

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 19 september 2023	Portefeuille	: E. van de Glind
Raadsvergadering	: 9 november 2023	Behandeld door	: R. Raat-Reitsma
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 18721 / 102036
Bijlage(n)	: 10		

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan Holevoetplein 282

Beslispunten

1. In te stemmen met de nota zienswijzen van het bestemmingsplan 'Holevoetplein 282' en hiermede de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, integraal onderdeel uit te laten maken van het raadsbesluit.
2. Het bestemmingsplan 'Holevoetplein 282' met planidentificatienummer ' NL.IMRO.0279.BP2021Holevoet-vg01' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Met het bestemmingsplan wordt ten eerste de kleinschalige woon-zorgvoorziening 'De Herbergier' in het voormalige hotel-restaurant De Witte Holevoet van een passende bestemming voorzien. Het gebruik als woon-zorgvoorziening voor mensen met dementie is enkele jaren geleden met een omgevingsvergunning vergund. Met het voorliggende bestemmingsplan kan nu de oude horecabestemming worden verwijderd.

Daarnaast wordt een nieuwe invulling gegeven aan een deel van de tuin en het voormalige parkeerterrein van de Witte Holevoet. Hier wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd met daarin 8 (kleine en middelgrote) huurappartementen in de betaalbare sector.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 september tot en met 12 oktober 2021 ter visie gelegen. Op het plan zijn 9 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het plan. Zo is het bouwvlak op grotere afstand van de tuinen van omwonenden geplaatst, is de bouwhoogte verlaagd en is ook de invulling van het gebouw gewijzigd.

In de ontwerpfase voorzag het plan nog in de realisatie van een Thomashuis met 9 zorgplekken en een beheerderswoning. Dit is een gezinshuis voor mensen met een verstandelijke beperking. Gezien de bezwaren van omwonenden en de constatering dat er nu voldoende opvangplekken in Scherpenzeel voor deze doelgroep aanwezig zijn, is

ervoor gekozen de invulling van het gebouw te wijzigen. Er komen nu 8 huurappartementen. Deze zijn met name geschikt voor eenpersoonshuishoudens, zoals Scherpenzeelse senioren.

Beoogd effect/resultaat

Het realiseren van een planologisch kader voor het woon-zorgcomplex van de Herbergier en het mogelijk maken van een woongebouw met 8 huurappartementen in de betaalbare sector.

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingekomen en daarop is het plan aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021 ter visie gelegen. Tegen dit ontwerp zijn negen zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. In de nota zienswijzen zijn de zienswijzen en de beantwoording ervan opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Het bouwvlak is verschoven en de bouwhoogte is verlaagd. Daarnaast is de invulling van het nieuwe gebouw gewijzigd. In plaats van een Thomashuis wordt het nu een gebouw met 8 (kleine) huurappartementen. Deze vallen binnen de betaalbare woningvoorraad.

2.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Met inachtneming van de aanpassingen aan de hand van de zienswijzen, is sprake van een uitvoerbaar bestemmingsplan dat voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een duurzaam en zuinig ruimtegebruik door de nu grotendeels onbenutte ruimte in te zetten voor de realisatie van woningen. Daarmee is rekening gehouden met de omgeving door het gebouw op voldoende afstand te zetten en de bouwhoogte te beperken. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het plan uitvoerbaar is.

2.2 Er is behoefte aan betaalbare woningen gezien de zeer krappe woningmarkt.

Een toevoeging van 8 betaalbare huurappartementen (in de betaalbare middeldure sector) aan de woningvoorraad is welkom in de huidige woningmarkt. Zowel in Scherpenzeel, als in de regio en landelijk is sprake van een (groot) woningtekort. De appartementen zijn met name geschikt voor eenpersoonshuishoudens en daarmee in het bijzonder geschikt voor Scherpenzeelse senioren.

2.3 Er wordt voldaan aan de parkeernormen.

Er worden 25 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan het 'Parapluplan parkeernormen'. Voor het nieuwe woongebouw wordt een parkeernorm van 1,6 pp per woning gesteld. Dit ligt binnen de bandbreedte van 1,0-2,0 dat als norm geldt. De woningen zijn daarnaast beduidend kleiner dan de rug-aan-rugwoningen die staan gepland op de oude schoollocatie aan het Holevoetplein. Daar geldt een norm van 1,8. Voor de Herbergier is eerder al een parkeernorm vergund van 0,6 per aanwezige kamer (16) en 2,0 voor de beheerderswoning.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten.

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook de financiële afspraken zijn vastgelegd. Daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente gedekt en is er geen noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

Kantttekeningen

1.1 Is de wijziging van het plan van Thomashuis naar huurappartementen wel mogelijk?

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft er een wijziging plaatsgevonden in de zin dat het gebouw waar het Thomashuis was bedacht nu is bestemd ten behoeve van huurappartementen. Het is regel dat een dergelijke wijziging 'in aard en omvang niet zodanig groot mag zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld'. Als dat het geval is moet opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

In dit geval is sprake van een verandering van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. De maatschappelijke bestemming voorzag in 9 woon-zorgplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Naast deze woon-zorgplekken was er binnen het zelfde gebouw een beheerderswoning voor een gezin dat begeleiding en zorg verleent. In de nieuwe situatie is sprake van 8 zelfstandige woonruimten in hetzelfde gebouw dat voor Thomashuis eerder was bedacht. De woonfunctie staat in beide gevallen voorop waarbij in laatste geval aannemelijk is dat de aanwezigheid van personen door de week meer beperkt zal zijn. Daarmee is er ook minder kans op eventuele overlast. De wijziging in aard en omvang wordt dan ook niet als zodanig groot gezien dat daarmee een wezenlijk ander plan is ontstaan. De terinzagelegging van een nieuw ontwerpbestemmingsplan is niet nodig.

