



# Raadsvoorstel

<b>Datum vaststelling voorstel door het college</b> 14 september 2021	<b>Datum raadsvergadering</b> N.t.b.	<b>Nummer raadsvoorstel</b> 2021-367
<b>Bijbehorend veld van de programmabegroting</b> Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur	<b>Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad</b>  Gerrit Boonzaaijer	
<b>Wettelijke basis</b> Artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening		
<b>Onderwerp</b> Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Burgemeester van den Boschstraat 2-4, Amerongen'		
<b>Samenvatting</b> De voormalige gemeentewerf gelegen aan de Burgemeester van den Boschstraat 4 in Amerongen wordt niet meer gebruikt. Eerder is al besloten om op deze werf drie vrijstaande woningen te realiseren. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt ook de bestaande woning op de Burgemeester van den Boschstraat 2 meegenomen. Het is wenselijk dat voor deze woning een actueel bestemmingsplan gaat gelden. Een ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn vier zienswijzen ingediend. Die zienswijzen zijn beantwoord in een nota van beantwoording van de zienswijzen.		
<b>Voorgesteld besluit</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. De nota van beantwoording van zienswijzen van het bestemmingsplan 'Burgemeester van den Boschstraat 2-4, Amerongen' vast te stellen;</li><li>2. Het bestemmingsplan 'Burgemeester van den Boschstraat 2-4, Amerongen' gewijzigd vast te stellen.</li><li>3. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn:<ul style="list-style-type: none"><li>o o_NL.IMRO.1581.AMRvandenboschstr4_BGT-2018-09-04</li><li>o o_NL.IMRO.1581.AMRvandenboschstr4_BRK-2018-09-04</li></ul></li><li>4. Geen exploitatieplan vast te stellen nu kostenverhaal anderszins wordt geregeld.</li></ol>		
<b>Duurzaamheid</b> Conform uw raadsbesluit van 12 november 2015 worden de concrete duurzaamheidsmaatregelen in een overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is nul op de meter woningen en een GPR gebouw score van gemiddeld 8. GPR Gebouw meet duurzaamheidsprestaties voor woning- en utiliteitsbouw. GPR Gebouw meet duurzaamheid op 5 verschillende thema's, te weten; 'energie', 'milieu', 'gezondheid', 'gebruikskwaliteit' en		

‘toekomstwaarde’. Ieder thema bestaat uit een aantal sub thema’s. Op iedere thema wordt een score gehaald op een schaal van 1 tot 10.

### **Werkgelegenheid**

Bij de bouw van de woningen kunnen lokale bouwbedrijven worden betrokken.

### **Financiële consequenties / wijze van dekking**

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden uiteindelijk verkocht aan een ontwikkelaar. Voor de locatie is een grondexploitatie opgesteld die opgenomen is in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en jaarlijks door de raad wordt vastgesteld. Kostenverhaal is daarmee in principe verzekerd.

### **Eerdere raadsbesluiten**

1. Raadsbesluit van 12 november 2015 ‘Scenario analyse grondexploitaties en MPG 1-7-2015 (nr. raadsvoorstel 2015-209)’. In dit besluit zijn globale regels, zoals bouwhoogten en maximale woningaantallen opgenomen voor de verschillende locaties.
2. Raadsbesluit van 23 januari 2020 ‘Herijking ruimtelijke kaders en woningaantallen grexlocaties (nr. 2019-192)’.

### **Reacties van derden / communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Burgemeester van den Boschstraat 2-4 Amerongen’ heeft van 8 januari t/m 21 februari 2021 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze terinzagelegging is er de mogelijkheid geweest om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn vier zienswijzen ingediend, die zijn beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen.

