

Gemeente Scherpenzeel



Nota inspraak en overleg

Voorontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Koepel

Nota inspraak en overleg

Voorontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Koepel

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Ruimte en Groen

Auteur: W.E. Algra

Datum: 29 mei 2023 (laatste versie: 1)

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Procedure	4
3. Vooroverlegreacties	5
3.1 Vooroverlegreactie 1 – Waterschap Vallei en Veluwe.....	5
3.2 Vooroverlegreactie 2 – gemeente Woudenberg	5
3.3 Vooroverlegreactie 3 – Provincie Gelderland	7
3.4 Vooroverlegreactie 4 – Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden. .	7
4. INSPRAAKREACTIES	10
4.1 Inspraakreactie 1 –	10
4.2 Inspraakreactie 2 –	11
4.3 Inspraakreactie 3 –	11
4.4 Inspraakreactie 4 –	13
4.5 Inspraakreactie 5 –	14
4.6 Inspraakreactie 6 –	15
4.7 Inspraakreactie 7 –	16
4.8 Inspraakreactie 8 –	16
4.9 Inspraakreactie 9 –	17
4.10 Inspraakreactie 10 –	18
4.11 Inspraakreactie 11 –	19
4.12 Inspraakreactie 12 –	23
4.13 Inspraakreactie 13 –	25
5. Ambsthelpe aanpassingen	27

1. INLEIDING

De gemeente ontwikkelt in Scherpenzeel zuid op eigen gronden diverse woningbouwlocaties. Voor de woningbouwlocatie De Nieuwe Koepel is een bestemmingsplan opgesteld dat het mogelijk maakt om in het gebied tussen de Nieuwstraat, Koepellaan en Vlieterweg in Scherpenzeel een groene, duurzame en betaalbare nieuwbouwwijk met 450 woningen te realiseren. Het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel geeft de voor deze woningbouwontwikkeling benodigde bestemmingen woongebied, groen, water en verkeer en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels.

Op basis van het bijbehorend stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Koepel is een diversiteit aan typologieën woningen in verschillende prijscategorieën mogelijk.

De locatie is nu overwegend agrarisch in gebruik, met in het noordoosten volkstuinen en in het zuidwesten verspreid liggende bebouwing. Om woningbouw mogelijk te maken is het nodig het bestemmingsplan aan te passen.

Het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel gaat uit van een globale bestemming woongebied waarbinnen diverse functies zoals wonen, parkeren, groen en water zijn toegestaan. Daarmee kan flexibel ingespeeld worden op de behoefte uit te markt. Alleen de hoofdstructuur van verkeer, water en groen wordt met de bijbehorende bestemmingen vastgelegd. Woningbouw is op die bestemmingen niet mogelijk. Het maximum aantal en de maatvoering van woningen ligt vast, evenals de plek van de appartementen in het midden van het plangebied.

De nota van inspraak en overleg is opgesteld naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties die zijn binnengekomen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Koepel. Naast eventuele wijzigingen als gevolg van de ingediende reacties, worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

2. PROCEDURE

Het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2022NieuweKoepel-vo01 heeft als voorontwerp in de periode van 18 mei 2022 tot en met 28 juni 2022 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie te geven. Binnen de gestelde termijn zijn 13 inspraakreacties en 4 vooroverlegreactie ingediend. Op 19 mei 2022 heeft in Partycentrum Boschzicht een inloopmiddag- en avond plaatsgevonden. 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.

Daarnaast zijn de eigenaren/gebruikers/bewoners in het plangebied en van de omliggende straten schriftelijk op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

3. VOOROVERLEGREACTIES

3.1 Vooroverlegreactie 1 – Waterschap Vallei en Veluwe

d.d. 28 juni 2022, ontvangen 28 juni 2022

Samenvatting reactie

Het waterschap kan nog geen positief wateradvies geven. In de waterparagraaf bij de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er nog keuzes gemaakt moeten worden bij de verdere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. Het waterschap vraagt om die keuzes verder uit te werken zodat er bij het ontwerpbestemmingsplan een waterhuishoudkundig plan, met een positief wateradvies, als bijlage kan worden opgenomen.

Reactie gemeente

Er is in samenspraak met het waterschap een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat als bij het ontwerp bestemmingsplan wordt opgenomen.

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel in de zin dat het waterhuishoudkundig plan als bijlage van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt toegevoegd.

3.2 Vooroverlegreactie 2 – gemeente Woudenberg

d.d. 27 juni 2022, ontvangen 30 juni 2022

Samenvatting reactie

Gemeente Woudenberg heeft met belangstelling kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan voor de nieuwbouwwijk De Nieuwe Koepel. Met verwijzing naar het collegegesprek in december 2021 heeft gemeente Woudenberg vooral gekeken in hoeverre de nieuwbouwwijk tot (ongewenste) verkeersaspecten op het grondgebied van Woudenberg zou kunnen leiden.

Gemeente Woudenberg constateert dat in het voorontwerp bestemmingsplan en de onderliggende stukken nog onvoldoende rekening gehouden is met effecten op het grondgebied van Woudenberg. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt Woudenberg één keer benoemd, terwijl de uitbreiding de Nieuwe Koepel aan de buitenkant bijna geheel aan Woudenberg grenst en de onderliggende onderzoeken beperken zich voornamelijk tot de interne (binnen Scherpenzeel) verkeersafwikkeling. In de onderliggende onderbouwing en daarmee haalbaarheid is de impact op de wegen in het buitengebied van Woudenberg onderbelicht en lijken de effecten daarmee onderschat.

Gemeente Woudenberg verzoekt dan ook om in de verdere uitwerking en voor de besluitvorming over dit bestemmingsplan de effecten buiten uw gemeente nader in kaart te brengen en waar nodig maatregelen te treffen. De wegen in het buitengebied van Woudenberg die grenzen aan deze locatie zijn namelijk ingericht en bij uitstek

bedoeld voor het agrarische gebruik met beperkt recreatief medegebruik en geheel niet om te dienen als ontsluitingsweg voor een dorp of nieuwbouwwijk.

Reactie gemeente

Op 8 november 2022 heeft mede naar aanleiding van de inspraakreactie bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Woudenberg. Daarin is het volgende besproken (citaat besprekingsverslag dat door beide gemeentes is vastgesteld): *Woudenberg heeft er in hun zienswijze op geattendeerd dat zij slechts alleen zijdelings benoemd wordt in de verkeerskundige onderbouwing. Er wordt in de onderbouwing volgens hen niet ingegaan op de effecten naar de omringende omgeving, wat in dit geval met name het buitengebied van Woudenberg is.*

Uit recent door Scherpenzeel uitgevoerde modelberekeningen blijkt dat de verkeersontsluiting grotendeels zal plaatsvinden richting Stationsweg en N224. Scherpenzeel is momenteel bezig met een integraal verkeersonderzoek voor de toekomstige ontsluiting van Scherpenzeel Zuid en het Centrum, met daaraan gekoppeld een participatietraject met bewoners. De varianten die momenteel worden doorgerekend zullen praktisch geen extra verkeer opleveren op de buitenwegen in Woudenberg. Het gaat Woudenberg niet primair om potentiële schade aan deze wegen, maar in de eerste plaats om de veiligheid van de gebruikers (recreatieve fietsers en scholieren) op deze wegen. In verband met de zorgen van Woudenberg heeft Scherpenzeel onlangs een ambtelijk overleg met Woudenberg georganiseerd waarin een en ander is toegelicht. Verder is afgesproken dat Woudenberg vanaf heden aangehaakt is als stakeholder in het onderzoeksproces, wat door Woudenberg wordt gewaardeerd. Hierdoor kunnen de ontwikkelingen op de voet worden gevolgd en kan ook meteen daarop worden gereageerd, wat dan meteen in het verdere proces kan worden meegenomen.

