

Gemeente Scherpenzeel



Nota inspraak en overleg

Voorontwerp bestemmingsplan Zelder

Nota inspraak en overleg

Voorontwerp bestemmingsplan Zelder

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Ruimte en Groen

Auteur: W.E. Algra

Datum: 4 oktober 2021 (laatste versie: 2)

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Procedure	4
3. Vooroverlegreacties	5
3.1 Vooroverlegreactie 1 – Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden	5
4. INSPRAAKREACTIES	7
4.1 Inspraakreactie 1 –	7
4.2 Inspraakreactie 2 –	8
5. Ambsthalve aanpassingen	11

1. INLEIDING

De gemeente ontwikkelt in Scherpenzeel zuid op eigen gronden diverse woningbouwlocaties. Voor de locatie Zelder, gelegen tussen Groeperlaan en Hopeseweg, is een plan uitgewerkt voor de bouw van maximaal 35 woningen. Het programma bestaat uit 34 betaalbare woningen voor 1-2 persoons huishoudens en 1 vrijstaande woning. Op basis van de stedenbouwkundige visie is een diversiteit aan typologieën woningen mogelijk, zoals rug-aan-rug, kwadrant en gestapeld.

De locatie is nu overwegend agrarisch in gebruik, met in het noorden enkele volkstuinen en in het zuiden de ontsluitingsweg (bouwweg) en de tijdelijke warmte-unit. Om woningbouw mogelijk te maken is het nodig het bestemmingsplan aan te passen.

Het bestemmingsplan Zelder 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. Langs de randen van de Groeperlaan en Hopeseweg zijn de bestaande groen- en waterstructuur middels een groen- en waterbestemming vastgelegd. De ontsluitingsweg (bouwweg) in het zuiden krijgt een verkeersbestemming. Het maximum aantal en de maatvoering van woningen ligt vast, evenals de plek van de appartementen in het zuiden van het plangebied. Voor de grondgebonden woningen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter, voor de appartementen 11 meter. Om betaalbare woningen voor de juiste doelgroep te kunnen realiseren zijn de bruto vloeroppervlaktes van de woningen/appartementen en de bijbehorende oppervlakte van de percelen gemaximeerd.

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

2. PROCEDURE

Het bestemmingsplan Zelder met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2021Zelder-vo01 heeft als voorontwerp in de periode van 23 mei 2021 tot en met 3 augustus 2021 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 2 inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie ingediend. Op 14 juli 2021 heeft in Kulturhus De Breehoek een inloopavond 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 van de volgende adressen schriftelijk op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan Zelder:

- Akkerwindelaan 23 tot en met 31 oneven;
- Groeperlaan 2 tot en met 8 even;
- Hoefbladlaan 1 tot en met 11;
- Hopeseweg 1, 2, 2a, 3, 3a, 4 en 11 (Renswoude);
- Kamillelaan 38 tot en met 54 even en 67 tot en met 91 oneven;
- Oosteinde 2 tot en met 42 even en 58;
- Oosthof 1 tot en met 8.

3. VOOROVERLEGREACTIES

3.1 Vooroverlegreactie 1 – Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

d.d. 4 augustus 2021, ontvangen 13 augustus 2021

Samenvatting reactie

1. Veiligheid. Het plan resulteert in een beperkte toename van het aantal aanwezigen. Het is aannemelijk dat zij zichzelf bij een dreigend incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. De VGGM adviseert:
 - de toekomstige bewoners te informeren over de omgevingsrisico's en eventuele handelingsperspectieven in geval van een dreigend incident. Goede risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid;
 - bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening waarvan de uitgangspunten zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland;
 - 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. Gezondheid. Conform de GGD-richtlijn medische milieukunde: omgevingsgeluid en gezondheid uit 2019, adviseert de GGD te streven naar een geluidwaarde van 50 dB Lden en 40 dB Lnight of lager op de gevel van een gebouw (gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh). Onder deze waarden is een goede akoestische kwaliteit van de leefomgeving bereikt. Hieronder worden behalve een beperkt percentage hinder en slaapverstoring geen andere gezondheidseffecten verwacht. Wanneer bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn, zijn isolerende maatregelen gericht op een acceptabel binnenniveau noodzakelijk. De GGD ziet een geluidsniveau van maximaal 33 dB Lden als acceptabel binnenniveau. Bovendien adviseert de GGD in dit geval altijd een geluidsluwe, aangename zijde te creëren: een toegankelijke, bruikbare en liefst groene en schone zijde met een geluidbelasting onder de 50 dB Lden of 40 dB Lnight.

