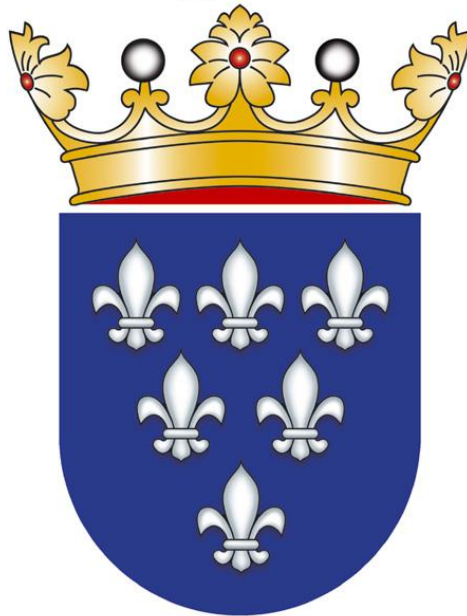


Gemeente Scherpenzeel



Nota vooroverleg en inspraak

bestemmingsplan Centrum

Nota vooroverleg en inspraak

bestemmingsplan Centrum

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Grondgebied

Auteur:

Datum: 8 feb 2013 (laatste versie: definitief)

Inhoud

<u>INLEIDING</u>	3
<u>1 PROCEDURE</u>	4
1.1 VOOROVERLEG	4
1.2 INSpraak	5
<u>2 INGEKOMEN REACTIES</u>	6
2.1 VOOROVERLEGREACTIES	6
2.2 SCHRIFTELIJKE INSpraakREACTIES	11
2.3 MONDELINGE INSpraakREACTIES	20
<u>3 AMBTSHALVE OPMERKINGEN</u>	22

INLEIDING

De gemeente Scherpenzeel is voornemens voor het centrum van Scherpenzeel een nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat moet voorzien in een actuele planologische regeling. De bestemmingsplanherziening vindt plaats in het licht van een algehele actualiseringsronde van de diverse binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen.

Deze nota vooroverleg en inspraak is opgesteld naar aanleiding van de inspraakronde die ten behoeve van het voorontwerp van het bestemmingsplan voor het centrum is gehouden.

1 PROCEDURE

1.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

De Rijks- en provinciale belangen worden met plan niet geschaad en worden derhalve niet betrokken bij het vooroverleg. De provincie Gelderland heeft in een brief d.d. 22 oktober 2009 in dit verband reeds aangegeven dat de provincie alleen betrokken wenst te worden bij ruimtelijke plannen waarbij als zodanig geformuleerde provinciale belangen betrokken zijn. In onderhavig geval is daarvan geen sprake.

De volgende instanties zijn betrokken bij het vooroverleg:

- . Waterschap Vallei en Veluwe;
- . Gelders Genootschap
- . Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland
- . Wooncorporatie Woonstede
- . VAC
- . KPN Operator Vaste Net, Rayon Midden
- . KPN, Landelijk Netwerk Operator
- . Ziggo
- . Eneco Energie
- . N.V. Alliander
- . Vitens
- . HYDRON Midden-Nederland
- . Brandweer Scherpenzeel
- . Hulpverlening Gelderland Midden
- . Hulpverlening Gelderland Midden afd. Brandweer
- . N.V. Nederlandse Gasunie
- . Regio foodvalley
- . Monumentencommissie Scherpenzeel

De ingekomen vooroverlegreacties (4 in totaal) zijn in de bijlage bij deze Nota vooroverleg en inspraak opgenomen en worden hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

1.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 (6 weken) ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn zijn 12 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Op 15 november 2012 is een inloopavond georganiseerd, waarbij eveneens de gelegenheid bestond om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Op deze avond is een aantal mondelinge reacties gegeven, waarvan een deel later ook als schriftelijke reactie is ingediend. In het laatste geval is de reactie alleen bij de schriftelijke reacties opgenomen.

De ingekomen schriftelijke en mondelinge inspraakreacties zijn in de bijlage bij deze Nota vooroverleg en inspraak opgenomen en worden hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 INGEKOMEN REACTIES

2.1 Vooroverlegreacties

2.1.1 Vooroverlegreactie 1 - Gasunie

d.d. 12 november 2012, ingekomen 13 november 2012

Samenvatting reactie

Het plangebied van het bestemmingsplan valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtsbij gelegen leiding van de Gasunie. Deze leiding oefent daarmee geen invloed uit op de verdere planontwikkeling.

Standpunt college

De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1.2 Vooroverlegreactie 2 - VAC Scherpenzeel

d.d. 3 december 2012, ingekomen 3 december 2012

Samenvatting reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op zowel het voorontwerp bestemmingsplan Centrum als op de voorontwerp bestemmingsplannen Bedrijventerreinen en West. Daarnaast wordt een aantal algemene opmerkingen gegeven. De algemene opmerkingen zijn op te delen naar de volgende punten:

- a. verzocht wordt om het plaatsen van terreinafscheidingen op straathoeken dusdanig in hoogte te beperken, dat het rijdende verkeer zicht houdt op het verkeer nabij de kruising of splitsing;
- b. verzocht wordt om aan de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor mantelzorg toe te voegen dat dit, door middel van een omgevingsvergunning, tevens mogelijk is in een te plaatsen containerunit. Daarnaast wordt afgevraagd of mantelzorg binnen een bestaande garage mogelijk is;
- c. opgemerkt wordt dat bekende en reeds aangevraagde bouwplannen nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Als voorbeeld worden genoemde de woningbouw aan de Vijverlaan/Molenweg en aan de Prinsenlaan.

