijken af van de aangegeven hoogten in het bestemmingsplan West.</p>
Vraag 2	<p>De initiatiefnemers zijn voornemens om de woningen aan te sluiten op het warmtenet Ede.</p> <p>A) Is het inmiddels bekend of dit gaat lukken en wat is de uitkomst?</p> <p>B) Indien het niet lukt om op het warmtenet aan te sluiten, welke alternatieve oplossing wordt dan gerealiseerd?</p> <p>In het kader van duurzaamheid zou dit nieuwe appartementencomplex gasloos moeten zijn.</p> <p>C) Is dit dezelfde warmtenetcentrale die voor De Koepel gaat worden gebruikt?</p> <p>D) Wordt het biomassa of wordt het een andere brandstof (welke)?</p>

¹ Een raadslid wendt zich tot de griffier met een verzoek om:

- a. feitelijke informatie van geringe omvang;
- b. inzage in of afschrift van documenten die openbaar zijn.

De vragen worden door de griffie z.s.m. doorgezet naar afdelingshoofd (en ambtenaar).

De vragen worden bij de griffie ingediend en in iBabs geplaatst (tenzij de auteur aangeeft dit niet te wensen).

<p>Antwoord 2 23-05-2022</p>	<p>A) Het is bekend dat de woningen niet aangesloten worden op het warmtenet Ede. B) Er wordt niet op het warmtenet aangesloten. Er wordt met een warmtepomp gewerkt. C) Er wordt niet met dezelfde warmtenetcentrale gewerkt die voor De Koepel gebruikt gaat worden. D) De energie voor een warmtepomp is elektriciteit.</p>
<p>Vraag 3</p>	<p>In paragraaf 4.3 staat over het bodemonderzoek: Onder de locatie voor de bergingen (Nieuwstraat 46) is op 0,7 m onbekend massief materiaal aangetroffen. Hiermee met rekening gehouden worden met de aanleg van riolering op deze plek.</p> <p>A) Is inmiddels bekend wat dit voor materiaal is? B) Zo ja, wat is het? C) Kan worden uitgesloten dat het vervuild of giftig is of anderszins slecht voor de gezondheid of het milieu? D) Zo nee, hoe wordt hier verder mee omgegaan?</p>
<p>Antwoord 3 23-05-2022</p>	<p>A) Het is niet bekend wat dit voor materiaal is. Gezien de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen betreft het vermoedelijk restanten van voormalige bebouwing die ter plaatse/in de directe nabijheid gesloopt is. Het onbekend massief materiaal kan duiden op een baksteen of de fundering van een voormalig gebouw. B) Zie het antwoord op vraag A C) De bovengrond van de betreffende boring 103 (bodemtraject 0,25 - 0,6 m -mv), waarin eveneens zwakke tot sterke bijmengingen aan baksteen, beton, dakpan en/of aardewerk zijn aangetroffen, is analytisch onderzocht. Uit de analyse-/toetsingsresultaten zijn licht verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond. In het samengestelde grondmonster voor analyse op asbest is analytisch slechts 10 mg/kg d.s. aan gewogen asbest gemeten. Er wordt verwacht dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dieper is dan 0,7 m - mv ter plaatse/directe nabijheid van boring 103 niet veel slechter zal zijn als de bovenliggende bodemlaag. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van meer massief materiaal zoals baksteen, beton, dakpan en/of aardewerk. Dit betreft dan geen bodem meer maar wordt beschouwd als stortgat. D) Deze zwakke tot sterke bijmengingen (en dieper dan 0,7 m - mv mogelijk uiterst/volledig) aan baksteen, beton, dakpan en/of aardewerk ter plaatse/directe nabijheid van boring 103 kunnen mogelijk een obstakel vormen bij de voorgenomen herontwikkeling/herinrichting van het terrein en de daarbij uit te voeren grondroerende werkzaamheden (o.a. aanleg riool). Het advies zal zijn om deze betreffende (bodem)laag te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.</p>
<p>Vraag 4</p>	<p>Er wordt voorzien in een groenvoorziening. In de raadsvergadering van 12 mei hebben we uitgebreid gesproken over het belang om Scherpenzeel groen te houden, verder te vergroenen en het belang van bomen.</p> <p>A) Hoe gaat deze groenvoorziening eruit zien? B) Wat voor soort bomen of andere planten worden er geplant?</p>

