

# GEMEENTE SCHERPENZEEL

## Raadsvoorstel

---

Datum voorstel	: 21 januari 2014	Portefeuille	: burgemeester B. Visser
Raadsvergadering	: 6 maart 2014	Behandeld door:	
Agendapunt	: 10	Naam	: W. Hilbink
Bijlage(n)	: 2	e-mail	: w.hilbink@scherpenzeel.nl
Kenmerk	: VROM/WT	telefoon	: (033) 277 63 08

**Onderwerp:** bestemmingsplan Omgeving de Heijhorst

---

### Beslispunten

1. In te stemmen met de Commentaarnota Zienswijzen bij het bestemmingsplan Omgeving de Heijhorst en de indieners van de zienswijzen de definitieve Commentaarnota toe te sturen;
2. Het bestemmingsplan “Omgeving de Heijhorst” vast te stellen.

### Inleiding

De eind 2013 door uw raad vastgestelde Structuurvisie Scherpenzeel biedt de ruimtelijk planologische basis voor dorpsuitbreiding Plan Zuid. Onderdeel van deze dorpsuitbreiding is (inbreidings)locatie Omgeving de Heijhorst. Voorliggend bestemmingsplan is het juridisch planologisch instrument om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Het gaat om ontwikkeling van maximaal 86 woningen op gemeentelijke grond.

Het bestemmingsplan is globaal en kent daardoor een grote flexibiliteit. Dit om optimaal in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen in de woningmarkt. Binnen de op de verbeelding aangegeven woongebieden wordt de bouw van verschillende typen woningbouw mogelijk gemaakt. Eveneens wordt de ruimte geboden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen en water. Er wordt een maximum aantal woningen per woongebied voorgeschreven om zo een ruime dorps opzet te borgen. Ruimtelijke uitwerkingsplannen moeten voldoen aan de regels en de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast moeten bouwplannen voldoen aan hetgeen is opgenomen in het in september 2013 door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Omgeving de Heijhorst. Het beeldkwaliteitsplan geeft meer gedetailleerde regels op het vlak van ruimtelijke kwaliteit (welstand en beeldkwaliteit) voor realisatie van ontwikkelingen en dient eveneens ter borging van het dorps karakter.

Uw raad heeft eerder besloten dat in deze procedure de voorontwerpfase kan worden overgeslagen. In plaats daarvan is in augustus van het afgelopen jaar een informatieavond georganiseerd, waarvoor direct aanwonenden persoonlijk schriftelijk zijn uitgenodigd. Deze avond is goed bezocht. Ook nadien bestond de gelegenheid tot het krijgen van een toelichting op het plan, na afspraak met betrokken ambtenaren. Door een deel van de omwonenden is ook daarvan gebruik gemaakt.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 13 november 2013 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van beantwoording opgenomen in de Commentaarnota Zienswijzen. Burgemeester en wethouders zien in de zienswijzen geen aanleiding voor het aanpassen van het juridische deel van het ontwerp-bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Op enkele onderdelen wordt de toelichting aangepast (zie commentaarnota). Evenwel kent het voorliggende bestemmingsplan enkele ambtshalve aanpassingen. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de commentaarnota op pagina 29 en hebben betrekking op de bouwmogelijkheden van bijgebouwen op zij- en achterpercelen langs de randen van het plangebied en op de bouwmogelijkheden van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Dit betreffen echter relatief ondergeschikte aanpassingen.

Om een en ander zorgvuldig te communiceren met belanghebbenden in deze procedure, wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voorafgaand aan behandeling in de raad. Tijdens deze bijeenkomst wordt ambtelijk nadere uitleg gegeven over enerzijds het proces en het vervolg en anderzijds inhoudelijk over de kenbaar gemaakte zienswijzen en de reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders. Voorafgaand aan deze bijeenkomst hebben indieners van de zienswijzen de concept-commentaarnota ontvangen.

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kunnen omgevingsvergunningen ter realisatie en ontwikkeling van het woningbouwproject Omgeving de Heijhorst worden verleend. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door indieners van een zienswijze nog beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Beoogd effect**

Bestemmingsplan Omgeving de Heijhorst vast te stellen, zodat een juridisch planologische basis gelegd wordt voor realisatie van het woningbouwproject Omgeving de Heijhorst.

