

Portefeuillehouder
H.J.M.A. Mieras

Datum raadsvergadering
26 november 2015

Datum voorstel
20 oktober 2015

Agendapunt

Onderwerp
Heronwikkeling in gebied Buys Ballotweg te De Bilt

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Buys Ballotweg e.o.' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota Buys Ballotweg e.o.';
2. voor het plangebied 'Buys Ballotweg e.o.' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Bij besluit 25 juni 2009 stelde uw raad de 'Gebiedsvisie Buys Ballotweg e.o.' vast als stedenbouwkundig kader voor onder meer de vervangende nieuwbouw op het terrein van de Regenboogschool en gymzaal aan de Buys Ballotweg in De Bilt, met inpassing van een kinderdagopvang een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang. Wij hebben aan de gebiedsvisie nadere uitwerking gegeven in de notitie 'Verfijningslag gebiedsvisie 2009 Buys Ballot e.o.', waarover wij u hebben geïnformeerd via het Mededelingenblad 2011/24 van 24 november 2011.

Op basis van de aldus gegeven uitgangspunten, hebben wij het voorliggende bestemmingsplan 'Buys Ballotweg e.o.' opgesteld. Het bestemmingsplan geeft ruimte aan de herontwikkeling van De Regenboogschool en woningbouw op de achterblijvende locatie van de buitenschoolse opvang aan de Aeolusweg 14. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de wettelijke verankering van onze medewerking aan de verplaatsing van kinderdagverblijf Small Society naar de Aeolusweg/Cirrusweg.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buys Ballotweg e.o.' heeft van 29 januari 2015 tot en met 11 maart 2015 voor een ieder ter visie gelegen. Op 16 februari 2015 vond een informatieavond plaats in het huidige gebouw van basisschool De Regenboog.

In de bijgevoegde 'Zienwijzennota Buys Ballotweg e.o.' hebben wij de met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing en nadere verfijning en aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Buys Ballotweg e.o.' is nu klaar voor vaststelling.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch stedenbouwkundig en juridisch kader voor de herontwikkelingen in het plangebied Buys Ballotweg in De Bilt.

Argumenten

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

Het ontwerp voor de nieuwe Regenboogschool en de herontwikkeling van de locatie Aeolusweg 14 tot woningbouw zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De nieuwbouw van de basisschool 'De Regenboog' en woningbouw op de locatie Aeolusweg 14 passen wel in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan 'Buys Ballotweg e.o.'.

1.2 De ingebrachte zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De ingekomen zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals voorgesteld in de 'Zienswijzennota Buys Ballotweg e.o.' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen door te voeren. De belangrijkste wijzigingen betreffen een nadere specificering van de begripsbepaling 'Maatschappelijke voorzieningen', het terugbrengen van de maximaal toegestane bouwhoogte voor de school tot negen meter met uitzondering voor ondergeschikte bouwdelen en het toevoegen van een bepaling ter borging van voldoende parkeer gelegenheid. Voor een uitvoerige beschrijving van de zienswijzen en de aanpassingen, verwijzen wij u naar de zienswijzennota. Wij hebben alle in de zienswijzennota vermelde aanpassingen verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.3 Los van de ingediende zienswijzen, bestaat aanleiding tot een ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan bestond aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen in het plan. De ambtshalve wijzigingen zijn vooral van tekstuele en technische aard. Wij verwijzen naar de Nota van wijzigingen, opgenomen op pagina 15 van de zienswijzennota. Ook de ambtshalve wijzigingen hebben wij verwerkt in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

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

Volgens de Wet op de ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten op de grondeigenaar, 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 is de gemeente eigenaar van de ontwikkellocaties en zullen wij de plankosten waar mogelijk betrekken bij de kooptransactie.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: Afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen blijft het geldende planologische regime van kracht en kunnen de beoogde ontwikkelingen geen doorgang vinden. Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Wij beschouwen het afzien van de vaststelling daarom als een niet reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, wordt het bestemmingsplan 'Buys Ballotweg e.o.' ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd 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. De beroepsmogelijkheid bestaat voor de indieners van een zienswijze ten aanzien van het gehele bestemmingsplan en voor overige personen enkel ten aanzien van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel en de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze 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 Biltsche Courant en de Staatscourant.

Wij zullen de indieners van de zienswijzen berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De plan- en procedurekosten voor de herontwikkellocaties binnen het plangebied komen ten laste van het projectbudget. Wij zullen de kosten waar mogelijk betrekken bij de verkoop van de voor de herontwikkeling benodigde gemeentegrond.

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

F.G. Wietse

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1. Bestemmingsplan Buys ballotweg e.o.;
	2. Zienswijzennota Buys Ballotweg e.o.;
Stukken ter inzage	n.v.t.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.

Contactambtenaar: de heer R.G.H. van Muilekom, T (030) 228 96 27 , E MuilekomR@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 oktober 2015, met het onderwerp Heronwikkeling in gebied Buys Ballotweg te De Bilt;

- overwegende dat**
- voor de (her)ontwikkelingen in het plangebied Buys Ballotweg e.o. een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 29 januari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - voor de grondexploitatie op de herontwikkelingslocaties in het plangebied overeenkomsten zijn of worden gesloten met initiatiefnemers voor de herontwikkeling, zodat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd en een exploitatieplan achterwege kan blijven;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan binnen de gestelde termijn zienswijzen zijn ingediend, die - op een tweetal zienswijzen na - alle ontvankelijk kunnen worden verklaard en die overeenkomstig de 'Zienswijzennota Buys Ballotweg e.o.' aanleiding geven tot aanpassingen dan wel kunnen worden weerlegd;
 - voor de grondexploitatie op de herontwikkelingslocaties in het plangebied overeenkomsten zijn of worden gesloten met de initiatiefnemers voor de herontwikkeling, zodat 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 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Buys Ballotweg e.o.' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota Buys Ballotweg e.o.';
 2. voor het plangebied 'Buys Ballotweg e.o.' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 november 2015,

de raad voornoemd,
de griffier,

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

de voorzitter,

A.J. Gerritsen