

Gemeente Scherpenzeel



Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
Vlieterweg, de Overtuin

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
Vlieterweg, de Overtuin

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
team Leefomgeving

Auteur: J. Lattasch
Datum: 24 augustus 2023

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Procedure.....	4
3. Zienswijzen	5
3.1 Zienswijze 1	5
3.2 Zienswijze 2	6
3.3 Zienswijze 3	7
4. Ambtshalve aanpassingen	8
4.1 Aanpassing	8

1. INLEIDING

In de Overtuin wordt een tuinderij aangelegd, om het gebied historisch te herstellen en goed te kunnen onderhouden. De Overtuin is het huidige weiland tussen de Vlieterweg en Boslaan, behorend bij het park van Huis Scherpenzeel.

Het perceel behoudt met het bestemmingsplan Vlieterweg, de Overtuin de bestemming Agrarisch met waarden – landschap. Er wordt de aanduiding van een tuinderij toegevoegd. Daarnaast worden gebouwen met een hoogte van maximaal 5 meter toegestaan in het noordelijke gedeelte van het plangebied.

De nota zienswijzen is opgesteld naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Vlieterweg, de Overtuin.

2. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan Vlieterweg, de Overtuin heeft in de periode van 5 juli 2023 tot en met 15 augustus 2023 (6 weken) ter inzage gelegen.

Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Scherpenzeelse Krant en het Gemeenteblad. Daarnaast zijn de omwonenden van de planlocatie schriftelijk op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Vlieterweg, de Overtuin.

Binnen de gestelde termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarnaast is er één ambtshalve wijziging.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Zienswijze 1

d.d. 8 augustus 2023, ontvangen 8 augustus 2023

Samenvatting reactie

1. De reclamanten zijn van mening dat de werkschuur te groot en te hoog is en het zicht op de historische tuinmuur ontnemt. Er wordt voorgesteld de schuur – in kleinere afmetingen – tegen de bosrand aan de oostkant te plaatsen. De reclamanten wensen dat de hoogte vergelijkbaar is met de kapschuur van het landgoed (naast “de schaapskooi” de Vlieterweg). Ook wordt aangegeven dat landschappelijk door de tuinkassen het ruimtelijk zicht gehandhaafd moet blijven.
2. De reclamanten zijn van mening dat retail activiteiten zoals landwinkel/ horeca niet toegestaan zijn op deze locatie, om de rust van het park te waarborgen. Particuliere verkoop mag alleen door Parousie zodat de ontwikkelingsmogelijkheden van de cliënten van Parousie ondersteund worden.
3. Verkeer en parkeren is niet wenselijk op de noordelijke toegangslaan. Er wordt gewenst dat alleen de tuinder toegang heeft op de noordelijke toegangslaan.
4. De reclamanten wensen dat niet op de Vlieterweg geparkeerd wordt. De reclamanten stellen dat er nu al een parkeerprobleem is en dat de verkeersdrukte door de Nieuwe Koepel toeneemt. Er wordt voorgesteld om de parkeerplaats aan de Burgemeester Royaardslaan uit te breiden.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan maakt een gebouw mogelijk binnen het bouwvlak van niet meer dan 175m². De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m en de goothoogte niet meer dan 3,5 m.
2. De te bouwen werkschuur krijgt meerdere functies waaronder de opslag van materieel ter ondersteuning van de teelt, een koelruimte en spoelruimte. In de werkschuur kunnen materialen binnen worden opgeslagen, waardoor verrommeling op het terrein voorkomen wordt. Wij zijn van mening dat de omvang en de hoogte van de te bouwen werkschuur uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Verder wordt aangegeven dat de werkschuur het zicht op de tuinmuur wegneemt. Het bouwvlak ligt tegen de aanduiding van de tuinmuur aan. Het is dus mogelijk dat een gebouw voor de tuinmuur gebouwd wordt. Om de tuinmuur als monument beter te respecteren wordt het bouwvlak aangepast. Het bouwvlak ligt dan op 5 meter afstand van de aanduiding van de tuinmuur.

3. De initiatiefnemer is van plan om samen te werken met de winkel van Parousie. De tuinderij biedt werkmogelijkheden voor de bewoners van Parousie en de groente wordt naar verwachting ook verkocht in de winkel van Parousie. Hierdoor ontstaat geen concurrentie. Wel is in het bestemmingsplan de optie opgenomen

om op het eigen bedrijf geproduceerde producten kleinschalig te verkopen. De optie voor verkoop is gebruikelijk voor een professionele tuinderij.

In het park van huis Scherpenzeel vinden regelmatig evenementen plaats. Ook is het park van huis Scherpenzeel nu al toegankelijk voor publiek. Dat zal door de biologische tuinderij niet veranderen. De veranderingen met betrekking tot rust door het plan zijn dan ook te verwaarlozen.

