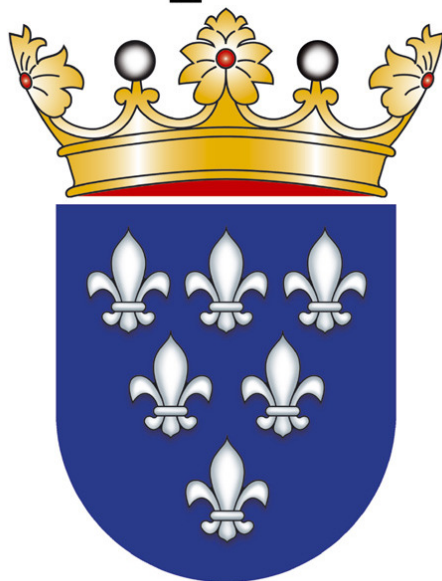


Gemeente Scherpenzeel



Nota zienswijzen

bestemmingsplan Gaslaan

Nota zienswijzen

bestemmingsplan Gaslaan

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Ruimte & Groen

Auteur: W.E. Algra

Datum: 22 januari 2014

INHOUD

<u>INHOUD</u>	<u>2</u>
<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>1. PROCEDURE</u>	<u>4</u>
<u>1.1 ZIENSWIJZENPROCEDURE.....</u>	<u>4</u>
<u>2. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN.....</u>	<u>5</u>
<u>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....</u>	<u>8</u>
<u>BIJLAGE - ZIENSWIJZEN.....</u>	<u>9</u>

INLEIDING

Voor de herontwikkeling van het voormalige gasfabriekterrein, omsloten door de Gaslaan, Willaerlaan en Wilgenhof, is in samenwerking met Stichting Woonstede uit Ede een nieuwbouwplan ontwikkeld. De huidige 18 seniorenwoningen en 10 garageboxen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden 16 seniorenappartementen en 14 eengezinswoningen allen in de sociale huursector gerealiseerd. Tegelijkertijd wordt de bodemverontreiniging ter plaatse gesaneerd.

Op 17 oktober 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nieuwe stedenbouwkundige invulling van de locatie. Het nieuwbouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “West”, waardoor een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk is. In het bestemmingsplan “Gaslaan” is het nieuwbouwplan één op één planologisch vertaald. Daarmee biedt dit bestemmingsplan het kader voor de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De navolgende nota van zienswijzen is opgesteld naar aanleiding van de zienswijze die is binnengekomen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Gaslaan”.

1. PROCEDURE

1.1 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Gaslaan” heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in de periode van 10 december 2013 tot en met 21 januari 2014 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen. De bewoners van het plangebied en de omwonenden van de Willaerlaan, Wilgenhof, Gaslaan en Prinses Irenelaan zijn schriftelijk op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Op 14 januari 2014 is een inloopavond gehouden.

Binnen de gestelde termijn is 1 zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is in de bijlage bij deze nota zienswijzen opgenomen en wordt hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1 – VAC Scherpenzeel, dhr. L.J.M. van Riel, Molenweg 34, 3925 CJ Scherpenzeel

