

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 19 april 2022	Portefeuille	: I. van Ekeren
Raadsvergadering	: 09 juni 2022	Behandeld door	: J. Lattasch
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 23799 / 40308
Bijlage(n)	: 5		

Onderwerp:

bestemmingsplan Vierzinnen

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen en de samengevatte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren met uitzondering van punt 4 onder zienswijze 2, dat gegrond kan worden verklaard;
2. Het bestemmingsplan Vierzinnen, met de planidentificatie NL.IMRO.0279.BP2021Vierzinnen-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

Het bestemmingsplan Vierzinnen voorziet in een juridisch-planologisch kader om de bouw van 24 appartementen op de hoek Vierzinnen-Nieuwstraat mogelijk te maken. De 10 bestaande rijwoningen op deze locatie zullen worden gesloopt.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld een inspraakreactie of zienswijze in te dienen over het bestemmingsplan.

Zowel op het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan zijn reacties ingediend.

Een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan vast testellen dat een planologisch kader vormt, waarmee de bouw van 24 appartementen in de sociale huursector mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen van een deugdelijke beantwoording voorzien

In de Nota zienswijzen is per reclamant een verkorte weergave opgenomen van de ingediende zienswijzen en deze zijn voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op:

1. het verlies van privacy door onder andere inkijk in tuinen en woning, door o.a. plaatsing van de balkons aan de straatzijden;
2. het feit dat de appartementen dicht op de omliggende woningen komen te liggen
3. het niet instemmen met voorgestelde alternatieve plannen voor deze locatie
4. de groene invulling van het perceel

De zienswijze met betrekking tot de ligging van de appartementen heeft geleid tot een aanpassing aan het bestemmingsplan. Het bouwvlak op de verbeelding blijkt dieper te zijn dan het bouwplan van de appartementen. Hierdoor kunnen de voorgevelrooilijnen zo wel aan de Nieuwstraat als aan de Vierzinnen naar achter worden geplaatst. Dit is in het bestemmingsplan aangepast.

2.1 Het bestemmingsplan geeft het juridisch planologisch kader voor de planontwikkeling

Het bestemmingsplan geeft de bouwvlakken aan waarbinnen de bebouwing van een appartementencomplex kan worden gerealiseerd. Tevens wordt de maatvoering met betrekking tot goot- en bouwhoogte aangegeven en het aantal appartementen, dat kan worden gerealiseerd.

2.2 Het bestemmingsplan past binnen de doelstellingen van de Woonvisie 2020-2030

In de Woonvisie 2020-2030 is opgenomen dat corporaties vooral gevraagd worden om kleinere woningen toe te voegen. Aangezien deze woningen voor één- en tweepersoonshuishouden bedoeld zijn, voert het plan de Woonvisie 2020-2030 uit.

2.3 De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

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 zijn geregeld.

De kosten van de bouw van de woningen en eventuele planschade komen voor rekening van Woonstede. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met Woonstede afgesloten.

Kanttelingen

1.1 Er zijn alternatieve plannen uitgewerkt

Er zijn verschillende alternatieve plannen door Woonstede nader uitgewerkt, waar zowel het gebouw (concentratie van de bebouwing richting de Heijhorst) als ook de inrit

verplaatst werden. Uit de beoordeling van deze alternatieve plannen werd duidelijk dat de opzet zoals opgenomen in het bestemmingsplan de meest wenselijke is. Bij de andere plannen ontstond er juist meer inkijk of nadelige schaduwwerking voor omwonenden. Soms was er ook meer verharding nodig voor het bereiken van de parkeerplaatsen, waardoor er minder groen gerealiseerd kan worden dan in het voorliggende plan. In sommige alternatieve plannen ontstonden deels verkeersonveilige situaties of er waren onvoldoende parkeerplaatsen realiseerbaar. Ook waren de bergingen vaak niet logisch ontsloten en hierdoor moeilijk te bereiken.

2.1 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)

Na vaststelling van een bestemmingsplan ligt een bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een belanghebbende beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheidsaspecten

Het bouwen van een nieuwe appartementencomplex leidt tot een duurzamere oplossing dan het renoveren van de bestaande huizen.

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

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze gepubliceerd en beschikbaar gesteld.

Financiële aspecten

De ontwikkeling betreft een initiatief van Woonstede. De kosten en risico's komen voor de rekening van Woonstede. In de gesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade door ontwikkelaar zal worden vergoed. Het bestemmingsplan is derhalve 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. Hierop is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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. Dat is hier het geval.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

W.A. Atsma
Secretaris

H.E. van Dijk-van Ommering
loco-burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : bestemmingsplan Vierzinnen

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 april 2022;
gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen en de samengevatte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren met uitzondering van punt 4 onder zienswijze 2, dat gegrond kan worden verklaard;
2. Het bestemmingsplan Vierzinnen, met de planidentificatie NL.IMRO.0279.BP2021Vierzinnen-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 09 juni 2022.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.W. Jaeger
voorzitter