

Portefeuillehouder
H.J.M.A. Mieras

Datum raadsvergadering
18 mei 2017

Datum voorstel
28 maart 2017

Agendapunt

Onderwerp
Herontwikkeling locatie Beatrixlaan 1 te Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'De Werkschuit' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Werkschuit';
2. voor het plangebied 'De Werkschuit' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. voor het plangebied 'De Werkschuit' de bijgaande 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit' vast te stellen.

Inleiding

Onze gemeente heeft diverse locaties in eigendom die hun oorspronkelijke functie hebben verloren of binnenkort gaan verliezen, onder meer omdat de oorspronkelijke gebruikers zijn vertrokken naar nieuwe huisvesting. Het gaat daarbij om objecten met (voorheen) een maatschappelijke functie zoals scholen, peuterspeelzalen, sport-/gymzalen en buurtcentra. Voor de herbestemming van de betreffende locaties heeft uw raad in de vergadering op 26 mei 2016 de 'Uitgangspuntennotitie Gemeentelijke Herontwikkelingslocaties' vastgesteld. Voor de locatie Beatrixlaan 1 te Bilthoven heeft uw raad in zijn vergadering op 30 juni 2016 ingestemd met de 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling Beatrixlaan 1 (De Werkschuit) Bilthoven Mei 2016' als kader voor een goede ruimtelijke inpassing van een woonbestemming. Wij zijn voornemens om ter plaatse woningbouw te realiseren in de vorm van appartementen, deel (55 procent) in de sociale en deels (45 procent) in de middeldure huursector.

Om de voorziene ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Wij hebben daartoe de genoemde ruimtelijke randvoorwaarden uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan 'De Werkschuit'. Belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is het publiekrechtelijk waarborgen van het woningbouwprogramma. Na overleg met de ministeries van Infrastructuur en Milieu en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben wij de categorie sociale huurwoningen vastgelegd in de bestemmingsplanregels. De realisatie van de middeldure huurwoningen zullen wij borgen door middel van privaatrechtelijke afspraken bij aanbesteding.

Op grond van de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' moeten voor een (her)ontwikkelingsgebied als Beatrixlaan 1 aanvullende welstandscriteria worden opgesteld, waarin wij hebben voorzien door middel van de eveneens voorliggende 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit'.

Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan en het concept voor de aanvullende welstandscriteria hebben vanaf 8 september 2016 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Wij hebben uw raad daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2016/16 van 4 augustus 2016.

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Werkschuit' hebben wij de drie ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Daarnaast zijn in de nota enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. De zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen hebben geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De terinzagelegging van het concept voor de aanvullende welstandscriteria heeft niet geresulteerd in reacties. Ten opzichte van het concept zijn wel enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan 'De Werkschuit' en de 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit' zijn nu klaar voor vaststelling.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor de ontwikkeling van passende en duurzame woningbouw op de locatie aan de Beatrixlaan 1 in Bilthoven.

Argumenten

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

Het realiseren van de voorgestane woningbouw op de locatie aan de Beatrixlaan 1 in Bilthoven is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' waarin de locatie de bestemming 'Maatschappelijk-1' heeft. Het bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor bouwplannen. In het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan 'De Werkschuit' is de gewenste woningbouwontwikkeling vertaald in een directe bouwtitel voor de realisatie van appartementen.

1.2 De ingebrachte zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij hebben ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan een drietal zienswijzen ontvangen. De ingekomen zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op verkeersaspecten, parkeren, ecologie, woningdifferentiatie en een vermeende inbreuk op de privacy. De zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals voorgesteld in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Werkschuit' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan een wijziging door te voeren. Voor een beschrijving van de zienswijzen en onze reactie, verwijzen wij u naar de zienswijzennota. De in de zienswijzennota vermelde aanpassingen zijn verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.3 Los van de ingediende zienswijzen, bestaat aanleiding tot ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan bestond aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen in het plan. De ambtshalve wijzigingen zijn tekstueel dan wel technisch van aard en zijn eveneens vermeld in de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Werkschuit'. Ook de in de zienswijzennota genoemde ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.4 De te genereren opbrengst draagt bij aan de ontwikkeling van gemeentelijke locaties en de financiële reserve.

Bij de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed zetten wij in op het bereiken van zoveel mogelijk gemeentelijke beleidsdoelen. Onderdeel daarvan is het genereren van opbrengsten uit de herontwikkelingslocaties. De opbrengsten dienen ter dekking van onze plankosten voor de herontwikkeling van de gemeentelijke bouwlocaties.

De herontwikkeling van De werkschuit zal, vanwege de (ten gevolge van de ontwikkeling van Het Lichtruim) hoge boekwaarde en het geplande woningbouwprogramma een tekort kennen. Het tekort kan worden gedekt uit de verwachte opbrengsten van de herontwikkelingslocaties Boslaan 32 (Van Everdingen) en Sperwerlaan (Akoteh).

Ons doel is om na herontwikkeling van de gezamenlijke herontwikkelingslocaties uit te komen op een positief eindsaldo dat wij zullen toevoegen aan de reserve voor het groot onderhoud van gemeentelijke accommodaties.

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 is de ontwikkellocatie in eigendom bij de gemeente, zodat wij de exploitatie-afspraken en de locatie-eisen kunnen betrekken bij de grondverkoop. Het kostenverhaal is daarmee afdoende verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan overbodig is.

3.1 Voor de realisering van het plan is een aanvulling van de Welstandsnota vereist.

De locatie kan worden beschouwd als een ontwikkelingslocatie. Op grond van (paragraaf 5.2 van) de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' moeten voor een dergelijke locatie aanvullende gebiedscriteria worden geformuleerd. De criteria zijn bedoeld voor de wettelijk voorgeschreven toetsing van bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand. Wij hebben in overleg met de Welstandscommissie de benodigde aanvullende welstandscriteria opgesteld. De criteria zijn mede een uitwerking van de wensen van omwonenden ten aanzien van de verkaveling en het aanzicht van de te realiseren bebouwing.

