

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 6 februari 2024	Portefeuille	: I. van Ekeren
Raadsvergadering	: 28 maart 2024	Behandeld door	: Mees Dijkstra
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 96703 / 109812
Bijlage(n)	: 12		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Groot Wolfswinkel 1'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Groot Wolfswinkel 1', met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0279.BP2023GrWolfswin1-vg01' in elektronische en papieren vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de voormalige Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groot Wolfswinkel 1' wijzigt de agrarische bestemming van het perceel Groot Wolfswinkel 1 naar wonen. Er wordt agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en daarvoor komen twee woningen in de plaats. Ter inpassing van de woningen worden landschapselementen versterkt en aangelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken, van 13 december 2023 tot 23 januari 2024, ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect/resultaat

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van twee nieuwe woningen en het gelijktijdig verwijderen van de mogelijkheid tot het bouwen, en gebruiken, van agrarische bedrijfsbebouwing.

Argumenten

1.1 *Het plan draagt bij aan een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving*

Het opheffen van een intensieve veehouderij op deze locatie, binnen de grenzen van het Landgoed Scherpenzeel, leidt tot grote ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitswinst. Ontsierende bebouwing verdwijnt en landschappelijke structuren worden versterkt en aangelegd.

1.2 Het plan draagt bij aan een gezonde leefomgeving

Het wegnemen van de planologische mogelijkheid een intensieve veehouderij te vestigen op deze locatie verzekerd dat hier geen grote hoeveelheden dieren terugkomen, waarmee ook de bijbehorende negatieve gezondheidseffecten niet terugkomen.

1.3 Er is behoefte aan woningen

Het toevoegen van twee woningen aan de woningvoorraad is welkom in de huidige krappe woningmarkt.

1.4 Het plan draagt bij aan een duurzame woningvoorraad

De twee nieuwe woningen worden gasloos opgeleverd.

1.5 Het plan draagt bij aan het verminderen van hittestress en draagt positief bij aan de waterhuishouding

Doordat het bebouwd oppervlak afneemt kan water makkelijker infiltreren en vermindert de hittestress.

1.6 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Er is sprake van een uitvoerbaar bestemmingsplan dat voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft het omgevingsaspect ecologie is in de regels van het plan verankerd dat niet mag worden gebouwd totdat nader onderzoek naar vleermuis en huismus is afgerond en wanneer nodig een ontheffing is verleend.

1.7 Het plan voldoet aan het regionale functieveranderingsbeleid

Hoewel strikt genomen niet voldoende oppervlakte wordt gesloopt biedt het beleid de mogelijkheid een tekort aan slopmeters te compenseren met natuurwaarden. Hieraan wordt uitvoering gegeven. Het realiseren en in standhouden van de natuurwaarden is in de regels verplicht gesteld.

1.8 Er is geen weerstand uit de omgeving bekend

Er zijn tijdens de termijn waarin het ontwerp ter inzage lag geen zienswijzen ingediend.

2.1 Financieel risico voor de gemeente wordt beperkt

In de afgesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat de gemeente geen financieel risico draagt voor de ontwikkeling. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en andere kosten, zoals aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen en mogelijke planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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. Er zijn geen indieners van zienswijzen. Daarmee ook geen indieners waarvan verwacht wordt dat zij beroep instellen.

Proces

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan treedt in principe in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. De initiatiefnemer dient daarna een omgevingsvergunning voor het bouwen in. Voor deze vergunning geldt een afzonderlijke procedure.

Duurzaamheidsaspecten

De woningen zullen voldoen aan de eisen met betrekking tot de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Communicatie

De initiatiefnemer is in gesprek geweest met de directe buren (Utrechtseweg 7 en 9). De buren hebben zorgen geuit over de waterstanden in het gebied door het mogelijke gebruik van aardwarmte. Hiermee kan in de verdere (technische) uitwerking van de bouwvergunningen rekening worden gehouden. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Scherpenzeelse Krant, het Gemeenteblad en op de digitale voorziening van het DSO.

Financiële aspecten

De ontwikkeling vindt voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Begrotingswijziging

nee

Juridische aspecten / grondslag

Het bestemmingsplan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. Daarmee blijft het oude recht van toepassing. Dit volgt uit artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Op basis van het voormalige artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Het voormalige artikel 6.12 van de Wro stelt dat wanneer een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, tevens de mogelijkheid bestaat financiële aspecten anderszins te regelen. Hieraan is uitvoering gegeven middel de anterieure overeenkomst.

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 'Groot Wolfswinkel 1'

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 februari 2024;
gelet op artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet jo het voormalige artikel 3.1, eerste lid,
van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit

1. Het bestemmingsplan 'Groot Wolfswinkel 1', met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0279.BP2023GrWolfswin1-vg01' in elektronische en papieren vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de voormalige Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 28 maart 2024.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.C. Teunissen-Willemsen
voorzitter