De specifiek op het bestemmingsplan gemaakte opmerkingen zijn op te delen naar de volgende punten:

- d. in de toelichting wordt ten onrechte de aanwezigheid van een bibliotheek vermeld;
- e. afgevraagd wordt waarom gestreefd wordt naar twee winkelconcentratiegebieden. Indien een pand gelegen tussen beide gebieden geschikt is voor winkelvoorzieningen, zou dat immers een verrijking van het aanbod kunnen betekenen;

- f. het doorgaande verkeer over met name de Dorpsstraat veroorzaakt veel overlast. Verzocht wordt in de winkelconcentratiegebieden voetgangersoversteekplaatsen in te richten.

Standpunt college

- Ad a. in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog mogen zijn. Dit wordt door het college als voldoende laag beschouwd om een goed overzicht te hebben op straathoeken;
- Ad b. in het bestemmingsplan zal door middel van het opnemen van een regeling voor het afwijken van de bouwregels (omgevingsvergunning) het plaatsen van een containerunit ten behoeve van mantelzorg mogelijk worden gemaakt. Op de vraag of mantelzorg binnen een bestaande garage mogelijk is wordt een bevestigend antwoord gegeven;
- Ad c. de genoemde voorbeelden van bouwplannen vallen buiten het plangebied. Omdat verder geen binnen het plangebied gelegen bouwplannen worden genoemd waarvoor de planologische procedure is afgerond, is het niet mogelijk verder op deze opmerking in te gaan;
- Ad d. de constatering is terecht, de vermelding van de bibliotheek wordt verwijderd;
- Ad e. door middel van de winkelconcentratiegebieden wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk concentreren van de in Scherpenzeel aanwezige detailhandel. Dit sluit niet uit dat in het gebied tussen beide winkelconcentratiegebieden tevens winkelvoorzieningen mogen bestaan. Integendeel, door het opnemen van een gemengde bestemming in dit gebied worden juist extra mogelijkheden gebieden om hier nieuwe activiteiten te ontplooien. De bestaande rechten voor de aanwezige winkels blijven daarbij bovenal gehandhaafd. Van een hindernis is daarom geen sprake;
- Ad f. het bestemmingsplan is niet het geijkte instrument om specifieke verkeerstechnische ingrepen in te passen. Door middel van de verkeersbestemming regelt het bestemmingsplan wel in welke delen van het plangebied verkeersmaatregelen mogelijk zijn. De exacte uitwerking daarvan gebeurt echter buiten het bestemmingsplan om. De voorgestelde maatregelen zijn evenwel mogelijk binnen de verkeersbestemming.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan waar het betreft:

- . het opnemen van een afwijkingsregeling voor het plaatsen van containerunits ten behoeve van mantelzorg;
- . het verwijderen van de vermelding van de bibliotheek in de toelichting.

Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

2.1.3 Vooroverlegreactie 3 - Gelders genootschap

d.d. 11 december 2012, ingekomen 14 december 2012

Samenvatting reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op zowel het voorontwerp bestemmingsplan Centrum als op de voorontwerp bestemmingsplannen Bedrijventerreinen en West. Daarnaast wordt als algemene opmerking verzocht:

- a. te kijken naar de kansen die het bestemmingsplan biedt om de ruimtelijke kwaliteit en structuur van Scherpenzeel verder te beschermen en versterken.

De specifiek op het bestemmingsplan gemaakte opmerkingen zijn op te delen naar de volgende punten:

- b. verzocht wordt het bestemmingsplan zo veel mogelijk te laten aansluiten bij de nog op te stellen nieuwe structuurvisie en niet zozeer bij de bestaande structuurvisie. Verder wordt verzocht aan te geven op welke wijze wordt voorkomen dat het gebied Markstraat/Druivenkamp verrommelt en dat hier minder hoogwaardige functies hun intrek nemen;
- c. onduidelijk is op welke wijze plan Weijdelaar zich verhoudt tot het nieuwe bestemmingsplan. Het lijkt dat het bestemmingsplan geen rekening houdt met dit plan;
- d. aandacht wordt gevraagd voor de achterkanten van de winkelbebouwing aan Plein 1940 die grenzen aan het groen van Huis Scherpenzeel;
- e. onduidelijk is of de opgenomen afwijkingmogelijkheden automatisch verleend wordt of dat eerst goedkeuring gevraagd dient te worden aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Standpunt college

- Ad a. het college onderkent dat de ruimtelijke kwaliteit en structuur van Scherpenzeel voor verder verbetering vatbaar zijn en is het derhalve eens met het streven van indiener.
- Het bestemmingsplan is echter niet het geschikte instrument om de genoemde doelstellingen te realiseren. Het betreft een consoliderende bestemmingsplan, dat de bestaande situatie vastlegt. Binnen de toegekende bestemmingen is desalniettemin ruimte voor bepaalde ingrepen, echter grootschalige aanpassingen van de ruimtelijke structuur zullen via andere plannen dan dit bestemmingsplannen dienen te worden vormgegeven;
- Ad b. gelet op het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan is er voor gekozen om zo veel mogelijk aan te sluiten bij bestaand beleid en niet zozeer bij nog te formuleren beleid. Hoe de nieuwe structuurvisie er inhoudelijk uit komt te zien staat nog niet geheel vast, het is derhalve niet mogelijk hier met het bestemmingsplan op aan te sluiten. Van verrommeling van het gebied Markstraat/Druivenkamp is geen sprake. In de regels van het bestemmingsplan is duidelijk aangegeven welke functies wel en welke niet mogelijk zijn binnen de centrumbestemming.
- De inpassing van niet hoogwaardige functies is in de regels van het bestemmingsplan onder verboden gebruik opgenomen en derhalve niet toegestaan;