De zorg van Scherpenzeel is tot nu toe dat Woudenberg de Brinkkanterweg zal afsluiten. Dat blijkt volgens Woudenberg echter niet het geval, tenzij het verkeer op deze weg onevenredig zou gaan toenemen. De aanleiding tot een eventuele afsluiting is voor Woudenberg inmiddels al grotendeels weggenomen omdat het aantal transporten van loonwerkersbedrijf Schimmel via de buitenwegen richting Woudenberg sterk is afgenomen. Tenslotte blijkt uit het model dat een eventuele afsluiting van de Brinkkanterweg een toename van verkeer zal geven op de Lambalgseweg (werkt als communicerende vaten).

Er zijn in overleg met de gemeente Woudenberg recent (begin 2023) tellingen uitgevoerd op alle buitenwegen tussen Scherpenzeel en Woudenberg, om een goede nulmeting te hebben. Deze gegevens zijn met Woudenberg gedeeld. Volgens de prognose van het model zal het verkeer op deze buitenwegen niet substantieel toenemen. Met Woudenberg is afgesproken dat gemonitord zal worden hoe de verkeersstromen zich straks in de praktijk zullen ontwikkelen.

Alsdan zal in overleg met Woudenberg gezien worden of aanvullende maatregelen nodig zijn.

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

3.3 Vooroverlegreactie 3 – Provincie Gelderland

d.d. 4 juli 2022, ontvangen 6 juli 2022

Samenvatting reactie

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie 'De Nieuwe Koepel' draagt bij aan de (provinciale) woonopgave. De verschillende woontypen (grondgebonden, rug-aan-rug woningen, kwadrantwoningen, gestapelde woning) dragen bij aan de diversiteit van de woningvraag. De woningen worden duurzaam gerealiseerd en zijn passend binnen de regionale woonagenda. U heeft onze provinciale belangen goed meegewogen in het plan. Als het plan niet wijzigt, hoeft u ons het ontwerpbestemmingsplan niet toe te sturen.

Wat betreft onze ambities duurzaamheid en klimaatadaptatie zien wij dat de woningen energieneutraal en gasloos worden gebouwd en dat het een autoluw woongebied wordt. In de woningbouwontwikkeling wordt nieuw oppervlaktewater gerealiseerd als onderdeel van de centrale groenvoorziening 'groene vallei'. Door de natuurlijke inrichting is er in de groene vallei genoeg ruimte om bij veel regen extra water op te vangen. Het water zal in de wadi's vertraagd afgevoerd worden. U geeft aan dat er door de verschillende waterniveaus niet alleen een klimaatbestendig, maar ook een landschappelijk en biodivers gebied ontstaat. Dit sluit uitstekend aan bij onze ambities.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

3.4 Vooroverlegreactie 4 – Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden

d.d. 25 oktober 2022, ontvangen 2 november 2022

Samenvatting reactie

1. Omgevingsrisico's
 - a. In de omgeving van het plangebied liggen op enige afstand het BRZO bedrijf Van Appeldoorn Chemical Logistics te Woudenberg met opslag van gevaarlijke stoffen en de provinciale weg N224 en rijksweg A12 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Bij een incident waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen is het ontstaan van een toxische wolk een relevant scenario. Afhankelijk van de windrichting ligt het plan binnen het effectgebied van een dergelijk scenario.

Het is aannemelijk dat aanwezigen zich in dat geval zelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.

Het plan ligt buiten de effectgebieden van de aardgastransportleidingen W-520-02, W-520-06 en W523-05.

Met het oog op de rampenbestrijding en zelfredzaamheid adviseert de VGGM om de toekomstige bewoners te informeren over de risico's van het scenario toxische wolk en het voor de hand liggende handelingsperspectief. In dit geval is dat binnenshuis schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren en het uitschakelen van de ventilatie- c.q. luchtbehandelingsinstallatie. Goede risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid.

b. Met het oog op veiligheid, gezondheid en zelfredzaamheid in het algemeen adviseert de VGGM om:

- bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van het plangebied voor de ambulancedienst en de brandweer. Om aanrijtijden zo kort mogelijk te houden, is het van belang om te zorgen dat ieder adres binnen het plangebied te bereiken is via twee verschillende aanrijdroutes. Ook is het van belang dat de aanrijdroutes naar- en in het plangebied niet beperkt worden door obstakels als paatjes, hekken, trappen en/of slagbomen. Voor verdere uitgangspunten verwijs ik u naar de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.
- rekening te houden met de toegankelijkheid van (medische) zorg in het plangebied. Indien deze ontwikkeling leidt tot groei van het aantal inwoners van Scherpenzeel, is het van belang om het zorgaanbod waar nodig mee te laten groeien. Dergelijke voorzieningen dragen bij aan de veiligheid en gezondheid in het plangebied.
- het hulpsysteem HartslagNu bij de toekomstige bewoners/aanwezigen van het plangebied onder de aandacht te brengen. Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren, in afwachting van een ambulance. Deelname aan dit hulpsysteem kan de zelfredzaamheid van de burger vergroten.
- een centrale locatie in het plangebied aan te wijzen voor het plaatsen van een Automatische Externe Defibrillator (AED).
- bij toepassing of wijziging van verkeersmaatregelen, waarvoor een verkeersbesluit vereist is, hierover afzonderlijk in overleg te treden met de korpschef van politie of diens gemandateerde.

2. Aandachtspunten gezondheid.

a. Het plan omvat veel pluspunten voor gezondheid waar het gaat om een aantrekkelijke woonomgeving met groen en mogelijkheden om te bewegen en elkaar te ontmoeten.

Het cumulatieve geluid vraagt om aandacht. De GGD adviseert te streven naar een geluidbelasting op de gevel van woningen die lager is dan 50 dB Lden en 40 dB Lnight. Wanneer de geluidbelasting op de nieuwe woningen hoger is dan is het garanderen van rust belangrijk. Wanneer bewoners aan één kant van het

huis prettig kunnen vertoeven én slapen dan is dat winst. Afscherpende bebouwing kan ook een oplossing zijn.

- b. In de toelichting staat beschreven dat er in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven zijn met een mogelijke geurbelasting. Vanwege de gezondheidsrisico's die de veehouderij met zich meebrengt adviseren wij na te gaan of er binnen 250 meter een pluimvee- of varkensbedrijf ligt of binnen 2 kilometer een geitenhouderij.
- c. Met het oog op steeds warmere zomers zal extra groen en bomen in de buitenruimte zorgen voor verkoeling en schaduw. Op gebouwniveau zijn buitenzonwering, voldoende overstek en goede ventilatie- en spuimogelijkheden effectief.

Reactie gemeente

1. De adviezen worden zo mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking en ontwikkeling van het nieuwbouwwijk. Tevens is het stedenbouwkundig plan door de gemeente voor advies aan de Brandweer (VGGM) voorgelegd voor advies inzake de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Daarop is in februari 2023 positief geadviseerd en zijn een aantal aandachtspunten aan de gemeente meegegeven die worden meegenomen bij de verdere uitwerking.
2. Voor het aspect geluid is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat voldaan wordt aan de wettelijke normen uit de Wet geluidhinder waarmee in het plangebied een aanvaardbaar geluidniveau op de gevel en binnenshuis wordt gerealiseerd. Het advies van de VGGM gaat in die zin uit van geluidbelastingen lager zijn dan de wet voorschrijft. De gemeente stelt zich op standpunt in deze uit te gaan van de Wet geluidhinder.
Er zijn binnen 250 meter van het plangebied geen pluimvee- of varkensbedrijf en binnen 2 kilometer geen geitenhouderij gevestigd.
De gemeente heeft oog voor de risico's van hittestress op het welzijn van inwoners/bewoners. Derhalve zijn in de stedenbouwkundige opzet de nodige groene structuren opgenomen.

