

Gemeente Scherpenzeel



Nota inspraak en vooroverleg

voorontwerpbestemmingsplan De Heijhorst Zuid

Nota inspraak en vooroverleg

voorontwerpbestemmingsplan De Heijhorst Zuid

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Ruimte en Groen

Auteur: W.E. Algra

Datum: 23 januari 2018 (laatste versie: 4)

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Procedure	4
3. Vooroverlegreacties	6
3.1 Vooroverlegreactie 1 - Provincie Gelderland	6
3.2 Vooroverlegreactie 2 – Waterschap Vallei en Veluwe.....	6
4. Inspraakreacties.....	8
4.1 Inspraakreactie 1	8
4.2 Inspraakreactie 2	9
4.3 Inspraakreactie 3	9
4.4 Inspraakreactie 4	10
4.5 Inspraakreactie 5	12

1. INLEIDING

In het gebied dat globaal wordt begrensd door de Lambalgerkeerkade in het westen, de Vierzinnen in het oosten en de bebouwing van de eerste fase van De Heijhorst in het noorden is ruimte voor de bouw van 34 woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. In dit gebied is nu nog een plantenkwekerij met bedrijfswoning gelegen.

Deze locatie maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid: het gebied langs de zuidelijke rand van Scherpenzeel waarin een groot deel van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd.

Het bestemmingsplan De Heijhorst Zuid heeft een globaal karakter: het legt de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkeling vast, maar maakt binnen deze hoofdstructuur nog verschillende invullingen van het plan mogelijk. Belangrijke randvoorwaarden, zoals het maximaal aantal te bouwen woningen, de maximale goot- en bouwhoogte, de te handhaven (groen) structuren en de nieuwe ontsluitingsweg die de Hovenierslaan met de Vierzinnen verbindt, zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

De nota van inspraak en overleg is opgesteld naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties die zijn binnengekomen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan De Heijhorst Zuid.

2. PROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan De Heijhorst Zuid heeft in de periode van 6 september 2017 tot en met 17 oktober 2017 (6 weken) ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn zijn 2 vooroverlegreacties en 5 inspraakreacties ingediend. Tevens is op 9 oktober 2017 in Kulturhus De Breehoek een inloopavond gehouden. Geïnteresseerden konden daar het bestemmingsplan en het voorlopig stedenbouwkundig plan komen inzien.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan tevens vooroverleg gevoerd met besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met die (rijks) diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan De Heijhorst Zuid is voor vooroverleg naar de volgende instanties gezonden:

Ministerie van Defensie
Postbus 40184
8004 DD ZWOLLE
Plannen.cdc.dvd.dn.rom@mindef.nl

Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie
Postbus 20401
2500 EK DEN HAAG
energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl

Provincie Gelderland
Postbus 9090
6800 GX ARNHEM
post@gelderland.nl

Rijkswaterstaat Oost-Nederland
Postbus 25
6200 MA MAASTRICHT
roplannenoostnederland@rws.nl

Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden
Postbus 5364
6802 EJ ARNHEM
info@vggm.nl

Waterschap Vallei & Veluwe
Postbus 4142
7320 AC APELDOORN
info@vallei-veluwe.nl

Daarnaast zijn de eigenaar/bewoners van de volgende adressen schriftelijk op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan De Heijhorst Zuid:

- Heijhorst 23 tot en met 51 (oneven);
- Burg. Colijn-de-Raatsingel 20, 24 tot en met 30 (even) en 34;
- Vierzinnen 1 tot en met 12 (even);
- Nieuwstraat 50 tot en met 64 (even);
- Woningcorporatie Woonstede.

3. VOOROVERLEGREACTIES

3.1 Vooroverlegreactie 1 - Provincie Gelderland

d.d. 4 oktober 2017, ontvangen 5 oktober 2017

Samenvatting reactie

Het plan geeft voor de provincie aanleiding om te reageren ten aanzien van het provinciale belang woningbouw. In de regio FoodValley zijn er afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Het plan De Heijhorst Zuid is daarin meegenomen. Het plan voorziet in een actuele regionale behoefte en is flexibel opgesteld zodat snel ingespeeld kan worden op de actuele marktsituatie en wijzigingen van voorkeuren van bewoners. De provincie vindt het bestemmingsplan, met name door de ingebouwde flexibiliteit, goed in elkaar zitten. Het provinciaal beleid is in dit plan goed verwerkt. Gelet op het provinciale belang dient de terinzagelegging van het ontwerp opnieuw aan de provincie kenbaar te worden gemaakt.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze aan de provincie kenbaar gemaakt.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

