

Gemeente Scherpenzeel



Nota inspraak

voorontwerpbestemmingsplan
Holevoetplein 282

Nota inspraak

voorontwerpbestemmingsplan
Holevoetplein 282

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
Afdeling Ruimte en Groen

Auteur: J. de Ruiter-van der Leest

Datum: 7 juli 2021

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Holevoetplein 282 heeft vanaf 26 mei t/m 6 juli 2021 ter inzage gelegen.

Op 16 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 4 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 geen reactie ingediend.

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

Inspraakreacties

Inspraakreactie 1.

De inspraakreactie is namens diverse bewoners van de Nieuwstraat, de Holevoetlaan en het Holevoetplein ingediend, waarbij het volgende wordt aangegeven:

a.

Het bestemmingsplan maak het mogelijk, dat een plan kan worden gerealiseerd met een onaanvaardbare grootte. Door de dakpunten wordt het gebouw onnodig verhoogd waardoor dit extra overlast voor de omwonenden geeft.

b.

De privacy en het vrije uitzicht worden aangetast en er is minder zonlicht op de percelen, hierdoor wordt het woongenot aangetast. De bewoners hebben deze woningen juist gekozen om het vrije uitzicht vanuit de achtertuinen.

c.

De woningen zullen in waarde dalen door het bouwplan.

d.

Het gehouden proces is niet open geweest, vragen niet beantwoord, informatie achter gehouden, bewoners niet op de hoogte gesteld van het aanpassen van het plan, er is slechts eenmaal een informatieavond gehouden, waardoor er geen participatie heeft plaatsgevonden.

Bij de bewoners leefde het idee dat de locatie een tuin zou blijven voor de bewoners van de Herbergier.

e.

Er worden bomen gekapt, terwijl het van belang is het groene karakter van de achtertuinen van de bewoners te behouden. Er zou boom besparend moeten worden gebouwd, waarbij het groene karakter van het gebied gehandhaafd blijft.

Er wordt echter een groot gebouw toegestaan met een hoogte van 7.00 meter, terwijl het bestemmingsplan een bijgebouw toestaat van 50m² en een bouwhoogte van 5.00 meter.

Gemeentelijke beantwoording

a.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er een plan kan worden gerealiseerd binnen het bouwvlak van plm. 430m², met een goothoogte van deels 3.00 meter en deels 5.50 meter en een bouwhoogte van 7.00 meter.

Het bouwvlak is aan de zijde van de Holevoetlaan op 3.00 meter van de erfgrans geprojecteerd en aan de zijde van de Nieuwstraat op 4.00 meter.

Het perceel op de locatie heeft een oppervlakte van ruim 4.000m², waardoor het perceel qua grootte geschikt is om naast het bestaande pand van de Herbergier op het achter terrein nog een pand te realiseren.

Bij de omliggende percelen zijn bijgebouwen op het achter terrein toegestaan met een goothoogte van 3.00 meter, bouwhoogte van 5.00 meter en met een afwijking van het bestemmingsplan een bouwhoogte van 6.00 meter.

Een totale bouwhoogte van 7.00 meter van het plan is een beperkte afwijking van deze toegestane bouwhoogte op de omliggende percelen.

b.

De woningen (gemeten vanaf het bouwvlak) aan het Holevoetplein en de Nieuwstraat staan op een afstand van plm. 60 meter of meer, respectievelijk plm. 30 meter van het bouwvlak af waar de bebouwing kan worden gerealiseerd.

Bij de woningen aan de Holevoetlaan varieert deze afstand van plm. 14 meter tot 33.00 meter tot de grens waar een goothoogte van 3.00 meter is toegestaan en plm. 19.00 meter tot 32.00 meter waar het deel ligt met een goothoogte van 5.50 meter.

De situatie zal voor de omwonenden een verandering zijn gelet op het feit dat er jaren op deze locatie geen bebouwing aanwezig was.

Hoewel de situatie ter plaatse wijzigt door onderhavig bestemmingsplan is het plan niet zodanig gelet op de lagere goothoogte van 3.00 meter aan de zijde van de Holevoetlaan en de ruime afstand tot de woningen aan de Nieuwstraat en het Holevoetplein, dat sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.

Met betrekking tot vrij uitzicht kan aangegeven worden, dat in de loop van de tijd ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, die niet voorzien zijn, maar wel passend zijn op een locatie. Op deze locatie is het gebruik als hotel gewijzigd. Waardoor er naast de Herbergier ook ruimte beschikbaar is, gelet op de grootte van het perceel, voor nog een functie. Hierbij sluit een Thomashuis goed aan bij de zorgfunctie van de Herbergier.