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.
--

4. INSPRAAKREACTIES

4.1 Inspraakreactie 1 –

d.d. 24 mei 2022, ontvangen 24 mei 2022

Samenvatting reactie

1. De toegangen tot De Nieuwe Koepel zijn met name de Vlieterweg, De Vijverlaan (met een kort stukje over de Koepellaan) en de Nieuwstraat/Grebbelaan. De verkeersbelasting daarvan alsmede de verkeersveiligheid van die toegangen worden niet duidelijk gewogen en volgens inspreker onderschat. Het volgende:
 1. De Vlieterweg ter hoogte van het huidige Boschzicht kent een moeilijke knik in de weg die nu al bij veel verkeersdrukte en type vervoer (agri, bouw, enz.) al veel problemen geeft. Ook is de weg een belangrijke route naar en van basisschool Korenmaat via de Boslaan. Door extra drukte wordt de veiligheid van schoolgangers niet gediend.
 2. De Nieuwstraat is uiterst krap, een soort flessenhals; los van de verkeersdrukte speelt ook de veiligheid van schoolgaande kinderen een grote rol.
 3. In het plan wordt de Vijverlaan niet doorgetrokken, maar via de Koepellaan wordt het verkeer naar en van het gebied geleid. Dit geeft een voorziene extra maar ongewenste verkeersbelasting, aangezien de Vijverlaan mede een hoofdroute is tot het centrum van het dorp.Inspreker doet de volgende suggesties:
 1. Maak van de Polsche Steeg een nieuwe en robuuste ontsluitingsroute.
 2. Laat de Nieuwstraat buiten beschouwing als ontsluitingsroute.
 3. Laat de Vijverlaan vloeiend overgaan in het gebied.
 4. Maak de wegen in het gebied minder hoekig, maar meer vloeiend.
 5. Houdt de Boslaan veilig.
 6. Verzin iets anders.....
2. De verdere invulling van De Nieuwe Koepel zal volgens inspreker ongetwijfeld passend zijn, gelet op de resultaten in reeds eerder ontwikkelde gebieden in Scherpenzeel (Renes en Akkerwinde).

Reactie gemeente

1. In het afgelopen jaar is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd naar de toekomstige ontsluiting van Scherpenzeel Zuid, waar onder andere De Nieuwe Koepel deel van uitmaakt. Daarin is ook gekeken wat de gevolgen daarvan zijn voor het centrum en zijn de ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen die daarin zijn voorzien, zoals de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkten. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen weliswaar toeneemt, maar dat deze wegen deze toename goed kunnen verwerken. Wel zijn er op bepaalde wegen aanvullende maatregelen nodig om het verkeer beter te verdelen en de verkeersveiligheid en leefbaarheid te vergroten.

Uitdrukkelijk is daarbij ook gekeken naar het waar mogelijk realiseren van nieuwe en optimaliseren van bestaande routes voor langzaam verkeer, zoals voetgangers en fietsers.

2. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.2 Inspraakreactie 2 –

d.d. 18 juni 2022, ontvangen 18 juni 2022

Samenvatting reactie

Inspreker vindt dat het er als een mooi, groen, voor ieder wat wils plan uitziet. Wel is inspreker van mening dat er voor een goede doorstroming op de woningmarkt bij de inschrijving voorrang moet worden gegeven aan inwoners van Scherpenzeel.

Reactie gemeente

Binnen de wettelijke mogelijkheden streeft de gemeente ernaar om De Nieuwe Koepel zo veel mogelijk te realiseren voor inwoners en degenen die economisch en maatschappelijk gebonden zijn aan Scherpenzeel.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.3 Inspraakreactie 3 –

d.d. 15 juni 2022, ontvangen 16 juni 2022

Samenvatting reactie

1. In de verkeersstudie voor De Nieuwe Koepel wordt verondersteld dat de verkeersafwikkeling via de Vlieterweg, Lambalgseweg en Brinkkanterweg voldoende is, naast de toename van de verkeersstromen via de bestaande wegen door de woonwijken van Scherpenzeel Zuid, om de verkeersafwikkeling in goede banen te leiden. De verkeersafwikkeling via Vlieterweg en Lambalgseweg zal elk met 600 verkeersbewegingen per dag toenemen en via de Brinkkanterweg met 100 verkeersbewegingen. Bij de verkeersafwikkeling via de Vlieterweg en de Lambalgseweg is er ten onrechte van uitgegaan dat binnen de nieuw te bouwen wijk 'De Nieuwe Koepel' het verkeer in zuidelijke richting zal worden afgewikkeld. Ten onrechte wordt verondersteld dat - in tegenstelling tot de huidige situatie - er een exponentiële toename van de behoeften van de bewoners van 'De Nieuwe Koepel' zal bestaan om in zuidelijke richting het dorp te verlaten. De behoefte van het huidige verkeer uit Scherpenzeel is om in noord-, oost- en westelijke richting het dorp te verlaten omdat het merendeel van de bevolking werkzaam is en

georiënteerd is op Barneveld, Leusden/Amersfoort en Utrecht. Deze verkeersstromen maken geen gebruik van de Vlieterweg en de Nieuwstraat gezien de huidige verkeersintensiteit van respectievelijk 100 en 200 verkeersbewegingen per dag. Het is daarom niet correct om te veronderstellen dat in 'De Nieuwe Koepel' veruit het grootste deel van de bewoners plotseling de behoefte heeft om het dorp aan de zuidkant te verlaten om vervolgens via daartoe niet toegeruste (sluip)wegen in de gemeente Woudenberg alsnog in noord-, oost- of westelijke richting haar weg te vinden. De verkeerstoename is daarom onrealistisch zodat de verwachting is dat niet de verkeerstoename via de Vlieterweg en de Lambalgseweg zal plaatsvinden, maar alsnog via de openbare wegen in de bestaande woonwijken van Scherpenzeel Zuid. Het plan voor 'De Nieuwe Koepel' zal derhalve tot een verkeersinfarct in het dorp Scherpenzeel leiden.

Ten onrechte worden de wegen Lambalgseweg en Broekerweg gelegen in de gemeente Woudenberg niet genoemd als ontsluitingswegen. Deze wegen zijn niet toegerust op een toename van het verkeer. Een vermenging van het agrarisch verkeer en het zeer intensieve recreatieve (fiets)verkeer met een toename van het (woon-werk) verkeer uit 'De Nieuwe Koepel' is onwenselijk. Met name omdat deze nu al te smal zijn om elkaar op een normale wijze te passeren (via de berm met eeuwenoude bomen).

Er is volgens inspreker eerst een doordacht en doorontwikkeld verkeers- en ontsluitingsplan nodig alvorens het bestemmingsplan goed te keuren.

2. In het plan 'De Nieuwe Koepel' is een zeer geringe oppervlakte ingericht als wandelgebied en groenzone. Het gevolg zal zijn dat bewoners van 'De Nieuwe Koepel' hun ontspanning in de directe omgeving zullen zoeken waardoor de recreatieve druk op het Landgoed Lambalgen sterk zal toenemen. Het kan niet zo zijn dat een nieuwbouwontwikkeling op het grondgebied van de gemeente Scherpenzeel het ongewenste neveneffect heeft dat schade en overlast wordt ervaren en toegebracht aan natuur en landschap op het Landgoed Lambalgen in de gemeente Woudenberg. Bij een ontwikkeling als 'De Nieuwe Koepel' zou in het ontwerp moeten worden opgenomen dat wandelpaden ten behoeve van de recreatie en natuur en landschap als toegevoegde waarden tot haar recht kunnen komen en dat zowel de lusten als de lasten door de ontwikkeling van 'De Nieuwe Koepel' gedragen zouden moeten worden door degenen die profijt hebben van de ligging in de nabijheid van het landgoed en daarvan ook het profijt hebben. Op geen enkele wijze is in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen dat de eigenaren van het landgoed gecompenseerd worden.