- Ad c. voor het plan Weijdelaaer wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd. Op dit moment is de planvorming hiervoor nog onvoldoende concreet om een opname in het bestemmingsplan te rechtvaardigen. Derhalve wordt nu de bestaande situatie opnieuw vastgelegd;
- Af d. ter hoogte van de bebouwing aan Plein 1940 is in het bestemmingsplan juist vanwege van het feit dat deze percelen grenzen aan het terrein van Huis Scherpenzeel een regeling opgenomen met een afnemende goot- en bouwhoogte van noord naar zuid. Hiermee wordt voorkomen dat te hoge en/of massale bebouwing te dicht bij het park kan worden gerealiseerd;
- Ad e. omgevingsvergunningen ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan worden nooit automatisch verleend. Het doel van een dergelijke afwijkingsmogelijkheid is juist om bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden niet rechtstreeks toe te staan, maar hieraan bepaalde voorwaarden te koppelen. In geval van ruimtelijke ingrepen hebben deze voorwaarden tevens betrekking op de effecten van de ingreep op de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee worden eventuele ruimtelijke kwaliteiten afdoende beschermd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1.4 Vooroverlegreactie 4 - Monumentencommissie gemeente Scherpenzeel

d.d. 9 januari 2013, ingekomen 11 januari 2013

Samenvatting reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op zowel het voorontwerp bestemmingsplan Centrum als op de voorontwerp bestemmingsplannen Bedrijventerreinen en West. De ten aanzien van het bestemmingsplan Centrum relevante opmerkingen zijn op te delen naar de volgende punten:

- a. indiener verzoekt de in het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten aan te duiden op de verbeelding;
- b. verzocht wordt ter plaatse van een aantal karakteristieke panden een dubbelbestemming voor cultuurhistorie toe te kennen;
- c. verzocht wordt om de opgenomen dubbelbestemmingen voor archeologische waarden nader af te stemmen op de vertaaltabel archeologische monumentenzorg, welke op advies van de regio-archeoloog is opgesteld;
- d. de tekst in de toelichting aangaande cultuurhistorische waarde is vrij summier. Indiener verzoekt een aanvullende tekst op te nemen;
- e. verzocht wordt voor alle panden die gebouwd zijn in Delftse schoolstijl per pand een bouwvlak toe te kennen en geen gebruik te maken van bouwstroken.

Standpunt college

- Ad a. het college is de mening toegedaan dat de bescherming van de binnen het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten afdoende is geregeld binnen daarvoor specifiek opgestelde wettelijke kaders. Desalniettemin zal het college tegemoet komen aan het verzoek van indiener en ten behoeve van een signaalfunctie de aanwezige monumentale panden voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' en in de regels toevoegen dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van de aanwezige monumentale waarden;
- Ad b. ten aanzien van de betreffende panden kan worden gesteld dat hierover door de gemeente geen besluit is genomen wat betreft de status van deze panden. Het opnemen van een specifieke dubbelbestemming hiervoor acht het college derhalve niet wenselijk;
- Ad c. de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan zal nader worden afgestemd op de vertaaltabel. Concreet betekent dit voor de bedrijventerreinen dat de aanduiding 'archeologische waarden' zal worden vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische waarde 2' en dat ook de lage archeologische verwachtingswaarde door middel van een dubbelbestemming wordt opgenomen in de bestemmingsplanregeling;
- Ad d. ten behoeve van een verdere verduidelijking van de omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden zal een aanvullende tekst in de toelichting worden opgenomen;
- Ad e. door middel van het aanduiden van de rijks- en gemeentelijke monumenten als cultuurhistorische waarde' (zie tevens de beantwoording ad. 1) is het college van mening dat de bescherming van deze panden afdoende is geregeld in het bestemmingsplan. De opgenomen bouwvlakken zijn conform de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan. Een verdere beperking van de vigerende bouwmogelijkheden acht het college niet wenselijk.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan waar het betreft:

- . het aanduiden van de rijks- en gemeentelijke monumenten;
- . het actualiseren van de dubbelbestemmingen voor archeologische (verwachtings) waarden;
- . het opnemen van een aanvullend tekst in de toelichting aangaande cultuurhistorische elementen.

Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2 Schriftelijke inspraakreacties

2.2.1 Inspraakreactie 1 - [REDACTED]

d.d. 19 november 2012, ingekomen 19 november 2012

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. indiener interpreteert de verbeelding bij het bestemmingsplan als zodanig dat het aangebouwde woonhuis/showroom op het adres Holevoetplein 284 een woonbestemming heeft gekregen. Met het toekennen van een woonbestemming is indiener tevreden;
- b. verzocht wordt om de tuinbestemming op het adres Dorpsstraat 278 aan de zijde van de Molenweg te vervangen door een woonbestemming, aangezien de bestaande garage, poort en muur (bij vervanging) niet passen binnen de tuinbestemming. Tevens wordt verzocht dat deel van de bij de woning behorende tuin dat een maatschappelijk bestemming heeft, om te zetten naar een woonbestemming;
- c. verzocht wordt om de tuinbestemming aan de zijde van de Dorpsstraat maximaal te laten lopen tot aan de bestaande muur die de woningen op de adressen Dorpsstraat 278 en 276 verbindt en de muur derhalve binnen de woonbestemming te laten vallen.

Standpunt college

- Ad a. de aanneme dat ter plaatse een woonbestemming is toegekend berust op een misverstand. Ter plaatse geldt een detailhandelsbestemming. Wel is de aanduiding 'wonen' opgenomen. Deze heeft echter betrekking op de reeds aanwezige bedrijfs-woning en niet op het mogen realiseren van een extra woning. Maximaal is één woning toegestaan en deze is reeds aanwezig. In het aangebouwde gedeelte is bovendien geen (nieuwe) woning toegestaan omdat de gemeente geen medewerking verleent aan het realiseren van woningen achter woningen;
- Ad b. de (begrenzings van de) woon- en tuinbestemming zijn exact overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor zover de aanwezige garage, poort en muur niet binnen de regels van het bestemmingsplan passen, mogen deze worden behouden en onderhouden op basis van het in het bestemmingsplan opgenomen overgangsrecht. Het verruimen van de woonbestemming in de richting van de Molenweg wordt als ongewenst ervaren, aangezien ter plaatse van de garage een bouwtitel voor een woning aanwezig is. Indien gebruik wordt gemaakt van deze bouwtitel zou het bij een verruimd bestemmingsvlak voor Wonen mogelijk worden om bijgebouwen voor de voorgevel van de woning te plaatsen. Dit laatste is onwenselijk, waardoor de huidige planologische situatie gehandhaafd blijft. Het gedeelte van de tuin dat een maatschappelijke bestemming heeft behoort kadastraal bij de woning. Hier acht het college het derhalve gepast om dit te wijzigen in een woonbestemming;
- Ad c. het aanpassen van de begrenzing van de woon- en tuinbestemming sluit beter aan bij de feitelijke situatie. Het college ziet dan ook geen bezwaar in het ter plaatse verschuiven van de woonbestemming tot aan de muur.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan waar het betreft:

- . het toekennen van de woonbestemming voor dat deel van het kadastrale perceel dat nu een maatschappelijke bestemming heeft;
- . het verschuiven van de woonbestemming tot aan de muur gelegen tussen de woningen aan de Dorpsstraat 278 en 276, ten koste van de tuinbestemming.

Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

2.2.2 Inspraakreactie 2 - [REDACTED]

d.d. 22 november 2012, ingekomen 22 november 2012

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om op het adres Dorpsstraat 239, conform het vigerende bestemmingsplan, detailhandelsactiviteiten direct toe te staan.

Standpunt college

Per abuis is ter plaatse de vigerende mogelijkheid voor het uitoefenen van een detailhandelsvestiging niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Door middel van het opnemen van de aanduiding 'detailhandel' worden de vigerende mogelijkheden hersteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast.

2.2.3 Inspraakreactie 3 - [REDACTED]

d.d. 28 november 2012, ingekomen 30 november 2012

Samenvatting inspraakreactie

Indiener verzoekt om het bouwblok op het perceel Holevoetplein 311 te vergroten en om de groenbestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Standpunt college

Het bouwvlak is om het bestaande aanwezige hoofdgebouw gelegd, waarmee de bestaande feitelijke situatie planologisch wordt vastgelegd. Het uitbreiden van het hoofdgebouw met aan- en bijgebouwen is mogelijk binnen de woonbestemming. Voor het vergroten van het bouwvlak en daarmee de mogelijkheden voor het hoofdgebouw dient een echter aparte planologische procedure te worden gevolgd. Het opnemen van een dergelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan wordt, gezien het beheersmatige karakter daarvan, niet wenselijk geacht. Ten aanzien van het omzetten van de groenbestemming naar een woonbestemming kan worden vermeld dat dit reeds is gebeurd. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel inderdaad een groenbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is dit reeds gewijzigd in een woonbestemming, teneinde aan te sluiten bij de feitelijke situatie.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2.4 Inspraakreactie 4 - [REDACTED]

d.d. 28 november 2012, ingekomen 29 november 2012

Samenvatting inspraakreactie

Op het adres Dorpsstraat 192 was van 1940 tot 2011 legaal een huisartsenpraktijk gevestigd, met een praktijkoppervlakte van 100 m². Verzocht wordt om de bestaande mogelijkheden voor de praktijkruimte volledig te mogen benutten voor een aan huis gebonden beroep.