Er is voor de locatie gekeken in hoeverre het plan schaduw veroorzaakt voor de omliggende percelen. Uit een berekening van de schaduwwerking op de omliggende percelen blijkt dat het plan in de zomerperiode in de avonduren in de tuinen van een beperkt aantal woningen aan de Nieuwstraat enige schaduwwerking geeft.

Dit is een beperkte periode van de dag waardoor dit niet zodanig onevenredig is dat sprake is van een onaanvaardbaar plan.

c.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid voor een planschadevergoeding. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend, waarna een deskundige zal toetsen of daadwerkelijk sprake is van planschade.

d.

Voordat de bestemmingsplanprocedure is gestart heeft de ontwikkelaar informatie gegeven aan de omwonenden over het plan dat zij willen ontwikkelen op hun perceel.

De gemeente heeft eveneens het plan bekeken, waarbij in goed overleg met de ontwikkelaar het plan is aangepast en de bouwhoogte is verlaagd van 10.00 meter naar 7.00 meter.

Vervolgens is de bestemmingsplanprocedure opgestart, waarbij tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan er gelegenheid is geboden mondeling van zowel de ontwikkelaar als de gemeente een toelichting te krijgen. Hiervan hebben een aantal bewoners gebruik gemaakt. Er zijn hierbij niet bewust zaken achtergehouden of niet bekend gemaakt richting de omwonenden.

e.

De groenvoorzieningen op het perceel, langs de erfgrans met zowel de Nieuwstraat als de Holevoetlaan worden gehandhaafd en worden niet gekapt.

Enkel wat oudere bomen die meer op het middenterrein staan zullen wel worden verwijderd. Dit zijn geen bomen die onderdeel uitmaken van een groenstructuur en kunnen zonder vergunning worden gekapt.

Om de bomen op de erfgrans aan de zijde van de Holevoetlaan te kunnen behouden zal het bouwvlak zoals op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is aangegeven ongeveer 1.00 meter richting het noorden worden verplaatst, waardoor het bouwvlak iets verder af komt te liggen van de woningen aan de Holevoetlaan.

Inspraakreactie 2

Een inspraakreactie is ingediend door de bewoners van de Nieuwstraat.

a.

Het bestemmingsplan maak het mogelijk, dat een plan kan worden gerealiseerd met een onaanvaardbare grootte. Door de dakpunten wordt het gebouw onnodig verhoogd waardoor de bewoners van de Nieuwstraat onevenredig zwaar belast worden. De overlast kan worden weggenomen door het creëren van een laag plat dak, wat begroeid kan worden met planten.

Tevens worden er vier dubbele raampartijen op de eerste verdieping gerealiseerd wat onaanvaardbaar is. Er is geen sprake van een lage gootlijn zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven, aan de zijde van de Nieuwstraat is deze 4.00 meter en de bouwhoogte is 7.00 meter.

De insprekers menen dat er mogelijkheden zijn het pand aan te passen, waarbij o.a. de volgende opties zijn: verder van de erfgrans plaatsen, draaien, aanpassen tot één bouwlaag, of het plan verdiepen als dit niet kan worden aangepast geven zij een maximale bouwhoogte van het plan aan van 5.00 meter.

b.

Vanaf het moment van bewoning aan de Nieuwstraat is nooit sprake geweest, dat er bebouwing zou komen er was vrij uitzicht vanuit de tuinen.

Gemeentelijke reactie

a.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1a voor het eerste deel.

Toegevoegd kan nog worden, dat in het bestemmingsplan een schetsplan is opgenomen van het bouwplan, zoals het gerealiseerd zal worden.

Er worden raampartijen geplaatst op de verdieping, hier zullen de slaapkamers komen van de bewoners.

Zoals ook al aangegeven is bij de reactie onder 1 is een bouwhoogte van maximaal 7.00 meter noodzakelijk om op de verdieping de slaapkamers te kunnen realiseren.

Tevens is deze hoogte ook acceptabel gelet op de afstand van het plan tot de woningen aan de Nieuwstraat.

Op de percelen aan de Nieuwstraat staan diverse (grote) schuren waardoor er indirect zicht is vanuit de woningen op het bouwplan.

Er is dan ook geen reden om het pand verder van de erfgrans te verplaatsen of aan te passen.

b.

Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de reactie over het vrije uitzicht onder 1b.

Inspraakreactie 3

De reactie is ingediend door een bewoner van de Holevoetlaan

a.

De inspreker geeft aan geen voorstander te zijn van het verplaatsen van het bouwplan richting de zijde van het parkeerterrein, zoals is voorgesteld door andere bewoners.