In het bestemmingsplan 'De Nieuwe Koepel' zou recreatieve behoefte van de bewoners en natuur en landschap meer een plaats moeten krijgen in het plan naast de beoogde woningbouw. Zodat voldoende recreatieve mogelijkheden en natuur worden gerealiseerd, zodanig dat het niet te verwachten is dat Landgoed Lambalgen de overloop en daarmee de overlast zal ervaren.

Reactie gemeente

1. Het model en het verkeersonderzoek wijst uit dat het overgrote deel van het verkeer juist richting het westen, noorden of oosten de wijk zal verlaten,

respectievelijk óf via de route Koepellaan, Vierzinnen, Hovenierslaan, Stationsweg, N224 óf via Vijverlaan, Markstraat, óf Burg Royaardslaan, Oosteinde naar de N224. Volgens het model zullen er slechts ca. 700 mvt in totaal in zuidelijke richting gaan over de buitenwegen tezamen. Dit is relatief wel een grote toename maar in absolute zin gering. Zie verder het antwoord bij vooroverlegreactie 3.2, dat we het gaan monitoren.

2. De Nieuwe Koepel is zodanig ontworpen dat overal het landschap in de wijk wordt ervaren door de scheggen en de groene vallei in het middengebied. Deze bieden ook volop mogelijkheden voor natuurlijk spelen en recreëren. Daarnaast zorgt een duurzame inrichting van de openbare ruimte voor een klimaatbestendige en biodiverse wijk. Realisatie van recreatieve verbindingen in diverse windrichtingen, ook buiten het plangebied, draagt bij aan zowel de toegankelijkheid van het omliggende gebied als wel de verspreiding van recreanten over het gebied. Daarmee stelt de gemeente zich op het standpunt dat het plan en omliggende landelijk gebied in Scherpenzeel in voldoende mate kan voorzien in de dagelijkse en wekelijkse behoefte aan groen/recreatie. Dat mogelijk een deel van de bewoners fietsend/wandelend gebruik gaat maken van het landelijk gebied in Woudenberg is niet te voorkomen, zeker niet bij landgoederen die vallen onder de Natuurschoonwet en toegankelijk moeten zijn. Echter is het niet de verwachting dat de realisatie van De Nieuwe Koepel tot een onaanvaardbare belasting van het landelijk gebied leidt.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.4 Inspraakreactie 4 –

d.d. 16 juni 2022, ontvangen 21 juni 2022

Samenvatting reactie

1. Het plan De Nieuwe Koepel betekent volgens inspreker een behoorlijke verstening van diens directe omgeving en een forse toename van de verkeersstromen. Door dit alles dreigt diens perceel flink in waarde te dalen. Het perceel is nu aan drie kanten omzoomd door weilanden en buitengebied. Buren en voorbijgangers zijn op acceptabele afstand. Helaas gaat door de realisatie van De Nieuwe Koepel dit plaatje verdwijnen. Inspreker heeft het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan bekeken. Hierin zijn een fietspad en een autoweg zeer dicht aan de linkerkant van diens perceel te zien. Inspreker stelt voor om de ontsluiting voor auto's van het bouwvlak achter diens perceel via de Koepellaan te realiseren, zoals weergegeven in hoofdstuk 2.2.2 op het kaartje 'Globaal stedenbouwkundig ontwerp De Nieuwe Koepel april 2022'. Hierdoor zou dit gedeelte van de Vlieterweg meer ontlast worden, vooral ook omdat er verderop al een hoofdontsluiting op de Vlieterweg gepland staat.

2. Het is inspreker niet duidelijk hoe groot de afstand is tussen de achterste perceelgrens en de woningen die daarachter gepland staan. Inspreker ziet graag dat daar een redelijke afstand gehandhaafd gaat worden.

Reactie gemeente

1. Realisatie van de wijk De Nieuwe Koepel betekent voor inspreker zeker een verandering van diens omgeving. Waar nu weilanden zijn worden woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Hoewel deze locatie reeds (tientallen)jaren in beeld is voor woningbouw heeft de gemeente alle begrip voor de situatie van inspreker nu er daadwerkelijk overgegaan wordt tot ontwikkeling van de wijk. Indien inspreker van mening is dat de waarde van diens perceel als gevolg van De Nieuwe Koepel daalt kan inspreker bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen. Dat is mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
In de nieuwste proefverkaveling die in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (bijlage ontwerp bestemmingsplan) is opgenomen is een erfontsluitingsweg voorzien voor het achtergelegen woonveld (ca. 25 woningen), op ca. 6 meter afstand van de zuidelijke perceelgrens van inspreker. Tussen de weg en perceelgrens zijn parkeerplaatsen en groenstrook voorzien. Ten zuiden van de erfontsluitingsweg ligt een groenstrook met een voetpad.
Daarmee is in de stedenbouwkundige opzet gekozen om dit woonveld te blijven ontsluiten via de Vlieterweg.
2. In de onder 1 bedoelde proefverkaveling zijn direct achter het perceel van inspreker geen woningen voorzien, alleen de erfontsluitingsweg met daarachter een parkeerbox en een gedeelte van de achtertuin die hierop aansluit van het zuidelijk gesitueerde blok woningen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.5 Inspraakreactie 5 –

d.d. 27 juni 2022, ontvangen 27 juni 2022

Samenvatting reactie

1. Inspreker wenst graag een aantal betaalbare huizen waarin grotere gezinnen kunnen wonen. Voor de seniorenwoningen vraagt inspreker aandacht voor de ligging in de wijk en het ontwerp: zorg dat er genoeg te zien is in de wijk en dat de kamerramen laag zijn zodat ouderen vanuit hun stoep mensen zien lopen. Eventueel de slaapkamer beneden iets breder, zodat je er met een rolstoel rond het bed kan komen.
2. Inspreker vraagt aandacht voor de inrichting van de straten. Zorg dat deze voldoende breed zijn, zodat het mogelijk is om een camper/bestelbus op de weg te parkeren en het overige verkeer er langs kan. Ook voor voetgangers is een trottoir van voldoende breedte van belang, zodat deze ook goed toegankelijk zijn met

rollator/kinderwagen. Dit ook met het oog op de auto's die door de straten gaan rijden met de komst van de nieuwe wijk. Zorg voor voldoende parkeerplaatsen en speeltuintjes, zodat de kinderen bij huis kunnen spelen. Kijk bij de aanleg van het groen in de wijk ook of dit goed te onderhouden is.

3. Gebruik een korte straatnaam, om het moeten spellen in de toekomst te voorkomen.

Reactie gemeente

1. In het woningbouwprogramma is een substantieel deel in de categorie betaalbaar opgenomen. Gezien de marktomstandigheden is het realiseren van betaalbare woningen geschikt voor grotere gezinnen erg uitdagend. De tijd zal moeten uitwijzen of dergelijke woningen mogelijk zijn. Bij de verdere uitwerking van het plan en ontwerp van de woningen wordt zeker gekeken naar de juiste plek en vormgeving passend bij de doelgroep.
2. Voor het ontwerp en inrichting van de straten wordt de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte gehanteerd. Daarin zijn inrichtingsprincipes opgenomen die ertoe moeten leiden dat er voor iedere verkeersdeelnemer voldoende aandacht en ruimte is. De openbare ruimte is in principe niet ingericht op het parkeren van grote campers of caravans. Het is toegestaan, mits rekening houdend met de bepalingen uit de APV voor zover dat niet in strijd met de Wegenverkeerswet.
3. Deze suggestie wordt meegenomen. Inwoners worden te zijner tijd overigens in de gelegenheid gesteld om mee te denken met de straatnamen voor De Nieuwe Koepel.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.6 Inspraakreactie 6 –

d.d. 27 juni 2022, ontvangen 27 juni 2022

Samenvatting reactie

Inspreker woont in een woning gelegen binnen het plangebied en moet als gevolg van het plan verhuizen. In (de toelichting bij) het plan wordt gesteld dat er illegale bebouwing aanwezig is in het huidige plangebied en deze gebouwen ook als zodanig worden bewoond. Hoewel de woningen in de jaren '60 illegaal gebouwd zijn en deze stelling dus in juridische zin klopt, voelt dit voor inspreker niet zo. Inspreker is niet tegen de woningbouw en was hiervan op de hoogte. Inspreker heeft op dit moment alleen nog geen perspectief op een goede oplossing.