d.d. 24 november 2013, ingekomen 25 november 2013

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener vraagt waarop de conclusie op pagina 17 van de toelichting is gebaseerd dat er sprake zou zijn van behoefte aan dure huurwoningen en goedkope koopwoningen? Het laatste kunnen wij onderschrijven maar m.b.t. een behoefte aan dure huurwoningen valt het indiener op dat de appartementen in de Driekleur (Willaerlaan 1 -65) momenteel lang leeg staan.
- b. Indiener vraagt of de uitgangspunten in het bestemmingsplan nader uitgewerkt zijn of worden in een samenwerkingsovereenkomst met Woonstede. Dit in verband met de specifieke eisen die aan de afmetingen van ouderenhuisvesting worden gesteld.
- c. Indiener adviseert om de 30 parkeerplaatsen voor het appartementengebouw te labelen voor de bewoners en bezoekers van het complex.
- d. Indiener adviseert om de werkzaamheden op de herontwikkelingslocatie zo veel mogelijk te combineren met de vervanging van de riolering in de directe omgeving die volgens pagina 28 van de toelichting voor 2016 staat gepland.
- e. Indiener merkt op dat de eerste zin op pagina 33 onder tabel 5.3 beter kan worden geformuleerd. Wellicht wordt bedoeld: "In de nabijheid...invloed hebben op plangebied."?
- f. Indiener is van mening dat in artikel 4.3.2 te ruime grenzen worden gehanteerd voor toelating van evenementen, namelijk max. 15 dagen per evenement, met een maximum van 5 evenementen per jaar. Dit is niet passend in een gebied met ouderenhuisvesting. Indiener geeft in overweging om het aantal evenementdagen per jaar te maximeren, bijvoorbeeld op 10 dagen.
- g. Indiener zou aan artikel 5.6.1 graag toegevoegd zien dat geen reclame-uitingen toegelaten zijn.
- h. Indiener vraagt of de formulering van artikel 5.6.2, lid d een echtpaar waarvan één hulpbehoevend is uitsluit. Een dergelijk geval zou niet uitgesloten moeten worden.
- i. Indiener adviseert om bij artikel 5.6.2, lid e de mogelijkheid open te houden om een (prefab-)zorgunit te plaatsen die geen directe verbinding met de hoofdbouw heeft.

Standpunt college

- a. Dit is gebleken uit het woningbehoefte-onderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan de gemeentelijke Woonvisie 2013-2020.
- b. De gemeente heeft met Stichting Woonstede uit Ede voor het project gasfabriekterrein een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn geen specifieke eisen opgenomen ten aanzien van de afmetingen, wel over de doelgroep en de huurprijzen. Tevens is de gemeentelijke Huisvestingsverordening van toepassing. Woonstede is zich bewust van de specifieke eisen die aan ouderenhuisvesting worden gesteld en neemt dit mee in de verdere uitwerking van het bouwplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor de

bouw van de appartementen en woningen zal te zijner tijd voor advies aan de VAC worden voorgelegd.

- c. Zoals indiener aangeeft worden in het plan meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan er strikt genomen op grond van de gemeentelijke parkeernormen noodzakelijk zijn. Het is dan ook niet nodig om de parkeerplaatsen specifiek te labelen voor de bewoners/bezoeker van het appartementencomplex.
- d. De gemeente en Woonstede zijn met elkaar in overleg om de vervanging van de rioleering in de Gaslaan, Willaerlaan en Wilgenhof aansluitend aan de bodemsanering in de tweede helft van 2014 te laten plaatsvinden. Omdat hierover nog geen definitief uitsluitel kan worden gegeven wordt de toelichting hierop niet aangepast.
- e. De betreffende zin wordt aangepast door het woord 'hebben' toe te voegen.
- f. Voor de regels in het bestemmingsplan "Gaslaan" is aansluiting gezocht bij de regels uit het vigerende bestemmingsplan "West". Uit oogpunt van eenheid in bouw- en gebruiksregels tussen de verschillende bestemmingsplannen in Scherpenzeel is er geen aanleiding om voor dit specifieke bestemmingsplan af te wijken van het algemene beleid. Een aanpassing zou tevens inhouden dat de ene helft van de Willaerlaan en Gaslaan, die in het plangebied van het bestemmingsplan "Gaslaan vallen", strengere regels gelden dan voor de aan de overkant gelegen woningen die tot het plangebied van het bestemmingsplan "West" horen.
- g. Zie het standpunt zoals onder punt f verwoord.
- h. De formulering, tezamen met de begripsomschrijving van mantelzorg in artikel 1, sluit het door indiener ingebrachte voorbeeld niet uit. Immers, het betreft in dat geval een persoon uit de directe sociale omgeving, waaraan langdurige, intensieve en niet-georganiseerde zorg wordt gegeven.
- i. In artikel 9 (algemene afwijkingsregels) van het bestemmingsplan wordt, evenals in de andere vigerende bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Scherpenzeel, een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, met dien verstande dat:
 - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 - 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 - 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 - 4. er woning gelijktijdig maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 - 5. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
 - 6. de oppervlakte van de tijdelijke woonunit maximaal 60 m² mag bedragen;
 - 7. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, stelt de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis, waarop het bevoegd gezag de vergunning intrekt indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard voor wat betreft:

- het toevoegen van het woord 'hebben' in de zin onder tabel 5.3 op pagina 33 van de toelichting;

- het mogelijk maken van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, waarbij de volgende algemene afwijkingsmogelijkheid in artikel 9 van de regels wordt toegevoegd: ‘Het bevoegd gezag kan, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, met dien verstande dat:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning gelijktijdig maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
 6. de oppervlakte van de tijdelijke woonunit maximaal 60 m² mag bedragen;
 7. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, stelt de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis, waarop het bevoegd gezag de vergunning intrekt indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.’

Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Behalve als gevolg van de ingediende zienswijzen kunnen ook aanpassingen aan het bestemmingsplan plaatsvinden in de vorm van ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen komen enerzijds voort uit onjuistheden dan wel onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan en anderzijds uit gewijzigde inzichten ten aanzien van specifieke regelingen of locaties. De ambtshalve wijzigingen worden hierna puntsgewijs aangegeven.

Wijzigingen in de toelichting:

1. in paragraaf 3.3 (Gemeentelijke beleid) worden onder het kopje ‘Subconclusie’, met betrekking tot de Structuurvisie Scherpenzeel, de woorden ‘in de’ uit de tweede zin verwijderd;
2. in paragraaf 5.2 (Waterhuishouding) wordt, onder het kopje ‘Hemelwater en riolering’, de zin ‘Realisatie van dit stelsel is gepland in 2016’, verwijderd;
3. in paragraaf 6.1 (Indeling) wordt, ten aanzien van de toelichting op hoofdstuk 2 van de regels, de verwijzing naar de bestemmingen “Tuin” en “Verkeer” opgenomen;
4. in artikel 6.2 (Artikelsgewijze bespreking) wordt, onder het kopje ‘algemene afwijkingsregels’ toegevoegd: ‘Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit.’;
5. in hoofdstuk 7 (Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid) wordt de gevolgde zienswijzeprocedure opgenomen.

Wijzigingen in de regels:

6. in artikel 1 (Begrippen) wordt de begripsomschrijving van ‘plan’ en ‘bestemmingsplan’ in overeenstemming gebracht met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), waarbij het identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2013Gaslaan-vg01, wordt toegepast;
7. in artikel 5 (Wonen) worden, voorafgaand aan artikel 5.5 (Afwijken van de gebruiksregels) de specifieke gebruiksregels toegevoegd. De nummering van artikel 5.5, 5.5.1 en 5.5.2 wordt dan respectievelijk 5.6, 5.6.1 en 5.6.2.

Wijzigingen op de verbeelding:

8. op de verbeelding wordt voor het perceel Gaslaan 1-3 de maximale goot- en bouwhoogte aangepast aan de feitelijke situatie;
9. op de verbeelding wordt voor het bouwblok van de grondgebonden woningen aan de Gaslaan de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ (aeg) opgenomen.

BIJLAGE - ZIENSWIJZEN

 Gemeente Scherpenzeel	
ontvangen	- 6 JAN. 2014
nr.	



