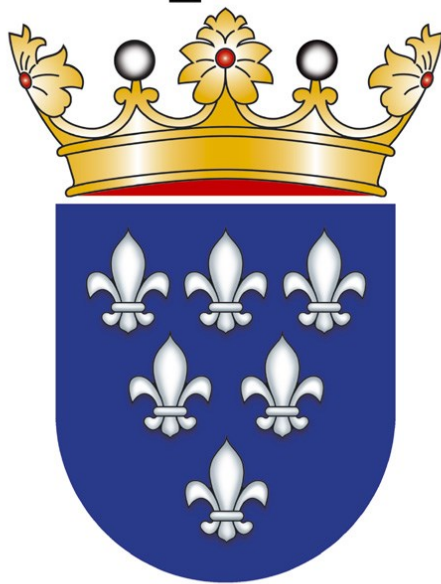


# Gemeente Scherpenzeel



## Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Weijdelaer  
Beeldkwaliteitsplan Weijdelaer

**Zienswijzen**

1. Achmea rechtsbijstand namens Mevrouw T. van Vulpen-Hatzman, wonend aan de Parklaan 4 te Scherpenzeel
2. H. van Dijk – van Ommering, wonend aan de Barneveldsestraat 9 te Scherpenzeel
3. A.M.J.A. van Bussel, wonend aan de Dorpsstraat 222 te Scherpenzeel
4. M.A. de Man, wonend aan de Molenweg 28 B te Scherpenzeel

## **INLEIDING**

Het bestemmingsplan Weijdelaaer en het beeldkwaliteitsplan Weijdelaaer hebben in ontwerp ter inzage gelegen van 30 maart 2016 tot en met 10 mei 2016.

## **INSPRAAKREACTIES**

### **1. Achmea rechtsbijstand namens Mevrouw T. van Vulpen-Hatzman, wonend aan de Parklaan 4 te Scherpenzeel**

*Ingediend: 2 mei 2016*

*Inhoud:*

#### **1.1 Omgeving**

Cliënte blijft er bij dat de voorgenomen plannen niet passen in de omgeving. De locatie voor de woonservicezone grenst aan het terrein van Huize Scherpenzeel. In deze groen omgeving past het niet om een massief woonblok met een hoogte van 10 meter neer te zetten. De uitstraling van de historische buitenplaats wordt hierdoor aangetast.

#### **1.2 Zicht en licht**

Weliswaar is het plan naar aanleiding van de inspraakreactie van cliënte enigszins aangepast, maar nog steeds heeft het plan grote gevolgen voor haar uitzicht en de lichtinval in haar woning en tuin. De afstand van de nieuwbouw tot aan de kadastrale grens van de woning is in het ontwerp-bestemmingsplan vergroot naar 10 meter. Dit is nog steeds niet in proportie met de bestaande bouw. Cliënte verzoekt u de afstand tot de erfgrans met cliënte minimaal op 25 meter te bepalen, gezien de hoogte van de nieuwe bebouwing en de spatiering met het huis aan de Burgemeester Royaardslaan 2. Om de juiste proporties te houden met een gebouw van minimaal 3 hoog (10 m) moet ook de afstand verder zijn (25 m).

Deze afstand van de bebouwing tot de kadastrale erfgrans van cliënte (25 meter naar het westen en 15 meter naar het noorden) moet gelden voor de bebouwing aan de Parklaan en aan de Dorpsstraat zijde. Cliënt verzoekt u het bouwvlak/gebouw aan de Parklaan vanaf de gevellijn ca. 15 meter naar Achteren te plaatsen. In het nu voorgenomen plan heeft cliënte geen zicht meer naar rechts en vanaf 15.00 uur geen zon meer. Dit is een groot verschil met de huidige bebouwing.

#### **1.3 Onduidelijkheid voorgenomen plannen**

In een vorige versie van de tekeningen was de voorgevel van de nieuwbouw meer naar achteren getekend. In tegenstelling tot gestelde is de voorgevel nu meer naar voren getekend. De tekeningen zijn niet eenduidig. Zo zijn er grote verschillen tussen de plattegrond van het Weijdelaaer Beeldkwaliteitplan en het ontwerp Bestemmingsplan dd. 07-03-2016, NL.IMRO.0279.BP2014weijdelaaerow01.

