

Portefeuillehouder
H.J.M.A. Mieras

Datum raadsvergadering
18 mei 2017

Datum voorstel
04 april 2017

Agendapunt

Onderwerp
Herontwikkeling Tolakkerweg 218-222, Maartensdijk

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Tolakkerweg 218-222' vast te stellen, met overname van de eveneens bijgevoegde 'Ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Tolakkerweg 218-222';
2. voor het plangebied 'Tolakkerweg 218-222' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 6 oktober 2015 heeft ons college besloten om onder voorwaarden medewerking te geven aan herontwikkeling van de locatie Tolakkerweg 218-222 in Maartensdijk. De gelijktijdig gestelde ruimtelijke randvoorwaarden dienen als kader voor een goede ruimtelijke inpassing van een woonbestemming in plaats van de huidige kantoorbestemming. De eigenaar wenst ter plaatse twee (energieneutrale) woningen te realiseren.

De gestelde randvoorwaarden en de gesloten exploitatieovereenkomst hebben wij vervolgens uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 2 februari 2017 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage heeft gelegen.

Wij hebben uw raad daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2017/02 van 19 januari 2017.

Gedurende de inspraaktermijn, hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan 'Tolakkerweg 218-222' is nu klaar voor vaststelling.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor de ontwikkeling van passende woningbouw ter plaatse van het bestaande kantoor aan de Tolakkerweg 218-222 te Maartensdijk.

Argumenten

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

Het realiseren van de voorgestane woningbouw op het huidige kantooradres Tolakkerweg 218-222 is niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming. Voor de locatie geldt nu nog de bestemming 'Kantoor' volgens het bestemmingsplan 'Maartensdijk 2009'.

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 het streven naar reductie van kantoorruimte.

Bedoeling is om de twee woningen landelijk en energieneutraal vorm te geven. De vervanging van het bestaande kantoor door de twee woningen draagt zodoende bij aan de kwaliteit en het 'ont-stenen' van het buitengebied. De sloop van het kantoorpand helpt bovendien bij het streven naar vermindering van het aantal vierkante meters kantoorruimte.

1.3 De voorziene ontwikkeling heeft draagvlak onder de omwonenden.

Voor omwonenden en belanghebbenden vond op 25 april 2016 een informatie- en inloopbijeenkomst plaats. De tijdens de bijeenkomst opgetekende reacties waren overwegend positief.

1.4 Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Gedurende de inzage termijn hebben wij ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ontvangen.

1.5 Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog ambtshalve wijziging nodig.

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan is aanleiding ontstaan voor een ambtshalve wijziging in het plan. Zoals beschreven in de bijgaande nota 'Ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Tolakkerweg 218-222', was het ontwerpbestemmingsplan niet voorzien van de meest actuele paragraaf inzake 'Duurzaam bouwen'. De actuele paragraaf is alsnog verwerkt in het nu 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 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, op basis waarvan de initiatiefnemer bijdraagt in onze plankosten. Gegeven de gemaakte afspraken, is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

Kantttekeningen 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 geldende planologische regime en de kantoorbestemming ter plaatse van kracht en kan de beoogde ontwikkeling van woningbouw geen gestalte krijgen. Het huidige kantoorpand staat reeds leeg en raakt in verval.

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.

1.2 Kanttekening: voor de realisering van het plan zijn geen aanvullende Welstandscriteria vereist.

De locatie Tolakkerweg 218-222 heeft een normaal welstandsniveau, hetgeen inhoudt dat het welstandstoezicht is gericht op het behouden van de basiskwaliteit. Uitgangspunt daarbij is het respecteren van de bestaande karakteristieken.

Vanuit een oogpunt van welstand kan worden volstaan met toepassing van de in de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' opgenomen algemene welstandscriteria.

Aanpak/ Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplannen 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. Omdat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend, bestaat de mogelijkheid van beroep enkel ten aanzien van de ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd.

Communicatie

Uw vaststellingsbesluit, de officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen wij publiceren in de Staatscourant, in de Biltsche Courant / De Vierklank alsmede op Ruimtelijkeplannen.nl.

Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De plan- en procedurekosten van het bestemmingsplan 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. Wietses

mr. drs. G.A.A. Verkerk

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'Tolakkerweg 218-222';
	2.	Ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Tolakkerweg 218-222.
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 04 april 2017, met het onderwerp Herontwikkeling Tolakkerweg 218-222, Maartensdijk;

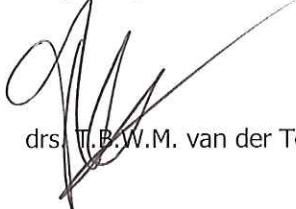
- overwegende dat**
- voor de gewenste ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van het huidige kantooradres 'Tolakkerweg 218-222' een nieuw bestemmingsplan nodig is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden op de locatie Tolakkerweg 218-222 het actuele bestemmingsplan 'Tolakkerweg 218-222' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 2 februari 2017 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 geen zienswijze is ingediend;
 - na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanleiding is gezien voor een ambtshalve wijziging;
 - 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;

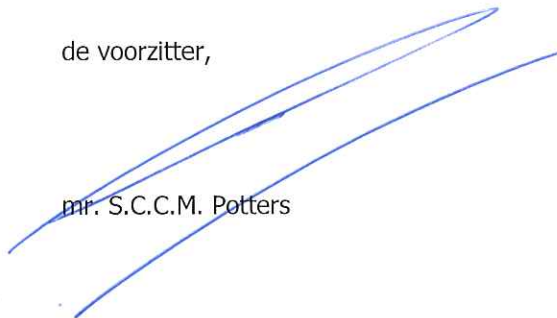
- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Tolakkerweg 218-222' vast te stellen, met overname van de eveneens bijgevoegde 'Ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Tolakkerweg 218-222';
 2. voor het plangebied 'Tolakkerweg 218-222' geen exploitatieplan vast te stellen.

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