De woningen aan de Nieuwstraat hebben diepe tuinen en schuren met een hoogte van 5.00 à 6.00 meter, waardoor vanuit de Nieuwstraat minimaal zicht is op het bouwplan.

De tuinen aan de zijde van de Holevoetlaan zijn minder diep waardoor het bouwplan hier meer overlast zou geven.

b.

Bij het vervallen van de puntdaken krijgt het plan een hoogte van 5.40 en die hoogte is aanvaardbaar.

c.

Verzoek om de bomen aan de zijde van de Holevoetlaan te handhaven, zodat er minder zicht op het bouwplan komt.

d.

De inspreker heeft nog een aantal aandachtspunten en verzoekt rekening te houden met de volgende aspecten:

- Aandacht voor aanvangstijd bouwwerkzaamheden
- Geen werkzaamheden tijdens broedseizoen tussen half maart en half oktober

- Aandacht voor het plaatsen van de verlichting, niet te dicht bij de tuinen
- Entree aan de voorzijde richting de Herbergier
- Realiseren van een groendak
- Indien bewoners met busjes gehaald worden voor dagbesteding, deze graag aan wegzijde ophalen.
- Voorkeur voor licht hout in plaats van zwart voor het pand

Gemeentelijke reactie

a.

De locatie van het plan is aangegeven in onderhavig bestemmingsplan en het is niet de bedoeling deze te verschuiven richting het parkeerterrein. Het is van belang, dat het pand niet verscholen komt te liggen en qua ligging verbonden blijft met de bebouwing aan de voorzijde van het perceel.

b.

Zoals ook hiervoor al aangegeven is de hoogte van het pand noodzakelijk om een 2^e verdieping te kunnen realiseren en hier ook voldoende hoogte te kunnen krijgen. Dit ook mede om te kunnen voldoen aan de hoogte die het Bouwbesluit hiervoor aangeeft.

c.

De bomen aan de zijde van de Holevoetlaan, die op het perceel staan zullen behouden blijven en niet worden gekapt. Voor het behoud van de bomen wordt het bouwvlak ongeveer 1.00 meter richting noordelijke richting geschoven.

d.

De aangegeven aandachtspunten hebben grotendeels betrekking op de uitvoering. Deze opmerkingen zullen meegegeven worden aan de ontwikkelaar.

Inspraakreactie 4

a.

De inspreker geeft aan dat het uitzicht vanuit de tuin wijzigt van zicht op bomen naar zicht op het bouwplan.

De locatie van het plan is gewijzigd waardoor dit nu recht achter de tuin komt te liggen. Tevens wordt de privacy aangetast doordat er nu een functie wordt gerealiseerd op deze locatie

b.

Het plan wordt gerealiseerd bij een monument. De erfgoed verordening geeft aan dat bouwwerken een monument niet mogen verstoren. Gelet op de gekozen bouwstijl wordt het gemeentelijk monument verstoord, doordat het pand ook zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Gemeentelijke reactie

a.

Het bouwvlak van de woning van inspreker ligt op een afstand van ongeveer 60 meter van het bouwplan. Achter de woning zijn gebouwen gerealiseerd over de volle breedte van het perceel, waardoor er nu al geen direct zicht vanuit de woning op het achtergelegen perceel is.

Tevens ligt het bouwplan gezien vanuit de woning niet loodrecht hierop, maar iets naar westelijke richting.

Het onderhavige bestemmingsplan staat een nieuwe functie toe, nl. wonen. Mensen met een beperking zullen hier in een gezinssituatie gaan wonen. Een dergelijke woonfunctie past op deze locatie, waarbij geen overlast is te verwachten.

Van aantasting van privacy door het toestaan van deze functie kan hier niet gesproken worden.

b.

De Witte Holevoet waar de Herbergier gevestigd is, is een gemeentelijk monument. Als gemeente gaan wij zorgvuldig om met nieuwe ontwikkelingen bij een gemeentelijk monument. Een vooroverleg plan van het Thomashuis is dan ook al voorgelegd aan de monumentencommissie.

De monumentencommissie heeft aangegeven dat door de ligging van het plan op het achtererf en de niet dominante hoogte de monumentale waarden van de Witte Holevoet niet worden aangetast.

Tevens is het pand maar beperkt zichtbaar vanaf de weg. De Witte Holevoet blijft door de liggen op het perceel aan de voorzijde het pand wat in het oog valt.

Conclusie

De ingediende inspraakreacties geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

De ontwikkelaar heeft aangegeven de bomen op de erfgrens met de omliggende percelen te willen behouden. Dit heeft tot gevolg dat het bouwvlak aan de zijde van de Holevoetlaan ongeveer 1.00 meter naar het noorden wordt opgeschoven. Dit zal op de verbeelding worden aangepast.