

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 2 november 2021	Portefeuille	: I. van Ekeren
Raadsvergadering	: 16 december 2021	Behandeld door	: J. de Ruiter-van der Leest
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 18721 / 30093
Bijlage(n)	: 10		

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Holevoetplein 282

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels gegrond conform bijgevoegde Nota zienswijzen van het bestemmingsplan Holevoetplein 282;
2. Het bestemmingsplan Holevoetplein 282 met planidentificatiecode NL.IMRO.0279.BP2021Holevoet-vg01 in elektronische en papieren vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Er is een bestemmingsplan opgesteld om de bouw van een Thomashuis achter de Herbergier aan het Holevoetplein 282 mogelijk te maken.

Een Thomashuis is een kleinschalige woonvoorziening waar mensen met een verstandelijke beperking wonen. Op deze locatie komen 9 bewoners, die samen met een beheerdersechtpaar wonen en op deze wijze een gezin vormen.

Voor de locatie van de Herbergier is al een omgevingsvergunning verleend om de bewoning voor dementerende ouderen mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan krijgt deze locatie een bestemming conform het huidige gebruik.

In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Horeca en dat zal met het plan gewijzigd worden in Maatschappelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Holevoetplein 282 heeft conform de wettelijke procedure uit de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen vanaf 1 september tot en met 12 oktober 2021.

Tijdens deze periode zijn negen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

De bestemmingsplanprocedure is nu zover dat het plan ter vaststelling kan worden aangeboden aan de raad.

Beoogd effect/resultaat

Een kleinschalige woonvorm realiseren waar bewoners met een verstandelijke beperking kunnen wonen en een bestemming conform het gebruik geven aan de locatie van de Herbergier.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk

De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van 6 weken van de ter inzage ligging van het bestemmingsplan ingediend en zijn hierdoor ontvankelijk en kunnen in behandeling worden genomen.

2.1 De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

In de Nota zienswijzen worden de ingediende zienswijzen samengevat.

De zienswijzen hebben o.a. betrekking op de bouwhoogte van 7 meter van het Thomashuis, de te dichte afstand van het pand tot de perceelsgrenzen van de omliggende woningen, de uitstraling van het pand en het feit dat er bestaande bomen en beplanting op het terrein zullen verdwijnen.

In de Nota zienswijzen wordt aangegeven hoe hier mee om wordt gegaan.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om opnieuw te bekijken of er nog aanpassingen mogelijk waren aan het plan.

Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen:

- De goothoogte is aan de zijde van de oostzijde verlaagd van 5.50 meter naar 5.25 meter (zijde Nieuwstraat)
- De goothoogte is aan de westzijde verlaagd van 5.50 meter naar 5.40 meter (zijde parkeerterrein);
- De afstand van het bouwvlak tot de erfgrans aan de oostzijde (zijde Nieuwstraat) is verplaatst van 4.00 meter naar 5.00 meter.
- De afstand van het bouwvlak tot de erfgrans aan de zuidzijde (zijde Holevoetlaan) is verplaatst van 5.00 meter naar 5.50 meter.

Deze aanpassingen zijn al verwerkt in het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan.

2.2. Het plan is passend op de locatie.

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van ruim 4.000m², hierdoor is het mogelijk naast de Herbergier een extra pand op deze locatie te realiseren.

De zorgfunctie van het Thomashuis sluit goed aan bij de al aanwezige zorgfunctie in de Herbergier.

Het plan bestaat uit één bouwmassa, met een goothoogte van deels 5.25 meter aan de zijde van de Nieuwstraat en een goothoogte van 3.00 meter aan de zijde van de Holevoetlaan en een goothoogte van 5.40 meter aan de zijde van de parkeerplaats. De bouwhoogte is 7.00 meter.

De benodigde parkeerplaatsen komen aan westzijde van het Thomashuis.

De ontwikkelaar heeft toegezegd de erfafscheiding groen in te zullen planten waarbij het idee is leibomenhaag te plaatsen, dit zal in overleg met de omwonenden plaatsvinden.

2.3 Uit de toelichting in het bestemmingsplan blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting wordt in de onderbouwing onder meer aangegeven waar de bebouwing wordt gerealiseerd, dat dit passend is in de omgeving en hiervoor geen hinder veroorzaakt. Tevens wordt onderbouwd dat kan worden voldaan aan de eisen met betrekking tot onder meer verkeer en de diverse milieuaspecten als geluid, flora en fauna en archeologie.

2.4 Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening en de RO-standaarden 2012

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke bepalingen en regelingen en hiermee ook aan de RO-standaarden 2012.

2.5 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.

3.1 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 geregeld zijn.

De ontwikkelaar is eigenaar van de betreffende gronden en de kosten van de realisatie van de ontwikkeling van het Thomashuis komen voor rekening van de eigenaar van het perceel.

Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de eigenaar afgesloten.

Kantttekeningen

n.v.t.

Proces

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 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.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij beroep kan worden aangetekend bij de Raad van State.

Duurzaamheidsaspecten

Het Thomashuis zal voldoen aan de eisen die gesteld worden in de Beng (Bijna energie neutrale gebouwen).

Communicatie

De ontwikkelende partij heeft voordat het plan in procedure is gebracht een digitale informatieavond gehouden voor omwonenden en de plannen gepresenteerd.

Tijdens de termijn dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen heeft de gemeente een middag en avond gehouden, waarbij belangstellenden via een afspraak op het gemeentehuis vragen over het bouwplan en het bestemmingsplan hebben kunnen stellen.

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is door de ontwikkelaar op locatie nog een informatieavond georganiseerd.

Financiële aspecten

De kosten van het bestemmingsplan en de kosten voor de realisatie van het Thomashuis komen voor rekening van de ontwikkelaar.

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.J. ter Horst
secretaris

H.E van Dijk-van Ommering
loco-burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Holevoetplein 282

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 november 2021;
gelet op artikel 3.1 Wro;

besluit

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels gegrond conform bijgevoegde Nota zienswijzen van het bestemmingsplan Holevoetplein 282.
2. Het bestemmingsplan Holevoetplein 282 met planidentificatiecode NL.IMRO.0279.BP2021Holevoet-vg01 in elektronische en papieren vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 16 december 2021

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

voorzitter