Naar mening van cliënte is het plan rommelig van opzet en niet specifiek. Nergens in de stukken zijn exacte afmetingen te vinden. Cliënte verzoekt u afstanden naar de

kavelgrenzen van de bestaande bebouwing exact aan te geven. Cliënte zou verder graag tekeningen willen zien met een duidelijke maatvoering.

#### **1.4 Alternatieven**

Uw gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties. Naar mening van cliënte is het niet noodzakelijk om dit complex op de thans gekozen plek te realiseren. In het plangebied is voldoende plek om een bouwvolume als dit te realiseren, zonder dat omwonenden daar hinder van hebben. Bijvoorbeeld aan de Vijverlaan. U hebt hiernaar onvoldoende onderzoek gedaan. Verder is in het geheel niet gekeken naar vervangende nieuwbouw op de huidige plaatst. Aangezien de bewoners van Het Huis in de Wei nu toch opgevangen moeten worden in noodvoorzieningen, is het een reële optie om het bestaande "Huis in de Wei" af te breken en daar een groter en economischer gebouw te plaatsen waardoor alle overige nieuw te bouwen appartementen niet nodig zijn. Hierdoor hebben de omwonenden geen last. Het "Huis in de Wei" zou toch aangepast worden.

Door deze aanpassing kan er voor gezorgd worden dat iedereen uitzicht op het park krijgt, wat schijnbaar erg belangrijk is. Het bestaande "Huis in de Wei" is gedateerd, is al hoog, maar is niet economisch (qua ruimte) gebouwd, op deze plek kan een veel groter gebouw ontstaan, wellicht met parkeergelegenheid eronder, zodat dit probleem ook opgelost wordt.

#### **1.5 Waardevermindering woning**

Cliënte voorziet dat haar woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënte vreest dan ook voor de verkoopbaarheid van haar woning. Zij is voornemens een planschadeclaim in te dienen bij uw gemeente. Cliënt verzoekt u dan ook om te zoeken naar een alternatieve locatie of het bouwplan zodanig aan te passen dat er geen waardevermindering optreedt.

#### **1.6 Uitvoering plannen**

Indien de plannen onverhoopt doorgang vinden, heeft cliënte de volgende opmerkingen: De kleur van de zijmuur dient een lichte kleur zijn. Het kan toch niet zo zijn dat cliënte tegen een donkere gevel aan moet kijken en de ruimte tussen haar perceel en de nieuwbouw een luguber steegje wordt. Verder wenst cliënte geen balkons of ramen in de zijmuur, in verband met haar privacy.

Cliënte vraagt zich af of de Parklaan blijft bestaan en hoe de weg dan gaat lopen. Blijft het een doorgaande weg of wordt de straat doodlopend?

Cliënte zou graag een exacte tekening met maten, kleuren, bouwvorm, etc. van u ontvangen. Tevens ontvangt cliënte graag tijdig vooraf bericht als gestart wordt met de bouw. Cliënte verneemt dan graag hoe het geregeld wordt met alle auto's van de bezoekers en personeel. Om schade aan omliggende panden te voorkomen, dient de fundatie middels geboorde palen uitgevoerd te worden in plaats van heien. Cliënte gaat er vanuit dat er een vooropname plaatsvindt.

Verder vraagt cliënte zich af of de mooie imposante 40 jaar oude tamme kastanje die achter de bestaande bejaardenhuisjes staat en naast haar huis, behouden blijft. Dit is in de plannen niet terug te vinden. Cliënte zou daarover graag duidelijkheid van u krijgen.

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**1.1** Zoals ook in het beeldkwaliteitsplan is beschreven kan bebouwing van drie bouwlagen goed passen binnen de structuur. Wel wordt benadrukt dat dit architectonisch niet als een massief blok dient te worden neergezet. Over de situering en de oriëntatie van het bouwblok is goed nagedacht. De parkranden worden door de nieuwbouw versterkt waardoor het bestaande ensemble Huis in de Wei – Huize Scherpenzeel waarde blijft houden. Naar onze mening vindt er gelet ook op hetgeen in het beeldkwaliteitsplan aanvullend op het bestemmingsplan is geregeld, geen aantasting plaats van de historische buitenplaats.