Reactie gemeente

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.
2. In de eerste plaats is in het bestemmingsplan uitgegaan van een worst-case berekening van de geluidbelasting. Bij de uitwerking van het plan kan de uiteindelijke afstand tussen de gevel en de bron groter worden. In de tweede plaats zijn in de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB opgenomen. De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Hopeseweg overschrijdt wel de

voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale ontheffingswaarde. Op grond van de Wet geluidhinder is het mogelijk om een hogere grenswaarde vast te stellen indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat in dit geval sprake is van overwegende bezwaren van ruimtelijke en financiële aard. Ten aanzien van het waarborgen van een binnenniveau van 33 dB kan aangegeven worden dat ten tijde van de omgevingsvergunning-procedure (toets Bouwbesluit 2012) uit een aanvullend onderzoek de benodigde geluidwering van de gevels moet blijken. Daarmee wordt het plan gerealiseerd binnen de daarvoor geldende wet- en regelgeving en kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

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

4. INSPRAAKREACTIES

4.1 Inspraakreactie 1 –

d.d. 12 juli 2021, ontvangen 12 juli 2021

Samenvatting reactie

1. Inspreker valt de verkeersintensiteit en samenhangende geluidsoverlast op afkomstig van de Hopeseweg tussen de rotonde in het noorden en de kruising met de Groeperlaan in het zuiden. Het is de wens van inspreker dat er geluidwerende en/of geluidmitigerende voorzieningen worden getroffen langs de Hopeseweg. Volgens inspreker zouden tevens verkeersremmende en/of verkeersbeperkende maatregelen getroffen moeten worden om de verkeersintensiteit te verlagen.
2. Inspreker heeft de voorkeur voor lage bebouwing aan de noordzijde van het plangebied.

Reactie gemeente

1. Het verkeer op de Hopeseweg heeft uitdrukkelijk onze aandacht. De handhaving van de snelheid is een politie aangelegenheid. In het kader van de ontwikkeling van plan Zelder is het de bedoeling om de bebouwde komgrens in zuidelijke richting tot onder de kruising met de nieuwe verbindingsweg, nu nog bouwweg, te verplaatsen. Daarmee wordt de maximum snelheid op dit deel van de Hopeseweg verlaagd tot 50 km/h. Tevens krijgt het kruispunt Hopeseweg-verbindingsweg een definitieve vormgeving met middengeleider en bebording. Dat heeft een snelheidsremmende werking. Welke verkeersfunctie en inrichting de Groeperlaan en de aansluiting op de Hopeseweg krijgt na realisatie van plan Zelder, is onderwerp van nadere uitwerking. Het realiseren van een geluidscherm of geluidwal achten wij enerzijds niet noodzakelijk, anderzijds ruimtelijk niet aanvaardbaar.
2. Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan en dan specifiek de bouwregels van de bestemming Woongebied geldt een maximale goothoogte van 3,00 meter een maximale bouwhoogte (nokhoogte) van 8,00 meter. Ter vergelijking: een reguliere rijwoning heeft een goothoogte van 6,00 meter en een bouwhoogte van 10,00 of 11,00 meter. Daarmee is sprake van lage bebouwing.

