

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 12 juni 2023	Portefeuille	: E. van de Glind
Raadsvergadering	: 28 september 2023	Behandeld door	: - Lattasch
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 93014 / 97049
Bijlage(n)	: 3		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Vlieterweg - Boschzicht

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Vlieterweg - Boschzicht met planidentificatiecode NL.IMR0.0279.BP2022Vlieterweg-vg01 in elektronische en papieren vorm vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie Burgemeester Royaardslaan 4 wordt het voormalig partycentrum Boschzicht gesloopt. Het perceel wordt opnieuw bebouwd met een appartementencomplex met negen woningen en een twee-onder-één-kap woning. Alle appartementen zijn gericht op de Burgemeester Royaardslaan en het naastgelegen park van Huis Scherpenzeel. De twee-onder-één-kap woning ligt aan de Vlieterweg. Deze ontwikkeling is in dit bestemmingsplan opgenomen. In het bestemmingsplan krijgt het plangebied voor de appartementen en de twee-onder-één-kap woning de bestemming Wonen. Aan de straatzijden komt een strook met de bestemming Tuin.

Het ontwerpbestemmingsplan Vlieterweg - Boschzicht heeft volgens de wettelijke procedure uit de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen vanaf 12 april 2023 tot en met 23 mei 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen over het bestemmingsplan ingediend. De bestemmingsplanprocedure is nu zover dat het plan ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad. Na vaststelling kan er een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het appartementencomplex en de twee-onder-één-kap woning.

Beoogd effect/resultaat

Het bestemmingsplan door de raad te laten vaststellen, waardoor er een planologische kader wordt opgesteld voor de bouw van een appartementencomplex met negen woningen en een twee-onder-één-kap woning.

Argumenten

1.1 Woningen op deze locatie worden als passend gezien

De locatie heeft momenteel een horeca bestemming vanwege het partycentrum Boschzicht. Het plangebied ligt in een woonwijk. Alleen richting het oosten grenst het perceel aan het park van Huis Scherpenzeel. Daardoor zijn woningen op deze locatie passend en wenselijk. Voor het appartementengebouw en de twee-onder-één-kap woning is een goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter vastgesteld. Alle parkeerplaatsen komen op eigen terrein.

1.2 Voor de woningen geldt een parkeernorm van twee

Voor de woningen is een parkeernorm aangehouden van twee parkeerplaatsen per appartement/woning. Dat is volgens de parapluplan parkeernormen voldoende. Het parkeerterrein voor de appartementen (18 parkeerplaatsen) komt achter de bebouwing te liggen. De twee-onder-één-kap woningen krijgen twee parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet ruimtelijke ordeningen en RO- standaarden 2012

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke bepalingen en regelingen en hiermee ook aan de RO-standaarden 2012, die per 1 juli 2013 in werking zijn getreden.

1.4 Er heeft participatie met de omgeving plaatsgevonden

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer een inloopavond voor de omwonenden gehouden. Ook zijn er persoonlijke gesprekken geweest met de naaste aanwonenden. De reacties waren overwegend positief.

Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan van 12 april 2023 tot en met 23 mei 2023 ter inzage gelegen. Alle buurtbewoners hebben een brief van de gemeente ontvangen. Daarin stond dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en hoe een ieder zienswijze kan indienen. Daarnaast is het gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Scherpenzeelse krant. Er is in deze periode geen zienswijze over het plan ingediend.

1.5 Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening besluit de raad over de vaststelling van een bestemmingsplan.

2.1 Er is geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan wanneer een exploitatieplan dient te worden vastgesteld en geeft tevens de mogelijkheid hiervan af te wijken als de financiële aspecten anderszins zijn geregeld. De kosten van de bouw van de woningen en eventuele planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten.

Kanttekeningen

1.1 Belanghebbenden kunnen beroep instellen

Binnen zes weken na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen en/of een voorlopige voorziening aanvragen bij de

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. De raad is het bevoegde gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu zover dat dit kan worden vastgesteld.

Duurzaamheidsaspecten

De bouw gaat voldoen aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit, waaronder Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Daarnaast komt er meer groen op het perceel. Hierdoor ontstaat een fijne leefomgeving voor de betrokkenen.

Communicatie

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer een inloopavond voor de omwonenden gehouden. Ook zijn er persoonlijke gesprekken geweest met de naaste aanwonenden. De reacties waren overwegend positief.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd worden in de Scherpenzeelse Krant en het gemeenteblad. De omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Op 15 mei 2023 heeft een inloopavond plaatsgevonden.

Financiële aspecten

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade door de initiatiefnemer wordt vergoed. Andere wederzijdse rechten en verplichtingen met betrekking tot de woningbouwontwikkeling zijn ook in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Het bestemmingsplan is dus economisch uitvoerbaar.

Begrotingswijziging: nee

Juridische aspecten / grondslag

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de raad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan wanneer een exploitatieplan dient te worden vastgesteld en geeft tevens de mogelijkheid hiervan af te wijken als de financiële aspecten anderszins geregeld zijn.

Evaluatie

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

R. 't Hoen
secretaris

M.C. Teunissen-Willemsen
burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Vlieterweg - Boschzicht

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 juni 2023;
gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit

1. Het bestemmingsplan Vlieterweg - Boschzicht met planidentificatiecode NL.IMR0.0279.BP2022Vlieterweg-vg01 in elektronische en papieren vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 28 september 2023.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.C. Teunissen-Willemsen
voorzitter