

GEMEENTE SCHERPENZEEL



Nota Zienswijzen

Ontwerpvergunning
Holevoetplein 294 & 296

Nota zienswijzen

Ontwerpvergunning
Holevoetplein 294 & 296

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
Team Leefomgeving

Auteur:



Datum: 29 mei 2024

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Procedure.....	4
3. Zienswijzen.....	5
4. Ambtshalve aanpassingen	11

1. INLEIDING

Op het Holevoetplein worden 12 rug-aan-rug woningen gebouwd. Het gebouw wordt ongeveer 9,70 meter hoog. De woningen komen op de locatie van het afgebrand schuur te staan. Langs de westelijke perceelsgrens worden voornamelijk de parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het perceel heeft een bedrijfsbestemming. De bestemming wordt door de vergunning niet gewijzigd.

De nota zienswijzen is opgesteld naar aanleiding van de ontvangen zienswijze met betrekking tot de ontwerpvergunning Holevoetplein 294 & 296.

2. PROCEDURE

De ontwerpvergunning heeft in de periode van 10 april 2024 tot en met 21 mei 2024 (6 weken) ter inzage gelegen.

Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Scherpenzeelse Krant en het gemeenteblad. Daarnaast zijn de naaste omwonenden schriftelijk op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning Holevoetplein 294 & 296.

Binnen de gestelde termijn zijn 1 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Zienswijze 1

d.d. 21 mei 2024, ontvangen 23 mei 2024

Samenvatting reactie

1. Reclamant geeft aan dat de bouwhoogte te hoog is. In het bestemmingsplan is 8 meter toegestaan. Het nieuwe gebouw wordt 9,70 meter. Op de vraag of het bouwbedrijf ontheffing heeft gekregen heeft u geen document te zien gekregen.
2. De reclamant geeft aan dat er verteld werd dat de dakhelling aangepast zou worden, zodat er geen privacy problemen meer zijn.
3. Reclamant maakt zich zorgen dat de bouwhoogte bij de bouw door een fout wéér hoger wordt.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan "Centrum" maakt een maximum bouwhoogte van 8,5 meter mogelijk. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om 10% ervan af te wijken. Door de afwijking is 9,35 meter mogelijk. De meeste omliggende woningen mogen echter 10 meter hoog zijn. De hoogte van 9,70 meter wordt daarom als passend aangezien. We zijn daarom ook niet bereid de hoogte aan te passen.
De afwijking is mogelijk met de vergunning. Met de vergunning mag het gebouw hoger worden dan het bestemmingsplan toestaat. In dit geval mag het gebouw 9,70 meter hoog worden. Aangezien de vergunning op dat moment nog niet verleend was, kon de advocaat van het bouwbedrijf u ook nog geen ontheffing toesturen.
2. In alle tekeningen die bij de gemeente bekend zijn is de dakhelling 37°. Dat deze aangepast zou worden is niet bij ons bekend. De dakhelling is bewust zo gekozen om de inkijk naar de omwonenden te beperken. De raad heeft nog de voorwaarde toegevoegd dat er geen dakkapellen gebouwd mogen worden. Dit voorschrift is opgenomen in de omgevingsvergunning. We zien daarom geen redenen om de dakhelling te laten aanpassen.
3. De tekening uit de vergunning is leidend voor de bouw. Als bij de bouw afgeweken wordt van de vergunning dan wordt een handhavingstraject gestart.

De zienswijze geeft geen aanleiding voor een aanpassing van de omgevingsvergunning.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

4.1 Aanpassing

Ambtshalve aanpassing

1. In de raadsvergadering ontstond discussie over de bouwhoogte. Op de tekeningen van de inloopavond voor de omwonenden leek het gebouw 9,25 m hoog te zijn. In de vergunningsaanvraag is het gebouw 9,70 m hoog. Achteraf bleek dat 9,25 m de hoogte aan de binnenkant van het gebouw is. Door de dakisolatie is het gebouw 9,70 m hoog. De hoogte is echter altijd 9,70m geweest; ook op de tekeningen van de inloopavond. Om de schaduw door het gebouw op de naastgelegen percelen nog kleiner te maken, is het gebouw 0,5 m richting het westen verschoven. Hiervoor hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de naastgelegen burens. De vergunning is daarop aangepast.

Het college heeft besloten de gewijzigde vergunning ter inzage te leggen. De argumenten hiervoor waren:

- De wijziging is van ondergeschikte aard. Het gewijzigde bouwplan wordt dus ook gedekt door de ontwerpverklaring.
- Door de vergunning voor de ter inzagelegging aan te passen wijkt de definitieve vergunning niet af van de ontwerpvergunning.
- Hierdoor hebben omwonende zo vroeg mogelijk duidelijkheid over het gewenste bouwplan. Omwonenden hadden zo de mogelijkheid om eventuele zienswijzen tegen het licht gewijzigde bouwplan in te dienen.