



Raadsinformatiebrief

B&W vergadering 14 januari 2025

Steller : Dieter Bakker
E-mailadres : dieter.bakker@heuvrug.nl
Onderwerp : Bouw van 49 woningen aan de majoorweg in Amerongen
Zaaknummer : ZAAK-2024-0000008701

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over het volgende.

1. Inleiding

U ontvangt deze brief met informatie over het ruimtelijk initiatief voor de bouw van 49 woningen aan de Majoorweg en in de West in Amerongen. Het college heeft besloten medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

Dit bouwplan wijkt af van het geldende omgevingsplan, maar valt niet in de categorieën waarvoor uw raad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. De plek waar de woningen worden gebouwd, valt binnen bestaand stedelijk gebied (de “rode contour”). Daarom ontvangt u zoals afgesproken deze raadsinformatiebrief. In deze brief leest u meer over de behandeling van deze aanvraag.

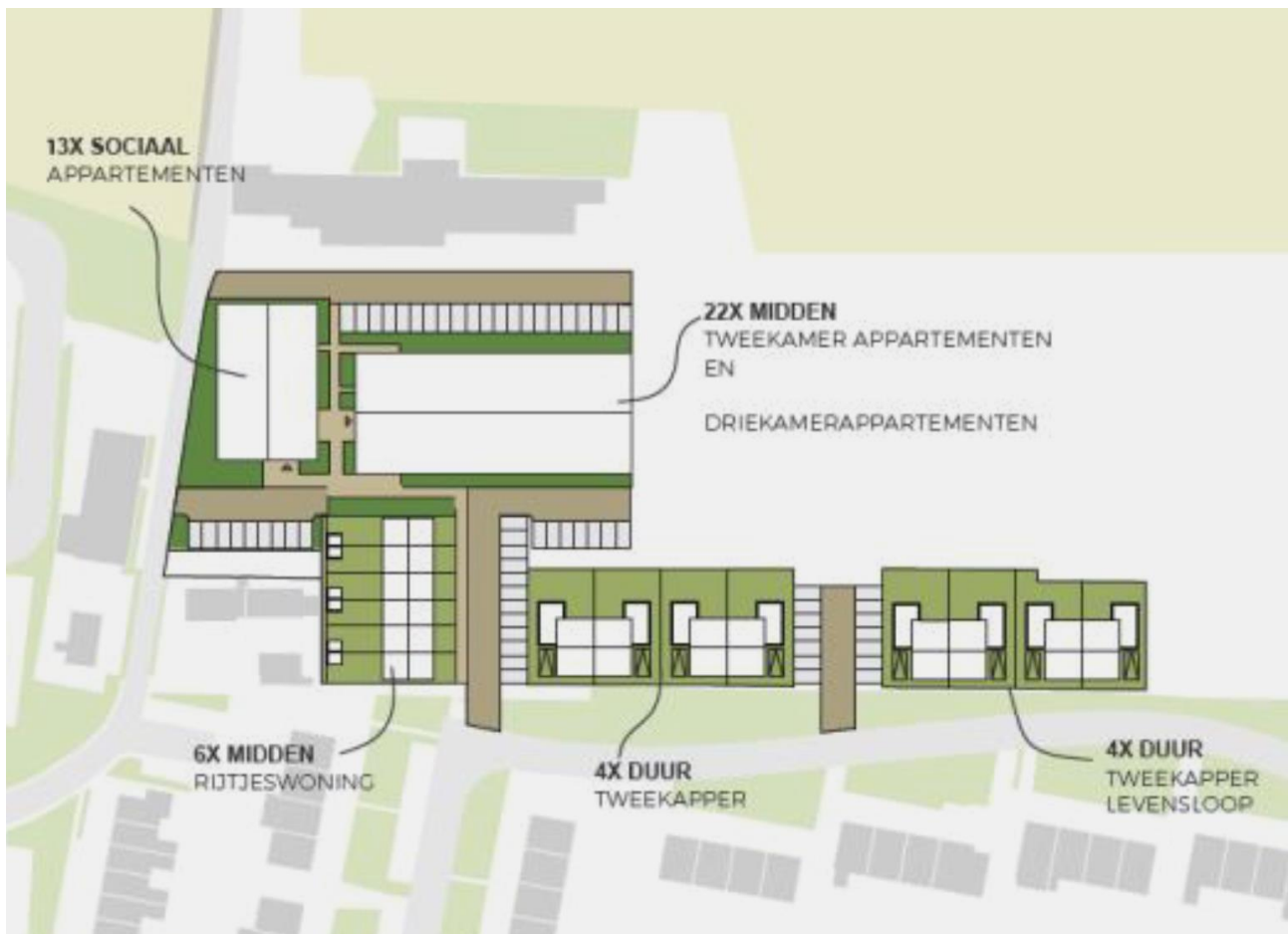
2. Kern

De aanvraag voor dit initiatief ontvingen wij op 18 november 2021. Het plan omvat twee appartementengebouwen en grondgebonden woningen op een locatie aan de rand van het dorp. Op deze plek staat nu nog een voormalig agrarisch bedrijf met schuren. Het gaat om 14 grondgebonden woningen (acht twee-onder-een-kapwoningen en zes rijwoningen) en 35 appartementen. Eén van de gebouwen biedt ruimte voor huurappartementen.

Voor dit initiatief wordt uitgegaan van de woonvisie die gold ten tijde van de aanvraag in 2021. In mei 2023 hebben wij schriftelijk bevestigd onder welke voorwaarden de initiatiefnemer de plannen mag uitwerken.

De 49 woningen zijn als volgt verdeeld:

- Sociale Huur: 13 woningen/ 26,5%
- Middeldure Huur of Middeldure Koop: 22 woningen/ 44,9%
- Vrije sector Huur of Vrije sector Koop: 14 woningen/ 28,6%



De bovenstaande kaart geeft de ligging van de woningen weer.

Daarnaast wordt een groot deel van het gebied toegankelijk gemaakt voor omwonenden. Het bestaande weiland wordt een bloemrijk grasland met wandelpaden. Op het onderstaande kaartje staat de invulling van het plangebied. De initiatiefnemer verzorgt het beheer en onderhoud van het groen en heeft toegezegd het gebied zoveel mogelijk openbaar toegankelijk te houden.



Eén van de twee appartementengebouwen krijgt een sedumdak. Ook de daken van de garages en schuren worden bedekt met sedum. Verder worden de parkeerplaatsen half verhard. Langs de parkeerplaatsen en tuinen komen (beuken-)hagen. In totaal bestaat twee derde van het plangebied uit groen.

Participatie