Standpunt college

Uit onze gegevens blijkt dat wij op 19 november 1979 in afwijking van het bestemmingsplan een bouwvergunning hebben verleend voor het realiseren van 100 m² praktijkruimte. Volgens het toen geldende bestemmingsplan was maximaal 50 m² toegestaan. In het huidige bestemmingsplan Scherpenzeel DORP 1993, fase 1 Centrumgebied zijn deze gronden bestemd voor woningen met de bijbehorende erven, bouwwerken geen gebouwen zijnde, bijgebouwen, carports, bergingen, garages, praktijk / kantoorruimten. Het toe te staan oppervlak aan praktijk/ kantoorruimten zijn in dit plan niet gemaximaliseerd. Omwille van een goede ruimtelijke ordening is de gemeente Scherpenzeel voornemens het maximale toegestane oppervlak voor aanhuisgebonden beroepen in het voorliggende plan tot 50 m² te maximaliseren. Echter bij bestaande situaties, waar reeds een grotere oppervlakte is gerealiseerd, zullen deze bestaande mogelijkheden worden gerespecteerd. In het bestemmingsplan wordt daartoe de aanduiding 'praktijkruimte' opgenomen, alwaar aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 14.5.2, met uitzondering van de voorwaarde ten aanzien van het maximaal toegestane oppervlak. Vastgelegd wordt dat de oppervlakte van de praktijkruimte ten hoogste 100 m² mag bedragen (in tegenstelling tot 50 m² zoals opgenomen zal worden (was 20 m²) in de algemene voorwaarden bij artikel 14.5.2).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast.

2.2.5 Inspraakreactie 5 - [REDACTED]

d.d. 3 december 2012, ingekomen 6 december 2012

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. indiener verzoekt om een bouwvlak op te nemen op het perceel aan de Lindenlaan, naast nummer 4. Op termijn bestaan hier plannen voor het realiseren van enkele seniorenwoningen;
- b. verzocht wordt bij de woonbestemming:
 1. de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen te verhogen van 5 naar 6 meter;

2. bij woningen op grote percelen een groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan;
3. de opgenomen minimale afstand van erkers tot de zijdelingse perceelsgrens te laten vervallen;
4. de regeling voor dakopbouwen te verduidelijken;
5. het maximale oppervlak dat ten behoeve van een beroep aan huis wordt toegestaan te verhogen van 20 m² naar 50 m².

Standpunt college

Ad a. in het bestemmingsplan worden alleen concrete planvoornemens opgenomen waarvoor de planologische procedure volledig is afgerond. Dit is voor het genoemde bouwplan niet het geval. Hiervoor dient derhalve een separate planologische procedure te worden gevolgd, waarbij onder andere door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat het plan mogelijk en haalbaar is;

Ad b.

1. het verhogen van de bouwhoogte naar maximaal 6 meter acht het college niet wenselijk voor aangebouwde bijgebouwen.
2. voor het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen wordt een aangepaste regeling opgenomen, waarin het toegestane oppervlak aan bijgebouwen wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel.
3. de minimale afstand van 1 meter tot de perceelsgrens zal worden beperkt tot één zijde.
4. bij nader inzien is de regeling voor dakopbouwen binnen de gemeente Scherpenzeel niet wenselijk. Deze regeling zal uit de regels worden gehaald.
5. het college acht het voorts gewenst het maximale oppervlak dat ten behoeve van een beroep aan huis wordt toegestaan te verhogen van 20 m² naar 50 m².

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen voor wat betreft:

- . het opnemen van een regeling voor bijgebouwen waarin het toegestane oppervlak aan bijgebouwen wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel;
- . het verhogen van het maximale oppervlak dat ten behoeve van een beroep aan huis wordt toegestaan naar maximaal 50 m²;
- . het aanpassen van de regeling voor erkers;
- . het verwijderen van de regels ten aanzien van dakopbouwen.

Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2.6 Inspraakreactie 6 - [REDACTED] *d.d. 7 december 2012, ingekomen 11 december 2012*

Samenvatting inspraakreactie

In aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie (zie 2.2.2) wordt door indiener nog een opmerking geplaatst bij het voorontwerp bestemmingsplan: Bij een aantal panden waar meerdere wooneenheden op de verdieping aanwezig zijn, is onterecht geen aanduiding opgenomen voor het aantal woonheden. Het betreft de panden aan de Dorpsstraat 134 en 134a, Plein 1940 177, Markstraat 2 en 2b, Lindenlaan 1a en Dorpsstraat 239.

Standpunt college

Ten aanzien van de zelfstandige wooneenheden op het adres Dorpsstraat 134 en 134a kan worden geconcludeerd dat deze binnen de gemengde bestemming vallen. Binnen deze bestemming is, net als bij de centrumbestemming, in het voorontwerp bestemmingsplan de systematiek gehanteerd om het aantal wooneenheden niet aan te duiden, om zo de nodige flexibiliteit binnen deze bestemming te houden. Ten aanzien van de onzelfstandige wooneenheden op de overige adressen kan worden vermeld dat de gebruikte systematiek voor de desbetreffende bestemmingen eveneens flexibeler wordt gemaakt. In het ontwerp bestemmingsplan zal ook daar het aantal wooneenheden niet meer specifiek worden aangeduid, maar wordt volstaan met het vermelden dat woningen zijn toegestaan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan waar het betreft:

- . het verwijderen van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- . het aanpassen van de regeling voor woningen binnen de bestemmingen 'Detailhandel', 'Horeca' en 'Kantoor'.

2.2.7 Inspraakreactie 7 - [REDACTED] *d.d. 6 december 2012, ingekomen 11 december 2012*

Samenvatting inspraakreactie

Op het adres Dorpsstraat 268 was tot 2011 legaal een fysiotherapeutenpraktijk gevestigd. Verzocht wordt de mogelijkheid voor een praktijkruimte hier te behouden, aangezien het verbouwen van het pand tot appartementen niet haalbaar en wenselijk is. Tevens wordt verzocht de ruimte te mogen gebruiken ten behoeve van kantoren.