Indien u het bestemmingsplan ‘Burgemeester van den Boschstraat 4 Amerongen’ vaststelt, wordt dit vaststellingsbesluit bekend gemaakt in De Kaap/De Stichtse, op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Participatie**

Op 30 januari 2019 is een informatieavond gehouden. Naar aanleiding van die informatieavond zijn door omwonenden schriftelijke vragen gesteld over de plannen. Die zijn beantwoord bij brief van 20 mei 2020. Om omwonenden tegemoet te komen zijn de goot- en bouwhoogten van de woningen verlaagd naar respectievelijk 3 en 7 meter. Bovendien is het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning op de hoek van Zandvoort en de Schoolsteeg verschoven, zodat de afstand tussen de woning op Zandvoort 26 en de nieuw te bouwen woning circa 9,5 meter bedraagt. Op 27 juli 2020 hebben omwonenden aanvullende vragen gesteld, die bij brief van 25 september 2020 zijn beantwoord. Uit de aanvullende vragen blijkt dat omwonenden zich zorgen maken over het behoud van het groene karakter van het talud. Naar aanleiding hiervan, zijn extra regels opgenomen die verbieden dat het talud als parkeerplaats en in- en uitrit wordt gebruikt.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Eenieder mocht gedurende die periode zienswijzen indienen. In totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend. Ook naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanpassingen, merendeels verduidelijkingen, in het bestemmingsplan doorgevoerd, onder meer is de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken aangepast naar maximaal 70 m<sup>2</sup>, omdat die oppervlakte beter aansluit bij de bouwmogelijkheden in de omgeving en voorkomt dat percelen te vol worden gebouwd.

### Vervolgtraject

Er kan binnen zes weken na publicatie van de vaststelling beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is voor belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

### Bijlage(n):

1. Toelichting en regels bestemmingsplan 'Burgemeester van den Boschstraat 2-4 Amerongen'
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Burgemeester van den Boschstraat 2-4 Amerongen'
3. Nota van beantwoording van zienswijzen

### Nadere informatie te verkrijgen bij

Koen Vreeker, [koen.vreeker@heuvelrug.nl](mailto:koen.vreeker@heuvelrug.nl), 0343-565600

Lian Karssenberg, [lian.karssenberg@heuvelrug.nl](mailto:lian.karssenberg@heuvelrug.nl), 0343-565600

Germt Medema (manager), [germt.medema@heuvelrug.nl](mailto:germt.medema@heuvelrug.nl), 0343-565600

### Toelichting op gevraagde beslissing

#### *Aanleiding*

De voormalig gemeentewerf aan de Burgemeester van den Boschstraat 4 in Amerongen is al een lange periode niet meer als zodanig in gebruik. Dit was de aanleiding om te onderzoeken welke nieuwe functie het perceel zou kunnen krijgen. Besloten is dat het perceel geschikt is voor woningbouw. Om de woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 3 vrijstaande woningen op het perceel mogelijk. De woningen worden op zorgvuldige wijze ingepast. Hiernaast is de bestaande monumentale woning op de Burgemeester van den Boschstraat 2 ook in het opgestelde bestemmingsplan meegenomen. Hiervoor geldt nog het oude bestemmingsplan Amerongen Kom. Het is wenselijk dat voor deze woning een actueel bestemmingsplan gaat gelden.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende die periode 4 zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen gaat in op het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden na de vaststelling van dit bestemmingsplan. De wens bestaat dit aantal uit te breiden om beter te voldoen aan de vraag naar woningen. Het realiseren van meer woningen wordt echter niet passend geacht binnen het beschermde dorpsgezicht. Ter bescherming van dat dorpsgezicht is juist aangesloten bij de woningtypologie in de directe omgeving. Dat betreft over het algemeen vrijstaande woningen op ruime percelen.

Bij een deel van omwonenden, die ook een zienswijze hebben ingediend, bestaat er twijfel over of het talud op juiste wijze in stand wordt gehouden. Om het talud en de aanwezige ruimtelijke karakteristiek en cultuurhistorische waarden te beschermen is een vergunningstelsel voor werkzaamheden opgenomen. Voor het verrichten van werkzaamheden is een schriftelijke vergunning van het college vereist. Tevens mag bij deze werkzaamheden geen schade worden toegebracht aan de ruimtelijke karakteristiek en cultuurhistorische waarde van het talud. De toelichting is naar aanleiding van de zienswijzen wel aangepast. In de toelichting wordt nu benadrukt dat naast het reliëf ook het groene karakter van het plangebied een te beschermen waarde is.

Een van de indieners van zienswijze is van mening dat teveel bouwrechten worden gegeven en vreest dat hierdoor zijn uitzicht in ernstige mate wordt verstoord door een langgerekte muur van bebouwing. Die vrees is onterecht, omdat tussen de woningen voldoende ruimte overblijft. Ook is het

zicht van de indiener van de zienswijze in de bestaande situatie op het plangebied beperkt door dichte begroeiing op het perceel van de indieners zelf en dichte begroeiing binnen het plangebied.

Een van de indieners van zienswijze maakt zich zorgen om verstoring van de in de schuur aanwezige strikt beschermde kerkuil door de sloopwerkzaamheden van de overige gebouwen binnen plangebied en daaropvolgende bouw van twee nieuwe woningen in de nabijheid van de schuur. Om te voorkomen dat de kerkuil tijdens het broeden wordt verstoord, dient sloop van de andere gebouwen en de bouw van de twee woningen buiten het broedseizoen van de kerkuil plaats te vinden. In de overeenkomst of overeenkomsten met de toekomstige bouwer of bouwers zal hierover een voorwaarde worden opgenomen.

#### *Ambtshalve aanpassingen*

In het ontwerpbestemmingsplan is er nog vanuit gegaan dat een ontheffing voor de kerkuil, welke nestelt in de op het terrein aanwezige schuur, verkregen kon worden en in het ontwerpbestemmingsplan waren regels opgenomen die borgde dat geen strijd ontstond met de Wet natuurbescherming. De provincie, die ter zake bevoegd gezag is, was echter niet bereid om een ontheffing af te geven. De provincie heeft aangegeven dat nieuw beleid in ontwikkeling is op grond waarvan waarschijnlijk de ontheffing wel verkregen kan worden. In het bestemmingsplan is de regeling die voorkomt dat strijd ontstaat met de Wet natuurbescherming daarom aangepast. Hier is nu opgenomen dat de woning ter plaatse van de schuur niet mag worden gebouwd en de schuur niet mag worden gesloopt, zolang geen ontheffing is verkregen van de Wet natuurbescherming en de maatregelen die in de verkregen ontheffing zijn opgenomen, zijn uitgevoerd. Sloop van de schuur en bouw van de woning ter plaatse van de schuur is in de regels ook toegestaan als door een ter zake deskundige ecooloog is geconstateerd dat een uil geen gebruik meer maakt van de schuur en de daarin aanwezige nestkast. De levensduur van kerkuilen in het wild bedraagt 4 tot 6 jaar. De verwachting is dan ook binnen de planperiode van 10 jaar de kerkuil niet meer gebruik zal maken van de schuur.

De naam van het bestemmingsplan is gewijzigd van Burgemeester Jonkheer H. van den Boschstraat 2-4, Amerongen, naar Burgemeester van den Boschstraat 2 – 4, Amerongen. De straatnaam is al in 2016 gewijzigd en met de voorgestelde aanpassing sluit de naam van het bestemmingsplan aan bij de officiële uitgegeven straatnaam.

In artikel 7.3 is geregeld dat voldoende parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Het betreft hier nog oude regel die niet meer overeenkomt met de regels die over parkeren zijn opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening'. Artikel 7.3 is dan ook gewijzigd, zodat bij de meeste actuele wijze van regelen wordt aangesloten.

#### *Doel*

Er is in de gemeente een grote behoefte aan nieuwe woningen. Het bouwen van drie vrijstaande woningen op de Burgemeester van den Boschstraat 4 kan, samen met de woningbouw op de andere ontwikkellocaties, deels in deze behoefte voorzien.