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

4.2 Inspraakreactie 2 –

d.d. 2 augustus 2021, ontvangen 4 augustus 2021

Samenvatting reactie

1. Inspreker vraagt zich af waarom er gekozen is voor 34 woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens en geen kleine gezinswoningen. Nu worden deze in een relatief klein gebied geclusterd.
2. Inspreker gaat ervan uit dat deze woningen eerst en vooral aan bewoners van Scherpenzeel worden verkocht of aan mensen met een sociale en/of economische binding met Scherpenzeel.
3. Inspreker zou graag zien dat er een clausule wordt opgenomen dat de koper zelf in de woning gaat wonen.
4. Inspreker vraagt zich af waarom er geen betaalbare sociale huurwoningen worden gebouwd? Daar is ook een groot tekort aan in Scherpenzeel.
5. Gezien de overlast van vracht- en/of bouwverkeer acht inspreker het wenselijk om de Groeperlaan vanaf de Hopeseweg tot de tijdelijke bouwweg af te sluiten voor alle bouw- en vrachtverkeer, uitgezonderd bestemmingsverkeer. Ook wenst inspreker een verlaging van de maximum snelheid op de Groeperlaan en Hopeseweg en toezicht en handhaving daarop.
6. Inspreker stelt dat het vrije en groene uitzicht sterk wordt belemmerd vanwege de appartementen van maximaal 11 meter hoog. Mogelijk kunnen er hoge bomen voor geplaatst worden zodat ons uitzicht wat groener kan blijven.
7. Vanwege geluidsoverlast van de Hopeseweg wordt overwogen om geluidwerende schermen of een geluidswal van minimaal 6 meter hoog en 170 meter lang te plaatsen. Ook dat belemmert het uitzicht volgens inspreker, naast de zichtvervuiling van de te bouwen woningen.
8. De twee parkeerhavens op de verkavelingstekening in het voorontwerp bestemmingsplan ontsluiten via de Groeperlaan. Uit oogpunt van de verkeersveiligheid en overzichtelijkheid is het volgens inspreker wellicht mogelijk om 1 parkeerhaven aan te laten sluiten op de Kamillelaan zodat er een verhoogde kruising ontstaat. Of de parkeerhaven verdiept aanleggen. In elk geval met een groene omheining. Er blijft dan voldoende parkeerruimte over voor de bewoners van de Kamillelaan, ook aan de zijde van de Groeperlaan. De bewoners ervaren regelmatig dat er te weinig parkeerruimte is. Hier ook graag op letten bij de aanleg van de parkeerhaven iets verder aan de Groeperlaan wat betreft overzicht en verkeersveiligheid.
9. Inspreker gaat ervan uit dat de bewoners van plan Zelder binnen het plangebied parkeren en dat er voldoende parkeerruimte wordt ingepland.
10. Volgens inspreker klopt de volgende passage in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan niet: 'De verbindingsweg aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd als 'Verkeer'. Deze verbindingsweg is een belangrijke verbinding in de ontsluiting van Zelder richting de provinciale weg in noordelijke richting. Hiermee wordt de Groeperlaan ontlast van het verkeer van deze woningbouwlocatie.'.
11. Inspreker hoopt dat zoveel mogelijk groen rondom het plan Zelder behouden blijft en Scherpenzeel daarmee ook een "groene grens" blijft houden.

12. Zowel tijdens de inloopavond op 14 juli 2021 als in de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het niet zeker is dat de stedenbouwkundige verkaveling ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Inspreker zou het op prijs stellen dat ook rekening wordt gehouden met de omwonenden en dat deze op de hoogte worden gehouden van mogelijke veranderingen.

Reactie gemeente

1. Het plan Zelder wordt in aanvulling op de nieuwbouwwijk Akkerwinde en in aanloop naar de nieuwbouwwijk De Nieuwe Koepel in ontwikkeling genomen. Daarbij is specifiek gekozen voor een plan bestaande uit woningen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens om zodoende op relatief korte termijn in te kunnen spelen op de lokale behoefte aan dit type woningen voor de betreffende doelgroep.
2. Binnen de wettelijke mogelijkheden die er zijn worden de woningen te zijner tijd zoveel mogelijk voor de lokale markt en betreffende doelgroep aangeboden.
3. Er geldt voor deze woningen een zelfbewoningsplicht.
4. De woningcorporatie realiseert parallel aan plan Zelder op andere locaties in Scherpenzeel sociale huurwoningen. Tevens is er ook een groep woningzoekenden die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en waarvoor het aanbod betaalbare koopwoningen op dit moment ontbreekt.
5. Het verkeer op de Hopeseweg en Groeperlaan heeft uitdrukkelijk onze aandacht. De handhaving van de snelheid is een politie aangelegenheid. In het kader van de ontwikkeling van plan Zelder is het de bedoeling om op de Hopeseweg de bebouwde komgrens in zuidelijke richting tot onder de kruising met de nieuwe verbindingsweg, nu nog bouwweg, te verplaatsen. Daarmee wordt de maximum snelheid op dit deel van de Hopeseweg verlaagd tot 50 km/h. Tevens krijgt het kruispunt Hopeseweg-verbindingsweg een definitieve vormgeving met middengeleider en bebording. Dat heeft een snelheidsremmende werking. Welke verkeersfunctie en inrichting de Groeperlaan en de aansluiting op de Hopeseweg krijgt na realisatie van plan Zelder, is onderwerp van nadere uitwerking.
6. Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan zijn appartementen alleen toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld'. Dat is in feite alleen in het zuidelijk deel langs de verbindingsweg, ten zuiden van de denkbeeldige lijn ter hoogte van Groeperlaan 6. Er geldt een maximale hoogte van 11,00 meter. Dat is vergelijkbaar met een reguliere woning van twee lagen met kap. Het aantal woningen in het plangebied is gemaximeerd en voor de aaneen gebouwde woningen geldt een maximale goothoogte van 3,00 meter en een maximale bouwhoogte van 8,00 meter. Tezamen met de benodigde ruimte voor groen, water en parkeren is sprake van ruimte tussen de blokken woningen met zicht naar het buitengebied. Tevens staan de woningen aan de Kamillelaan haaks op het plangebied. Daarmee wordt het uitzicht weliswaar anders, maar wordt deze voor inspreker niet onevenredig aangetast. Bij de uitwerking van het plan is volop aandacht voor een groene inpassing.
7. In paragraaf 4.2.3.1 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat een geluidsscherm/geluidswal een overdrachtsmaatregel kan zijn om het geluidsniveau van het wegverkeer op de Hopeseweg op de nieuwe