Standpunt college

Uit onze gegevens blijkt dat wij op 12 december 1989 een bouwvergunning hebben verleend voor het realiseren van vier appartementen en circa 190 m² aan praktijkruimte. Volgens het toen geldende bestemmingsplan was maximaal 50 m² toegestaan. In het huidige bestemmingsplan Scherpenzeel DORP 1993, fase 1 Centrumgebied zijn deze gronden bestemd voor woningen met de bijbehorende erven, bouwwerken geen gebouwen zijnde, bijgebouwen, carports, bergingen, garages, praktijk / kantoorruimten. Het toe te stane oppervlak aan praktijk/ kantoorruimten zijn in dit plan niet gemaximaliseerd.

Omwille van een goede ruimtelijke ordening is de gemeente Scherpenzeel voornemens het maximale toegestane oppervlak voor aanhuisgebonden beroepen in het voorliggende plan tot 50 m² te maximaliseren. Echter bij bestaande situaties, waar reeds een grotere oppervlakte is gerealiseerd, zullen deze bestaande mogelijkheden worden gerespecteerd. In het bestemmingsplan wordt daartoe de aanduiding 'praktijkruimte' opgenomen, alwaar aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 14.5.2.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast.

2.2.8 Inspraakreactie 8 -

d.d. 10 december 2012, ingekomen 11 december 2012

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. indiener verzoekt op het adres Marktstraat 23/Beukenlaan 21 in plaats van horeca van categorie 1, horeca van categorie 2 toe te staan en in plaats van 4 wooneenheden, 6 wooneenheden aan te duiden, één en ander in lijn met de verleende vergunningen. Ook wordt verzocht de bestemming te veranderen van Horeca naar Centrum;
- b. verzocht wordt op het adres Plein 1940 187 in plaats van horeca van categorie 1, horeca van categorie 2 toe te kennen, in lijn met het huidige gebruik. Tevens wordt de vraag gesteld of de aanwezige serre binnen het bouwvlak valt;
- c. het pand aan de Dorpsstraat 198 is bestemd als woning, maar vergund als kantoor met een in totaal drie wooneenheden, een hobbyruimte en een ruimte die in gebruik is voor therapie. Verzocht wordt de bestemming aan te passen conform het vergunde gebruik;
- d. verzocht wordt op het adres Holevoetplein 296 in plaats van horeca van categorie 1, horeca van categorie 2 toe te kennen, in lijn met het huidige gebruik;
- e. verzocht wordt op het adres Holevoetplein 294 de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven.

Samenvatting inspraakreactie

- Ad a. ten aanzien van de horecacategorie kan worden gesteld dat sprake is van een grill room en café en zal derhalve horeca van categorie 2 worden toegestaan. Ten aanzien van het aantal wooneenheden wordt vermeld dat onder andere binnen de bestemmingen 'Horeca' het maximaal toegestane aantal wooneenheden niet meer specifiek zal worden aangeduid, maar dat de aanduiding 'wonen' wordt opgenomen, waarbij in de regels is bepaald dat daar woningen zijn toegestaan.
- Ad b. uit onze gegevens blijkt dat wij op 31 juli 2002 een gebruiksvergunning hebben verleend voor het gebruiken van het pand als een café en zaalaccommodatie. Dergelijk gebruik valt bij de voorgestelde categorisering onder horecacategorie 2. Wij zien geen reden om ons eerder ingenomen standpunt te herzien en zullen daarom de horecacategorie 2 toekennen.

Ten aanzien van de aanwezige serre kan worden vermeld dat deze inderdaad buiten het bouwvlak valt. De serre betreft echter een bijgebouw in de vorm van een aan- of uitbouw en deze mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een maximum oppervlak van 50 m², mist niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd. Hieraan wordt niet voldaan, waarmee de serre niet conform de bouwregels is.

- Ad c. de bestaande mogelijkheden voor de therapieruimte worden gerespecteerd. In het bestemmingsplan wordt daartoe de aanduiding 'praktijkruimte' opgenomen, alwaar aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 14.5.2, met uitzondering van de voorwaarde ten aanzien van het maximaal toegestane oppervlak. Vastgelegd wordt dat de oppervlakte van de praktijkruimte ten hoogste 100 m² mag bedragen (in tegenstelling tot 50 m² zoals opgenomen zal worden (was 20 m²) in de algemene voorwaarden bij artikel 14.5.2).
- Ad d. uit de gemeentelijke gegevens blijkt dat op 31 juli 2002 een gebruiksvergunning is verleend voor het gebruiken van het pand als een grand café / restaurant. Wij zien geen reden om ons eerder ingenomen standpunt te herzien en zullen daarom de horecacategorie 1b toekennen.
- Ad e. het handhaven van de vigerende bestemming is op basis van de SVBP2008 niet mogelijk. Wel is het zo dat de gemeenteraad op 27 september 2001 de gemeentelijke 'structuurvisie heeft 2001 - 2010' vastgesteld. In de structuurvisie wordt een goed onderbouwde visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Scherpenzeel gegeven. In de structuurvisie 2001-2010 is een inventarisatie gemaakt van mogelijk herontwikkelingslocaties. De voorliggende locatie is weergegeven als 'locatie in studie, eventuele uitvoering na 2006'. In bijlage twee van deze structuurvisie 'beschikbare ruimte voor woningbouw', wordt de locatie aangemerkt als een locatie voor herstructurering waarbij gedacht wordt aan maximaal zes woningen. Derhalve wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen ten einde 6 woningen toe te staan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan waar het betreft:

