

# **Gemeente Scherpenzeel**



## **Nota inspraak en vooroverleg**

voorontwerpbestemmingsplan Vierzinnen

# **Nota inspraak en vooroverleg**

voorontwerpbestemmingsplan Vierzinnen

**Opdrachtgever:** gemeente Scherpenzeel  
afdeling Ruimte en Groen

**Auteur:** J. Lattasch/J. de Ruiten-van der Leest

**Datum:** 27 september 2021

## **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**

Op de locatie Vierzinnen 2 t/m 12 en de Nieuwstraat 50 t/m 56 worden de eengezinswoningen van Woonstede gesloopt. Het perceel wordt opnieuw bebouwd met een appartementencomplex bestaande uit 24 woningen. Daarvan zijn vijftien appartementen aan de Vierzinnen geprojecteerd en negen woningen aan de Nieuwstraat.

Het perceel krijgt in het bestemmingsplan Vierzinnen de bestemming Wonen. Aan beide straatzijden komt een strook met de bestemming Tuin. Het bouwvlak is aangepast aan het geplande appartementengebouw, waarbij zoveel als mogelijk rekening is gehouden met het bestaande bouwvlak. De maximale goot-en bouwhoogte bedraagt aan de zijde van de Vierzinnen 6.00 meter respectievelijk 10.00 meter. Aan de zijde van de Nieuwstraat zijn deze hoogten 8.00 meter respectievelijk 11.00 meter. Tot slot is in het bestemmingsplan vastgelegd dat het maximaal aantal te bouwen wooneenheden 24 bedraagt.

Het kleine, door de initiatiefnemer aangekochte stuk grond van het timmermanbedrijf, dat in het noordelijk deel van het plangebied ligt krijgt eveneens de bestemming Wonen.

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

## 2. PROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan Vierzinnen heeft in de periode van 28 juli 2021 tot en met 7 september 2021 (6 weken) ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn zijn 2 vooroverlegreacties en 5 inspraakreacties ingediend. Tevens is op 31 augustus 2021 op het gemeentehuis 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 Vierzinnen is voor vooroverleg naar de volgende instanties gezonden:

Provincie Gelderland  
Postbus 9090  
6800 GX ARNHEM  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

Rijkswaterstaat Oost-Nederland  
Postbus 25  
6200 MA MAASTRICHT  
[roplannenoostnederland@rws.nl](mailto:roplannenoostnederland@rws.nl)

Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden  
Postbus 5364  
6802 EJ ARNHEM  
[info@vggm.nl](mailto:info@vggm.nl)

Waterschap Vallei & Veluwe  
Postbus 4142  
7320 AC APELDOORN  
[info@vallei-veluwe.nl](mailto:info@vallei-veluwe.nl)

Gasunie  
Postbus 19  
9700 MA Groningen  
[RO@gasunie.nl](mailto:RO@gasunie.nl)

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

- Nieuwstraat 46-64 (even);
- Nieuwstraat 93-97 (oneven);
- Koepellaan 64-68 (even);
- Vierzinnen 1-6, 8-24 (even).

### **3. VOOROVERLEGREACTIES**

#### **3.1 Vooroverlegreactie 1 - Provincie Gelderland**

*d.d. 18 augustus 2021, ontvangen 24 augustus 2021*

##### Samenvatting reactie

De provincie heeft aangegeven dat in het bestemmingsplan geen provinciale belangen spelen en dat zij geen advies hebben voor het plan.

##### Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.
--

#### **3.2 Vooroverlegreactie 2 – Waterschap Vallei en Veluwe**

*d.d. 18 augustus 2021, ontvangen 18 augustus 2021*

##### Samenvatting reactie

Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft de opmerking dat op pagina 6 van het geohydrologisch onderzoek een verouderde uitsnede van de legger Waterschap Vallei en Veluwe weergegeven is.

##### Reactie gemeente

De uitsnede van de legger Waterschap Vallei en Veluwe wordt in het geohydrologisch onderzoek aangepast.