Er is bekeken in hoeverre de maximaal toelaatbare bouwhoogte kan worden verminderd, maar wij zien daar geen mogelijkheden toe. Om in voldoende mate (zorg)woonruimte te kunnen blijven bieden in Scherpenzeel, en in het bijzonder in het centrum van Scherpenzeel dicht bij de voorzieningen, is realisatie van een minimaal aantal wooneenheden noodzakelijk. Het aantal wooneenheden Weijdelaaër dient minimaal gelijk te zijn aan het huidige aantal in het gebied. Omdat de eenheden in Huis in de Wei in het kader van de noodzakelijke aanpassing aan de wensen en eisen van deze tijd vergroot worden, betekent dit dat in Huis in de Wei minder wooneenheden aanwezig zullen zijn dan voorheen. Dit houdt in dat deze eenheden elders in het plangebied terug moeten komen. In dat licht achten wij de bouw van maximaal drie bouwlagen noodzakelijk en onontkoombaar. Een bouwhoogte van 10 meter is wat dat betreft dan een realistische bouwhoogte. Een lagere bouwhoogte zou betekenen dat dan geen ruimte meer bestaat voor de realisatie van uitstekende bouwdelen als liftschachten en eventuele koelinstallaties.

**1.2** Naar aanleiding van een eerder ingediende inspraakreactie is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de bebouwing niet op een kortere afstand dan 10 meter vanaf de perceelgrens kan worden gerealiseerd.

Om inzicht te krijgen in hoeverre de nieuwbouw nadelige effecten heeft op aanliggende percelen voor wat betreft schaduwwerking heeft een uitgebreid schaduwonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage bij deze nota gevoegd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat 10 meter een voldoende grote afstand is om bij vast te stellen dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot van naburige percelen als gevolg van schaduwwerking.

**1.3** Er bestaan geen definitieve tekeningen voor realisatie van het project Weijdelaaër. De tekening als opgenomen in het beeldkwaliteitsplan is een ontwerp en als zodanig

geen vastliggend gegeven voor wat betreft maatvoering. Qua maatvoering is het bestemmingsplan leidend en de bouwregels daarin het uitgangspunt.

**1.4** Zoals reeds eerder gesteld is de stedenbouwkundige opzet het resultaat van een zorgvuldige afweging van belangen, waarbij een open planproces, waarin aanwonenden en betrokkenen in de gelegenheid zijn gesteld mee te denken, een belangrijke rol heeft gespeeld. In dit open planproces is het gehele proces (van vlekkenplan tot uitwerking) in een reeks bijeenkomsten aan de orde geweest. In dit proces is de vijver en zijn de visuele relaties over de lengte-as van de vijver en het zicht vanaf de Vijverlaan op het landgoed als zeer waardevol naar voren gekomen. Het gebouw aan de Parklaan is ontstaan uit dit proces.

Alternatieven als bijvoorbeeld sloop en herbouw van het Huis in de Wei zijn door initiatiefnemer en eigenaar van de gronden, Woonstede, overwogen maar niet realiseerbaar gebleken. Het gebouw verkeert nog in prima staat en biedt ook voldoende mogelijkheden voor transformatie. Een gebouw met een grotere hoogte/massa op deze plek is evenals op de plek aan de Parklaan niet gewenst. Ook daar is sprake van omwonenden en belangen die daar spelen. Omdat op deze locatie in het centrum van Scherpenzeel veel belang wordt gehecht aan de parkeersituatie is veel ruimte nodig voor parkeervoorzieningen. Ook dit vormt een beperking om erg veel te schuiven met bebouwing binnen het plangebied.

De gemeente heeft samen met initiator Woonstede vele malen alternatieve invullingen bekeken en geen haalbare alternatieven gevonden die tot minder bezwaren zouden leiden dan nu het geval.

**1.5** Zoals gesteld onder 1.4 bestaat geen haalbare alternatieve invulling. Het staat reclamant vrij om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek in te dienen om tegemoetkoming in geleden planschade.