- . het wijzigen van de horecacategorie op de adressen Marktstraat 23/Beukenlaan 21 en Plein 1940 187 van 1 naar 2;
- . het aanduiden van de bestaande praktijkruimte aan de Dorpsstraat 198;
- . het aanpassen van de horecacategorie op het adres Holevoetplein 296 van 1 naar 1b;
- . het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het mogen bouwen van 6 woningen op het perceel aan het Holevoetplein 294.

Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

2.2.9 Inspraakreactie 9 - [REDACTED]

d.d. 12 december 2012, ingekomen 12 december 2012

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om op het adres Dorpsstraat 229, conform het vigerende bestemmingsplan, detailhandelsactiviteiten direct toe te staan.

Standpunt college

Per abuis is ter plaatse de vigerende mogelijkheid voor het uitoefenen van een detailhandelsvestiging niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Door middel van het opnemen van de aanduiding 'detailhandel' worden de vigerende mogelijkheden hersteld.

Overigens wordt opgemerkt dat ter plaatse een gemengde bestemming is toegekend, die ruimere mogelijkheden biedt dan de vigerende bestemming. In dat opzicht zal juist sprake zijn van een waardevermeerdering van het pand.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast.

2.2.10 Inspraakreactie 10 - [REDACTED]

d.d. 12 december 2012, ingekomen 12 december 2012

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om op het adres Lindenlaan 1, conform het vigerende bestemmingsplan, detailhandelsactiviteiten direct toe te staan.

Standpunt college

Per abuis is ter plaatse de vigerende mogelijkheid voor het uitoefenen van een detailhandelsvestiging niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Door middel van het opnemen van de aanduiding 'detailhandel' worden de vigerende mogelijkheden hersteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast.

2.2.11 Inspraakreactie 11 - [REDACTED]

d.d. 12 december 2012, ingekomen 12 december 2012

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om op het adres Dorpsstraat 233 conform het vigerende bestemmingsplan, detailhandelsactiviteiten direct toe te staan.

Standpunt college

Per abuis is ter plaatse de vigerende mogelijkheid voor het uitoefenen van een detailhandelsvestiging niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Door middel van het opnemen van de aanduiding 'detailhandel' worden de vigerende mogelijkheden hersteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast.

2.2.12 Inspraakreactie 12 - [REDACTED] *d.d. 13 december 2012, ingekomen 14 december 2012*

Samenvatting inspraakreactie

In aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie (zie 2.2.6) wordt door indiener nog een opmerking geplaatst bij het voorontwerp bestemmingsplan: Een deel van de bebouwing op het perceel op de hoek van de Dorpsstraat en de Willaerlaan valt buiten het bouwvlak. Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen.

Standpunt college

De bedoelde bebouwing betreft bijgebouwen en deze mogen, mits de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter, buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bijgebouwen voldoen hieraan en hoeven derhalve niet binnen het bouwvlak te liggen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.3 Mondelinge inspraakreacties

2.3.1 Inspraakreactie 1 - [REDACTED]

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. verzocht wordt om op het adres Dorpsstraat 141 /141a, b en c de centrumbestemming te vergroten aan de achterzijde van het pand. Het betreffende gedeelte is reeds in gebruik als parkeerplaats bij het horecapand;
- b. verzocht wordt een bouwvlak op te nemen voor de bouw van een extra woning ter hoogte van de aanduiding 'garage';
- c. verzocht wordt de tuinbestemmingen aan weerszijde van de woning om te zetten naar een woonbestemming.

Standpunt college

- Ad a. het college kan instemmen met het vergroten van de Centrumbestemming. Concreet zal de centrumbestemming van het pand aan de Dorpsstraat 241a, b en c richting het noorden worden doorgetrokken totdat deze aan de achterzijde gelijk komt te liggen met de achterzijde van de centrumbestemming op nummer 241d;
- Ad b. in het bestemmingsplan worden alleen concrete planvoornemens opgenomen waarvoor de planologische procedure volledig is afgerond. Dit is voor het genoemde bouwplan niet het geval. Hiervoor dient derhalve een separate planologische procedure te worden gevolgd, waarbij onder andere door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat het plan mogelijk en haalbaar is;
- Ad c. de tuinbestemming onderscheidt zich van de woonbestemming door het feite dat binnen de tuinbestemming geen bijgebouwen mogen worden opgericht. Aangezien het college het in ruimtelijk opzicht niet wenselijk acht dat aan weerszijde van de woning bijgebouwen kunnen komen te staan, blijft de tuinbestemming gehandhaafd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan waar het betreft het vergroten van het bestemmingsvlak van de centrumbestemming. Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

2.3.2 Inspraakreactie 2 - [REDACTED]

Samenvatting inspraakreactie

Op het adres Dorpsstraat 234 is het bouwvlak ten onrechte over het gehele bouwperceel gelegd.