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.
---

## **4. INSPRAAKREACTIES**

### **4.1 Inspraakreactie 1**

*d.d. 2 september 2021, ontvangen 3 september 2021*

#### Samenvatting reactie

1. Inspreker geeft aan, dat de privacy van zijn cliënt door het realiseren van een appartementencomplex op de locatie van onderhavig bestemmingsplan op een onaanvaardbare wijze geschonden wordt doordat het complex op de zeer korte afstand van 12.00 meter van de erfgrans van het perceel van cliënt aan de Koepellaan wordt gerealiseerd. De tweede en derde woonlaag hebben vanaf het balkon hierdoor direct zicht op en in de tuin van de woning van cliënt.
2. Er wordt door Woonstede geen argumenten aangegeven waarom de balkons niet aan de achterzijde van het appartementencomplex kunnen komen. Het gebruik van ondoorzichtig materiaal en groenvoorzieningen geven geen oplossing. Hoog opgaand groen aan de zijde van de appartementen zal leiden tot klachten van de toekomstige bewoners, dat er geen uitzicht is. Het plaatsen van hoog opgaand groen aan de zijde van het perceel van cliënten is eveneens geen goed alternatief. Dat neemt het zonlicht bij cliënten in de tuin weg.
3. Het plan zal tot waardedaling van de woning leiden.
4. Inspreker maakt zich zorgen over de parkeerdruk. Er is al een parkeerdruk aanwezig en met het toenemen van het aantal appartementen zal de parkeerdruk alleen maar toenemen. De zes parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn bedoeld voor bezoek maar dat is niet te controleren en tevens is niet te controleren dat bewoners van het appartementencomplex hun auto's op het terrein achter het complex gaan parkeren.

#### Reactie gemeente

1. Op een afstand van ongeveer 12.00 meter maakt het bestemmingsplan het mogelijk een appartementencomplex te realiseren met een goothoogte van 8.00 meter en een bouwhoogte van 11.00 meter. Het huidige bestemmingsplan staat bebouwing toe met eengezinswoningen, die een goothoogte van 6.00 meter en bouwhoogte van 10.00 meter hebben. De voorgevel van het nieuwe bouwvlak ligt op ongeveer dezelfde lijn als van het huidige bouwvlak. De appartementen liggen iets naar achter ten opzichte van de voorgevelrooilijn, waardoor de balkons ook volledig binnen het bouwvlak vallen.  
Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de uitbreiding van de woonbebouwing, die in dit deel van de gemeente plaats vindt binnen stedelijk gebied (waarbij op deze locatie oudere eengezinswoningen worden gesloopt). Door de realisatie van bebouwing in meerdere bouwlagen wordt bewoning op de verdieping mogelijk. Er zal een wijziging van gebruik en bebouwing ontstaan, doordat het aantal wooneenheden toeneemt en er een wijziging is qua type bebouwing. Begrijpelijk is dat dit voor de inspreker een verandering betekent.



Hierdoor zal ook doordat de balkons aan de zijde van de Nieuwstraat worden gerealiseerd een bepaalde mate van vermindering van privacy plaatsvinden voor het tegenoverliggende perceel. Op de eerste en tweede verdieping liggen totaal zes appartementen. De inblik vanuit de eerste verdieping zal beperkt zijn doordat vanaf deze hoogte er eerst zicht is op de coniferenhaag van het aan de overzijde gelegen perceel.

Vanuit de 2<sup>e</sup> verdieping, waar drie appartementen liggen zal er meer zicht zijn op de tegenover gelegen woning zijn. De coniferenhaag zal ook hier een bepaalde mate van beperking van het zicht op de tuin geven.

Door de ligging van de woning richting het ten zuiden gelegen landelijk gebied is alleen de zijgevel van de woning gericht op het appartementencomplex. Hierdoor is de inblik in de woning zelf nihil.

Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat kan hier niet worden gesproken.

