

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Gemeenteraad

Technische Vraag¹

(Verordening Ambtelijke Bijstand)

Raad Agendapunt Onderwerp	9 juni 2022 Opinieronde 6 Bestemmingsplan De Vierzinnen
VVD 18-05-2022	
Vraag 1	In het huidige bestemmingsplan West geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Het deel aan de Nieuwstraat wordt 11 meter hoog (bouwhoogte) met een goothoogte van 8 meter. In de beantwoording van de zienswijzen staat dat dit aan de Nieuwstraat-kant binnen het bestemming plan past. Hoe zit dat precies?
Antwoord 1 23-05-2022	In de Nota Zienswijzen wordt onder reactie gemeente bij punt 2 onder zienswijze 1 het volgende aangegeven: <i>In de Nota Inspraak is aangegeven, dat op een afstand van ongeveer 12.00 meter van de perceelsgrens van de woning van reclamant het bestemmingsplan het mogelijk maakt een appartementencomplex te realiseren met een goothoogte van 8.00 meter en een bouwhoogte van 11.00 meter.</i> Deze verwijzing is mogelijk iets verwarrend, maar heeft betrekking op het vast te stellen bestemmingsplan van De Vierzinnen, waarin deze hoogten worden toegestaan. Deze hoogten wijken af van de aangegeven hoogten in het bestemmingsplan West.
Vraag 2	De initiatiefnemers zijn voornemens om de woningen aan te sluiten op het warmtenet Ede. A) Is het inmiddels bekend of dit gaat lukken en wat is de uitkomst? B) Indien het niet lukt om op het warmtenet aan te sluiten, welke alternatieve oplossing wordt dan gerealiseerd? In het kader van duurzaamheid zou dit nieuwe appartementencomplex gasloos moeten zijn. C) Is dit dezelfde warmtenetcentrale die voor De Koepel gaat worden gebruikt? D) Wordt het biomassa of wordt het een andere brandstof (welke?)?

¹ Een raadslid wendt zich tot de griffier met een verzoek om:

- feitelijke informatie van geringe omvang;
- inzage in of afschrift van documenten die openbaar zijn.

De vragen worden door de griffie z.s.m. doorgezet naar afdelingshoofd (en ambtenaar).

De vragen worden bij de griffie ingediend en in iBabs geplaatst (tenzij de auteur aangeeft dit niet te wensen).

Antwoord 2	A) Vanwege de koeling (TO juli eis) wordt gewerkt met een warmtepomp met een koelmodule. B) Zie het antwoord hierboven C) n.v.t. D) n.v.t.
Vraag 3	In paragraaf 4.3 staat over het bodemonderzoek: Onder de locatie voor de bergingen (Nieuwstraat 46) is op 0,7 m onbekend massief materiaal aangetroffen. Hiermee met rekening gehouden worden met de aanleg van riolering op deze plek. A) Is inmiddels bekend wat dit voor materiaal is? B) Zo ja, wat is het? C) Kan worden uitgesloten dat het vervuild of giftig is of anderszins slecht voor de gezondheid of het milieu? D) Zo nee, hoe wordt hier verder mee omgegaan?
Antwoord 3	A) Het is niet bekend wat dit voor materiaal is. Gezien de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen betreft het vermoedelijk restanten van voormalige bebouwing die ter plaatse/in de directe nabijheid gesloopt is. Het onbekend massief materiaal kan duiden op een baksteen of de fundering van een voormalig gebouw. B) Zie het antwoord op vraag A C) De bovengrond van de betreffende boring 103 (bodemtraject 0,25 - 0,6 m -mv), waarin eveneens zwakke tot sterke bijmengingen aan baksteen, beton, dakpan en/of aardewerk zijn aangetroffen, is analytisch onderzocht. Uit de analyse-/toetsingsresultaten zijn licht verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond. In het samengestelde grondmonster voor analyse op asbest is analytisch slechts 10 mg/kg d.s. aan gewogen asbest gemeten. Er wordt verwacht dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dieper is dan 0,7 m - mv ter plaatse/directe nabijheid van boring 103 niet veel slechter zal zijn als de bovenliggende bodemlaag. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van meer massief materiaal zoals baksteen, beton, dakpan en/of aardewerk. Dit betreft dan geen bodem maar wordt beschouwd als stortgat. D) Deze zwakke tot sterke bijmengingen (en dieper dan 0,7 m - mv mogelijk uiterst/volledig) aan baksteen, beton, dakpan en/of aardewerk ter plaatse/directe nabijheid van boring 103 kunnen mogelijk een obstakel vormen bij de voorgenomen herontwikkeling/herinrichting van het terrein en de daarbij uit te voeren grondroerende werkzaamheden (o.a. aanleg riool). Het advies zal zijn om deze betreffende (bodem)laag te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.
Vraag 4	Er wordt voorzien in een groenvoorziening. In de raadsvergadering van 12 mei hebben we uitgebreid gesproken over het belang om Scherpenzeel groen te houden, verder te vergroenen en het belang van bomen. A) Hoe gaat deze groenvoorziening eruit zien? B) Wat voor soort bomen of andere planten worden er geplant?
Antwoord 4	A) Het uitgangspunt van de groenvoorziening is om het groen en duurzame karakter van deze ontwikkeling te benadrukken.