4. Gemotoriseerd verkeer naar de planlocatie wordt zoveel als mogelijk geweerd door het toegangshek/ slagboom. Bezoekers worden gestimuleerd om elders te parkeren in de omgeving.
5. Zoals in de beantwoording van punt drie aangegeven worden bezoekers gestimuleerd om in de omgeving te parkeren. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn mogelijke parkeer alternatieven aangegeven. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de Vlieterweg, de Bruinhorsterlaan en het parkeerterrein aan de Burgemeester Royaardslaan. Het is aan de bezoeker vrij om een parkeerplaats te kiezen. Aangezien de planlocatie gelegen is tegen de bebouwde kom van Scherpenzeel is het aannemelijk dat een groot deel van de klanten per fiets of te voet de locatie bezoekt.
Er wordt niet verwacht dat de bezoekers er voor een langere termijn verblijven. Gezien de kleine extra behoefte zal dit geen afbreuk doen aan de parkeerbehoefte in de omgeving. Een uitbreiding van de bestaande parkeerplaats door de komst van deze ontwikkeling is dan ook niet nodig.
De gevolgen voor verkeer door de Nieuwe Koepel vallen buiten deze planontwikkeling.

De zienswijze geeft aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast zodat er geen gebouwen gebouwd worden aan de tuinmuur.

3.2 Zienswijze 2

d.d. 10 augustus 2023

Samenvatting reactie

1. Reclamant is van mening dat de tuinmuur als monument gerespecteerd en beschermd moet worden en niet als constructief of ondersteunend element gebruikt moet worden.
2. Reclamant vraagt zich af of de druivenkas achter de deuren van de werkschuur wordt geplaatst.
3. De zichtlijnen van het huis Scherpenzeel moeten in alle gevallen gerespecteerd worden.
4. Reclamanten constateert dat er een schuurtje rechts van de tuinmuur staat, welke volgens reclamant geen bestaansrecht heeft.

Reactie gemeente

1. De tuinmuur krijgt in het bestemmingsplan een eigen aanduiding. Het bouwvlak overlapt niet met de aanduiding van de tuinmuur. Het is dus uitgesloten om de tuinmuur als constructief of ondersteunend element te gebruiken voor bouwwerken.
De tuinmuur is een monument. Hierdoor moet de tuinmuur als monument gerespecteerd en beschermd moet worden. Om het monument te waarborgen wordt het bouwvlak aangepast. Het bouwvlak ligt dan op 5 meter afstand van de aanduiding van de tuinmuur. Hierdoor kunnen geen gebouwen voor de tuinmuur gebouwd worden. De zicht op de tuinmuur wordt zo gewaarborgd.
2. De druivenkas blijft gehandhaafd. Het is ook niet de intentie om de werkschuur voor de druivenkas te plaatsen.
3. Bij het opstellen van de inrichtingstekening is rekening gehouden met de zichtlijnen van het huis Scherpenzeel.
4. Het klopt dat de schuur nu niet als schuur bestemd is. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zijn er geen bouwmogelijkheden voor opgenomen. De initiatiefnemer gaat deze schuur verwijderen. Dit vindt plaats na de bouw van een nieuwe schuur in het bouwvlak dat is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast zodat er geen gebouwen gebouwd worden aan de tuinmuur.

3.3 Zienswijze 3

d.d. 7 augustus 2023, ontvangen 14 augustus 2023

Samenvatting reactie

1. Reclamant geeft aan dat de planlocatie in de Groene ontwikkelingszone (GO) ligt. In de toelichting is niet ingegaan op de impactfactor waardoor er foutief geconcludeerd wordt dat er geen kwantificeerbare versterkingsopgave optreedt door de voorgenomen plannen. Er moet een berekening van de versterkingsopgave uitgevoerd worden met behulp van de rekentool op basis van de impactfactor van de bebouwing. De versterkingsopgave moet vervolgens uitgewerkt worden door de voorgenomen versterking te kwantificeren en deze uit te werken in een versterkingsplan. Dit versterkingsplan moet geborgd worden door het in het bestemmingsplan op te nemen als voorwaardelijke verplichting.

Reactie gemeente

1. In de toelichting wordt ingegaan op de regels voor de bescherming van de GO uit de Omgevingsverordening. Hier wordt uiteengezet dat de versterkingsopgave wordt uitgedrukt in punten op basis van een verliesfactor

en een impactfactor. Vervolgens wordt beoordeeld dat er geen verlies van natuurwaarde is. Er wordt inderdaad onvoldoende ingegaan op de impactfactor. Dat zal worden aangepast zoals in de zienswijze gewenst.

De zienswijze geeft aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt een berekening van de versterkingsopgave uitgevoerd met behulp van de rekentool op basis van de impactfactor van de bebouwing. De versterkingsopgave wordt vervolgens uitgewerkt.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

4.1 Aanpassing

Ambtshalve aanpassing

1. In de alinea over waterhuishouding is het oude beleid genoemd.

De alinea wordt aangepast zodat naar het actueel beleid verwezen wordt.