2. Bebouwing wordt in het algemeen met de voorzijde richting de openbare weg geprojecteerd. De voorzijde van het plan is hier de zijde waar ook de balkons behorende bij de diverse appartementen worden gerealiseerd. Aan de binnenzijde van het complex ligt de galerij, die gebruikt wordt om de diverse appartementen te bereiken. Voor de ruimtelijke uitstraling naar de omgeving en gelet op de omliggende bebouwing is het op deze locatie geen gewenste ontwikkeling als een galerij (achterkantsituatie) aan de straatzijde wordt geprojecteerd. Zoals hiervoor al aangegeven zal de privacy door realisatie van het appartementencomplex beperkt worden aangetast. Om zoveel mogelijk rekening te houden met de omwonenden en hen zo min mogelijk eventuele hinder te laten ondervinden van het te realiseren appartementencomplex is gekeken hoe het plan vormgegeven kon worden. Hierbij is het aanbrengen van groenvoorzieningen, die ook de kwaliteit van een woonomgeving bevorderen van belang. Om groenvoorzieningen binnen het plan mogelijk te maken is aan de buitenzijde van het plangebied een tuinbestemming opgenomen. In een bestemmingsplan wordt het type beplanting niet opgenomen. In overleg met omwonenden kan gekeken worden naar de juiste en gewenste invulling van groenvoorzieningen binnen de tuinbestemming.
3. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk een planschade verzoek in te dienen. Als inspreker meent dat er sprake is van waardedaling van de woning, kan een verzoek om planschade bij de gemeente worden ingediend
4. Op het moment staan er 10 woningen op de locatie, waarbij er maar bij één woning de mogelijkheid is te parkeren op eigen terrein. Hierdoor parkeren de bewoners van 9 woningen langs de openbare weg. Bij de ontwikkeling van dit project is gekeken hoeveel parkeerplaatsen op basis van het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen nodig zijn bij de 24 te realiseren appartementen. Voor sociale woningbouw wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,6

parkeerplaats per woning, zodat er totaal 39 parkeerplaatsen moeten komen. Op het terrein van de ontwikkelaar zullen 33 parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij het realiseren van de ontsluiting van plan Heijhorst op de Nieuwstraat zijn 6 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de woningen, die op deze locatie worden gesloopt. Het is hierdoor logisch deze 6 parkeerplaatsen toe te rekenen aan de nieuwe appartementen. Totaal komen hiermee 39 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe appartementen. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste aantal parkeerplaatsen, zoals gesteld in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen. Tevens houdt dit in dat ten behoeve van het appartementencomplex niet geparkeerd hoeft te worden in de Nieuwstraat.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

## **4.2 Inspraakreactie 2**

*d.d. 6 september 2021, ontvangen 6 september 2021*

### Samenvatting reactie

1. Inspreker maakt zich zorgen om het verlies van privacy door de voorgenomen plannen. Er zijn nu tien balkons gepland aan de zijde van de Vierzinnen met zicht op het perceel van de inspreker. Daarnaast krijgen de woningen aan de Nieuwstraat ramen richting de Vierzinnen. Hierdoor kijken de bewoners in de keuken en woonkamer van de inspreker.
2. De inspreker is van mening dat de uitstraling van het plan niet past in de omgeving. Het is de binnenkomst van Scherpenzeel vanuit het buitengebied. Een landelijke uitstraling is dan gewenst. Deze ziet de inspreker nu totaal niet.
3. Inspreker wenst dat het gebouw in twee delen gebouwd wordt. Door de kolossale massa van het gebouw wordt het uitzicht vanuit zijn perceel, de keuken en woonkamer van inspreker enorm 'vervuilt'. Het nieuwe uitzicht is straks één massa vanaf de hoek Nieuwstraat tot ver achter op het perceel van de inspreker. Een splitsing verplaatst de inblik op het terrein wat naar achter. Hierdoor is de belemmering kleiner.