Proces

Als u het bestemmingsplan vaststelt, wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken voor beroep neergelegd. Een ieder kan dan beroep aantekenen tegen het plan bij de Raad van State.

Wordt er geen beroep aangetekend dan is het bestemmingsplan na de periode van 6 weken onherroepelijk geworden. De ontwikkelaar kan vervolgens een omgevingsvergunning voor het bouwen indienen. Hier is een afzonderlijke procedure aan verbonden.

Duurzaamheidsaspecten

Er is sprake van een herontwikkeling binnen de bebouwde kom op een nu grotendeels ongebruikt terrein. Daarmee is er sprake van een efficiënt en duurzaam ruimtegebruik. Verder zal het nieuwe woongebouw voldoen aan de meest actuele eisen met betrekking tot de Beng.

Communicatie

Voorgeschiedenis

Gedurende het proces zijn er verschillende bijeenkomsten geweest waarin de ontwikkelaar het plan heeft gepresenteerd aan de omwonenden. Hieruit volgde dat er veel weerstand was tegen de plannen. Dit is uitgebreid na te lezen in paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en in de inspraaknota en de nota van zienswijzen. Dat heeft er mede toe geleid dat een voorziene agendering van het plan voor vaststelling door de raad in december 2021 niet heeft plaatsgevonden. Het gevolg is ervan dat het plan bouwkundige sterk gewijzigd is en daarmee minder massaal en hoog is geworden. Ook is het op grote afstand van de perceelsgrenzen geplaatst. Tenslotte is de invulling van het plan gewijzigd van Thomashuis naar huurappartementen in de betaalbare sector.

Inloopavond 5 september 2023

Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling is ervoor gekozen om een inloopavond te organiseren voor de omwonenden om deze wijziging persoonlijk uit te leggen. De avond is georganiseerd door de ontwikkelaar en de gemeente was hier ook bij aanwezig. Hiervan hebben zo'n 15 omwonenden gebruik gemaakt.

De omwonenden gaven aan verrast te zijn door deze wijziging naar wonen en vroegen zich mede af of dit zo mogelijk was. Er werd ook gesproken over een positieve wijziging, terwijl anderen liever helemaal geen gebouw op dit terrein zien. Over de appartementen werd aangegeven:

- er is een voorkeur voor de toewijzing aan senioren in plaats van aan jongeren gezien mogelijke overlast;
- de omwonenden denken graag mee over het groenplan en de erfafscheiding.

Aangegeven is dat er (naar aard en omvang) geen wezenlijk ander plan is ontstaan. De maatschappelijke functie van het Thomashuis hield feitelijk ook al een woonfunctie in. De ontwikkelaar geeft verder aan bij de toewijzing van de woningen rekening te willen houden met de wens van seniorenhuisvesting. Pas als er geen interesse is bij deze doelgroep, worden de huurwoningen aan andere woningzoekenden aangeboden. Verder is de ontwikkelaar bereid om gezamenlijk naar de groeninrichting te kijken en tot een goede erfafscheiding te komen. Dit is ook al aangegeven en vastgelegd in eerdere bijeenkomsten.

Dit haalde nog niet alle zorgen weg bij iedereen. Meerdere omwonenden gaven aan dat zij liever in het geheel geen bebouwing op deze locatie zien. Het verstoort de rust en geeft inkijk. Aangegeven is dat de woningbehoefte in Scherpenzeel groot is, zeker bij doelgroepen als starters, jongeren en senioren. Ook moeten we efficiënt omgaan met de beschikbare ruimte. Er is hier nu een locatie beschikbaar nabij het centrum dat zeer geschikt is voor woningzoekenden. Er is daarbij ook gekeken naar de belangen van de omwonenden. Zo is het gebouw verlaagd en verschoven. Tenslotte is het verloop van de procedure aangegeven.

Publicatie

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt dit gepubliceerd in de Scherpenzeelse Krant, het Gemeenteblad en op de digitale voorziening van ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële aspecten

Het plan vindt voor rekening en risico van de ontwikkelaar plaats. Dit is ook vastgelegd in de op 21 mei 2021 gesloten anterieure overeenkomst. Ook planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar. Deze planschade komt in eerste instantie voor rekening van de gemeente, maar worden vervolgens verhaald op de ontwikkelaar.

Op welke begrotingspost heeft dit betrekking: De betaalde en te verrekenen eventuele planschadekosten worden geboekt op 681002 bestemmingsplan wijzigingen (op aanvraag).

Begrotingswijziging: nee

Past het voorstel binnen het beschikbare budget: n.v.t.

Zo nee, hoe wordt verruiming van het budget aangevraagd: n.v.t.
Hoe wordt verruiming van het budget aangevraagd?

Welke gevolgen zijn er voor het weerstandsvermogen (risico's)?
Geen.

Juridische aspecten / grondslag

Op basis van artikel 3.1, lid 1, Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

R. 't Hoen
secretaris

G. van Deelen
loco-burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : Vast te stellen bestemmingsplan Holevoetplein 282

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 september 2023;
gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 Wro;

besluit

1. In te stemmen met de nota zienswijzen van het bestemmingsplan 'Holevoetplein 282' en hiermede de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, integraal onderdeel uit te laten maken van het raadsbesluit.
2. Het bestemmingsplan 'Holevoetplein 282' met planidentificatienummer ' NL.IMRO.0279.BP2021Holevoet-vg01' 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 9 november 2023.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.C. Teunissen-Willemsen
voorzitter