

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
31 mei 2012

Datum voorstel
10 april 2012

Agendapunt

Onderwerp
Herontwikkeling perceel Groenekanseweg 119 De Bilt

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgevoegde bestemmingsplan 'Groenekanseweg 119 De Bilt', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan Groenekanseweg 119 De Bilt';
2. voor het bestemmingsplan 'Groenekanseweg 119 De Bilt' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Van de rechthebbende ontvingen wij het verzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op het perceel tussen de woning aan de Groenekanseweg 117 en het monumentale pand 'Klein Jagtlust' aan de Waterweg 212-214 in De Bilt. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de achtertuin van de woningen van Stratusplein 8 en Waterweg 202. Volgens het bestemmingsplan 'Weltevreden-Heemstrakwartier 2003' heeft het perceel weliswaar een woonbestemming, echter een toename van het aantal woningen is ter plaatse niet toegestaan.

Wij hebben besloten de gevraagde medewerking te verlenen en hebben daartoe een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Weltevreden-Heemstrakwartier 2003'. Over een en ander hebben wij u geïnformeerd via het Mededelingenblad 2011/25 van 8 december 2011.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan hebben twee partijen een zienswijze ingediend. Wij hebben de ingekomen zienswijzen samengevat en becommentarieerd in de bijgaande zienswijzenrapportage. De zienswijzen geven geen noodzaak tot aanpassing van het plan. Ambtshalve zijn eveneens geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nodig.

Wij stellen u daarom voor om het ontwerpbestemmingsplan nu om te zetten in een definitief bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een geldend, actueel en toereikend ruimtelijk en planologisch kader voor de herontwikkeling van het perceel naast Groenekanseweg 117 te De Bilt ten behoeve van de oprichting van een woning.

Argumenten

1.1 Het voorliggend bestemmingsplan maakt het oprichten van een extra woning mogelijk.

Volgens het bestemmingsplan 'Weltevreden-Heemstrakwartier 2003' geldt voor het perceel Groenekanseweg 119 de bestemming 'woondoeleinden'. Een toename van het aantal woningen binnen de bestemming is echter niet toegestaan. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan, bestond in het verleden ter plaatse wel de mogelijkheid om het perceel te bebouwen.

1.2 De nieuwe woning past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied en is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid..

Een vrijstaande woning in de stijl van de woningen aan de Groenekanseweg geeft een hoogwaardige invulling van de beschikbare ruimte en past in het beeld van de straat. De positionering van het bouwvlak geeft waarborgen voor het behoud van de open ruimte rond het monumentale pand aan de Waterweg 212-214.

Met de oprichting van een nieuwe woning op het perceel is sprake van binnenstedelijke verdichting, ofwel inbreiding binnen de rode contour. Een dergelijke ontwikkeling is geheel in overeenstemming met de uitgangspunten van ons ruimtelijk beleid.

1.3 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Volgens de ingediende zienswijzen zorgen de positionering, oriëntatie en maatvoering van de te bouwen woning voor aantasting van de bestaande bebouwingsstructuur en een afname van het woongenot in de omliggende woningen. De zienswijzen kunnen worden weerlegd overeenkomstig is opgenomen in de bijgaande zienswijzenrapportage. De ingebrachte zienswijzen geven daarom geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.1 Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de 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. Wij vragen uw raad te besluiten om bij het bestemmingsplan 'Groenekanseweg 119 De Bilt' geen exploitatieplan vast te stellen. Wij hebben met de eigenaar van die locatie een overeenkomst gesloten waarin de afspraken zijn vastgelegd over de realisering van een woning. De eigenaar betaalt ons een bijdrage in onze kosten om het bouwplan mogelijk te maken. De eventuele kosten van planschade en nadeelcompensatie komen voor rekening van de eigenaar. De gesloten overeenkomst ligt op de gebruikelijke wijze voor uw raad ter inzage.

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

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: Het afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent dat het geldend planologisch regime van kracht blijft en de beoogde ontwikkeling geen gestalte kan krijgen. Het niet verder vervolgen van de planprocedure is daarom geen reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Bij uw besluit conform dit voorstel, wordt het plan ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vastgesteld. Vervolgens zullen wij het vastgestelde plan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Gedurende dezelfde periode kan tegen het plan beroep worden aangetekend. Bij een ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigde vaststelling, bestaat de beroepsmogelijkheid alleen voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend, dan wel aantoonbaar niet in de gelegenheid zijn geweest om zienswijzen in te dienen.

In het geval gedurende de inzagetermijn geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, heeft het plan direct na afloop van de inzagetermijn rechtskracht.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bericht gezonden over de behandeling van dit voorstel alsmede over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijzen in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte. Van uw vaststellingsbesluit, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid vindt publicatie plaats in De Biltbuis en de Staatscourant. Wij zullen de indieners van de zienswijzen persoonlijk berichten over uw besluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. Het vastgestelde bestemmingsplan zullen wij conform de wettelijke verplichtingen digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De plan- en procedurekosten van het bestemmingsplan worden gedekt op basis van de met de eigenaar gesloten overeenkomst en komen aldus voor rekening van de initiatiefnemer.

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

R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'Groenekansweg 119 De Bilt';
		NB: VANWEGE DE OMVANG VAN HET PLAN INCLUSIEF ALLE BIJLAGEN, IS VOOR DE RAADSFRACTIES EEN BEPERKT AANTAL GEDRUKTE EXEMPLAREN VAN HET COMPLETE PLAN BESCHIKBAAR.
	2.	Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan 'Groenekansweg 119 De Bilt' d.d. 1 april 2012.
Stukken ter inzage	1.	Overeenkomst inzake de grondexploitatie.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

Contactambtenaar: de heer H.A.W. van Beurden, T (030)228 96 27, E BeurdenE@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 april 2012, met het onderwerp Herontwikkeling perceel Groenekanseweg 119 De Bilt;

- overwegende dat**
- de herontwikkeling van van het perceel naast Groenekanseweg 117 in De Bilt ten behoeve van het oprichten van een woning, gewenst is;
 - voor het plangebied 'Groenekanseweg 119 De Bilt' een conserverend bestemmingsplan van kracht is dat niet voorziet in de gewenste herontwikkeling voor woningbouw;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden het bestemmingsplan 'Groenekanseweg 119 De Bilt' is ontworpen, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerp van het bestemmingsplan vanaf 15 december 2011 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, twee zienswijzen zijn ingediend, die ontvankelijk kunnen worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan Groenekanseweg 119 De Bilt' - kunnen worden weerlegd;
 - voor de grondexploitatie reeds een overeenkomst is gesloten met de eigenaar, als gevolg waarvan het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd en een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening;

- BESLUIT:**
1. het bijgevoegde bestemmingsplan 'Groenekanseweg 119 De Bilt', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan Groenekanseweg 119 De Bilt';
 2. voor het bestemmingsplan 'Groenekanseweg 119 De Bilt' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 mei 2012,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. F.A. van Hooijdonk

A.J. Gerritsen