### Reactie gemeente

1. Het te realiseren appartementencomplex ligt aan de zijde van de Vierzinnen op een afstand van ongeveer 14.00 meter van het perceel van de inspreker en op ongeveer 19.00 meter afstand van de woning. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de uitbreiding van de woonbebouwing, die in dit deel van de gemeente plaats vinden binnen stedelijk gebied en vervangt de bestaande eengezinswoningen op de locatie, die gesloopt worden. Door de realisatie van bebouwing in meerdere bouwlagen wordt bewoning op de verdieping mogelijk. Er zal een wijziging van gebruik en bebouwing

ontstaan, doordat het aantal wooneenheden toeneemt en er een wijziging is qua type bebouwing. Begrijpelijk is dat dit voor de inspreker een verandering betekent. Hierdoor zal ook doordat de balkons aan de zijde van de Vierzinnen gerealiseerd worden een bepaalde mate van vermindering van privacy ontstaan.

Op het perceel aan de Vierzinnen staat op een deel van het perceel een erfafscheiding en ook enkele bomen. Dit neemt al wat direct zicht op de betreffende tuin weg.

De betreffende appartementen ter hoogte van de woning van inspreker hebben ramen aan de zijgevel. Deze ramen komen op een afstand van ongeveer 19.00 meter afstand van de woning van inspreker. Gelet op de afstand van 19.00 meter zal de inkijk hier maar beperkt zijn.

Van een onevenredige aantasting van de privacy kan gelet op de afstand van de tuin en woning van inspreker tot het appartementencomplex niet gesproken worden.

Voor het bouwvlak met de woonbestemming ligt de bestemming tuin. De ontwikkelaar zal hier groenvoorzieningen aanbrengen. In overleg met de omwonenden kan gekeken worden hoe dit wordt ingericht. Groenvoorzieningen, in de vorm van hogere beplanting op deze locatie kunnen ervoor zorgen dat men minder aantasting van de privacy ervaart.

2. Voor de locatie ten zuidoosten van het plangebied worden voorbereidingen getroffen om ook woningbouw mogelijk te maken. Dit gebied wordt hiermee verder bebouwd waardoor de ligging nabij het buitengebied wijzigt en er meer verstedelijking ontstaat. Een appartementencomplex wordt op deze locatie dan ook passend gevonden.  
Om te beoordelen of het plan passend is qua uiterlijke verschijning in een dergelijke omgeving is het plan voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft geconcludeerd dat plan een rustige samenhangende uitdrukking heeft en aansluit op de kenmerken van de omgeving.
3. Erkend wordt dat het zicht vanuit het perceel aan de Vierzinnen zal wijzigen. Zicht op eengezinswoningen is anders dan zicht op een appartementencomplex. In de loop van de tijd kunnen er echter ontwikkelingen spelen. Er kan dan ook geen garantie gegeven worden, dat het uitzicht altijd hetzelfde blijft. Oudere woningen zijn op een gegeven moment aan vervanging toe. Voor deze locatie is gekeken naar een invulling van woningen waar vraag naar is, waarbij uitgekomen is op een appartementencomplex met meerdere woningen. Daarbij is voor zoveel als mogelijk rekening gehouden met het bestaande bouwvlak en rooilijnen

Om op deze locatie te voorkomen dat er een te grote bouwmassa ontstaat en het plan te verzachten is ervoor gekozen het trappenhuis met grote ramen te voorzien, zodat het licht erdoorheen kan schijnen. Het gebouw in twee delen te bouwen is niet wenselijk omdat er anders nog een tweede entree met trappenhuis en lift gebouwd moet worden. Bij het gewenste aantal van 24 appartementen zou het bouwvolume daardoor juist toenemen, dit kan dat ten kosten gaan van het groen, dat nu rond het gebouw aan het openbaar gebied kan worden aangelegd.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

### **4.3 Inspraakreactie 3**

*d.d. 7 september 2021, ontvangen 7 september 2021*

#### Samenvatting reactie

1. Inspreker geeft aan dat de ontsluiting van het verkeer verloopt via de westkant van het project. Een extra groene buffer voorkomt het aanlichten van de woning van de inspreker door de koplampen van de auto's. De huidige groenstrook is niet afdoende, daar is gekozen voor een kleine heester die onder de meter als blokhaag op dit moment geschoren wordt.
2. Een bijkomend effect van een bredere buffer is dat er dan ook geen mogelijkheden meer zijn voor sluiproutes tussen het herontwikkelingsgebied en de parkeerplaatsen voor Vierzinnen 14-24. De parkeerplaatsen worden nu ook gebruikt door bewoners van De vierzinnen 1-12.