**1.6** Deze punten worden ter harte genomen. De gemeente neemt wanneer deze punten gaan spelen contact op om in een vroeg stadium die onderwerpen met reclamant te bespreken. Uiteraard vind er ook een vooropname plaats en wordt besproken hoe een en ander verkeerskundig wordt opgelost zonder dat reclamant daar onevenredig veel hinder van ondervindt. Inmiddels is een verkeersbesluit in procedure gebracht waarin meer duidelijkheid wordt gegeven over de afsluiting van de Parklaan. In beginsel wordt de oude kastanjeboom gehandhaafd al heeft deze op basis van ons Bomenstructuurplan geen beschermde status daar dit een uitheemse soort betreft.

|                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **2. H. van Dijk – van Ommering, wonend aan de Barneveldsestraat 9 te Scherpenzeel**

*Ingediend: 18 mei 2016*

*Inhoud:*

**2.1** Tijdens de gehouden informatie avond in de Breehoek m.b.t. plan Weijdelaar is gesproken over het bestemmingsplan. Daarbij is de zorg uitgesproken omtrent de bestemming wonen en de bestemming maatschappelijk. Op het gedeelte Huis in de Wei zit de bestemming maatschappelijk. Op het nieuw te bouwen gedeelte wordt de bestemming wonen aangegeven. Aangegeven is dat de bestemming van het Huis in de Wei en de nieuwbouw hetzelfde is als het gaat om de bewoning. Voorgesteld wordt dan ook om voor het geheel, Huis in de Wei en de nieuwbouw de bestemming maatschappelijk aan te houden. Dit alles voor de zekerheid om te voorkomen dat de nieuwbouw onverhoopt gebruikt gaat worden voor "gewone" bewoning.

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**2.1** De zienswijze is na sluiting van de periode voor het kenbaar maken van zienswijzen ingediend. Het college kan een te laat ingediende zienswijze in dit stadium in beginsel niet inhoudelijk behandelen. **De zienswijze wordt wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk verklaard.**

Evenwel wenst het college op dit punt graag opheldering te geven. De zienswijze is aanleiding geweest nog eens goed te kijken naar de bestemming die aan de verschillende gebouwen (bestaand en nieuw) is gegeven. In het ontwerp bestemmingsplan is aan het Huis in de Wei de bestemming Maatschappelijke doeleinden toegekend. De nieuwbouw op/aan de Parklaan en de Dorpsstraat kent de bestemming Wonen. Het college kiest ervoor deze situatie te handhaven en wel om de volgende redenen:

De belangrijkste reden is dat in de nieuw te bouwen gebouwen (Dorpsstraat en Parklaan) gaat worden gewoond en dat daar geen sprake is van solitaire maatschappelijke functies (verpleeghuiszorg, maatschappelijke voorzieningen, opvang etc.). Een maatschappelijke bestemming past daarom niet bij deze gebouwen. Deze gebouwen dienen dan ook, gelet op het scheiden van wonen en zorg, een woonbestemming te krijgen. Dit in tegenstelling tot het Huis in de Wei waar wel degelijk puur maatschappelijke voorzieningen zijn gehuisvest. Denk aan de verpleeghuiszorg, de recreatieruimte en ook de kinderopvang. Hierom kent het Huis in de Wei een maatschappelijke bestemming.

Omdat zich binnen Huis in de Wei, nu reeds met de aanleunwoningen, maar helemaal in de toekomstige situatie, zelfstandige wooneenheden bevinden, is binnen de maatschappelijke bestemming ook zelfstandig wonen toegestaan. Het is namelijk niet wenselijk binnen één gebouw twee bestemmingen (bijvoorbeeld Wonen en Maatschappelijke doeleinden) op te nemen. Dat zou zorgen voor inflexibiliteit qua indeling en mogelijke interne verbouwingen of verschuivingen en het is niet goed

mogelijk om een precieze scheiding aan te brengen tussen de bestemmingen doordat deze scheiding op de ene verdieping anders kan liggen dan op de andere verdieping. Vandaar dat er voor is gekozen het Huis in de Wei een maatschappelijke bestemming te geven met daarbinnen de mogelijkheid voor zelfstandige bewoning.

