

GEMEENTE SCHERPENZEEL

MEMO

2021-43

datum : 15 juni 2021

aan : de raad

van : het college van burgemeester en wethouders

onderwerp : bestemmingsplan Zelder

bijlage(n) : -

Inleiding

Het college heeft besloten het bestemmingsplan Zelder als voorontwerp voor inspraak en vooroverleg ter inzage te leggen. Middels deze memo wordt de raad hierover geïnformeerd.

Aanleiding

De gemeente ontwikkelt in Scherpenzeel zuid op eigen gronden diverse woningbouwlocaties. Voor de locatie Zelder, gelegen tussen Groeperlaan en Hopeseweg, is een plan uitgewerkt voor de bouw van maximaal 35 woningen. Het programma bestaat uit 34 betaalbare woningen voor 1-2 persoons huishoudens en 1 vrijstaande woning. Op basis van de stedenbouwkundige visie is een diversiteit aan typologieën woningen mogelijk, zoals rug-aan-rug, kwadrant en gestapeld.

De locatie is nu overwegend agrarisch in gebruik, met in het noorden enkele volkstuinen en in het zuiden de ontsluitingsweg (bouwweg) en de tijdelijke warmte-unit. Om woningbouw mogelijk te maken is het nodig het bestemmingsplan aan te passen.

Bestemmingsplan Zelder

Het bestemmingsplan Zelder gaat uit van een globale bestemming woongebied waarbinnen diverse functies zoals wonen, parkeren, groen en water zijn toegestaan. Daarmee kan flexibel ingespeeld worden op de behoefte uit te markt. Langs de randen van de Groeperlaan en Hopeseweg zijn de bestaande groen- en waterstructuur middels een groen- en waterbestemming vastgelegd. De ontsluitingsweg (bouwweg) in het zuiden krijgt een verkeersbestemming. Het maximum aantal en de maatvoering van woningen ligt vast, evenals de plek van de appartementen in het zuiden van het plangebied. Voor de grondgebonden woningen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter, voor de appartementen 11 meter. Om betaalbare woningen voor de juiste doelgroep te kunnen realiseren zijn de bruto

GEMEENTE SCHERPENZEEL

vloeroppervlaktes (60-70m²) van de woningen en de bijbehorende oppervlakte van de percelen (125m²) gemaximeerd.

Uit de toelichting op het bestemmingplan en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. Wel is het nodig voor de nieuwe woningen te zijner tijd een hogere grenswaarde vanwege het geluid van de Hopeseweg vast te stellen.

In het plangebied wordt ook voorzien in de parkeerbehoefte. Voor de betaalbare woningen wordt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning aangehouden en voor de vrijstaande woning een norm van 2 parkeerplaatsen.

Omgevingsdialoog

In februari 2020 heeft een drukbezochte startersavond plaatsgevonden om te peilen welke typologieën betaalbare woningen de voorkeur heeft van de doelgroep starters. In september 2020 heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden waarbij de stedenbouwkundige visie en voorbeelduitwerking is gepresenteerd. De reacties op het plan waren positief. Tevens is een prijsvraag uitgeschreven voor de naam van het plan. 'Zelder' is als winnaar uit de bus gekomen.

Proces

Het bestemmingsplan wordt als voorontwerp vanaf 23 juni 2021 gedurende 6 weken voor inspraak en vooroverleg met instanties ter inzage gelegd. Daarmee wordt iedereen de gelegenheid geboden om een reactie te geven op het plan. Er wordt binnen de mogelijkheden van de coronamaatregelen een inloopavond gehouden. Nadat het bestemmingsplan ook als ontwerp ter inzage heeft gelegen wordt het ter vaststelling aangeboden aan de raad, naar verwachting in februari 2022.