#### Reactie gemeente

1. De 12 parkeerplaatsen in het plangebied komen op een afstand van 20 meter van de woning van inspreker te liggen. Tegenover deze woning liggen 13 haakspaarvakken, een brede groenstrook en vervolgens de parkeerplaatsen van het plangebied.

Inspreker kijkt hierdoor eerst rechtstreeks uit op de parkeerplaatsen die ten behoeve van o.a. de woning van inspreker zijn gerealiseerd.

De lichten van de auto's vanuit het plangebied zullen bij het in/uit parkeren de richting uitgaan van de woning van inspreker. Doordat achter de openbare groenstrook op dezelfde hoogte al parkeerplaatsen liggen, waar auto's zullen staan zal het aanlichten van de woning beperkt zijn. De geparkeerde auto's en de groenstrook in de straat van inspreker zullen het eerste licht opvangen.

Er is in het plangebied geen extra ruimte om een groene buffer aan te leggen. De brede groenstrook is openbaar gebied en geen onderdeel van het plangebied en blijft gehandhaafd.

2. De beplanting in de huidige groenstrook betreft een vakbeplanter. De groeihoogte is maximaal 1.00 meter. Bij volgroeïing zorgt deze beplanting voor een dichte blokhaag waar heel moeilijk door heen gelopen kan worden. Als echter veelvuldig door struiken gelopen wordt kan een looppad ontstaan. Dit is echter niet de opzet van de invulling van een groenstrook. Bij realisering van het appartementencomplex zullen voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden ten behoeve van de appartementen. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernorm voor dit type woning zoals de raad in het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen heeft vastgesteld. Het gebruik van de parkeerplaatsen, bij de woning van inspreker door bewoners van het nieuwe appartementencomplex zal hierdoor niet noodzakelijk zijn. Waarbij er tevens ook geen noodzaak is om door de groenstrook te lopen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

#### **4.4 Inspraakreactie 4**

*d.d. 7 september 2021, ontvangen 7 september 2021*

##### Samenvatting reactie

1. Inspreker geeft aan dat de ontsluiting van het verkeer verloopt via de westkant van het project. Een extra groene buffer voorkomt het aanlichten van de woning van de inspreker door de koplampen van de auto's. De huidige groenstrook is niet afdoende, daar is gekozen voor een kleine heester die onder de meter als blokhaag op dit moment geschoren wordt.
2. Een bijkomen effect van een bredere buffer is dat er dan ook geen mogelijkheden meer zijn voor sluiproutes tussen het herontwikkelingsgebied en de parkeerplaatsen voor Vierzinnen 14-24. De parkeerplaatsen worden nu ook gebruikt door bewoners van De vierzinnen 1-12.

##### Reactie gemeente

1. De inspraakreactie is hetzelfde als de inspraakreactie onder 3, voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 3.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