3.2 Vooroverlegreactie 2 – Waterschap Vallei en Veluwe

d.d. 18 oktober 2017, ontvangen 19 oktober 2017

Samenvatting reactie

Het onderdeel water heeft op de plankaart een duidelijke plek gekregen. Het waterschap verzoekt om het plan op de volgende onderdelen verder uit te werken:

1. De watercompensatie is nu uitgedrukt in m² wateroppervlak. Graag een uitwerking in lijn met de uitgangspunten zodat inzichtelijk wordt hoeveel m³ water er geborgen kan worden. Hierbij kan de constructie (stuwende hoogte) van de knijpstuw zoals vergund aan de gemeente in fase 1 worden betrokken. Het watersysteem van dit plangebied gaat onderdeel uitmaken van het watersysteem van fase 1.
2. In paragraaf 6.1, derde regel, van de Watertoets (bijlage 3 toelichting bestemmingsplan), staat dat de watergangen afwateren op de Lunterse Beek. Dat is niet geval. De betreffende watergangen wateren af op het Valleikanaal.
3. In paragraaf 6.2 van de watertoets (bijlage 3 toelichting bestemmingsplan) staat dat de ontwikkeling zich niet leent voor hergebruik van hemelwater. Hergebruik is

wel mogelijk, bijvoorbeeld door het te gebruiken voor het doorspoelen van het toilet en besproeien van de tuin.

4. In paragraaf 6.5 van de watertoets (bijlage 3 toelichting bestemmingsplan) staat beschreven dat de perceeleigenaar verantwoordelijk is voor het onderhoud van de watergang. Graag een verdere uitwerking wat daarvan de bedoeling is. Hierbij kan de uitgangspuntennotitie (beleidskader bij stedelijke uitbreiding) worden gebruikt.

Reactie gemeente

1. Het plan De Heijhorst Zuid maakt onderdeel uit van een en hetzelfde watersysteem als Heijhorst fase 1, zoals genoemd in paragraaf 5.1 van de watertoets. In paragraaf 6.1 van de watertoets wordt de watercompensatie tevens uitgedrukt in m³. Indien nodig wordt hierbij de knijpstuw in fase 1 betrokken.
2. In paragraaf 6.1, derde regel, van de watertoets wordt opgenomen dat de watergangen in het plangebied afwateren op het Valleikanaal.
3. In paragraaf 6.2 van de watertoets wordt de laatste zin onder het kopje Hergebruik vervangen door *'Wel zouden bij de woningen regentonnen geplaatst kunnen worden voor het besproeien van de tuin of het doorspoelen van het toilet'*.
4. De watergangen in het plangebied worden B- of C-watergangen. Onderhoud is de verantwoordelijkheid van de aanliggende eigenaren. De onderhoudsmethode is afhankelijk van de afmetingen van de watergang. Bij de voorbereidingen van de watervergunning en het bouwrijp maken wordt de onderhoudsmethode nader uitgewerkt op basis van de Uitgangspuntennotitie Beleidskader bij stedelijke uitbreiding.

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

4. INSPRAAKREACTIES

4.1 Inspraakreactie 1

d.d. 9 oktober 2017, ontvangen 9 oktober 2017

Samenvatting reactie

1. Inspreker heeft op 1 juni 2017 de informatiebijeenkomst bijgewoond over de nieuwbouw in Heijhorst Zuid. Aanleiding hiervoor was het ontbreken van de groenstrook tussen Heijhorst fase 1 en Heijhorst Zuid die door de makelaar bij verkoop is beloofd en de wateroverlast in de achtertuinen van de woningen in fase 1, die volgens inspreker is ontstaan door het dempen van een sloot. Inspreker wenst voordat het plan Heijhorst Zuid definitief wordt duidelijkheid te krijgen over de uitkomsten van het grondonderzoek dat door de gemeente wordt uitgevoerd.
2. Inspreker geeft aan dat tijdens de inloopavond op 9 oktober 2017 door de ontwikkelaar is aangegeven dat de eindwoningen met garage een dwarskap krijgen en geen zijraam. Dit was niet als zodanig op de tekening van het stedenbouwkundig plan zichtbaar, maar volgens inspreker uit oogpunt van privacy wel wenselijk.
3. Inspreker vraagt of het mogelijk is om de groenstrook/speelplaats te laten vervallen, zodat de bebouwing naar het zuiden toe kan opschuiven.

Reactie gemeente

1. De gemeente is niet verantwoordelijk voor (vermeende) informatie die door derden, zoals de makelaar, worden verstrekt en op basis waarvan een besluit wordt genomen om tot aankoop van een woning over te gaan. Voor Heijhorst fase 1 en Heijhorst Zuid is in 2014 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld (gelijktijdig met het bestemmingsplan Omgeving De Heijhorst), waarin onder andere de groenstructuur is weergegeven in beide fases. Daarin is geen groenstrook opgenomen tussen de woningen Heijhorst 23 tot en met 51 (oneven) en de nieuwbouw in Heijhorst Zuid. De enige groenstructuur ten zuiden van de genoemde woningen loopt parallel aan de verbindingsweg tussen Hovenierslaan en Vierzinnen.
Ten aanzien van de wateroverlast kan worden aangegeven dat het bodem- en grondwateronderzoek inmiddels is uitgevoerd en de resultaten hiervan aan de bewoners van de woningen 23 tot en met 51 (oneven) beschikbaar worden gesteld.
2. Het stedenbouwkundig plan zoals getoond op de inloopavond geeft geen architectonisch gedetailleerd beeld van hoe de woningen er uit komen te zien. Dat is onderwerp van nadere uitwerking. Daarbij wordt door de ontwikkelaar ook het aspect privacy meegewogen.
3. Het is niet mogelijk om de groenstrook/speelplaats te laten vervallen in verband met de aanleg van de verbindingsweg tussen Hovenierslaan en Vierzinnen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

4.2 Inspraakreactie 2

d.d. 9 oktober 2017, ontvangen 9 oktober 2017

Samenvatting reactie

Na de informatiebijeenkomst van 1 juni 2017 over het plan Heijhorst Zuid, het ontbreken van de groenstrook en het grondonderzoek vanwege de wateroverlast heeft inspreker niets meer vernomen. Vervolgens heeft inspreker eerder in de krant dan in de verstuurde brief gelezen over de inloopavond op 9 oktober 2017. Dit geeft inspreker het gevoel dat er weinig met de eerder naar gebrachte punten is gedaan.

Reactie gemeente

Er hebben zich in de periode tussen de door inspreker genoemde bijeenkomsten geen bijzondere ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding gaven om opnieuw in gesprek te gaan met omwonenden. Naast de publicatie in de krant heeft de gemeente als service de omwonenden van het bestemmingsplan De Heijhorst Zuid schriftelijk uitgenodigd voor de inloopavond. Helaas is deze uitnodiging enkele dagen na het verschijnen van de publicatie in de krant door inspreker ontvangen.

Verder zijn omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de start van het bodem- en grondwateronderzoek, welke inmiddels is uitgevoerd. De resultaten hiervan worden aan omwonenden beschikbaar gesteld.

Ten aanzien van het ontbreken van de groenstrook wordt verwezen naar de beantwoording in 4.1 onder punt 1.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

4.3 Inspraakreactie 3

d.d. 9 oktober 2017, ontvangen 9 oktober 2017

Samenvatting reactie

Volgens inspreker is er sprake van wateroverlast aan de achterzijde van de woningen Vierzinnen 8, 10 en 12, mogelijk door een te hoge ligging van de nieuwbouw in fase 1 van Heijhorst. Inspreker vraagt om dit als aandachtspunt mee te nemen in het riolerings-/ hoogte-ontwerp.

Reactie gemeente

Er zijn de gemeente geen klachten bekend van wateroverlast aan de achterzijde van de woningen Vierzinnen 8, 10 en 12. Bij het rioleringsplan van Heijhorst Zuid wordt dit als aandachtspunt meegenomen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

4.4 Inspraakreactie 4

d.d. 13 oktober 2017, ontvangen 16 oktober 2017

Samenvatting reactie

1. Insprekers zijn van mening dat ze door de makelaars en de gemeente verkeerd geïnformeerd zijn. Insprekers hebben hun woning in Heijhorst fase 1 (zuidzijde) gekocht in de wetenschap dat er tussen de woningen Heijhorst 23 tot en met 51 en de nieuwe woningen in Heijhorst fase 2 (De Heijhorst Zuid) een groenstrook, dan wel een natuurlijke afscheiding van 5 a 10 meter zou blijven bestaan. Volgens insprekers waren de prijzen van hun woningen, gelet op de ligging (tuin op het zuiden en de groenstrook) hoger dan de andere woningen van vergelijkbare grootte. Deze extra investering wordt door het ontbreken van de groenstrook tenietgedaan door onder andere: minder daglicht in de tuinen/huizen, geen vrij uitzicht meer en niet meer achter de erfgrans/percelen te kunnen komen voor onderhoud aan de berging/veranda.
2. Insprekers ervaren wateroverlast in hun tuinen en kruipruimten en brengen daarover de volgende punten naar voren:
 - a. Tijdens de bouw van de woningen in Heijhorst fase 1 (zuidzijde) waren de weersomstandigheden slecht in de vorm van overvloedige neerslag. Vanwege de leemlaag in de bodem werd het grondwater slecht afgevoerd, waardoor dit resulteerde in wateroverlast. De watergang achter de woningen kon het grondwater/hemelwater grotendeels opvangen. Deze watergang is door de huidige aannemer van Heijhorst fase 2 zonder overleg of vooraankondiging illegaal gedempt, waardoor het grondwaterprobleem is verergerd. Insprekers zijn bang dat hieruit vervolgschade gaat optreden.
 - b. Voorafgaand aan de bouw van woningen in Heijhorst fase 1 hadden de watergangen die richting Valleikanaal lopen verbreed/verzwaard moeten worden. Dat is tot op heden niet gerealiseerd. Door het ontbreken van een goed waterstructuurplan ondervinden insprekers veel wateroverlast.
 - c. Bij de bouw van de woningen Heijhorst fase 1 (zuidzijde) is rekening gehouden met afvoer van hemelwater naar het Valleikanaal via de gedempte watergang. Zo zijn de bergingen niet aangesloten op een riolering, maar een bezinkput van grind en ontbreken de straatkolken in de brandgang.
 - d. Door de gemeente zijn via peilbuizen metingen verricht naar de grondwaterstanden aan de voor- en achterzijde van de woningen in Heijhorst fase 1 (zuidzijde). Daaruit bleek dat het grondwaterpeil zorgwekkend hoog is. Hier is tot op heden niets aan gedaan.
 - e. De gemeente zou een bodemonderzoek in de achtertuinen van de woningen Heijhorst fase 1 (zuidzijde) laten uitvoeren om zo te kunnen bepalen of er voor of tijdens de bouw een verkeerd besluit is genomen. Onduidelijk is of dit onderzoek al is uitgevoerd.
 - f. Op 18 oktober 2016 is de aannemer van Heijhorst fase 2 begonnen met het rooien van de bosschages op het terrein, zonder de omwonenden hierover te informeren. Tijdens de werkzaamheden hebben insprekers van de

- maatregelen te treffen voor het tegengaan van overlast door regenwater op eigen terrein. Dat geldt ook voor de keuze welke maatregelen worden getroffen.
- d. De gemeente heeft een bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren en de resultaten daarvan worden beschikbaar gesteld aan de omwonenden, waaronder inspreker. Op basis van de resultaten van dit onderzoek worden de aanbevolen maatregelen bij de verdere ontwikkeling van Heijhorst Zuid betrokken.
 - e. Zie voorgaande beantwoording onder punt d.
 - f. Het rooien van de bosschages op het terrein mocht zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/uitvoerder om te bepalen of en hoe omwonenden over de werkzaamheden worden geïnformeerd. Voor het dempen van de bedoelde watergang op eigen terrein, die overigens geen onderdeel uitmaakt van het watersysteem van Heijhorst fase 1, wordt verwezen naar de voorgaande beantwoording onder punt 2.a.
 - g. Zie voorgaande beantwoording onder punt 2.a. Voor het dempen van de watergang op eigen terrein is de eigenaar/ontwikkelaar verantwoordelijk.
3. Verplaatsen van de watergang in noordelijke richting is vanwege onderhoudsproblemen, behoud van het leefklimaat en stedenbouwkundige kwaliteit niet aan de orde.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

4.5 Inspraakreactie 5

d.d. 17 oktober 2017, ontvangen 17 oktober 2017

Samenvatting reactie

Een aantal bewoners van Heijhorst fase 1 (zuidzijde) hebben hun reactie op het voorontwerpbestemmingsplan De Heijhorst Zuid kenbaar gemaakt. Daaraan liggen diverse bezwaren ten grondslag, die op 1 punt niet door insprekers wordt gedeeld. De makelaar heeft destijds bij het tekenen van het koopcontract aan insprekers meegedeeld dat de betreffende watergang op de presentatie niet zal worden aangelegd. Insprekers hadden hierover een vraag gesteld omdat ten tijde van de presentatie een soortgelijke watergang stond ingetekend als achter de woningen aan de Brug. Colijn-de-Raat singel. Vanaf de aankoop van de percelen van insprekers is de watergang niet meer aanwezig. Insprekers hebben er daarom bezwaar tegen indien er weer een watergang wordt aangelegd.

Voor het overige is de inspraakreactie gelijk aan die van inspraakreactie 4 (paragraaf 4.4).

Reactie gemeente

In het plan De Heijhorst Zuid is geen watergang opgenomen ten zuiden van de woningen Heijhorst 23 tot en met 51 (oneven). Wel wordt langs de westelijke- en zuidelijke grens van het plangebied een watergang aangelegd. Deze is in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Water.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.