woningen te verminderen. Echter, is ook aangegeven dat een scherm/wal uit van 170 meter lang en 6 meter hoog zowel stedenbouwkundige als financiële bezwaren met zich meebrengt. Om die reden wordt op grond van de Wet geluidhinder een procedure besluit hogere grenswaarde doorlopen.

8. In het voorontwerp bestemmingsplan is langs de Groeperlaan in de bestemmingen Groen en Water de functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Dat maakt het mogelijk om bij de verdere uitwerking van het plan de definitieve plek van de ontsluitingen van de parkeerplaatsen en woningen te bepalen. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met het definitieve bouwplan, de inpassing daarvan in de omgeving en de verkeersveiligheid. De toekomstige inrichting en functie van de Groeperlaan is nog onderwerp van nadere uitwerking.
9. Uitgangspunt is dat binnen het plangebied Zelder voorzien wordt in de parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woningen.
10. De betreffende passage in paragraaf 5.4 onder het kopje *Verkeer (artikel 5)* wordt vervangen door: 'De verbindingsweg aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd als 'Verkeer'. De verbindingsweg is een nieuwe verbinding in de ontsluiting van Zelder en de bestaande wijken Akkerwinde en De Maatjes richting de provinciale weg N224. Hiermee neemt naar verwachting het aantal verkeersbewegingen op de Groeperlaan af.'
11. Het groene karakter van de Groeperlaan en Hopeseweg te hoogte van het plangebied, bestaande uit laanbeplanting, blijft zoveel mogelijk behouden, dan wel wordt versterkt.
12. Omwonenden worden, zoals tot nu toe ook het geval, op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot het plan Zelder.

De inspraakreactie geeft aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan Zelder.
--

5. AMBSTHALVE AANPASSINGEN

De ambtshalve aanpassingen zijn aanpassingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van actualiteiten, interne en externe reacties.

Nummer	Categorie	Toelichting
1	Algemeen	Het bestemmingsplan is doorgenomen. Op basis daarvan zijn tekstuele verbeteringen/verduidelijkingen doorgevoerd.
2	Inhoudelijk	In de bouwregels van de bestemming Woongebied is de maximale oppervlakte van het bouwperceel gewijzigd van 125 m2 naar 100 m2 (zie artikel 8.2.2 lid d).
3	Inhoudelijk	In de bouwregels van de bestemming Woongebied is de maximale bruto vloeroppervlakte voor woningen in de categorie 'aaneengebouwd' gewijzigd van 70 m2 naar 95 m2 (zie artikel 8.2.2 lid f).
4	Inhoudelijk	In de bouwregels van de bestemming Woongebied is de maximale bruto vloeroppervlakte voor woningen in de categorie 'gestapeld' gewijzigd van 60 m2 naar 75 m2 (zie artikel 8.2.2 lid f).