#### **4.5 Inspraakreactie 5**

*d.d. 7 september 2021, ontvangen 7 september 2021*

##### Samenvatting reactie

1. Inspreker is van mening dat een appartementencomplex met 24 appartementen stedenbouwkundig niet passend is in de omgeving. Dit complex wordt met een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 11 meter hoger dan alle bestaande bebouwing in de buurt. Het voorstel is om de bouwhoogte te verlagen, alsook het aantal woningen.
2. De inspreker maakt zich zorgen om de inkijk. Doordat er nu zoveel appartementen komen en het bouwplan hoger is dan de bestaande bouw, zullen veel meer huizen inkijk hebben in de keuken, slaapkamer en woonkamer. Niet alleen bij de inspreker, maar dit geldt voor het hele blok woningen. Uit het huidige plan blijkt onvoldoende hoe daar rekening mee zal worden gehouden. Het aantal bomen dat in de huidige groenstrook staat tussen het huidige blok van de inspreker en de toekomstige parkeerplaats/uitrit van Woonstede zou verdubbeld moeten worden en er zou een hoge struik/klimophaag geplaatst moeten worden om de aangegeven punten te verhelpen.
3. Volgens inspreker zal er veel geluidsoverlast ontstaan en overlast door binnen schijnende koplampen. De vraag is hoe dat probleem opgelost kan worden.
4. De inspreker vraagt zich af welke 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd worden. De al bestaande parkeerplaatsen liggen langs het begin van de Vierzinnen. Een aantal van deze parkeerplaatsen worden nu ook al gebruikt als overloop van de parkeerplaatsen behorende bij het project 'Op Zuid'/ Heijhorst-Zuid. De meeste gezinnen hebben nu jonge kinderen, als deze 18 komen er nog meer auto's bij. Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor de wijk Heijhorst-Zuid/ Op Zuid. De inspreker is daardoor van mening dat Woonstede onterecht de 6 openbare parkeerplaatsen claimt.
5. De inspreker wil graag de bevestiging dat aan de kopgevel, de linkerzijde, van het blok aan de Vierzinnen geen ramen komen. Dat is volgens de inspreker niet alleen voor hem maar ook voor al hun burens erg belangrijk.
6. De inspreker ergert zich aan het feit dat Woonstede bewust onjuiste informatie verteld heeft. Tegen alle omwonenden hebben ze mondeling gezegd dat het nieuwe complex ongeveer even hoog wordt als de huidige rijwoningen, terwijl uit het voorontwerpbestemmingsplan duidelijk blijkt dat dit niet het geval is.

#### Reactie gemeente

1. Bij het ontwikkelen van een nieuw plan op een locatie wordt gekeken of een plan stedenbouwkundig gezien inpasbaar is op een locatie. Bij deze overweging wordt gekeken naar de locatie zelf, maar ook hoe een plan zich verhoudt naar de omliggende bebouwing en de invloed van een plan op de omgeving. Het plan is voorgelegd aan een stedenbouwkundig bureau, die een positief advies hebben uitgebracht.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk aan de zijde van de Vierzinnen bebouwing te realiseren met een goothoogte van 6.00 meter en een bouwhoogte van 10.00 meter en aan de zijde van de Nieuwstraat mag de

bebouwing een goothoogte hebben van 8.00 meter en een bouwhoogte van 11.00 meter.

De woningen op het perceel van inspreker mogen een goothoogte hebben van 6.00 meter en bouwhoogte van 11.00 meter.

De hoogtematen aan de zijde van de Vierzinnen sluit aan bij bouwhoogten die gebruikelijk is voor eengezinswoningen in de gemeente.

Het deel van het plan aan de Nieuwstraat heeft hiervan een iets afwijkende goothoogte. Deze goothoogte is acceptabel, gelet op het feit dat de totale bouwhoogte niet hoger is dan van de woningen die in de nieuwere wijken wordt toegestaan.

Om te voorkomen dat er een te grote bouwmassa ontstaat en het plan te verzachten is er wel voor gekozen het trappenhuis met grote ramen te voorzien, zodat het licht erdoorheen kan schijnen.

Het aantal woningen neemt op deze locatie wel toe van 10 woningen naar 24 woningen en wijzigt van eengezinswoningen naar een plan voor appartementen.

Voor deze locatie is gekeken naar een invulling van woningen waar vraag naar is, waarbij uitgekomen is op een appartementencomplex met meerdere woningen. Hierbij is zoals hiervoor ook al is aangegeven wel gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing hiervan op deze locatie.