<p>Antwoord 4 23-05-2022</p>	<p>A) Het uitgangspunt van de groenvoorziening is om het groen en duurzame karakter van deze ontwikkeling te benadrukken. Daarnaast is de bedoeling dat de groenvoorzieningen privacy bevorderend werken. De groene zone rondom het gebouw heeft ook de functie van kijkgroen. De ontwikkelaar wil de volgende zaken toepassen in het kader van groen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er is een strook grond aangekocht (van de Nieuwstraat nr 46) waar de schuurtjes geplaatst worden. Op deze manier kan het gebouw rondom extra in het groen gezet worden • de ontwikkelaar onderzoekt de mogelijkheid om de daken van de schuurtjes te voorzien van sedum achtig materiaal • het gebouw komt rondom in het groen (laag groen; bodembedekkers/ grasachtig) te liggen. Bovendien wordt het gebouw aan de straat zijdes "omheind" door hoge beplanting/bomen. Deze zijn ook bedoeld om het zicht richting belendingen te verminderen • De parkeerplaatsen op het terrein worden afgeschermd/ gemarkeerd door haag beplanting. Deze groenvoorziening is ook bedoeld om de eventuele inschijning van koplampen te verminderen • De terrasjes op de begane grond worden afgeschermd/gemarkeerd door haag beplanting <p>B) De type boom is nog niet bekend. In de verdere uitwerking zal de ontwikkelaar de gemeente en de omgeving betrekken en informeren.</p>
<p>Vraag 5</p>	<p>Het bestrate oppervlak neemt toe met 350 vierkante meter. In het kader van groen, biodiversiteit, etc is dit geen positieve ontwikkeling.</p> <p>A) Welke bestrating gaat worden gebruikt? B) Welke alternatieven zijn voor zijn hiervoor overwogen en welke afweging is gemaakt?</p>
<p>Antwoord 5 23-05-2022</p>	<p>A) Het is nog niet bekend welke bestrating gebruikt gaat worden. In de verdere uitwerking zal de ontwikkelaar de gemeente en omgeving betrekken.</p> <p>B) Er wordt gekeken naar de mogelijkheid om deels half verharding en/of grastegels of iets dergelijke toe te passen. Ook hier zal in de verdere uitwerking de ontwikkelaar de gemeente en omgeving betrekken.</p>
<p>VVD 01-06-2022</p>	
<p>Vraag 6</p>	<p>Tijdens de opinieronde op 23 mei waren er 3 'inspraakdocumenten':</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 02-02 Bijdrage spreekrecht H.P. van Leeuwen (Woonstede ontwikkelaar) 2) 02-02 bijdrage schriftelijk spreekrecht fam. Berkhof zienswijze 3) 02-02a inspraakreactie fam. Berkhof <p>In document 1 staat dat de afstand tussen de gevel van Koepellaan 68 en het appartementencomplex 20 meter is. In documenten 2 en 3 staat dat de afstand tot het perceel Koepellaan 68 12 meter is.</p> <p>In het document Nota Zienswijzen BP Vierzinnen staat in paragraaf 3.1 Zienswijze 1 dat de afstand tot de woning ongeveer 18 meter is. Gezien het feit dat wordt gesproken over het naar het westen verplaatsen van de rooilijn van het appartementencomplex wordt aangenomen dat het hier over Koepellaan 68 gaat.</p>