Het college is het met reclamant eens dat het belangrijk is dat bewoning van de woningen plaats vindt door doelgroepen die daar ook in het licht van de woonservicezone beoogd zijn. Het college is van mening dat daarover met de toewijzende partij, namelijk Woonstede, vooraf goede afspraken moeten worden gemaakt. In de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties is dit ook vastgelegd, dat de gemeente met Woonstede afspraken maakt over specifiek ook de toewijzing ten behoeve van de bewoning van Weijdelaar. Het bestemmingsplan is echter niet het instrument om deze toewijzing in te regelen. Dit zal langs een andere weg plaatsvinden.

Deze zienswijze is niet-ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan.

### **3. A.M.J.A. van Bussel, wonend aan de Dorpsstraat 222 te Scherpenzeel**

*Ingediend: 16 maart 2016*

*Inhoud:*

3.1 Bezwaren worden geuit over het blok aan de binnenhof. Dit blok van 10 meter hoog belemmert de privacy en lichtinval. De tuin wordt volledig overschaduwd in voor- en najaar en winter. Hiertoe zijn schaduwtekeningen bijgevoegd.

3.2 Na ons schrijven van 31 januari 2013 is er contact geweest met de heer H.P. van Leeuwen van Woonstede, waarbij wij alternatieven hebben aangedragen zoals: het opschuiven van de bouw richting supermarkt, waarbij het parkeergedeelte verplaatst wordt richting onze tuingrens zoals ook gepubliceerd in de Scherpenzeelse krant van 6 november 2012, hetgeen beduidend minder inbreuk doet aan onze privacy c.q. woongenot.

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

Algemeen: de zienswijze is te vroeg ingediend. Echter, omdat er reeds zicht was op het ontwerpbesluit omdat daarover eerder is besloten in de gemeenteraad kan de zienswijze toch als tijdig ingediend worden beschouwd en is deze ontvankelijk.

3.1 Zie beantwoording van dit onderwerp in de Nota Inspraak zoals deze bij het ontwerp destijds is opgenomen. Voor de situatie van reclamant geldt dat de afstanden vanaf zijn perceel tot de mogelijk te maken nieuwbouw dusdanig groot zijn dat daarvan nauwelijks hinder wordt ervaren in de vorm van privacy, schaduw of lichtinval. Dit zal zeker niet in die mate zijn dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant.

3.2 De gemeente heeft inmiddels begrepen dat reclamant met Woonstede in gesprek is over zijn situatie. Zoals eerder gesteld is het niet mogelijk gebleken een haalbaar alternatief plan te ontwikkelen waarbij geen sprake is van bezwaren. Om ervoor te zorgen dat een voldoende aantal woningen beschikbaar blijft binnen het project Weijdelaaier, dat wil zeggen een minstens even zo groot aantal als thans beschikbaar, dan is het nodig om ook haaks op de beoogde bebouwing langs de Dorpsstraat wooneenheden te ontwikkelen. Dit betreffen appartementen die oorspronkelijk boven een nieuw te ontwikkelen supermarkt waren beoogd. Nu echter de eigenaar van het gebouw waarin de supermarkt is gevestigd niet participeert in deze ontwikkeling zijn die appartementen daar niet meer mogelijk en is er voor een alternatief gekozen waarbij de appartementen ook haaks langs het parkeerterrein zijn geprojecteerd.

N.a.v. eerdere inspraakreacties zijn de bebouwingsmogelijkheden verkleind en is er een verlaagde goothoogte aangebracht. Het college is van mening dat daarmee geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan.

#### **4. M.A. de Man, wonend aan de Molenweg 28 B te Scherpenzeel**

*Ingediend: 1 mei 2016*

*Inhoud:*

**4.1** Op de inspraakavond is gesproken over de verkeerssituatie na (gedeeltelijke) afsluiting van de Parklaan. Wat gebeurt er dan met de Molenweg? Wordt deze weg dan een twee-richtingsweg? Reclamant acht dat onwenselijk onder meer vanwege de beperkte breedte van de weg.

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**4.1** De Molenweg blijft ook na de aanpassing van de Parklaan een eenrichtingsweg. De bestaande wegenstructuur kan de afsluiting van de Parklaan gelet op het verkeerskundig gezien relatief geringe aantal verkeersbewegingen in voldoende mate opvangen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan.