



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2024

Datum voorstel: 19 maart 2024

Registratiekenmerk: Z.343696
Raadsvergadering van : 25 april 2024
Vergadering Commissie van: 9 april 2024
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Onderwerp / voorstel: ontwerpverklaring van geen bedenkingen Prinses Christinastraat 2

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht voor de bouw van 8 appartementen aan de Prinses Christinastraat 2;
2. het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het definitief verlenen van de verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Inleiding

De eigenaar van het perceel Prinses Christinastraat 2 heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 8 appartementen voor de sociale verhuur. De locatie ligt in het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg op gronden met de bestemming Maatschappelijk en de aanvraag is hiermee in strijd omdat binnen die bestemming op deze locatie maximaal 2 woningen op de verdieping zijn toegestaan.

De initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarbij verzocht wordt medewerking aan het plan te verlenen met een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3 van de Wet

algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, waarbij een plan 6 weken ter inzage wordt gelegd.

Op grond van artikel 2.4 van de Wabo is het college het bevoegde gezag voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Een dergelijke vergunning kan echter niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen en bent u bereid om het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het definitief verlenen van de verklaring van geen bedenkingen op het moment dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Beoogd resultaat (wat)

Het starten van de procedure om de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van 8 appartementen aan de Prinses Christinastraat 2 ter inzage te leggen.

Kader

Bestemmingsplan Kom Woudenberg, Structuurvisie Woudenberg, Woonvisie

Argumenten

1.1 Het plan is ruimtelijk gezien inpasbaar

Het plan voor de 8 appartementen krijgt een bouwhoogte van 7.00 meter en wordt gerealiseerd binnen een woongebied. Aan de noordzijde van het plan staat een wooncomplex met 15 appartementen in 2 bouwlagen en aansluitend aan de zuidzijde van de locatie ligt een parkeerterrein met een wooncomplex met 30 appartementen waarvan de bouwhoogte 10.00 meter is eveneens met platte afdekking. Het nieuwe te realiseren appartementengebouw is qua bouwmassa en bouwhoogte van 7.00 meter passend in dit straatbeeld.

1.2 Het plan past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Woudenberg 2030

In de Structuurvisie staat het behoud van de bestaande woonkwaliteit centraal. Dit houdt in dat de gemeente voldoende woningbouwmogelijkheden wil behouden om in de eigen behoefte te voorzien. Het realiseren van een nieuw complex met woningen in een bestaande woonwijk geeft een kwaliteitsverbetering aan het gebied en er kan tevens tegemoet gekomen worden aan de woningbouwbehoefte voor eigen inwoners.

1.3 De realisatie van betaalbare woningen past binnen de doelstelling van de Woonvisie

De 8 appartementen betreffen starters appartementen en worden gerealiseerd in de sociale verhuur. Deze doelgroep sluit aan bij de doelstelling in de Woonvisie om mogelijkheden te bieden aan jongeren te kunnen starten met hun wooncarrière. De vraag van deze doelgroep richt zich op betaalbare huur- of koopwoningen. Realisatie van betaalbare woningen levert ook een bijdrage aan de doelstelling in de woonvisie om doorstroming te bevorderen. Het plan heeft de potentie om met aantrekkelijke kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw bij te dragen aan de woonbehoefte in Woudenberg.

1.4 Mooisticht heeft positief geadviseerd over het plan.

Door de welstand is het plan positief beoordeeld waarbij aangegeven is, dat het plan architectonisch gezien goed vormgegeven is en passend is op deze locatie.

1.5 In de naaste omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig

Op het eigen terrein van de 8 appartementen is geen ruimte om parkeergelegenheid te creëren.

Volgens de CROW-parkeernorm is bij sociale huurappartementen de minimale parkeernorm 1,3 parkeerplaats per woning. Dit houdt in dat er 10 parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd en volgens het beleid op eigen terrein. De huidige huisartsenpraktijk heeft echter

ook geen parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor het reëel is voor de appartementen ook naar parkeergelegenheid in de nabije omgeving te kijken. Recht voor het terrein van de huidige huisartsenpraktijk liggen in de openbare ruimte 3 parkeerplaatsen, deze kunnen bij het nieuw te realiseren appartementencomplex in gebruik worden genomen.

Bij het naast gelegen appartementencomplex van de 30 appartementen aan de Koning Willem Alexanderhof is een parkeergarage aanwezig met 32 parkeerplaatsen, daarnaast zijn er aan beide zijden van het complex 2 openbare parkeerplaatsen aanwezig met 45 parkeerplaatsen. Totaal zijn hier 77 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan destijds 44 parkeerplaatsen toegerekend zijn aan de 30 appartementen op deze locatie.

Bij realisatie van deze parkeerplaatsen is rekening gehouden met de parkeerplaatsen die destijds in gebruik waren op het Julianaplein en de parkeerbehoefte van de huisartsenpraktijk. Op basis van het aantal behandelkamers van 5 in de huisartsenpraktijk zouden er bij de huisartsenpraktijk minimaal 15 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Voor de 8 te realiseren appartementen is er conform de norm behoefte aan 10 parkeerplaatsen, Dit aantal is minder dan waar destijds voor de huisartsenpraktijk rekening mee is gehouden, waardoor voorzien kan worden in de parkeerbehoefte voor dit plan op het naast gelegen openbare parkeerterrein

Ook uit de praktijk blijkt dat er op deze locatie ruim voldoende mogelijkheid is om te kunnen parkeren. Daarmee voldoet de aanvraag aan de parkeernorm.

1.5 De bestaande groenvoorzieningen worden niet aangetast

Het voorgestelde plan voor de 8 appartementen heeft geen gevolgen voor het openbaar groen. Aan de achterzijde is voldoende rekening gehouden met het aanwezige groen doordat het plan er niet direct tegenaan geprojecteerd staat.

2.1 de procedure kan hierdoor worden versneld

De raad geeft in eerste instantie een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af. Vervolgens dient na de te inzage termijn van de ontwerp-omgevingsvergunning de definitieve verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven. Het is mogelijk dat u als gemeenteraad op basis van uw bevoegdheden, voor dit plan de verdere afhandeling van deze zaak mandateert aan het college op het moment dat er geen zienswijzen worden ingediend. Dit bespaart tijd en bespoedigt de procedure, doordat het plan niet opnieuw aan u hoeft te worden voorgelegd. Als er wel zienswijzen worden ingediend zullen deze aan u worden voorgelegd voor een beslissing op de zienswijzen. Hierbij zal dan een voorstel worden gevoegd om wel of geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Risico's en kanttekeningen

Tijdens de termijn dat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd kunnen er zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend.

Duurzaamheid en Inclusie

Het plan biedt de mogelijkheid een verouderd pand te slopen en een duurzaam pand op te richten voor woningen, die voldoen aan de energie eisen van deze tijd. Waarbij woningen worden gebouwd in de goedkopere huursector.

Maatschappelijke participatie

De initiatiefnemer heeft op basis van de participatiewijzer van de gemeente Woudenberg een participatietraject doorlopen. De resultaten van het doorlopen participatietraject zijn verwerkt in het bijgevoegde participatieverslag.

Beoogd resultaat (hoe)

Het starten van de procedure om de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 8 appartementen aan de Prinses Christinastraat 2 ter inzage te leggen en het versneld

afhandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Financiële consequenties

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is de legesverordening van toepassing. De kosten voor het realiseren van het project komen voor rekening van de ontwikkelende partij. Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld bij eventuele verzoeken om planschade.

Aanpak/uitvoering

Na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal deze verklaring met de ontwerp omgevingsvergunning worden gepubliceerd in het gemeenteblad en zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Op het moment dat er geen zienswijzen zijn ingediend kan het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen als u hen het mandaat hiervoor verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend zal het plan weer aan u voorgelegd worden inclusief de zienswijzen en zult u als gemeenteraad een definitief besluit dienen te nemen over het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.

Conclusie

Wij stellen u voor een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven en het college de bevoegdheid te geven als er geen zienswijzen zijn ingediend de definitieve verklaring van geen bedenkingen samen met de definitieve omgevingsvergunning te verlenen.

Communicatie

Deze zal volgens de wettelijke procedure plaatsvinden.

Bijlage(n)

- Bijlage 1. Concept raadsbesluit
- Bijlage 2. Concept ontwerp-omgevingsvergunning
- Bijlage 3. Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 4. Participatieverslag

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester