

# **Gemeente Scherpenzeel**



## **Nota zienswijzen**

ontwerpbestemmingsplan  
Centrum, Dorpsstraat 270

# Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan  
Centrum, Dorpsstraat 270

**Opdrachtgever:** Gemeente Scherpenzeel  
Afdeling Ruimte en Groen

**Auteur:** R. Raat-Reitsma

**Datum:** Juni 2023

## **INHOUD**

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Gevolgen voor het bestemmingsplan	7
4. Ambtshalve wijzigingen	8

## **1. Inleiding**

Aan de Dorpsstraat 270 is het voormalige partycentrum de Hertog van Gelre gelegen. Het bestemmingsplan 'Centrum, Dorpsstraat 270' voorziet hier in de bouw van 9 appartementen en een zorginstelling met 11 zorgeenheden voor tijdelijk verblijf. Deze nieuwbouw zal het voormalige partycentrum vervangen.

Het college heeft op 4 april 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum, Dorpsstraat 270' ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken, van 12 april 2023 tot en met 23 mei 2023, ter inzage gelegen.

In deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De beantwoording hiervan vindt u in deze nota.

## 2. Zienswijzen

De hier beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van de zienswijzen zoals deze door de indieners zijn verwoord. Eventuele nummeringen die in de zienswijzen zelf zijn toegepast, kunnen hiervan afwijken. In cursief wordt bij de zienswijze de gemeentelijke beantwoording gegeven.

### Zienswijze 1

a.	Door de nieuwbouw ontstaat er inkijk in mijn appartement en op mijn balkon waardoor mijn privacy verloren gaat.
a.	<i>Het betreffende appartement ligt op de tweede verdieping, waar de verdiepingsvloer op 6.00 meter hoogte ligt. Hierdoor is geen directe inkijk vanuit het gedeelte van de nieuwbouw dat op de erfgrens wordt geplaatst, omdat dit een hoogte krijgt van maximaal 6.00 meter. Wel is er direct zicht op de schuine kap van de nieuwbouw. Deze kap staat op een minimale afstand van 2.00 meter van de erfgrens en kent een goothoogte van 7.00 meter en een nokhoogte van 11.00 meter. Hierin zijn dakkapellen opgenomen die op minimaal 2,5 meter van de erfgrens staan. Hierdoor is inkijk mogelijk, maar deze wordt als aanvaardbaar geacht gezien de ligging in het centrumgebied. Hetzelfde geldt voor de inkijk richting het balkon. Met de nieuwbouw zal op een afstand van minimaal 2 meter van de erfgrens een balkon worden gerealiseerd. Dit wordt als aanvaardbaar gezien in een centrumgebied en als onderdeel van een appartementengebouw.</i>
b.	Er is geen volledig uitzicht meer vanuit de woonkamer/keuken en balkon.
b.	<i>Het uitzicht vanuit de woonkamer/keuken ligt aan de Dorpsstraatzijde en zal in slechts beperkt veranderen door de toepassing van een dwarskap op de nieuwbouw. Nog altijd blijft er vrij uitzicht richting de Dorpsstraat. Zeker ook omdat het appartement van de zienswijze indiener aan deze zijde verder van de perceelsgrens is gelegen. Vanuit het balkon zal het uitzicht naar met name de zuidwestzijde veranderen. Dit is het gevolg van het toepassen van de dwarskap met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter. Deze dwarskap is niet direct aan de perceelsgrens gelegen, maar op minimaal 2 meter. Daarmee blijft er een open uitzicht vanaf het balkon. Overigens kan, zeker in een centrumgebied, het behoud van een uitzicht niet worden gegarandeerd. Het 'dorpslandschap' zal door de jaren heen altijd aan veranderingen onderhevig zijn. Er is met het ontwerp van de nieuwbouw geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht.</i>
c.	Er is geen sprake meer van volledige lichtinval en zonlicht in het appartement. Met name niet in de voorjaars- en najaarszon. Juist door het zonlicht is nu sprake van lage energiekosten.
c.	<i>Met betrekking tot de lichtinval in het appartement kan het volgende worden aangegeven. De verdiepingsvloer 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.</i>

*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 in het appartement.*

## Zienswijze 2

a.	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de nieuwe hoogte. De extra verdieping heeft daardoor inzicht op mijn tuin. Zowel vanaf de balkons als vanuit de dakkapel.
a.	<p><i>Vigerend is sprake van een goot- en bouwhoogte van 7 meter over vrijwel het gehele perceel. In de omgeving is de meeste bebouwing planologisch voorzien van een goot- en bouwhoogte van 6, resp. 10 meter. Zo ook de bebouwing direct naast het perceel van de indiener van de zienswijze. Een goot- en bouwhoogte van 7, resp. 11 meter voor de nieuwbouw vinden wij passend in het centrumgebied. Dit sluit ook goed aan bij de bestaande vraag naar ruimere appartementen.</i></p> <p><i>Daarmee is inderdaad sprake van een extra verdieping ten opzichte van de bestaande situatie. Hier komt aan de tuinzijde van indiener zienswijze één appartement met balkon. Dit balkon is geïntegreerd in het dakvlak van de nieuwbouw. Daarmee is de inijk richting de betreffende tuin beperkt. Daarnaast liggen er nog enkele percelen tussen de nieuwbouw en de betreffende tuin in.</i></p> <p><i>Naast het balkon is er ook sprake van een dakkapel op het zuidoostelijke appartement op de 2<sup>e</sup> verdieping van de nieuwbouw. Deze is van belang voor de daglichttoetreding van dit appartement. Van hieruit is het staand mogelijk de tuin in kwestie te zien. Zoals al aangegeven is dit wel van enige afstand en ook dit is geen vreemde situatie in een centrumgebied. Van een onevenredige aantasting van het gebruik van de tuin en de privacy is geen sprake.</i></p>
b.	De nieuwe hogere bouwhoogte kan een precedentwerking hebben.
b.	<p><i>De appartementengebouwen in het centrumgebied kennen nu al bouwhoogten van 10, 11 tot en met 13 meter. Daarmee sluit de voorziene bouwhoogte van de nieuwbouw aan bij wat al gebruikelijk is in het centrum. Daarbij vraagt elke plek ook om maatwerk. Dat levert hier bijvoorbeeld de toepassing van een kap op. De bouwhoogte wordt in relatie tot zijn omgeving als passend gezien.</i></p>

### **3. Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.

-



#### **4. Ambtshalve wijzigingen**

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat nog een nader ecologisch onderzoek vereist is naar vleermuizen. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en de resultaten ervan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat er geen **PM**