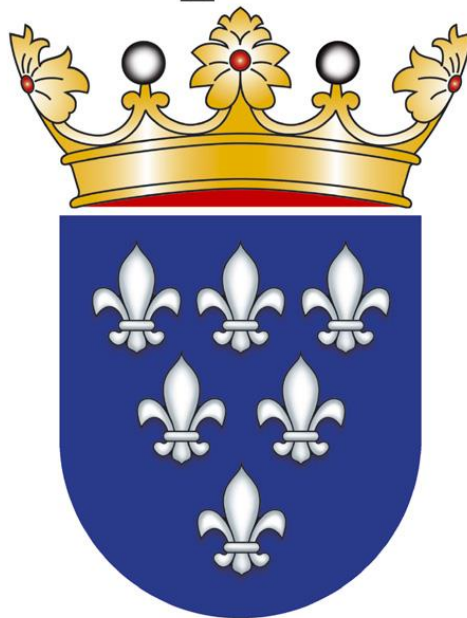


Gemeente Scherpenzeel



Nota zienswijzen

bestemmingsplan Oosteinde 3 woningen

Nota zienswijzen

bestemmingsplan Oosteinde 3 woningen

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Ruimte en Groen

Auteur: J. de Ruiter-van der Leest

Datum: 6 februari 2017

INHOUD	BLZ
Inhoud	2
Inleiding	3
Procedure	3
Samenvatting ingekomen zienswijze	4

INLEIDING

Het bestemmingsplan Oosteinde 3 woningen maakt de bouw van 3 vrijstaande woningen aan het Oosteinde naast nr. 38 mogelijk.

Dit plan geeft de locatie een woonbestemming, zoals ook al eerder is vastgelegd in het bestemmingsplan Oosteinde 3 woningen vastgesteld door de raad op 2 oktober 2014. Het onderliggende bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het eerder vastgesteld bestemmingsplan, maar dient opnieuw te worden vastgesteld in verband met de overschrijving van de bestemming door de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

Deze nota is opgesteld naar aanleiding van een zienswijze, die binnengekomen is tegen het ontwerpbestemmingsplan Oosteinde 3 woningen (en ook tegen het besluit hogere grenswaarde, de besluitvorming hierover is een bevoegdheid van het college).

PROCEDURE

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Oosteinde 3 woningen heeft vanaf 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017 ter inzage gelegen.

Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Scherpenzeelse Krant, de Staatscourant en door middel van de gemeentelijke publicatiekast.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan naar de provincie Gelderland, Waterschap Vallei en Veluwe gezonden.

Binnen de ter inzage termijn is één reactie ingediend. De ingekomen zienswijze is in deze nota samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

INGEKOMEN ZIENSWIJZE

zienswijze 1

Indiener geeft aan dat een hogere grenswaarde alleen kan worden vastgesteld als er geen doeltreffende maatregelen kunnen worden getroffen om het geluid terug te dringen.

Door de kavels ongeveer 3 meter smaller te maken kan worden voldaan aan de maximaal toegestane geluidsbelasting en hoeft geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

Indiener heeft mondeling toegelicht, dat als de kavels smaller worden het uitzicht vanuit haar woning minder wordt belemmerd door de 3 woningen die aan het Oosteinde kunnen worden gerealiseerd.

standpunt gemeente

De hogere grenswaarde, die wordt vastgesteld is alleen noodzakelijk voor het westelijk gelegen bouwvlak, waarbinnen een woning kan worden gerealiseerd. Het meest zuidwestelijk gelegen deel van dit bouwvlak heeft een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betreft een klein deel van het bouwvlak. Een versmalling van de bouwpercelen is hier geen gewenste ontwikkeling. Bij het bepalen van de grootte van de kavelbreedte is gekeken naar het beleid dat van toepassing is en naar de omgeving ter plaatse. Het plangebied ligt binnen het door de provincie aangegeven gebied waardevolle landschappen en zoekzone wonen in lage dichtheid. Binnen deze locaties mag worden gebouwd mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt. Een van de kernkwaliteiten van dit gebied is een open weidelandschap.

Door realisatie van woningbouw op ruime kavels wordt voldaan aan het door de provincie opgestelde beleid. Bij het versmallen van de kavels komt de bebouwing dichter op elkaar te staan en gaat het ruimtelijk effect verloren wat nu gecreëerd wordt met de huidige kavelbreedte en wat tevens aansluit op het omliggende weidelandschap en de breedte van de bestaande ernaast gelegen percelen. Een versmalling van de kavels op deze locatie is geen gewenste ontwikkeling.

De wetgeving geeft de mogelijkheid een hogere grenswaarde vast te stellen. Dit mag alleen als toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend is of bezwaren geeft vanuit onder meer stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeerskundige aard.

De ontheffing wordt hier toegepast, omdat zoals hiervoor is aangegeven zowel uit stedenbouwkundig als landschappelijk aard het niet gewenst is de kavels op de percelen smaller te maken, waardoor er meer verdichting ontstaat, wat landschappelijk gezien minder aansluit bij het omringende open landschap en de ernaast gelegen percelen.

Het vrije uitzicht over het huidige weiland zal wijzigen door de realisatie van 3 woningen tegenover het perceel van indiener van de zienswijze. De afstand tot het dichtstbijzijnde bouwblok is ongeveer 34 meter. Bij woningen, die grenzen of zicht hebben op landelijk/open gebied blijft altijd de kans bestaan dat deze situatie wijzigt door ontwikkelingen, die mogelijk worden gemaakt.

Een garantie op blijvend vrij uitzicht kan niet worden gegeven (uit jurisprudentie blijkt ook dat er geen blijvend recht is op vrij uitzicht).

De kavels zijn ruim van opzet, waardoor er geen aaneengesloten bebouwingswand zal ontstaan maar ruimte tussen de te realiseren woningen, hierbij is aansluiting gezocht bij het open karakter van het gebied.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.