De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium (januari 2023) omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Ook is er gesproken met een aantal betrokken organisaties, zoals het Seniorenplatform Utrechtse Heuvelrug en de muziekvereniging Ons Genoegen. Bij beide gesprekken is het schetsplan gepresenteerd en een toelichting gegeven op het plan. Vervolgens is gevraagd om input voor de verdere uitwerking van het woningbouwplan.

Daarnaast is in april 2023 een participatiebijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden georganiseerd, waarbij ruimte was voor vragen en opmerkingen. Tijdens de bijeenkomst en naderhand zijn 16 vragen of opmerkingen ingediend door omwonenden, onder andere over verkeersveiligheid, het uitzicht en woningen voor specifieke doelgroepen. Dit proces heeft geleid tot enkele aanpassingen in het plan. Er wordt voorzien in extra parkeerplaatsen en vier twee-onder-een-kapwoningen worden levensloopbestendig gebouwd en krijgen een woonlaag minder waardoor deze lager zijn. Ook zijn de twee-onder-een-kapwoningen verder uit elkaar geplaatst zodat er meer zicht op het gebied erachter is.

Procedure

Het bouwplan is in strijd met het geldende omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, vraagt de initiatiefnemer een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan. De periode om een dergelijke vergunningsaanvraag te behandelen is beperkt. Daarom hebben wij een referentievergunning afgegeven om aan te geven dat wij bereid zijn de definitieve aanvraag goed te keuren, mits deze overeenkomt met de referentievergunning.

Kostenverhaal

Met de initiatiefnemer is recent een overeenkomst gesloten, waarin de financiële verplichtingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening vastgelegd is. Ook is vastgelegd dat eventueel uit te keren planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hierdoor is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

Vervolg

Gelet op bovenstaande hebben wij in onze vergadering van 14 januari 2025 besloten om voorafgaand aan de BOPA de referentievergunning voor de bouw van 49 woningen aan de Majoorweg en in de West in Amerongen af te geven.

De volgende stap is de aanvraag van de definitieve BOPA. Als deze BOPA is verleend, wordt dit besluit gepubliceerd op de gemeentepagina. Na publicatie is er een bezwaartermijn van zes weken. Daarnaast moet de initiatiefnemer een nieuwe omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw zelf, waarvoor eveneens bezwaar mogelijk is.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. M.J.T.H. Havekes

G.F. Naafs

Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing
- Participatieverslag