Gemeente Scherpenzeel
Buitenplaats

Stationsweg 389a
Scherpenzeel

VAC Scherpenzeel

Adviescommissie voor de
Woningbouw en Woonomgeving

Molenweg 34
3925 CJ Scherpenzeel
T 033 - 277 44 13
vacscherpenzeel@gmail.nl

Scherpenzeel, 30 december 2013

Uw brief d.d.:

Uw kenmerk.:

Bijlage(n):

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Gaslaan

Gevolg gevend aan uw oproep om te reageren op het bovengenoemde ontwerp alsmede uitvoering gevend aan de afspraken vastgelegd in het tussen Gemeente Scherpenzeel en VAC Scherpenzeel afgesloten convenant, geven wij u onderstaand onze bevindingen.

Toelichting op het bp Gaslaan

Pag. 17: waarop is de conclusie gebaseerd dat er sprake zou zijn van behoefte aan dure huurwoningen en goedkope koopwoningen? Het laatste kunnen wij onderschrijven maar m.b.t. een behoefte aan dure huurwoningen valt ons op dat de appartementen in de Driekleur (Willaerlaan 1 - 65) momenteel lang leeg staan.

Zijn of worden de in het bp beoogde uitgangspunten nader uitgewerkt in een samenwerkings-overeenkomst met Woningcorporatie Woonstede? Ingeval van ouderenhuisvesting dienen de afmetingen van bijv. een lift, draaiplekken voor rolstoelen e.d. vaak groter te zijn dan de minimumeisen volgens de landelijke regelgeving.

Pag. 22: het aantal parkeerplekken is ruim (boven de parkeernorm) maar deels bestemd voor openbaar gebruik. Voor zover dat al niet de bedoeling is, adviseren wij om de 30 parkeerplekken vóór het appartementen- gebouw te reserveren voor bewoners en bezoekers daarvan?

Pag. 28: In 2012/13 is in het gebied veel werk verricht aan de riolering. Daarvoor moesten delen meerdere malen worden opengelegd. Het lijkt ons dat realisatie van de woningen en het appartementengebouw spoedig ter hand genomen wordt. Daarbij wordt in het bp opgemerkt dat het definitieve (gescheiden) rioolstelsel pas in 2016 wordt aangelegd. Gaat voor de bewoners in de omgeving van het plan weer meerdere malen een periode van ongemak optreden? Wij vragen de gemeente Scherpenzeel om zoveel mogelijk te bevorderen dat in één het rioolstelsel ingepast in de bestaande structuur in één keer wordt gerealiseerd.

Pag. 33: De eerste zin van de tekst onder Tabel 5.3 kan beter worden geformuleerd. Wellicht wordt bedoeld: "In de nabijheid ...invloed hebben op plangebied."

Bestemmingsplan, regels

Pag. 13: in het artikel 4.3.2 worden naar onze mening te ruime grenzen (max. 15 dagen per evenement en 5 maal per jaar) genoemd voor toelating van evenementen. Het zal wellicht nooit voorkomen maar deze grenzen achten wij niet passend in een gebied met ouderenhuisvesting. Wij geven in overweging om mede te bepalen dat het totaal aan evenementendagen in enig jaar nooit meer dan bijv. 10 zal zijn.

Pag. 18: Bij 5.6.1 zouden wij graag willen toevoegen dat geen reclame-uitingen toegelaten zijn.

De formulering van 5.6.2.d sluit toch niet uit dat een echtpaar w.v. één hulpbehoevend is, mogelijk is? Wij zouden een dergelijk voorkomend geval niet willen uitsluiten.

Bij 5.6.2.e lijkt te worden uitgesloten dat er een (prefab-)zorgunit wordt geplaatst die geen directe verbinding met de hoofdbouw heeft. Wij adviseren die mogelijkheid wel open te houden.

Er zijn hierboven een aantal punten genoemd die een overloop kunnen hebben naar de concrete bouwplannen (tekenfase) voor Woningcorporatie Woonstede. Aangezien VAC Scherpenzeel spoedig ook deze bouwtekeningen zal beoordelen, zenden wij een afschrift van dit advies ook toe aan de heer H.P. van Leeuwen van Woonstede.

Met vriendelijke groeten,
Louis J.M. van Riel, wnd secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LJMR', written over a horizontal line.