

Portefeuillehouder
H.J.M.A. Mieras

Datum raadsvergadering
30 maart 2017

Datum voorstel
17 januari 2017

Agendapunt

Onderwerp
Herontwikkeling locatie Lindenlaan 63 te Groenekan

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Lindenlaan 63 te Groenekan' vast te stellen;
2. voor het plangebied 'Lindenlaan 63 te Groenekan' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 25 juni 2013 heeft ons college besloten om onder voorwaarden medewerking te geven aan herontwikkeling van de locatie Lindenlaan 63 te Groenekan. De gelijktijdig gestelde ruimtelijke randvoorwaarden dienen als kader voor een goede ruimtelijke inpassing van een woon- en natuurbestemming ter plaatse van een voormalig kassencomplex. Aldus kan ruimtelijke kwaliteitswinst en natuurontwikkeling worden gerealiseerd.

De gestelde randvoorwaarden en de op 6 november 2013 getekende exploitatieovereenkomst hebben wij vervolgens uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 15 september 2016 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage heeft gelegen. Wij hebben uw raad daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2016/14-15 van 7 juli 2016.

Gedurende de inspraaktermijn, hebben wij een zienswijze van Rijkswaterstaat ontvangen die na overleg is ingetrokken.

Het bestemmingsplan 'Lindenlaan 63 te Groenekan' is nu klaar voor vaststelling.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor de ontwikkeling van passende woningbouw en natuur ter plaatse van het voormalige kassencomplex aan de Lindenlaan 63 in Groenekan.

Argumenten

1.1 Voor de (her)ontwikkeling van de locatie is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het realiseren van de voorgestane woningbouw en natuurontwikkeling op het voormalige kassencomplex aan de Lindenlaan 63 is niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming. Voor de locatie gelden nu nog de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – 2' volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012'.

Het bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor bouwplannen.

In het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan hebben wij de gewenste ontwikkeling van woningbouw vertaald in een directe bouwtitel voor de realisatie van twee woningen.

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan het landschap en de natuurontwikkeling.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan voorzien in het slopen van de bedrijfsopstallen (kassen) en het overdragen van de gronden aan de westkant van de locatie aan de Stichting Het Groenekans Landschap. De sloop van de bedrijfsopstallen draagt bij aan het 'ontstenen' en het beëindigen van het 'rommelige' aanzicht van het landschap ter plaatse. Na de overeengekomen grondoverdracht kan de stichting twee naastgelegen natuurzones met elkaar verbinden.

1.3 Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Wij hebben ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijzen van Rijkswaterstaat ontvangen die vervolgens na overleg met de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) is ingetrokken. Per saldo zijn daarom geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen.

In kwestie hebben wij met de initiatiefnemer overeenstemming over de realisatie van de ontwikkeling en op basis waarvan de initiatiefnemer bijdraagt in onze plankosten en een inspanningsverplichting is aangegaan voor de natuurontwikkeling.

Gegeven de gemaakte afspraken, is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: Afzien van vaststelling van het bestemmingsplan.

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, blijft het huidige planologische regime en de bedrijfsbestemming ter plaatse van kracht en kan de beoogde ontwikkeling van woningbouw en natuur geen gestalte krijgen.

Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Het afzien van de vaststelling, beschouwen wij daarom als een niet reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, wordt het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vastgesteld. Aansluitend zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Tijdens dezelfde periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend, bestaat de mogelijkheid van beroep enkel voor een belanghebbende die aantoonbaar daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Communicatie

Uw vaststellingsbesluit, de officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen wij publiceren in de Staatscourant en in de Biltse Courant / De Vierklank.

Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De plan- en procedurekosten komen, op basis van de onder argument 2.1 genoemde overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

F.G. Wietjes

mr. drs. G.A.A. Verkerk

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'Lindenlaan 63 te Groenekan'
	2.	Ingediende zienswijze van Rijkswaterstaat en de later ontvangen intrekingsbrief
Stukken ter inzage	1.	Gesloten exploitatieovereenkomst.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

Contactambtenaar: mevrouw P.C.M. Kok, T (030) 228 94 30, E P.Kok@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 januari 2017, met het onderwerp Herontwikkeling locatie Lindenlaan 63 te Groenekan;

- overwegende dat**
- voor de gewenste herontwikkeling van het voormalige kassencomplex, Lindenlaan 63 te Groenekan een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden op de locatie Lindenlaan 63 het actuele bestemmingsplan 'Lindenlaan 63 te Groenekan' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 15 september 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan binnen de gestelde termijn een zienswijze is ingediend die nadien is ingetrokken;
 - het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Lindenlaan 63 te Groenekan' vast te stellen;
 2. voor het plangebied 'Lindenlaan 63 te Groenekan' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 maart 2017,

de raad voornoemd,
de griffier,

drs. T.W.B.M. van der Torre

de voorzitter,



mr. drs. G.A.A. Verkerk