Reactie gemeente

De gemeente heeft begrip voor de situatie van inspreker en dat verhuizen ingrijpend is. Hoewel de bebouwing reeds lange tijd aanwezig is heeft de gemeente vastgesteld dat deze bebouwing en het gebruik er van als woning niet in overeenstemming is met

het vigerende bestemmingsplan. Legalisatie van de huidige situatie wordt geacht niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening te zijn. De gemeente is in gesprek met inspreker om tot een voor alle partijen acceptabele oplossing te komen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.7 Inspraakreactie 7 –

d.d. 28 juni 2022, ontvangen 28 juni 2022

Samenvatting reactie

1. Inspreker stelt dat de waarde van de woning gaat dalen als gevolg van nieuwbouw tegenover de Koepellaan.
2. Gezien de toegenomen verkeersdruk op de Koepellaan en de afwikkeling via Vlieterweg en Vijverlaan ontoereikend zijn, moet hiervoor volgens inspreker eerst een oplossing worden gevonden.

Reactie gemeente

1. Mocht er als gevolg van het bestemmingsplan sprake zijn van een aantoonbare waardevermindering van onroerend goed, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening het recht van tegemoetkoming in deze schade (planschade).
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij 4.1 onder 1.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.8 Inspraakreactie 8 –

d.d. 24 juni 2022, ontvangen 28 juni 2022

Samenvatting reactie

1. Het plan biedt langs de Nieuwstraat mogelijkheden voor een appartementengebouw met een maximale hoogte van 15 meter. Inspreker maakt zich zorgen over diens privacy. Gebouwen met deze hoogte hebben een ruim zicht op de omgeving en op diens perceel. Inspreker ziet dit appartementengebouw liever niet zo dichtbij en/of voor diens woning.
2. Inspreker vindt de uitstraling van het plan erg belangrijk. De plaatjes die ze gezien hebben op de open dagen zien er op zich goed uit. Het is volgens inspreker van belang dat die uitstraling gewaarborgd wordt.
3. In de directe omgeving van het perceel van inspreker zijn de afgelopen jaren al diverse woningbouwprojecten gerealiseerd en er staan er nog meer op stapel, waaronder De Nieuwe Koepel, waardoor inspreker wordt geraakt. Inspreker kijkt

nu uit over het weiland en vindt het belangrijk dat het zicht niet compleet belemmerd wordt door de nieuwe plannen. En pleit daarom voor een ruimtelijke opzet voor diens woning, mogelijk met een zichtlijn door het plan.

4. Inspreker maakt zich zorgen om de toenemende verkeersdruk als gevolg van het plan en hoe al die auto's straks vanuit het plan hun weg naar buiten het dorp moeten vinden.

Reactie gemeente

1. Als gevolg van aanpassing van het woningbouwprogramma zijn in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan geen appartementen langs de Nieuwstraat opgenomen. Om die reden is op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan op die locatie geen bouwaanduiding 'gestapeld (gs)' meer opgenomen. Gestapelde bouw (appartementen) is op basis van het ontwerp bestemmingsplan alleen toegestaan op de twee locaties in het midden van het plangebied.
2. De gemeente heeft de ambitie om een nieuwbouwwijk van hoge stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit te realiseren, passend bij de aard en schaal van Scherpenzeel. Bij de verdere uitwerking vormt het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan een belangrijk kader voor het waarborgen van de gewenste kwaliteit en uitstraling.
3. In het stedenbouwkundig plan is met zorg aandacht besteed aan de aansluiting van De Nieuwe Koepel op de bestaande bebouwde structuur. Door op bepaalde plekken de nieuwe bebouwing op meer afstand van de weg te plaatsen ontstaat een minder harde overgang van oud naar nieuw. Samen met de beoogde groenstructuren (scheggen en groene zone in het midden) zorgt dat ook voor de nodige zichtlijnen in de nieuwe wijk zelf maar ook vanuit bestaand naar nieuw.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij 4.1 onder 1.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.9 Inspraakreactie 9 –

d.d. 2 augustus 2022, ontvangen 4 augustus 2022

Samenvatting reactie

Inspreker maakt zich zorgen om de verwachte toename van het verkeer op bestaande wegen en in het centrum. Er moet een goed ontsluitingsplan komen en uitgevoerd worden voor De Nieuwe Koepel voordat de bouw gaat beginnen.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij 4.1 onder 1.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.10 Inspraakreactie 10 –

d.d. 27 juni 2022, ontvangen 27 juni 2022

Samenvatting reactie

1. In de berekeningen voor het afwikkelen van het verkeer is volgens inspreker rekening gehouden dat er een groot aantal auto's via de Nieuwstraat en Vlieterweg richting het buitengebied van Woudenberg gaan. Deze wegen zijn hiervoor volgens inspreker niet geschikt. De Koepellaan en Vlieterweg zijn in de huidige opzet niet geschikt voor grote aantallen auto's en fietsers. Daarbij komt dus nog dat al het verkeer dus door het centrum van het dorp moet. Het rapport is uit 2020. Inspreker vraagt zich af of toen ook al rekening gehouden is met de laatste en nieuwe nog te realiseren plannen zoals bijvoorbeeld de nieuwe Jumbo?
2. Inspreker merkt op dat in de bijlagen nog geen indeling staat waar de woningen/bouwblokken gesitueerd zijn. Aangezien het plangebied grenst aan het perceel van inspreker wenst deze hier graag persoonlijk van op de hoogte gehouden te worden.
3. In het algemeen vindt inspreker dat tijdens de inloopbijeenkomst maar summier tekeningen getoond werden en de informatie die door de aanwezige medewerkers werd gegeven erg algemeen en vaag bleef. Inspreker hoopt dat naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen een aantal zaken verder verduidelijkt zullen worden.

Reactie gemeente

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij 4.1 onder 1. Aanvullend daarop nog het volgende. Voor het verkeersonderzoek uit 2020 zijn in februari 2020, dus vlak voor de coronabeperkingen, verkeerstellingen uitgevoerd. Voor het verkeersonderzoek dat afgelopen jaar is uitgevoerd is het model uit 2020 vervolgens geüpdatet naar 2022.
2. In het stedenbouwkundig plan is een proefverkaveling opgenomen waarop de locatie en type woningen zijn weergegeven. Echter, het bestemmingsplan, specifiek de bestemming Woongebied, maakt het mogelijk om binnen de daarin opgenomen bouw- en gebruiksregels, tot een andere verkaveling te kunnen komen. Bijvoorbeeld als gevolg van marktomstandigheden, fasering, gewijzigde woonwensen, etc.
3. Op het moment van de inloopbijeenkomst waren de plannen nog vrij globaal, maar concreet genoeg om de inspraak en vooroverleg fase te starten. Sindsdien zijn de plannen verder uitgewerkt. Inspreker wordt derhalve verwezen naar het geactualiseerde stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan waarin ook een proefverkaveling is opgenomen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.11 Inspraakreactie 11 –