Standpunt college

Per abuis is ter plaatse het bouwvlak over het gehele bouwperceel komen te liggen. Het bouwvlak zal worden aangepast conform de situatie in het vigerende bestemmingsplan, waarmee de huidige bouwmogelijkheden worden hersteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast.

3 AMBTSHALVE OPMERKINGEN

Behalve als gevolg van de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties vinden ook aanpassingen aan het bestemmingsplan plaats in de vorm van ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen komen enerzijds voort uit onjuistheden dan wel onvolkomenheden in het voorontwerp bestemmingsplan en anderzijds uit gewijzigde inzichten ten aanzien van specifieke regelingen of locaties. De ambtshalve opmerkingen worden hierna puntsgewijs aangegeven:

1. de aanduiding 'garage' wordt alleen binnen de bestemming 'Verkeer' gehandhaafd. Binnen de overige bestemmingen waar deze aanduiding is opgenomen, zijn garages mogelijk op basis van de bijgebouwenregeling.
2. bij de bestemming 'Wonen' wordt een aangepaste regeling voor het toegestane oppervlak aan bijgebouwen opgenomen.
3. dat gedeelte van het perceel Dorpsstraat 287 dat als 'Bedrijf' is bestemd, wordt niet meer voor bedrijfsdoeleinden gebruik en derhalve bestemd tot 'Wonen'.
4. dat gedeelte van het perceel Holevoetplein 299 dat als 'Bedrijf' is bestemd, wordt niet meer voor bedrijfsdoeleinden gebruik en derhalve bestemd tot 'Wonen'.
5. het pand Holevoetplein 292 krijgt conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel'.
6. de bestemming van Dorpsstraat 276 wordt gewijzigd in 'Wonen' met de aanduiding 'vrijstaand' om aan te sluiten bij de feitelijke situatie.
7. de bestemming van Dorpsstraat 283 wordt gewijzigd in 'Wonen' met de aanduiding 'vrijstaand' om aan te sluiten bij de feitelijke situatie.
8. de bestemming 'Tuin' aan de achterzijde van het perceel Dorpsstraat 273 wordt gewijzigd in 'Wonen' om aan te sluiten bij de feitelijke situatie.
9. de bestemming 'Gemengd' van het achterste gedeelte van de Dorpsstraat 251 wordt conform het vigerende bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming 'Centrum'.
10. de aanduiding 'kantoor' ter plaatse van de Dorpsstraat 214 wordt verwijderd, aangezien kantoren direct zijn toegestaan binnen de bestemming en niet hoeven te worden aangeduid.
11. ter plaatse van de school de Dorpsbeuk zijn per abuis de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte niet aangeduid. Deze worden alsnog opgenomen.
12. ter plaatse van het adres Lindenlaan 2 en 4 wordt de aanduiding 'twee-aan-een' gewijzigd in 'vrijstaand' en wordt door middel van een aanduiding conform bestaande rechten het uitoefenen van een bedrijf van categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.
13. de omvang van het bouwvlak op het adres Dorpsstraat 215 wordt afgestemd op de feitelijk aanwezige bebouwing en het ingediende bouwplan voor uitbreiding van de verdieping.
14. de bouwhoogte van het adres Marktstraat 5 wordt aangepast naar 10 meter en daarmee afgestemd op de feitelijke en vergunde situatie.
15. de goothoogte van het adres Leeuweriklaan 2 tot en met 12 wordt aangepast naar 8 meter en daarmee afgestemd op de feitelijke en vergunde situatie.

16. de bestemming van het koetshuis bij Huis Scherpenzeel wordt gewijzigd in 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'onderwijs' om aan te sluiten bij het feitelijke gebruik als opleidingscentrum.
17. ter plaatse van Huis Scherpenzeel wordt de aanduiding 'horeca' toegevoegd teneinde ondergeschikte horeca tot een maximaal vloeroppervlak van 210 m² toe te staan.
18. de maatvoering (goot- en bouwhoogtes) binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' wordt nader afgestemd op de vigerende goot- en bouwhoogtes.
19. de bestemming van Oosteinde 14 wordt gewijzigd in 'Gemengd', waarbij de aanduiding 'wonen' komt te vervallen en ter plaatse van de aanwezige winkel de aanduiding 'detailhandel' wordt toegekend
20. binnen de bestemmingen 'Detailhandel', 'Kantoor' en 'Horeca' wordt het maximaal toegestane aantal wooneenheden niet meer specifiek aangeduid, maar wordt de aanduiding 'wonen' opgenomen, waarbij in de regels is bepaald dat daar woningen zijn toegestaan.
21. in de regels wordt bij de diverse bestemmingen toegevoegd dat het aantal toegestane woningen/wooneenheden maximaal het aantal wooneenheden betreft dat aanwezig is op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Dit om te voorkomen dat ongewenste situaties met grote aantallen wooneenheden op een te kleine oppervlakte kunnen ontstaan.
22. bij de bestemmingen 'Gemengd', 'Centrum', 'Detailhandel', 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' wordt opgenomen dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden en buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen is toegestaan.
23. de horeca-aanduidingen voor horeca van categorie 1 worden nader uitgesplitst naar categorie 1a en 1b, teneinde beter aan te sluiten bij de feitelijke situatie.
24. de toelichting wordt geactualiseerd aan de hand van de aanpassingen aan de regels en de verbeelding.