De welstandscriteria zijn opgenomen in de voorliggende 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit'.

3.2 Ten aanzien van de aanvullende welstandscriteria zijn geen inspraakreacties ingediend.

Op grond van de Woningwet moet een aanvulling van de welstandsnota worden vrijgegeven voor inspraak. Het concept voor de 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit' heeft gelijktijdig en gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De terinzagelegging van de aanvullende welstandscriteria heeft geen reacties opgeleverd. Wel hebben wij aanleiding gezien om ten opzichte van het concept enkele tekstueel aanpassingen door te voeren.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1/3.1 Alternatief: Afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de aanvulling van de Welstandsnota.

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan en/of de aanvulling van de welstandsnota niet vast te stellen, blijft het geldende planologische en/of welstandsregime van kracht en kan de beoogde ontwikkeling geen gestalte krijgen.

Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten en beschouwen het afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan als een niet reëel alternatief.

1.2 Kanttekening: het voorliggend bestemmingsplan is afhankelijk van het vaststellen van een doelgroepenverordening voor de sociale huurwoningen.

Samenhangend met het vastleggen van het sociale woningbouwprogramma in het bestemmingsplan moet op basis van het Besluit ruimtelijke ordening een doelgroepenverordening worden vastgesteld. Wij hebben uw raad daartoe gelijktijdig een separaat voorstel voorgelegd. De doelgroepenverordening heeft betrekking op alle sociale huurwoningen die in bestemmingsplannen zijn en nog worden vastgelegd. In het geval uw raad de doelgroepenverordening niet vaststelt, dan moeten bij de vaststelling van het bestemmingsplan De Werkschuit alsnog de bepaling over sociale huur in de planregels worden geschrapt en de daarop betrekking hebbende ambtshalve wijzigingen in de Nota zienswijzen worden aangepast.

1.3 Kanttekening: Het flora- en faunaonderzoek is nog niet afgerond.

Wij verwachten dat het rapport van het jaarrond flora- en faunaonderzoek eerst in oktober 2017 gereed is. Dit onderzoek maakt daarom geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In dat verband is in (artikel 3.6 van) de bestemmingsplanregels de voorwaarde opgenomen dat een omgevingsvergunning voor slopen slechts wordt verleend indien de aanvrager voldoet aan de daarbij vermelde voorwaardelijke verplichting.

Aanpak/ Uitvoering

Indien uw raad besluit, conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast. 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.

De 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit' is een document waarin een beleidskader wordt vastgelegd. Tegen een dergelijk besluit staat geen bezwaar of beroep open. De aanvullende welstandscriteria treden daarom direct na bekendmaking in werking.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel alsmede over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte.

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de aanvullende welstandscriteria zullen wij op de gebruikelijke wijze bekendmaken. Ten aanzien van het bestemmingsplan, zullen wij de officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep publiceren in zowel de Staatscourant als het Gemeentnieuws in de Biltsche Courant en De Vierklank.

Wij zullen de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan persoonlijk 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 zijn gedekt binnen het voor het project 'gemeentelijke herontwikkelingslocaties' beschikbare budget. Wij zullen deze kosten zoveel mogelijk verhalen bij de verkoop van de ontwikkellocaties. Het residuele tekort op de locatie Beatrixlaan 1 kan worden gedekt met de opbrengsten uit de andere herontwikkelingslocaties. Wij verwachten de eerste opbrengsten in de tweede helft van 2017. De tot dusver voor de locatie Beatrixlaan 1 gemaakte plankosten kunnen daaruit worden gedekt.

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

F.G. Wietses

mr. drs. G.A.A. Verkerk

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'De Werkschuit';
	2.	'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Werkschuit' (inclusief beschrijving ambtshalve wijzigingen);
	3.	'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit'.
Stukken ter inzage	n.v.t.	
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 28 maart 2017, met het onderwerp Herontwikkeling locatie Beatrixlaan 1 te Bilthoven;

- overwegende dat**
- voor de gewenste herontwikkeling van de locatie 'De Werkschuit' aan de Beatrixlaan 1 te Bilthoven een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden op de locatie Beatrixlaan 1 het bestemmingsplan 'De Werkschuit' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - voor het borgen van de in het bestemmingsplan opgenomen regels voor sociale huurwoningen de 'Verordening doelgroepen sociale huurwoningen gemeente De Bilt 2017' is vastgesteld;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 8 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 zienswijzen zijn ingediend, die alle ontvankelijk kunnen worden verklaard en die overeenkomstig de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Werkschuit' leiden tot aanpassing, dan wel kunnen worden weerlegd;
 - het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven;
 - voor herontwikkelingslocaties - ingevolge de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013'- aanvullende welstandscriteria moeten worden opgesteld en dat met de 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit' daaraan is voldaan;
 - het concept van de 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit' eveneens vanaf 8 september 2016 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen met voorafgaande openbare kennisgeving;
 - ten aanzien van het concept van de 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit' geen reacties zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in de artikelen 12a en 12 lid 4 van de Woningwet en het bepaalde in paragraaf 5.2 van de Welstandsnota gemeente De Bilt 2013;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'De Werkschuit' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Werkschuit';
 2. voor het plangebied 'De Werkschuit' geen exploitatieplan vast te stellen;
 3. voor het plangebied 'De Werkschuit' de bijgaande 'Aanvullende welstandscriteria Locatie De Werkschuit' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 mei 2017,

de raad voornoemd,
de griffier,

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

de voorzitter,

mr. S.C.C.M. Potters