

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 15 augustus 2023	Portefeuille	: E. van de Glind
Raadsvergadering	: 28 september 2023	Behandeld door	: J. Lattasch
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 90547 / 100617
Bijlage(n)	: 4		

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) - Holevoetplein 294 & 296

Beslispunten

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van woningbouw (12 rug-aan-rug-woningen) aan het Holevoetplein te Scherpenzeel.
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van woningbouw (12 rug-aan-rug-woningen) aan het Holevoetplein te Scherpenzeel indien er geen zienswijzen tegen de ontwerpvergunning zijn ingediend en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Inleiding

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend voor de realisatie van 12 rug-aan-rug-woningen op het terrein gelegen tussen Holevoetplein 292 en Holevoetplein 296. Het betreft een kavel waar in het verleden een school, een garagebedrijf en een kleding- en voedselbank gevestigd zijn geweest. Na een brand in 2019, waarna de bouwwerken zijn gesloopt, ligt het terrein al geruime tijd braak.

Op de locatie van het afgebrande gebouw worden 12 rug-aan-rug-woningen gebouwd. De woningen worden twee bouwlagen hoog. Inwoners van Scherpenzeel zullen de doelgroep zijn voor de woningen.

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten: bouwen en handelen in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid voor het bouwen van 12 woningen. Dit betekent dat een uitgebreide procedure op grond van de Wabo moet worden doorlopen om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Conform de wettelijke voorschriften is bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op grond van de bepalingen in de Wabo is in een dergelijke procedure van de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen vereist. Met een ontwerpverklaring beslist de raad voornemens te zijn voor het project een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Beoogd effect/resultaat

Na het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan de procedure worden opgestart en kan het college het besluit en de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage leggen.

Argumenten

1.1 Het betreft een wenselijke invulling van de locatie

Op het terrein ligt een bedrijfsbestemming. Het is echter wenselijker dat bedrijven op één van de bedrijventerreinen gevestigd worden. Het past beter om dit terrein voor woningen te gebruiken.

1.2 Kleine woningen voor Scherpenzeelers op de woningmarkt

De rug-aan-rug-woningen zijn voor één- en tweepersoonshuishouden. Dat komt overeen met de doelen uit de Woonvisie 2020-2030. De doelgroep zijn allereerst inwoners van Scherpenzeel.

1.3 Er wordt groen toegevoegd

Het behouden van een groene karakter is een doel uit de Toekomstvisie van Scherpenzeel. Door de realisatie van het plan wordt zelfs meer groen aangelegd dan in de huidige situatie. Dit verhoogt het woongenot en verlaagt de eventuele kans op hittestress.

1.4 Voldoende parkeervoorzieningen

In het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor in totaal 22 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

1.5 Het plan is goedgekeurd door de Commissie ruimtelijke Kwaliteit

Het plan is besproken in de Welstandscommissie en is na enige aanpassingen goedgekeurd. Voordat in een later stadium een omgevingsvergunning verleend kan worden zal deze commissie de uitgewerkte plannen beoordelen. Verwacht wordt dat de Welstandscommissie die planuitwerkingen goed zal keuren.

1.6 Er heeft participatie met de omwonenden plaatsgevonden

In april 2022 heeft een informatie-/ participatieavond plaatsgevonden met de omwonenden waarbij omwonenden de plannen konden inzien en vragen stellen. Middels een reactieformulier zijn de meningen van omwonenden opgehaald. Daarnaast was er ruimte voor suggesties en opmerkingen. De reacties zijn samengevat in het informatie- en participatieverslag en van een antwoord van de ontwikkelaar voorzien.

2.1 Als er geen zienswijzen worden ingediend ontstaat er geen wijziging ten opzichte van de ontwerpomgevingsvergunning

2.2 De procedure kan mogelijk versneld worden

In eerste instantie geeft de raad enkel een ontwerp-Vvgb af. Het is wettelijk gezien op basis van jurisprudentie mogelijk om automatisch een definitieve Vvgb te verkrijgen na afloop van de periode om zienswijzen in te dienen als er geen zienswijzen zijn ingediend. Dit dient de raad te besluiten op het moment dat er een ontwerp-Vvgb wordt af gegeven.

In het geval dat er geen zienswijzen zijn ingediend, hoeft het plan dan niet nogmaals naar de raad. Dit versnelt de procedure.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Na het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan de procedure worden opgestart en kan de omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage worden gelegd. Een ieder kan dan tegen het plan zienswijzen kenbaar maken.

Indien er geen zienswijzen ingediend worden, kan de vergunning meteen verleend worden en hoeft het niet meer naar de raad (beslispunt 2). Indien er wel zienswijzen ingediend worden, moet de raad opnieuw beslissen of er een verklaring van geen bedenkingen verleend wordt.

Duurzaamheidsaspecten

De bouw zal voldoen aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit, waaronder Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG).

Daarnaast wordt er meer groen op het perceel toegevoegd. Hierdoor ontstaat een fijne leefomgeving voor de betrokkenen.

Communicatie

De omgevingsvergunning wordt in ontwerp op de wettelijke voorgeschreven wijze gepubliceerd en beschikbaar gesteld.

Financiële aspecten

De kosten en risico's komen voor de rekening van de ontwikkelaar. In de gesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade door ontwikkelaar zal worden vergoed. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar.

Begrotingswijziging: nee

Juridische aspecten / grondslag

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het college bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met een goede ruimtelijke onderbouwing wordt afgeweken van het bestemmingsplan (ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo). Het project valt niet aan te merken als een geval als aangewezen in de categorieënlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Een dergelijke omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven (ex artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht). Zonder verklaring van geen bedenkingen dient het college de omgevingsvergunning te weigeren.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

R. 't Hoen
secretaris

H. Vlastuin
loco-burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) - Holevoetplein 294 & 296

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 augustus 2023;
gelet op artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht;

besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van woningbouw (12 rug-aan-rug-woningen) aan het Holevoetplein te Scherpenzeel.
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van woningbouw (12 rug-aan-rug-woningen) aan het Holevoetplein te Scherpenzeel indien er geen zienswijzen tegen de ontwerpvergunning zijn ingediend en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning.

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

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.C. Teunissen-Willemsen
voorzitter