	Daarnaast is de bedoeling dat de groenvoorzieningen privacy bevorderend werken. De groene zone rondom het gebouw heeft ook de functie van kijkgroen. De ontwikkelaar wil de volgende zaken toepassen in het kader van groen: • er is een strook grond aangekocht (van de Nieuwstraat nr 46) waar de schuurtjes geplaatst worden. Op deze manier kan het gebouw rondom extra in het groen gezet worden • de ontwikkelaar onderzoekt de mogelijkheid om de daken van de schuurtjes te voorzien van sedum achtig materiaal • het gebouw komt rondom in het groen (laag groen; bodembedekkers/ grasachtig) te liggen. Bovendien wordt het gebouw aan de straat zijdes "omheind" door hoge beplanting/bomen. Deze zijn ook bedoeld om het zicht richting belendingen te verminderen • De parkeerplaatsen op het terrein worden afgeschermd/ gemarkeerd door haag beplanting. Deze groenvoorziening is ook bedoeld om de eventuele inschijning van koplampen te verminderen • De terrasjes op de begane grond worden afgeschermd/gemarkeerd door haag beplanting B) De type boom is nog niet bekend. In de verdere uitwerking zal de ontwikkelaar de gemeente en de omgeving betrekken en informeren.
Vraag 5	Het bestrate oppervlak neemt toe met 350 vierkante meter. In het kader van groen, biodiversiteit, etc is dit geen positieve ontwikkeling. A) Welke bestrating gaat worden gebruikt? B) Welke alternatieven zijn voor zijn hiervoor overwogen en welke afweging is gemaakt?
Antwoord 5	A) Het is nog niet bekend welke bestrating gebruikt gaat worden. In de verdere uitwerking zal de ontwikkelaar de gemeente en omgeving betrekken. B) Er wordt gekeken naar de mogelijkheid om deels half verharding en/of grastegels of iets dergelijke toe te passen. Ook hier zal in de verdere uitwerking de ontwikkelaar de gemeente en omgeving betrekken.
VVD 01-06-2022	
Vraag 6	Tijdens de opinieronde op 23 mei waren er 3 'inspraakdocumenten': 1) 02-02 Bijdrage spreekrecht H.P. van Leeuwen (Woonstede ontwikkelaar) 2) 02-02 bijdrage schriftelijk spreekrecht fam. Berkhof zienswijze 3) 02-02a inspraakreactie fam. Berkhof In document 1 staat dat de afstand tussen de gevel van Koepellaan 68 en het appartementencomplex 20 meter is. In documenten 2 en 3 staat dat de afstand tot het perceel Koepellaan 68 12 meter is. In het document Nota Zienswijzen BP Vierzinnen staat in paragraaf 3.1 Zienswijze 1 dat de afstand tot de woning ongeveer 18 meter is. Gezien het feit dat wordt gesproken over het naar het westen verplaatsen van de rooilijn van het appartementencomplex wordt aangenomen dat het hier over Koepellaan 68 gaat. Wat zijn de juiste afstanden?

Antwoord 6	
Vraag 7	N.a.v. antwoord 1: A) Begrijp ik het goed dat de hoogte van 11 meter en de goothoogte van 8 meter volgens het nieuwe (nog vast te stellen) bestemmingplan De Vierzinnen zijn toegestaan? B) Waarom staat in het document BP Vierzinnen_Toelichting in paragraaf 1.3 Geldend bestemmingsplan dat het bestemmingsplan West van toepassing is?
Antwoord 7	