

Gemeente Scherpenzeel



Nota inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan
Centrum Dorpsstraat 270

Nota inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan Centrum Dorpsstraat 270

Opdrachtgever: Gemeente Scherpenzeel
Afdeling Ruimte en Groen

Auteur: J. de Ruiten-van der Leest

Datum: Maart 2023

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum, Dorpsstraat 270 heeft vanaf 2 juni t/m 13 juli 2021 ter inzage gelegen.

Op 23 juni is er gelegenheid gegeven om een toelichting te krijgen op het plan. Hier is door een aantal bewoners gebruik van gemaakt.

Tijdens de ter inzage termijn zijn 2 inspraakreacties ingediend.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg geweest met de provincie en de benodigde instanties. Het plan is naar de diverse instanties verzonden. Van de zijde van de instanties is 1 reactie ingediend.

De inspraakreacties zijn puntsgewijs samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Vooroverlegreactie

Vooroverlegreactie 1

Op enige afstand van het plangebied ligt het bedrijf Van Appeldoorn Chemical in Woudenberg. Hier kunnen de incidentscenario's explosie en toxische wolk optreden. Bij een toxische wolk is schuilen het aan te bevelen handelingsperspectief.

Vanuit de veiligheidsregio wordt geadviseerd de toekomstige bewoners en de bedrijfshulpverlening te informeren over de risico's van het wonen op deze locatie en over eventuele handelingsperspectieven in geval van een (dreigend) incident. Goede communicatie en regelmatig oefenen van scenario's door bedrijfshulpverlening en zorgpersoneel vergroot de zelfredzaamheid van bewoners.

Gemeentelijke reactie

De gemeente zal de ontwikkelende partij erop wijzen dat de toekomstige gebruikers van het appartementen- en het zorgcomplex goed geïnformeerd dienen te worden over mogelijke incidentscenario's en het zorgpersoneel te adviseren regelmatig te oefenen met scenario's.

Inspraakreacties

Inspraakreactie 1.

De inspraakreactie is ingediend namens een bewoner van het naastgelegen appartementencomplex, hierin wordt het volgende aangegeven.

- a. Door realisatie van een hoger pand dat dichterbij het naastgelegen appartementencomplex komt te staan ontstaat er vermindering van lichtinval en uitzicht.
Er zal inkijk in de woning ontstaan, wat een aantasting van de privacy tot gevolg heeft en verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- b. Er ontstaat waardevermindering van het appartement.

Gemeentelijke reactie

- a. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk, dat een plan kan worden gerealiseerd voor een appartementencomplex met een goothoogte van 7.00 meter en een bouwhoogte van 11.00 meter, dat op de perceelsgrens wordt geplaatst.

Aan de zijde van het betreffende appartementencomplex wordt het plan op de erfsgrens geplaatst. Dit deel van het bouwplan krijgt tot een breedte vanaf 2.00 meter van de erfsgrens een goot- en bouwhoogte van maximaal 6.00 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan is nog een goothoogte van 7.00 meter opgenomen voor het gehele plangebied binnen de woonbestemming. Dit zal worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan, zodat het deel tot 2.00 meter van de erfsgrens een goot- en bouwhoogte krijgt van 6.00 meter.

Op een afstand van 2.00 meter vanaf de erfsgrens krijgt het bouwplan een goothoogte van 7.00 meter en begint het schuine dakvlak van het appartementencomplex. In dit deel van het plan komt een raampartij wat zicht kan hebben op het naastgelegen appartement.

Het betreffende appartement van inspreker ligt op de tweede verdieping, waar de verdiepingsvloer op 6.00 meter hoogte ligt. Hierdoor is geen direct zicht op de bebouwing dat op de erfsgrens wordt geplaatst, omdat dit een hoogte krijgt van maximaal 6.00 meter.

Wel zal er zicht zijn op het deel van het plan dat op een afstand van 2.00 meter van de erfsgrens wordt geplaatst en dat een goothoogte van 7.00 meter en nokhoogte van 11.00 meter krijgt. Hierdoor ontstaat wel een wijziging van het uitzicht.

Met betrekking tot de lichtinval in het appartement kan het volgende worden aangegeven.

De verdiepingvloer van het betreffende appartement bevindt zich op 6.00 meter hoogte. Het raam in de keuken van dit appartement ligt met ca. 1,60 meter het dichtst op de erfgrens.

Het bouwplan voorziet aan deze zijde echter in een lagere bouwhoogte namelijk 6.00 meter, waardoor het bouwen op de erfgrens niet leidt tot vermindering van de lichtinval (het vigerende bestemmingsplan staat een hoogte van 7.00 meter toe).

De kap van het te realiseren appartementencomplex begint op een afstand van 2.00 meter van de erfgrens en ligt hiermee op 3.60 meter van het betreffende appartement hierdoor zal realisatie van het bouwplan niet leiden tot een substantiële vermindering van lichtinval van het keukenraam.

Gelet op de ligging van het plan in een centrumgebied waar het gebruikelijk is dat bebouwing dicht op elkaar of zelfs aansluitend aan elkaar wordt gebouwd, wordt de afstand van het bouwplan tot het appartementencomplex aanvaardbaar geacht.

- b. Aangegeven wordt dat er sprake is van waardevermindering van het appartement.

De Wet op de ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid een verzoek om planschade in te dienen als men meent dat er waardevermindering van een woning optreedt door een nieuwe ontwikkeling.

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, waarbij aan de oostzijde over een strook met een breedte van 2.00 meter vanaf de erfgrens de goot- en bouwhoogte wordt aangepast van 7.00 meter respectievelijk 11.00 meter naar 6.00 meter.

Inspraakreactie 2

De inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de bouwhoogte van het plan voor de appartementen, deze is hoger dan het huidige bestemmingsplan toe staat. Door deze hoogte is een derde bouwlaag mogelijk, waardoor er uitzicht is op de tuin van de inspreker.

Gemeentelijke reactie

Zoals hiervoor ook is aangegeven is een goothoogte van 7.00 meter en bouwhoogte van 11.00 meter passend in het bestaande bebouwd gebied waarvan deze locatie onderdeel uit maakt.

Op de verdieping zijn bij de appartementen de balkons aan de noord- en zuidzijde geprojecteerd. De balkons aan de noordzijde kijken uit op de Dorpsstraat en hebben hierdoor geen zicht op de tuin van de inspreker.

De twee balkons aan de zuidzijde worden op de 2^e verdieping inpandig gerealiseerd, waardoor geen direct zicht is op de tuin van de inspreker.

Op de 3^e verdieping wordt 1 balkon geplaatst aan de zuidoostzijde van het pand, dit balkon grenst aan een dakvlak waardoor vanuit dit balkon ook geen direct zicht is op de tuin van de inspreker.

Aan de zijde van de betreffende tuin is wel een dakkapel geplaatst. Tussen de planlocatie en de tuin van inspreker is nog een ander perceel met bebouwing gelegen, waardoor het uitzicht van het bouwplan op de tuin beperkt is en er hierdoor geen onevenredige aantasting van het gebruik van de tuin en de privacy van de inspreker ontstaat.

Ambtshalve zijn er de volgende aanpassingen

Op de verbeelding het volgende aanpassen:

Appartementen:

- Aanpassen conform tekening appartementen 9-12-21, nr. 18-123
- Bouwhoogte oostzijde over breedte van 2.00 meter wijzigen van bouwhoogte goothoogte van 7.00 meter/11.00 meter naar goothoogte/bouwhoogte van 6.00 meter conform tekening;
- Noordzijde appartementen: balkon westzijde 2^e verdieping deels niet overkapt, maximale bouwhoogte aangeven tot 7.00 meter voor deel dat niet wordt overkapt;
- Zuidzijde appartementen: balkon oostzijde 2^e verdieping deels niet overkapt, maximale bouwhoogte aangeven tot 7.00 meter voor deel dat niet wordt overkapt;

Zorgcomplex

- Aanpassingen bouwvlak en rondom bouwhoogte aanpassen van 6.00 meter naar 3.20 meter, conform tekening zorgstudio's d.d. 9-12-2021, nr. 18-123.

In de regels (en de toelichting daarop) het volgende aanpassen:

De functie van de maatschappelijke zorginstelling verduidelijkt door te spreken van een zorginstelling voor tijdelijk verblijf. Hier is ook een definitie voor opgenomen in de begripsbepalingen.