

GEMEENTE SCHERPENZEEL

MEMO

2023-71

datum : 12 december 2023

aan : de raad

van : het college van burgemeester en wethouders

onderwerp : Ontwerpwijzigingsplan Stationsweg 371-373

bijlage(n) : -Toelichting en regels ontwerpwijzigingsplan Stationsweg 371-373, d.d. 5-12-2023
-Verbeelding ontwerpwijzigingsplan Stationsweg 371-373, d.d. 5-12-2023
-Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Stationsweg 371

Het college van burgemeesters en wethouders heeft besloten het ontwerpwijzigingsplan Stationsweg 371-373 vrij te geven voor de zienswijzemogelijkheid. Door middel van deze memo wordt u over dit plan en de procedure geïnformeerd.

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid ingezet om het plan mogelijk te maken

De eigenaren van de woning Stationsweg 373 zijn tevens eigenaar van Stationsweg 371. In het verleden is het gebouw op de Stationsweg 371 onder andere gebruikt als drukkerij en vaccinatielocatie. De eigenaren zijn voornemens om het huidige gebouw te slopen en een nieuwe woning te realiseren.

Er is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6) in het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein - woonwerklandschap' opgenomen welke het mogelijk maakt om de bestemming 'Bedrijf - woonwerklandschap' te wijzigen naar 'wonen'. Om dit te doen is er het ontwerpwijzigingsplan Stationsweg 371 en 373 opgesteld.

De nieuwe woning is inpasbaar op deze locatie

In het nieuwe wijzigingsplan krijgen zowel de gronden van Stationsweg 371 als die van nummer 373 de bestemming 'wonen'. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt dat er een woning wordt toegevoegd op de locatie Stationsweg 371. De gronden van nummer 373 zijn meegenomen om ervoor te zorgen dat de planologische mogelijkheden zodanig zijn dat op beide percelen geen bedrijf meer mogelijk is (zwaarder dan de bedrijf-aan-huis mogelijkheden binnen de bestemming 'wonen'). Hierdoor zitten de bedrijfsmogelijkheden op het ene perceel het woon- en leefklimaat op het andere perceel niet in de weg.

GEMEENTE SCHERPENZEEL

De inrit aan de Stationsweg en een van de twee inritten aan de Pluimenweg komen te vervallen. De ontsluiting zal dus via een inrit aan de Pluimenweg zijn. Hierdoor verbetert de verkeersveiligheid.

De woning bij Stationsweg 371 komt terug te liggen ten opzichte van de woning op nummer 373. Hierdoor past de woning stedenbouwkundig als schakel tussen de woningen aan de Stationsweg en de Pluimenweg.

Het college legt een ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage

De voorkeursgrenswaarde door wegverkeerslawaaï voor woningen is 48dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het wegverkeerslawaaï op de zuidgevel 52dB zal zijn door de Stationsweg. Er is onderzocht of er maatregelen getroffen kunnen worden. Aanvrager heeft geen invloed op de verkeersintensiteit, het aanleggen van geluid reducerend asfalt is geen optie voor een klein project zoals hier. Het plaatsen van een afscherming is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Een dergelijk scherm zou wel 4m hoog moeten zijn. Voor de begane grond is het ook niet echt nodig omdat er meerdere geluidluwe gevels zijn. Voor het voldoende opschuiven is geen ruimte en gaat bovendien ten koste van de geluidluwe buitenruimte. Daarom is besloten om een besluit hogere grenswaarde van 52dB ter inzage te leggen.

Het ontwerpwijzigingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

De bewoners in de omgeving zijn bij het opstellen van het wijzigingsplan geïnformeerd over de plannen. Ook informeren wij ze over de ter inzagelegging van het wijzigingsplan via een brief. Publicatie van het plan zal plaatsvinden in de Scherpenzeelse Krant, het Gemeentebblad en op Ruimtelijke Plannen. Gedurende de ter inzage termijn krijgt eenieder de gelegenheid een zienswijze op het plan te geven. De reacties zullen vervolgens worden verwerkt in een nota.

Het vaststellen van een wijzigingsplan is een bevoegdheid van het college.

De nota van zienswijze zal dan ook aan het college worden voorgelegd. Het college zal een besluit nemen over de vaststelling van het wijzigingsplan en over het besluit hogere grenswaarde geluid. Middels deze memo en een memo bij het besluit over de vaststelling informeren wij u over de voortgang.