

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum voorstel	:23 augustus 2012	Kenmerk	:VROM/WH
Raadsvergadering	:27 september 2012	Commissie	:Grondgebied
Agendapunt	:12-IX-06	Portefeuille	:wethouder E. van de Glind
Bijlage(n)	: 1		

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen – Woningbouw aan de Prinsenlaan

Beslispunten

1. kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en daarbijhorende stukken en vast te stellen met het college dat de aanvraag volledig is en geen noodzaak bestaat voor het bij de aanvrager opvragen van aanvullende gegevens;
2. te besluiten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van woningbouw (28 appartementen en 1 vrijstaande woning) aan de Prinsenlaan te Scherpenzeel;
3. dit besluit als ontwerp in de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning in te brengen.

Inleiding

Een aanvraag is ingediend voor realisatie van 28 startersappartementen en 1 vrijstaande woning op het terrein gelegen tussen de Prinsenlaan en de Prinses Marijkelaan, achter de bebouwing aan de Stationsweg 325 t/m 337 . Op dit terrein staat thans het leegkomende kerkgebouw van de gereformeerde gemeente. De bestaande bebouwing op het terrein wordt gesloopt.

Gebouwd gaan worden in totaal 28 appartementen verdeeld over twee bouwvolumes variërend van 2 tot 3 bouwlagen. Ook zal ter hoogte van de Prinsenlaan één vrijstaande woning worden gebouwd. Starters op de woningmarkt zullen de doelgroep zijn voor de appartementen.

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten: slopen, bouwen en handelen in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid voor woningbouw. Dit betekent dat een uitgebreide procedure op grond van de Wabo moet worden doorlopen om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Conform de wettelijke voorschriften is bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op grond van de bepalingen in de Wabo is in een dergelijke procedure van de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen vereist. Gelet op de met uw raad gemaakte afspraken hierover, alsmede het feit dat het project niet valt aan te merken als een geval als aangewezen in de categorieënlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is, leggen wij hierbij het project voor en vragen wij uw raad daarvoor in dit stadium een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Een dergelijke ontwerpverklaring

houdt in dat uw raad heeft besloten voornemens te zijn voor het project een verklaring van geen bedenkingen af te zullen geven.

Beoogd effect

Na het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan de procedure worden aangevangen en kan ons college besluiten het besluit en de omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage te leggen. Een ieder kan dan tegen het plan zienswijzen kenbaar maken.

Argumenten

1.1 Het betreft een wenselijke invulling van de locatie.

Reeds lange tijd is de gereformeerde kerk bezig geweest met het vinden van een invulling voor het terrein. De vorm van het te bebouwen terrein en de locatie leidden er keer op keer toe dat geen exploitabel of ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar plan kon worden ontwikkeld. Uiteindelijk is het plan ontwikkeld dat voor alle partijen aanvaardbaar is. Voorzien wordt in een behoefte aan betaalbare woningen, de bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing, er wordt rekening gehouden met bestaande erfdiensbaarheden en er is plaats voor voldoende parkeervoorzieningen. Tevens kan de stedenbouwkundige opzet de goedkeuring dragen van de Welstandscommissie.

1.2 Betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt.

Vanuit de gemeente is nadrukkelijk de randvoorwaarde meegegeven dat de woonbebouwing dient te voorzien in de Scherpenzeelse behoefte. Dit houdt in dat er betaalbare starterswoningen dienen te worden aangeboden. Evenwel dient er sprake te zijn van een voldoende kwaliteit. In een anterieure overeenkomst worden nog afspraken gemaakt deze voorwaarde te waarborgen.

1.3 Voldoende parkeervoorzieningen

In het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor in totaal 58 parkeerplaatsen, waarmee ruim wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

1.4 De stedenbouwkundige opzet is goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De stedenbouwkundige opzet van het plan is besproken in de Welstandscommissie en is na enige aanpassingen goedgekeurd. Voordat in een later stadium omgevingsvergunning verleend kan worden zal deze commissie de uitgewerkte plannen beoordelen. Verwacht wordt dat de Welstandscommissie die planuitwerkingen goed zal keuren.

1.5 Het plan leidt niet tot beperkingen in of nabij het plangebied.

In het kader van realisatie van het kerkgebouw zijn destijds met de eigenaren van de woningen aan de Glashorst afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in erfdiensbaarheden. Deze erfdiensbaarheden leidden tot beperkingen in de bebouwingsmogelijkheden van het plangebied. In voorliggend plan worden deze erfdiensbaarheden gerespecteerd. Deze betroffen onder meer een maximale afstand vanaf de achterperceelgrenzen van de woningen aan de Glashorst waarbinnen niet gebouwd mocht worden. De bewoners van de Glashorst zullen door het plan dan ook niet

onevenredig benadeeld worden. Ook de bedrijven aan de Stationsweg worden niet onevenredig beperkt door de nieuwbouw.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële toelichting

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

V.J.M. van Arkel
secretaris

J.J.H. Colijn-de Raat
burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt :12-IX-06
Kenmerk :VROM/WH

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen – Woningbouw aan Prinsenlaan

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2012,

besluit

1. kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en daarbijhorende stukken en vast te stellen met het college dat de aanvraag volledig is en geen noodzaak bestaat voor het bij de aanvrager opvragen van aanvullende gegevens;
2. te besluiten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van woningbouw (28 appartementen en 1 vrijstaande woning) aan de Prinsenlaan te Scherpenzeel;
3. dit besluit als ontwerp in de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning in te brengen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 27 september 2012,

E. Hoogstraten
griffier

J.J.H. Colijn-de Raat
voorzitter