



Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 29 mei 2024	Portefeuille	: [REDACTED]
Raadsvergadering	: 9/11 juli 2024	Behandeld door	: [REDACTED]
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 90547 / 121035
Bijlage(n)	: 4		

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) - Holevoetplein 294 & 296

Beslispunten

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van woningbouw (12 rug-aan-rug-woningen) aan het Holevoetplein 294 & 296 te Scherpenzeel, met dien verstande dat in de omgevingsvergunning als nader voorschrift wordt opgenomen dat het gebouw c.q. de woningen niet worden uitgebreid met dakkapellen, erkers, aan- en uitbouwen, etc. voor nu en in de toekomst.

Inleiding

Op 14.07.2023 is een vergunning aangevraagd om aan de Holevoetplein 294 & 296 12 rug-aan-rug-woningen te bouwen. Op 28 september 2023 heeft de raad besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Met als voorwaarde, dat in de omgevingsvergunning als nader voorschrift wordt opgenomen dat het gebouw c.q. de woningen niet worden uitgebreid met dakkapellen, erkers, aan- en uitbouwen, etc. voor nu en in de toekomst. Dit voorschrift is opgenomen in de vergunning.

In de raadsvergadering ontstond discussie over de bouwhoogte. Op de tekeningen van de inloopavond voor de omwonenden leek het gebouw 9,25 m hoog te zijn. In de vergunningsaanvraag is het gebouw 9,70 m hoog. Achteraf bleek dat 9,25 m de hoogte aan de binnenkant van het gebouw is. Door de dakisolatie is het gebouw 9,70 m hoog. De hoogte is echter altijd 9,70m geweest; ook op de tekeningen van de inloopavond. De ontwikkelaar biedt zijn excuses aan voor de hierdoor ontstaande verwarringen. Om de schaduw door het gebouw op de naastgelegen percelen nog kleiner te maken, is het gebouw 0,5 m richting het westen verschoven. Hiervoor hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en deze naastgelegen burens. De vergunning is daarop aangepast, waardoor deze burens kunnen instemmen met dit plan.

Het college heeft besloten de gewijzigde vergunning ter inzage te leggen. De argumenten hiervoor waren:

- De wijziging is van ondergeschikte aard. Het gewijzigde bouwplan wordt dus ook gedekt



door de ontwerpverklaring.

- Door de vergunning voor de ter inzagelegging aan te passen wijkt de definitieve vergunning niet af van de ontwerpvergunning.
- Hierdoor hebben omwonende zo vroeg mogelijk duidelijkheid over het gewenste bouwplan. Omwonenden hadden zo de mogelijkheid om eventuele zienswijzen tegen het licht gewijzigde bouwplan in te dienen.

De ontwerp vergunning heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen ingediend. De samenvatting en de reactie is te vinden in de Nota Zienswijzen.

Beoogd effect/resultaat

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen kan de vergunning verleend worden.

Argumenten

1.1. Gebouw verschuift 0,50m richting het westen

Om de schaduw door het gebouw op de naastgelegen percelen nog kleiner te maken, is het gebouw 0,5 m richting het westen verschoven. Hiervoor hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de naastgelegen burens. De vergunning is daarop aangepast voordat deze ter inzage lag.

1.2. De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning opnieuw aan te passen

In de bijgevoegde Nota zienswijzen is de zienswijze samengevat. De beantwoording van de gemeente staat eronder.

Kanttekeningen



Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen kan de vergunning verleend worden.

Duurzaamheidsaspecten

De bouw zal voldoen aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit, waaronder Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Daarnaast wordt er meer groen op het perceel toegevoegd. Hierdoor ontstaat een fijne leefomgeving voor de betrokkenen.

Communicatie

De initiatiefnemer en de bezwaarmaker worden op de hoogte gehouden. Het besluit op de vergunning wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Financiële aspecten

De kosten en risico's komen voor de rekening van de ontwikkelaar. In de gesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade door ontwikkelaar zal worden vergoed. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar.

Begrotingswijziging: nee



Juridische aspecten / grondslag

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het college bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met een goede ruimtelijke onderbouwing wordt afgeweken van het bestemmingsplan (ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo). Het project valt niet aan te merken als een geval als aangewezen in de categorieënlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Een dergelijke omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven (ex artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht). Zonder verklaring van geen bedenkingen dient het college de omgevingsvergunning te weigeren.

Het overgangsrecht is van toepassing omdat de vergunning voor 1 januari 2024 is ingediend.

Evaluatie

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,


secretaris


burgemeester



Raadsbesluit

Agendapunt : Vult Griffie in

Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) - Holevoetplein 294 & 296

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 juni 2024;
gelet op artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht;
Met in achtneming van Amendement A2 uit de raadsvergadering d.d. 28 september 2023

besluit

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van woningbouw (12 rug-aan-rug-woningen) aan het Holevoetplein te Scherpenzeel, met dien verstande dat in de omgevingsvergunning als nader voorschrift wordt opgenomen dat het gebouw c.q. de woningen niet worden uitgebreid met dakkapellen, erkers, aan- en uitbouwen, etc. voor nu en in de toekomst.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 9/11 juli 2024.


griffier


voorzitter