### **Argumenten**

*1.1 De zienswijzen zijn verwerkt en vormen geen aanleiding van vaststelling af te zien*  
De kenbaar gemaakte zienswijzen zijn verwerkt en voorzien van een beantwoording vanuit het college opgenomen in de Commentaarnota Zienswijzen. Indieners van een zienswijze zijn daarover geïnformeerd. Het College kan begrip opbrengen voor de standpunten van enkele omwonenden, maar meent dat in het kader van dit bestemmingsplan wat dat betreft een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Er is naar de mening van het college geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden. In dat licht wordt de met het bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling wenselijk geacht.

### *2.1 Het bestemmingsplan is in één lijn met de structuurvisie*

De structuurvisie Scherpenzeel dient als ruimtelijk en planologisch kader voor ruimtelijke plannen zoals voorliggend bestemmingsplan voor Omgeving de Heijhorst. Het bestemmingsplan voldoet aan de kaders die in de structuurvisie zijn opgenomen.

*2.2 Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar*

De economische uitvoerbaarheid is aangetoond aan de hand van een exploitatie-opzet waarmee door uw raad is ingestemd. De exploitatie voor ontwikkeling De Heijhorst is vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 31 oktober 2013.

*2.3 Het bestemmingsplan biedt de basis voor vraaggestuurd (flexibel) ontwikkelen*

Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter en biedt planologische mogelijkheden om in te spelen op de vraag en woonwensen uit de markt. Perceelgrootte, woningtypen en oriëntatie zijn bijvoorbeeld niet strak voorgeschreven in het bestemmingsplan. Hierdoor kan optimaal ingespeeld worden op de vraag uit de markt. Het beeldkwaliteitsplan moet ervoor zorgen dat het dorps karakter gewaarborgd blijft.

*2.4 Onderzoeken leiden niet tot belemmeringen*

De voor deze procedure benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en leiden niet tot de conclusie dat knelpunten en belemmeringen zijn te verwachten.

*2.5 Zienswijzen vormen geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan*

Zoals gesteld staan de kenbaar gemaakte zienswijzen vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Zie ook de Commentaarnota Zienswijzen.

**Kanttekeningen**

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door de indieners van een zienswijze nog beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, wat tot vertraging zou kunnen leiden bij realisatie van het bouwproject.

**Financiële toelichting**

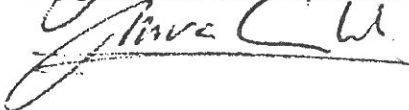
De grondexploitatie de Heijhorst is vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 31 oktober 2013. Hiermee zijn de gronden in exploitatie genomen en is de financiële dekking van de exploitatie geborgd.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

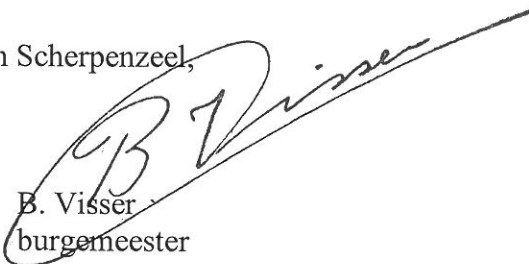
**Evaluatie**

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,



V.J.M. van Arkel  
secretaris



B. Visser  
burgemeester

# GEMEENTE SCHERPENZEEL

## Raadsbesluit

---

Agendapunt : 10

Kenmerk : VROM/WH

### Bestemmingsplan Omgeving de Heijhorst

De raad van de gemeente Scherpenzeel,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 januari 2014,  
gelet op het door de gemeenteraad aangenomen amendement A5;

---

## besluit

1. In te stemmen met de Commentaarnota Zienswijzen bij het bestemmingsplan Omgeving de Heijhorst met als correctie dat de zienswijze van de heer A.R. van de Poll, namens VOF Lambalgen, wel ontvankelijk is en de indieners van de zienswijzen de definitieve Commentaarnota toe te sturen;
2. Het bestemmingsplan "Omgeving de Heijhorst" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 6 maart 2014

  
B.S. van Ginkel-Schuur  
griffier

  
B. Visser  
voorzitter