

# GEMEENTE SCHERPENZEEL

## Raadsvoorstel

---

|                   |                     |                |                   |
|-------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| Datum B&W-besluit | : 17 mei 2023       | Portefeuille   | : E. van de Glind |
| Raadsvergadering  | : 28 september 2023 | Behandeld door | : - Lattasch      |
| Agendapunt        | : Vult Griffie in   | Zaaknummer     | : 91290 / 96592   |
| Bijlage(n)        | : 2                 |                |                   |

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan Stationsweg 349

---

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Stationsweg 349 met planidentificatiecode NL.IMR0.0279.BP2022Station349-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 Stationsweg 349 wordt de woning en het bedrijfsgebouw gesloopt. Het perceel wordt opnieuw bebouwd met een twee-onder-één-kap woning. Deze ontwikkeling is in dit bestemmingsplan opgenomen. In het bestemmingsplan krijgt het plangebied voor de twee-onder-één-kap woning de bestemming Wonen. Aan de straatzijde komt een strook met de bestemming Tuin. De bedrijfsbestemming komt te vervallen.

Het ontwerpbestemmingsplan Stationsweg 349 heeft volgens de wettelijke procedure uit de Wet ruimtelijke ordening 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 de nieuwe 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 twee-onder-één-kap woning.

### Argumenten

#### *1.1 Woningen op deze locatie worden als passend gezien*

De locatie heeft momenteel een bedrijfsbestemming op het achterterrein. Het plangebied ligt in een woonwijk. De grootte van het perceel van rond de 1.000 m<sup>2</sup> maakt het mogelijk het perceel te splitsen en een twee-onder-een-kap woning te realiseren. Daarnaast zijn in de omgeving meer twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd.

Vandaar zijn woningen op deze locatie passend en wenselijk. Voor de twee-onder-één-kap woning is een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter vastgesteld. Alle vier parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

*1.2 Beëindiging van de bedrijfsbestemming op deze locatie is een positieve ontwikkeling*

Op dit moment ligt er nog een bedrijfsbestemming op een deel van het perceel met de mogelijkheid een bedrijfsruimte te realiseren. Door het bestemmingsplan komt de bedrijfsbestemming te vervallen. Dit is een positieve ontwikkeling, aangezien er dan geen mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen binnen dit woongebied meer kunnen plaatsvinden en ook de mogelijkheden voor bebouwing op het perceel minder worden.

*1.3 Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2*

Voor de woningen is een parkeernorm aangehouden van 2 parkeerplaatsen per woning. Dat is volgens de parapluplan parkeernormen voldoende.

*1.4 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.

*1.5 Er heeft participatie met de omgeving plaatsgevonden*

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan hebben de initiatiefnemers het plan voorgelegd aan de bewoners van omliggende percelen. Uit de reacties blijkt dat de omgeving positief tegenover het plan staat. Er waren geen bezwaren uit gekomen uit deze rondvraag. 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.

*1.6 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 woning 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 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 persoonlijke gesprekken met de omwonenden gevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd worden in de Scherpenzeelse Krant en het gemeentebblad. De omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de ter inzage legging van het bestemmingsplan.

### **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 Stationsweg 349

De raad van de gemeente Scherpenzeel,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 juni 2023;  
gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

---

## besluit

1. Het bestemmingsplan Stationsweg 349 met planidentificatiecode NL.IMR0.0279.BP2022Station349-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 29 september 2023.

B.S. van Ginkel-Schuur  
griffier

M.C. Teunissen-Willemsen  
voorzitter