d.d. 28 juni 2022, ontvangen 28 juni 2022

Samenvatting reactie

1. Ligging en oriëntatie bebouwing. In de bestemming 'Woongebied' zijn geen bouwvlakken ingetekend van de toekomstige woningen, waardoor de ligging en oriëntatie van deze woningen niet duidelijk is. Regels hieromtrent ontbreken volgens inspreker en er zou tot aan de grens van diens perceel mogen worden gebouwd. De in artikel 7.2.2 opgenomen afstanden zijn volgens inspreker te kort ten opzichte van diens perceel, bijvoorbeeld ten aanzien van de vier grote oude eikenbomen op de achterste perceelgrens die behouden moeten blijven. De regels van het voorontwerp-bestemmingsplan borgen het behoud van deze eiken niet. Zeker nu ter plaatse van woningen ook ondergronds gebouwd mag worden zijn regels die voorzien in het behoud van de eiken nodig.
2. Volgens inspreker is in het voorlopig stedenbouwkundige ontwerp (bijlage 2 bij toelichting) enkel met diens woonhuis en niet ook de bijgebouwen rekening gehouden. Alleen het woonhuis is zichtbaar, in tegenstelling tot de (overige) percelen langs de Koepellaan en Vlieterweg. Hiermee dient het nieuwe plan rekening te houden.
3. Inspreker stelt dat de verschillende woonsferen die in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan worden onderscheiden een concrete vertaling moeten krijgen naar het bestemmingsplan. Zo wordt in de woonsfeer 'Erven' verwacht te realiseren: een grote variatie aan gebouwen op een gemeenschappelijk erf met een open relatie en doorzichten naar het landschap. Het ontbreken van bouwvlakken of de maximering van het aantal eenheden op 250 in dit gebied lijkt inspreker geen enkel recht te doen aan het uitgangspunt van deze woonsfeer.
4. Inspreker zou graag zien dat zeker in de eerste zes meter ten opzichte van diens perceel geen bebouwing (hoofd- en/of bijgebouwen) worden gerealiseerd, dan wel - voor wat betreft de bijgebouwen - enkel na een verkregen omgevingsvergunning. Vergunningsvrij bouwen rondom ons perceel zou moeten zijn uitgesloten.
5. Inspreker stelt dat er verschillen zijn tussen de bouwregels van het voorontwerp bestemmingsplan en de richtlijnen in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan. Inspreker verzoekt om binnen de bestemming Woongebied per woonsfeer, of in ieder geval voor wat betreft de woonsfeer Erven, nader de bouwregels te concretiseren. Het uitgangspunt enkel de ruimtelijke hoofdstructuur vast te leggen in het bestemmingsplan en verder flexibiliteit te behouden beschermt onze leefomgeving op het eigen perceel onvoldoende.
6. Inspreker verzoekt om ruime afstandsgrenzen te bepalen voor bebouwing ten opzichte van diens perceel.
7. Inspreker stelt dat aan de noordzijde van diens perceel een wandel- en fietspad wordt voorgesteld. Om hinder van het verkeer te voorkomen dient ook hier een

bepaalde afstand te worden aangehouden. Tevens dient volgens inspreker in de regels van het bestemmingsplan te worden geborgd dat dit pad niet uiteindelijk een ontsluitingsweg wordt van het woongebied.

8. Inspreker verzoekt om nadere regels in het bestemmingsplan op te nemen omtrent de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen van de toekomstige woningen geprogrammeerd achter dienst perceel. Dit is volgen inspreker noodzakelijk vanuit het uitgangspunt van doorkijken en open landschap.
9. Inspreker verzoekt om te voorzien in compensatiemaatregelen voor de toename van verharding of in ieder geval regels te maken die zorgen dat het karakter van de omgeving groen blijft en verharding wordt geminimaliseerd tot het maximaal noodzakelijke voor de bebouwing.

10. Het lijkt inspreker ook vanuit ecologisch oogpunt wenselijk om de toekomstige verharding en het te realiseren groen te concretiseren in de regels. In de toelichting op het plan staat conform de ecologische adviezen voor het gebied rondom ons perceel namelijk:

Lijnvormige elementen in de vorm van houtwallen dienen vanwege de functie voor vleermuizen en de steenmarter behouden te blijven of voor de start van de werkzaamheden nieuw ingericht te worden. Het strekt tot de aanbeveling deze houtwallen in de nieuwe situatie te versterken door groenstroken richting de Vlieterweg door te trekken.

Deze aanbeveling is niet geconcretiseerd in de regels. Ook voor wat betreft het concluderend advies is ons niet duidelijk hoe dit in de regels is verwerkt:

Uit de resultaten van de quickscan voor deellocatie 2 blijkt dat er vervolgonderzoeken dienen te worden verricht. Uit dit vervolgonderzoek is gebleken dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn gelet op de gevonden en mogelijk aanwezige ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling, mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Indien van toepassing kunnen, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing, de plannen alsnog worden uitgevoerd.

11. Inspreker stelt dat in het bestemmingsplan de verkeerontsluiting voor wat betreft de woongebieden achter diens perceel niet geconcretiseerd is. De kans bestaat dat de ontsluitingsweg naar de Vlieterweg direct langs het perceel komt met geluidshinder tot gevolg, gelet op het aantal verkeersbewegingen dat aan de orde zal zijn. De hoofdontsluitingswegen hebben de bestemming Verkeer gekregen in het bestemmingsplan. Dat is volgens inspreker enkel gedaan voor de ontsluiting vanaf de Nieuwstraat. Bij de Vlieterweg is de hoofdontsluiting niet verwerkt in het bestemmingsplan. De ingetekende weg is een bestaande weg, terwijl die weg voor een deel van het toekomstig woongebied niet bereikt kan worden vanwege de bestemming 'Groen' die ertussen ligt.
12. Inspreker maakt zich zorgen over de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk, uitgaande van het maximaal aantal verkeersbewegingen dat de omliggende wegen kunnen verwerken.

13. Het is voor inspreker niet duidelijk of de conclusie ten aanzien van stikstof – dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten - per juni 2022 nog steeds juist is gelet op de ontwikkelingen in het stikstofdossier.
14. Inspreker heeft een principeverzoek ingediend voor een bestemmingsplanwijziging ten hoeve van de realisatie van twee extra wooneenheden en de aankoop van een deel van het plangebied De Nieuwe Koepel, grenzend aan diens perceel. Het heeft de voorkeur van inspreker om in onderhavig bestemmingsplan betrokken te worden, indien het college van burgemeester en wethouders bereid is medewerking te verlenen aan (onderdelen van) het principeverzoek.

Reactie gemeente

1. De opzet van het bestemmingsplan is globaal en flexibel. Dat betekent dat de stedenbouwkundig verkaveling en de plek van de woningen daarin niet een op een zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De bestemming Woongebied geeft in die zin nog enige ruimte om tot een andere verkavelingsopzet te komen, binnen de kaders die de regels bij deze bestemming geven. De afstanden van bebouwing tot aan de bijbehorende perceelgrenzen zijn gebruikelijk en passend. Tevens staan de woningen in de verkaveling op ruime afstand van de kroonprojectie van de eikenbomen. In het ontwerp bestemmingsplan is in artikel 7.2.2 tevens een regeling opgenomen om te voorkomen dat op korte afstand van de achterste en zijdelingse perceelgrenzen van de woningen aan de Vlieterweg een zijgevel met op de verdieping een raam kan komen. Dit ter waarborging van de privacy.
2. Voor de ondergrond van het stedenbouwkundig plan is gebruik gemaakt van de vrij verkrijgbare Basiskaart Grootschalige Topografie. Dat daarop wellicht niet alle (bij)gebouwen op het perceel van inspreker zijn ingetekend maakt voor het stedenbouwkundig plan dan wel bestemmingsplan niet uit. De bestaande bebouwing op de ondergrond is slechts ter illustratie.
3. De gemeente heeft ervoor gekozen naar analogie van recente plannen zoals Heijhorst, Akkerwinde en Zelder in het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel uit te gaan van een globale/flexibele bestemming Woongebied, waarbinnen de bouwregels de kaders geven. Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en vormt het kader voor de beeldkwaliteit en de woonsferen.
4. Volgens het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan worden binnen 6 meter van diens perceel geen woningen gerealiseerd. De algemene rijksregels voor vergunningvrij bouwen kunnen niet in de bestemming Woongebied worden uitgesloten.
5. Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan zijn met elkaar in overeenstemming gebracht zodat er geen verschillen meer zijn tussen beide documenten. Zoals onder punt 3 aangegeven worden de bouwregels van de woonsferen niet geconcretiseerd in de bestemming Woongebied. De gemeente stelt zich tevens op het standpunt dat de bestemmingen en bijbehorende bouwregels de belangen van inspreker voldoende waarborgen.

6. De bouwregels geven de afstandseisen van bebouwing tot het perceel van inspreker. Deze acht de gemeente ruim genoeg en leiden niet tot onevenredige aantasting van de belangen van inspreker.
7. Voor een wandel- of fietspad gelden geen afstandsnormen. Tevens stelt de gemeente zich op het standpunt dat met de gekozen stedenbouwkundige opzet deze paden op voldoende afstand liggen van het perceel van inspreker.
8. Voor de regels omtrent de aard, situering en hoogte van erfafscheidingen wordt verwezen naar de bouwregels van de bestemming Woongebied in artikel 7.2.6.
9. Door de bouw van De Nieuwe Koepel is sprake van een toename van verharding. Dat is inherent aan de realisatie van een nieuwbouwwijk. Compensatie hiervan is niet mogelijk zonder ergens anders verharding weg te halen. Wel dient voldaan te worden aan de eisen die door het waterschap worden gesteld aan het realiseren van voldoende compenserende waterberging in het plangebied. Verder is de stedenbouwkundige opzet zodanig dat bestaande landschappelijke structuren worden behouden en kwalitatief en beleefbaar groen wordt gerealiseerd in de wijk. Ook is in de bouwregels opgenomen dat woonpercelen voor maximaal 50% bebouwd mogen worden.
10. De betreffende ecologische adviezen voor vleermuis/steenmarter zijn enerzijds meegenomen in de stedenbouwkundig plan en anderzijds vormt dat onderdeel van het ontwerp voor het bouw- en woonrijp maken waarin deze elementen concreet ingepast/versterkt/aangelegd worden met inachtneming van de Wet natuurbescherming. Tevens zijn de regels van het bestemmingsplan niet de plek om deze ecologische aspecten te waarborgen. Binnen de bestemming Woongebied is de realisatie van dit soort groenvoorzieningen toegestaan. Zoals in paragraaf 4.11.9 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven is door de gemeente bij de provincie tevens een aanvraag om ontheffing Wet natuurbescherming ingediend voor vleermuis en huismus. Dit ten behoeve van de sloop van een opstal in het plangebied.
11. De hoofdontsluiting van de wijk heeft de bestemming Verkeer gekregen. Voor de secundaire erfontsluitingswegen is dat niet het geval. De bestemming Woongebied maakt het ook mogelijk om verkeersvoorzieningen te realiseren. In het stedenbouwkundig plan zijn op diverse plekken erfontsluitingswegen opgenomen op zowel de Koepellaan als Vlieterweg. Deze wegen ontsluiten een woonveld, dus het gaat hier om bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer is niet mogelijk. De hoofdontsluiting met de bestemming Verkeer ontsluit veelal meerdere woonvelden. In het stedenbouwkundig plan is langs het perceel van inspreker groen dan wel parkeren opgenomen. Het perceel van inspreker is ruim opgezet, de afstand van de woning tot aan de perceelgrenzen groot. Derhalve is het de verwachting dat dit niet tot onevenredige aantasting van de belangen van inspreker leidt.
12. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij 4.1 onder 1.
13. Het onderzoek naar de stikstofdepositie is mede als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van november 2022 (vervallen bouwvrijstelling) in mei 2023 geactualiseerd. Als gevolg van de planontwikkeling wordt geen depositie op

stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden berekend. De rapportage is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

14. Op dit principeverzoek heeft separaat besluitvorming plaatsgevonden waarover inspreker schriftelijk is geïnformeerd.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.12 Inspraakreactie 12 –

d.d. 28 juni 2022, ontvangen 28 juni 2022

Samenvatting reactie

1. Het nieuwbouwproject heeft volgens inspreker gevolgen voor de bestaande en toekomstige waterhuishouding van het projectgebied en het aangrenzende gebied waar het Zuideinde onderdeel van uitmaakt. Door de toename van de verharding (ten opzichte van de bestaande weilanden) wordt gevreesd voor de potentiële gevolgen die het nieuwbouwproject kan hebben. Volgens de huidige plannen zal het meeste regenwater uiteindelijk via de bestaande waterplas (vijver) achter de vijf woningen aan het Zuideinde naar de Lunterse Beek stromen. Inspreker vraagt zich af of uitsluitend gebruik maken van deze waterplas voldoende is om ook het regenwater gedurende uitzonderlijke weersomstandigheden op een goede manier te kunnen verwerken. Daarom wordt verzocht om bij het opstellen van het definitieve waterhuishoudingplan voor de wijk naast de reeds voorgestelde oplossing aanvullende oplossingen (bijvoorbeeld de aanleg van extra sloten en extra 'afvoerrichtingen') toe te passen om toekomstige problemen op te kunnen lossen dan wel te voorkomen.
2. Inspreker heeft kennis genomen van het beeldkwaliteitsplan en stelt vast dat de gemeente plannen heeft om een fietsroute vrijwel strak achter de waterplas (vijver) achter de woningen aan het Zuideinde aan te leggen. Inspreker stelt dat dit negatieve gevolgen heeft voor de privacy en ziet graag dat de gemeente een alternatieve route hiervoor gaat bepalen. Inspreker gaat hierover graag in gesprek met de gemeente. Het doel van deze fietsroutes is volgens inspreker immers het faciliteren van de ontsluiting van de wijk voor het langzame verkeer in de wijk en niet het realiseren van recreatieve fietsroutes die toevalligerwijs door de nieuwe wijk zullen gaan. Tevens doorkruist het fietspad de (loop)routes c.q. standplaats van vele beschermde dieren, zoals reeën, ganzen, zwanen, kieviten, ijsvogels en overige dieren die in en rondom de vijver en in de weilanden erachter leven en tast dit de huidige ecologische hoofdstructuur aan.
3. Inspreker heeft kennis genomen van de plannen voor een drietal gestapelde appartementengebouwen in het plangebied. Dit is volgens inspreker niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige structuur van Scherpenzeel die vrijwel volledig bestaat uit laagbouw (max drie bouwlagen). Dit resulteert in negatieve gevolgen voor omwonenden (met name Koepellaan, Nieuwstraat en Zuideinde) op het gebied van privacy. In de toelichting wordt verder gesproken

over een maximale nokhoogte van 21 meter (omgerekend 7 bouwlagen) terwijl het bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 15 meter (omgerekend 5 bouwlagen) toestaat. Gebouwen van 5 bouwlagen passen niet bij de dorpse sfeer in Scherpenzeel. In de toelichting staat ook dat het 'formele landhuis' aan de Nieuwstraat maximaal 3 bouwlagen zal betreffen, terwijl volgens het bestemmingsplan een bouwhoogte van 15 meter geldt. Kortom de plantoelichting en het beeldkwaliteitsplan spreken elkaar op meerdere punten tegen.

4. Inspreker maakt zich ernstige zorgen over de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk en vraagt zich af hoe representatief het verkeersonderzoek. Het onderzoek is onder andere gebaseerd op cijfers uit 2020, toen vanwege de coronapandemie veel mensen thuis werkten. Ruim anderhalf jaar later werken steeds meer mensen weer op hun werk waardoor het aantal verkeersbewegingen weer is toegenomen. Het aantal verkeersbewegingen in 2020 is daarmee niet vergelijkbaar met huidige situatie. Verzocht wordt om het verkeersonderzoek te actualiseren zodat een representatiever beeld wordt geschetst van de daadwerkelijke toename aan verkeersbewegingen in en nabij het plangebied in combinatie met (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen elders in Scherpenzeel.

Reactie gemeente

1. Er is in samenspraak met Waterschap Vallei en Veluwe een waterhuishoudkundig plan opgesteld (zie bijlage bij toelichting ontwerp bestemmingsplan). Daaruit blijkt dat in het plangebied voldoende waterberging wordt gecreëerd om te voldoen aan de daarvoor geldende normen (voor bijvoorbeeld neerslag). Op die manier kan voldoende in het plangebied worden opgevangen om vervolgens via bestaande watergangen en met gebruikmaking van een stuw gedoseerd af te laten voeren naar de Lunterse Beek. Dit heeft dus geen negatieve gevolgen voor de bestaande waterplas.
2. De betreffende fietsroute/laan is niet nieuw en al opgenomen in de structuurvisie die in 2013 is vastgesteld. Over het tracé zijn nog geen besluiten genomen. De gemeente heeft in gesprek met inspreker ook aangegeven er voor open te staan om gezamenlijk met de partijen in het gebied te bezien hoe deze recreatieve verbinding het beste vormgegeven kan worden. Inspreker is daarbij uitgenodigd om met een voorstel te komen. De gemeente heeft tot op heden geen voorstel mogen ontvangen.
3. De omissies en verschillen tussen het stedenbouwkundig plan en de toelichting van het bestemmingsplan en visa versa, zijn inmiddels weggenomen. Bij de actualisatie van het woningbouwprogramma en stedenbouwkundig plan zijn de appartementen langs de Nieuwstraat komen te vervallen. In het ontwerp bestemmingsplan is daarom geen bouwaanduiding 'gestapeld (gs)' meer opgenomen. Wel zijn er midden in het plangebied op twee locaties appartementen toegestaan, namelijk ter plaatse van de voornoemde bouwaanduiding, met een maximale bouwhoogte van 15 meter, waarbij de bovenste laag teruggelegd of in de kap vormgegeven kan worden. Deze zijn gesitueerd op een plek in het groene middengebied en op ruime afstand van de bestaande bebouwde dorpsrand, passend binnen de dorpse sfeer van de wijk die verder bestaat uit laagbouw.

Tevens staan deze appartementen op ruime afstand van de bestaande bebouwing langs Koepellaan, Nieuwstraat en Vlieterweg.

4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij 4.1 onder 1. Aanvullend daarop nog het volgende. Voor het verkeersonderzoek uit 2020 zijn in februari 2020, dus vlak voor de coronabeperkingen, verkeerstellingen uitgevoerd. Voor het verkeersonderzoek dat afgelopen jaar is uitgevoerd is het model uit 2020 vervolgens geüpdatet naar 2022.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

4.13 Inspraakreactie 13 –

d.d. 28 juni 2022, ontvangen 28 juni 2022

Samenvatting reactie

1. De woning van inspreker ligt in het plangebied aan een onverharde weg die door een beperkt aantal bewoners wordt gebruikt. De ontwikkeling van De Nieuwe Koepel brengt een grote stijging van het aantal verkeersbewegingen met zich mee waardoor dit straks volgens inspreker een drukke weg wordt. Daarom ziet inspreker graag dat deze weg wordt verplaatst zodat de overlast beperkt wordt en de woonbeleving verbeterd.
2. Inspreker vindt dat de bebouwing veel te dicht op diens perceel wordt gebouwd, wat een grote aantasting wordt van rust, uitzicht en privacy.

Reactie gemeente

1. Het is inderdaad zo dat ten opzichte van de huidige situatie de verkeerssituatie wijzigt. Enerzijds door de bouw van woningen en daardoor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Echter, gaat het hier alleen om bestemmingsverkeer naar het achterliggende woonveld. Er is hier geen sprake van een doorgaande route. Ondanks de toename is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de belangen van inspreker. Anderzijds door een andere inrichting van de huidige onverharde particuliere weg. De toekomstige ontsluitingsweg krijgt een andere ligging, profiel en verharding en heeft alle benodigde voorzieningen zoals verlichting en hemelwaterafvoer die een reguliere straat moet hebben. De ontsluiting van het perceel van inspreker verbeterd daarmee ook. Tevens wordt de gemeente eigenaar van de weg en is daarmee het beheer en onderhoud voor de toekomst geborgd.
2. De gemeente heeft begrip voor het feit dat de directe omgeving van inspreker als gevolg van De Nieuwe Koepel een grote verandering ondergaat. Het perceel van inspreker wordt daarom met zorg ingepast in en vormt daarmee integraal onderdeel van de woonwijk De Nieuwe Koepel. Daarbij worden de voor dit soort woonwijken gebruikelijke afstanden gehanteerd. Wel is in het stedenbouwkundig plan aan de voor- en oostzijde van de woning een groene buffer (scheg) opgenomen waardoor de nieuwe woningen aan die zijden op een grotere afstand

komen te staan dan aan de achter- en westzijde. Tevens ontstaat ook een kwaliteitsverbetering doordat de bebouwing in de omgeving van inspreker wordt gesloopt.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel.

5. AMBSTHALVE AANPASSINGEN

De ambtshalve aanpassingen zijn aanpassingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van actualiteiten, interne en externe reacties. De belangrijkste worden in onderstaande tabel toegelicht.

Nummer	Categorie	Toelichting
1	Algemeen	Het bestemmingsplan is doorgenomen. Op basis daarvan zijn tekstuele verbeteringen/verduidelijkingen doorgevoerd evenals diverse bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd of geactualiseerd. Te denken valt aan het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan, waterhuishoudkundig plan, stikstofdepositie onderzoek, nota van inspraak en vooroverleg. Deze wijzingen hebben niet tot gewijzigde inzichten dan wel een wezenlijk ander plan geleid.
2	Inhoudelijk	Regels – Zijn in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig plan. Dat heeft geleid tot enkele aanpassingen in de bouwregels (artikel 7.2.2 e.v.) van de bestemming Woongebied. Dat betekent onder andere dat de afstand tot de voorste perceelgrens van 3 naar 1 meter is teruggebracht. Voor de afstand tot de zijdelingse perceelgrens is in artikel 7.4.5 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bij vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen onder voorwaarden de afstand te verkleinen van 3 naar 1 meter. Voor eindwoningen is de afstand minimaal 1 meter.
3	Inhoudelijk	Regels – In artikel 7.2.2. zijn de volgende bouwregels toegevoegd: Lid h indien woningen c.q. hoofdgebouwen met hun zijgevel georiënteerd worden richting de perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zijgevel' dan dient deze zijgevel blind te worden uitgevoerd, met uitzondering van de begane grond, om de privacy van de aangrenzende bestaande woning te waarborgen. Lid i het bepaalde onder h is niet van toepassing indien tussen het woonperceel en de perceelsgrens een breedte van minimaal 5 meter wordt aangehouden ter waarborging van de privacy van de aangrenzende woningen.
4	Inhoudelijk	Verbeelding – Is in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig plan. Dat betekent dat op onderdelen de grenzen van bestemmingen iets zijn verschoven. De aanduiding 'gestapeld' langs de Nieuwstraat is komen te vervallen; er zijn nu twee locaties in het midden van het plangebied waar appartementen zijn toegestaan.

5	inhoudelijk	Verbeelding - Langs de Nieuwstraat en Vlieterweg is een gevellijn opgenomen op 3 meter van de grens van het plangebied in verband met geluid afkomstig van het verkeer.
6.	Inhoudelijk	Verbeelding – De verdeling van de maximaal 451 woningen in het plangebied is aangepast. In het westelijk deel is dat maximaal 230 en in oostelijk deel 250 woningen. Echter, het totaal aantal mag nooit meer bedragen dan 451 woningen.
7	Inhoudelijk	Verbeelding – Er is een 'specifieke bouwaanduiding - zijgevel' opgenomen in het oostelijk deelgebied nabij de plangrens met de bestaande woonpercelen langs de Vlieterweg. Zie punt 3 in deze tabel.