Het aantal van 24 is qua bouwmassa inpasbaar op deze locatie. Hierbij is ook gekeken of voor dit aantal woningen voldoende parkeergelegenheid in het plangebied kon worden aangelegd. Er wordt voldaan aan de parkeernorm zoals aangegeven in het door de raad vastgesteld bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen.

2. Het bouwblok van de appartementen aan de zijde van de Vierzinnen staat haaks op een afstand van ruim 30.00 meter van de woning van de inspreker. In deze westzijde van het plan komen geen ramen. Er zal hierdoor geen inkijk zijn vanuit deze appartementen in de woning van de inspreker. De beperkte inkijk van dit deel van het appartementencomplex, die er mogelijk kan zijn, is als toekomstige bewoners via de galerij naar hun woningen lopen.

Het deel van de appartementen aan de zijde van de Nieuwstraat ligt op een afstand van ongeveer 70.00 meter van de woning van de inspreker. Op deze afstand zal er geen inkijk in de woning van inspreker zijn.

Er kan dan ook niet gesproken worden van een onevenredige aantasting van de privacy door realisatie van het plan.

De groenstrook in de straat van inspreker is openbaar gebied en deze wordt gehandhaafd. Binnen de strook staan een aantal bomen en vakbeplanting die een hoogte kan krijgen van maximaal 1.00 meter.

De groeihoogte is maximaal 1.00 meter. Bij volgroeïing zorgt deze beplanting voor een dichte blokhaag.

Extra beplanting in deze strook wordt gelet op de ligging van de appartementen voor het beperken van de inkijk in de woningen niet noodzakelijk geacht.

3. 12 parkeerplaatsen in het plangebied komen op een afstand van 20 meter van de woning van inspreker te liggen. Tegenover deze woning liggen 13 haaksparkeervakken, een brede groenstrook en vervolgens de parkeerplaatsen van het plangebied.

Op de groenstrook staan zoals hiervoor ook aangegeven een aantal bomen met vakbeplanting, waarbij deze beplanting bij volgroeïing zorgt voor een dichte blokhaag. Deze groenstrook en de geparkeerde auto's in de straat van de inspreker voorkomen al dat de autolichten rechtstreeks in de woning van de inspreker schijnen.

Er zal mogelijk wat meer geluid ontstaan doordat autodeuren worden gesloten. Dit zal gelet op de afstand van 20.00 meter van de parkeerplaatsen tot de woning van de inspreker in de woning zeer beperkt zijn.

Van een onevenredige overlast met betrekking tot geluid kan hier dan ook niet gesproken worden.

4. De 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn gelegen aan de Vierzinnen ter hoogte van Nieuwstraat 60. Deze zijn tijdens de aanleg van de nieuwbouwwijk Op Zuid gerealiseerd voor de eengezinswoningen van Woonstede. Echter zijn deze niet meegeteld voor de parkeernorm voor de nieuwbouwwijk Op Zuid. Aangezien deze aangelegd zijn voor bewoners van de te slopen eengezinswoningen, kunnen de 6 parkeerplaatsen meegeteld worden bij het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het appartementencomplex. Voor de appartementen dient op grond van het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Parapluplan parkeren 1,6 parkeerplaats te worden aangelegd per appartement. Totaal dienen er 39 parkeerplaatsen te komen voor het appartementencomplex. Hiervan worden er 33 gerealiseerd op het parkeerterrein achter de appartementen en liggen 6 al bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied.
5. Aan de kopgevel, de linkerzijde, van het blok aan de Vierzinnen komen geen ramen. Dit is aangegeven op de tekening die al voorgelegd is aan de gemeente en de welstandscommissie.



6. Het is erg jammer dat de inspreker ervaart dat Woonstede bewust verkeerde informatie geeft.

Hoe Woonstede de voorlichting over het plan voor de bouw van een appartementencomplex aan inspreker heeft meegedeeld is ons niet bekend.

Wel zijn wij op de hoogte van het feit, dat Woonstede de omwonenden vooraf heeft geïnformeerd over de ontwikkeling op deze locatie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.