



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL

**Datum
voorstel: 20
september
2010**

Registratiekenmerk: 174905
Raadsvergadering van : 27 oktober 2016
Vergadering Commissie van: 4 oktober 2016
Portefeuillehouder: G.A. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H. Kamies
Afdeling Beleid en Ontwikkeling

Onderwerp / voorstel: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Prins Hendrikstraat 3

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de ingediende zienswijzen zoals verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Prins Hendrikstraat 3 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Prins Hendrikstraat 3 bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen conform de aanpassing zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Prins Hendrikstraat 3;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 zijn verschillende kleine ontwikkellocaties aangewezen. Een daarvan is de locatie van de voormalige Jan Ligthartschool aan de Prins Hendrikstraat 3. Door Reinaerde een plan ontwikkeld dat voorziet in de herontwikkeling van deze locatie met 24 zorg studio's en appartementen en 6 sociale huurwoningen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze planontwikkeling mogelijk.

Centrale vraag

Is vaststelling van het bestemmingsplan Prins Hendrikstraat 3 en de daarmee beoogde planontwikkeling wenselijk?

Beoogd resultaat (wat)

- Uitvoering geven aan de Structuurvisie door de herontwikkeling van een van de leegstaande staande scholenlocaties.
- Het ontwikkelen van 6 sociale huurwoningen, woningen in een categorie waar behoefte aan is.
- Het ontwikkelen van een gebouw met een maatschappelijke functie ten behoeve van bewoners van Reinaerde.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Structuurvisie Woudenberg 2030, Woonvisie 2013+.

Argumenten

Op het perceel Prins Hendrikstraat 3 staat het voormalige schoolgebouw van de Jan Ligthartschool. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het wenselijk is deze locatie te herontwikkelen. Door Reinaerde is een plan ingediend dat voorziet in de realisatie van een gebouw met 24 zorgappartementen en 6 sociale huurwoningen. Deze woningen zijn nodig voor de economische haalbaarheid van het plan maar vormen tevens een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

Het voorliggende plan wijkt in volume en aantal wel af van de Structuurvisie. De Structuurvisie voorziet in het gebied de realisatie van 10 tot 15 dorpse woningen in een rij of twee onder een kap vorm. Omdat het voorliggende plan voorziet in appartementen/studio voor begeleid wonen waarvoor ook gemeenschappelijke ruimten nodig zijn is er gekozen voor een appartementen gebouw. Weliswaar zijn er meer wooneenheden aanwezig dan het aantal uit de structuurvisie, deze eenheden zijn evenwel veel kleiner dan een reguliere woning. Wij zijn van mening dat het voorliggende ontwerp stedenbouwkundig aanvaardbaar is omdat het perceel hiertoe voldoende ruimte biedt. Tevens is er een ruime groenstrook aanwezig aan de noordzijde van het gebouw zodat de groenstructuur van de J.F. Kennedylaan in tact blijft. Aan de oostzijde is eveneens een ruime groenstrook aanwezig en blijft de bestaande speelgelegenheid bestaan. De zes huurwoningen aan de zuidzijde zijn nodig voor de economische haalbaarheid van het plan. De woningen voorzien echter ook in een grote vraag. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de verkaveling van het plan aanvaardbaar.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 8 juni tot en met 19 juli 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er vijf zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

De zienswijzen hebben ondermeer betrekking op het volume van het gebouw. Ook de welstandscommissie heeft ook op dit onderdeel bedenkingen tegen het plan. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding hiervan besloten het volume van het gebouw aan te passen door het aantal bouwlagen tot op circa 8 meter van de westelijke perceelgrens terug te brengen tot 1 laag. De verbeelding is op dit onderdeel aangepast. Voorts zijn er zienswijzen ingebracht omtrent het mogelijk verwijderen van de bestaande groenstrook aan de zuid en oost zijde van het perceel. Als antwoord hierop hebben wij in de zienswijze nota aangegeven deze strook te willen behouden. Hierdoor wordt de privacy naar de bestaande omwonenden ook niet verminderd.

De provincie Utrecht, de VRU, Gasunie en het Waterschap Vallei en Veluwe hebben aangegeven geen aanleiding te zien om zienswijzen in te dienen.

Ambtshalve wijzigingen

De rapportage van het vleermuizenonderzoek komt uiterlijk in week 40 beschikbaar. De resultaten zullen in de toelichting worden opgenomen.

Hogere grenswaarde

De woningbouwontwikkelingen aan de Prins Hendrikstraat liggen binnen de geluidszone van de Geeresteinselaan. Voor het bouwplan is een akoestische onderzoek uitgevoerd ten einde de geluidsbelasting te berekenen. Voor het bouwplan is een ontheffing hogere

grenswaarden nodig. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft zes weken ter visie gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot het verlenen van de hogere grenswaarde is inmiddels genomen.

Grondexploitatie

Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan.

Duurzaamheid

In het duurzaamheidsplan Expeditie Duurzaamheid Gemeente Woudenberg 2014-2018 wordt duurzaamheid gekoppeld aan de drie p's van People, Planet en Profit. Bij People gaat het om het sociale aspect van duurzaamheid. Hier betreft dat de ontwikkeling van woningen binnen een categorie waar behoefte aan is en een gebouw met een maatschappelijke voorziening. Daarnaast zal bij de realisatie van de woningen aandacht worden besteed aan het duurzaamheidsaspect, dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Draagvlak

Zie de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan. Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Beoogd resultaat (hoe)

Het realiseren van een gebouw met een belangrijke maatschappelijke functie en de bouw van 6 sociale huurwoningen die voorzien in een dringende behoefte.

Financiële consequenties

Niet van toepassing, ten behoeve van het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst aangegaan.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlagen:

- Concept raadsbesluit
 - Ontwerpbestemmingsplan
 - Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Prins Hendrikstraat 3
 - Zienswijzen geanonimiseerd (niet geanonimiseerd zienswijzen en de anterieure overeenkomst liggen vertrouwelijk ter inzage)
-