	Wat zijn de juiste afstanden?
Antwoord 6 16-06-2022	De afstand tussen de gevel van Koepellaan 68 en het bouwvlak, zoals opgenomen in het bestemmingsplan dat ter inzage gelegen heeft, bedraagt 18 meter. Vanaf de perceelsgrens van Koepellaan 68 gemeten zijn het ongeveer 12m tot het bouwvlak. De daadwerkelijke afstand tussen de gevel van Koepellaan 68 en het geplande appartementencomplex bedraagt echter rond 20 meter. Het bouwvlak was dus ruimer opgenomen dan het bouwplan. Hierdoor kan aan de zijde van de Nieuwstraat de voorgevelrooilijn 1.40 meter richting het westen worden geplaatst.
Vraag 7	N.a.v. antwoord 1: A) Begrijp ik het goed dat de hoogte van 11 meter en de goothoogte van 8 meter volgens het nieuwe (nog vast te stellen) bestemmingplan De Vierzinnen zijn toegestaan? B) Waarom staat in het document BP Vierzinnen_Toelichting in paragraaf 1.3 Geldend bestemmingsplan dat het bestemmingsplan West van toepassing is?
Antwoord 7 16-06-2022	A) Het nieuwe (nog vast te stellen) bestemmingsplan De Vierzinnen maakt aan de zijde van de Nieuwstraat een hoogte van 11 meter en een goothoogte van 8 meter mogelijk. B) In paragraaf 1.3 wordt het bestemmingsplan beschreven dat voor de bestemmingsplanwijziging in het plangebied geldt. Voor het bestemmingsplan De Vierzinnen was voor het plangebied het bestemmingsplan "West" van toepassing.
CDA 17-06-2022	
Vraag 8	In de vorige opinieronde van 23 mei werd duidelijk dat de omwonenden van het nieuwbouwplan op de Vierzinnen zich onvoldoende gehoord voelden door zowel Woonstede als de gemeente. Ook was de brief vanuit de gemeente waarin aangekondigd werd dat omwonenden nog konden inspreken te laat verstuurd. Hierop werd besloten dit onderwerp van de agenda te halen en naar de volgende cyclus te verplaatsen. Daarbij werden het college en Woonstede opgeroepen om nogmaals het gesprek aan te gaan met de omwonenden. Het college kreeg zelfs nog de oproep om een rondetafelgesprek te organiseren tussen hen, Woonstede en de omwonenden. Mijn vraag is of dit nog is gebeurd?
Antwoord 8 20/6	Na afloop van de opinieronde heeft Woonstede ervoor gekozen om een nieuwsbrief richting alle omwonenden te sturen. Woonstede stuurt geregeld de omwonenden een nieuwsbrief om ze op de hoogte te houden van de bestemmingsplanprocedure, de algemene planning en het vervolg van het project. Daarnaast heeft Woonstede contact gezocht met de 2 omwonenden die opmerkingen hebben op het ontwerp om toe te lichten welke andere scenario's bekeken zijn en waarom deze niet geschikt/mogelijk zijn. Met hen zijn vervolg afspraken gepland om de inpassing van hoger groen en het materiaal- en kleurgebruik te (blijven) bespreken. Hierbij is rekening gehouden met de (vakantie) planning van deze bewoners. De brief met de uitnodiging voor de opinieronde is op maandag, 13

	juni rondgebracht, dus een week voor de opinieronde. Dat was de vroegst mogelijke dag omdat het de donderdag ervoor pas officieel een raadsyclus doorgeschoven werd.
Vraag 9	Als het antwoord op vraag 1 'ja' luidt ben ik benieuwd wat er uit dit gesprek is gekomen. Zijn alle betrokken partijen nader tot elkaar gekomen of bestaan er nog steeds grote meningsverschillen? En als het antwoord op vraag 1 'nee' luidt wil ik weten waarom het college dat rondetafelgesprek niet georganiseerd heeft?
Antwoord 9 20/6	<p>Met een bewoner van de Nieuwstraat is een constructief gesprek gevoerd over het gezamenlijk zoeken naar de invulling van (hoog) groen, materiaal en kleur gebruik bij de nieuwbouw. Hierover blijft Woonstede in gesprek met de omwonende(n).</p> <p>Er heeft geen gesprek plaatsgevonden met alle betrokkenen, omdat een van de betrokkenen van de Koepellaan afwezig was in verband met vakantie. Met deze omwonende staat een afspraak gepland voor vrijdag 24 juni as.</p> <p>De diverse alternatieve opties zijn eerder al door de gemeente bekeken. Het plan in voorliggende bestemmingsplan kwam hierbij als het meest haalbare plan naar voren. In een gesprek met alle betrokkenen, kan mogelijk enkel nog iets aangepast worden met betrekking tot de aanleg van de beplanting.</p>