

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

mr. M.C.T. Bakker-Smit

Datum raadsvergadering

28-10-2021

Datum voorstel

21-09-2021

Onderwerp

Herziening bestemmingsplan Buitengebied De Bilt
Noord Oost

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen';
 2. voor het plangebied 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening' geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

Op 19 december 2013 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is, als gevolg van een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State, op enkele onderdelen vernietigd. Tevens is er sprake van een aantal onderwerpen die achteraf bezien en om verschillende redenen niet juist in het bestemmingsplan is opgenomen.

De bovengenoemde onderdelen worden in de voorliggende 1e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' gerepareerd. De gronden waarop de 1e herziening betrekking heeft liggen verspreid in het noordoostelijk deel van het buitengebied van de gemeente. Bijlage C geeft per onderdeel een overzicht van de opgenomen onderwerpen.

Het ontwerp voor de 1e herziening van het bestemmingsplan heeft vanaf 8 oktober 2020 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage gelegen. Over de terinzagelegging hebben wij uw raad geïnformeerd via het Mededelingenblad 2020/40 van 2 oktober 2020.

Gedurende de inzagetermijn hebben wij twaalf zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' hebben wij de ontvangen zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Een aantal zienswijzen leidt op onderdelen tot aanpassing van de regels, verbeelding en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De overige zienswijzen kunnen worden weerlegd.

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening' is met overname van de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' klaar voor uw vaststelling.

Participatie

De 1e herziening betreft een reparatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost'. Deze 1e herziening bevat onderdelen die al in het oorspronkelijke plan waren opgenomen of nadien zijn overeengekomen. In het kader van participatie hebben wij contact gehad met de eigenaren van de percelen die onderdeel uitmaken van deze 1e herziening.

Als gevolg van de coronamaatregelen in het derde kwartaal 2020 was de mogelijkheid voor een fysieke informatiebijeenkomst sterk beperkt. Om deze reden heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen fysieke informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Vanwege de verscheidenheid aan onderwerpen hebben wij ervoor gekozen om ook geen digitaal informatiemoment te organiseren. In plaats daarvan is de mogelijkheid geboden om een telefonische individuele afspraak te maken. Van deze mogelijkheid is in individuele gevallen gebruik gemaakt.

Résidence De Ridderhof heeft in een zienswijze verzocht om de regeling voor recreatieterrein De Ridderhof en het naastgelegen recreatieterrein Puur ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' hebben wij gemotiveerd waarom wij voorstellen aan dit verzoek tegemoet te komen. Omdat het initiatief niet heeft opengestaan voor zienswijzen organiseren wij over dit onderwerp, voorafgaand aan de commissie- en raadsbehandeling, een extra informatiemoment voor belanghebbenden. Op 7 oktober 2021 is een beeldvormende bijeenkomst over dit raadsvoorstel gepland. Tijdens deze bijeenkomst informeren wij u over de resultaten van het extra informatiemoment.

Beoogd effect

Een actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor onderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' die reparatie of aanpassing behoeven.

Argumenten

1.1 De door Gedeputeerde Staten vernietigde planonderdelen worden gerepareerd.

Bij brief van 28 januari 2014 hebben Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing gegeven op het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost. Als gevolg van deze reactieve aanwijzing is het bestemmingsplan op enkele onderdelen niet in werking getreden. Voor deze onderdelen geldt daarom geen actueel planologisch kader. Dat is gerepareerd in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan. De Provincie is informeel en formeel betrokken bij de wijze waarop de reparatie van hiervoor genoemde onderwerpen is vormgegeven.

1.2 De door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigde onderdelen worden gerepareerd.

Op 15 april 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Als gevolg van deze uitspraak is het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' op enkele onderdelen vernietigd. Voor deze onderdelen geldt daarom geen actueel planologisch kader. Dat is gerepareerd in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.3 De na vaststelling noodzakelijke of overeengekomen aanpassingen worden gerepareerd.

Na vaststelling hebben wij enkele omissies geconstateerd. Ook heeft uw raad nieuw beleid vastgesteld en zijn ambtelijk en bestuurlijk afspraken gemaakt om het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' op onderdelen te wijzigen. Daar waar de situatie ruimtelijk aanvaardbaar is, hebben wij de wijziging opgenomen in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.4 De onderdelen in de 1e herziening zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

In de toelichting van de 1e herziening is per onderdeel een onderbouwing opgenomen. Afhankelijk van de aard van de reparatie betreft dit een korte dan wel uitgebreide onderbouwing. Voor alle onderdelen hebben wij gemotiveerd en geconcludeerd dat zij ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

1.5 Er is geen sprake van nieuw beleid

In de 1e herziening worden onderdelen van het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' gerepareerd of aangepast. Er wordt geen nieuw beleid vastgesteld. Ook de nieuwe regeling voor Archeologie, die voor nagenoeg het gehele plangebied gaat gelden, betreft geen nieuw beleid. Het archeologiebeleid is eerder op 28 november 2013 door uw raad vastgesteld en betreft nu slechts een borging in het bestemmingsplan.

1.6 De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding.

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' hebben wij de twaalf ontvangen zienswijzen samengevat en van reactie voorzien. Alle belangen afwegende hebben wij enkele zienswijzen gegrond verklaard. Deze zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om de toelichting, regels en verbeelding ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp aan te passen. De in de nota voorgestelde aanpassingen hebben wij verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.7 Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

De ambtshalve aanpassingen zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'. De in de nota voorgestelde aanpassingen hebben wij verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd dan wel niet aan de orde.

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. Voor de locatie Ridderhof hebben wij met de initiatiefnemer overeenstemming over de realisatie van zijn gewenste bouwplan, op basis waarvan de initiatiefnemer bijdraagt in onze plankosten. Verder maakt het plan enkele functionele ontwikkelingen mogelijk, echter deze hebben geen betrekking op bouwplannen als bedoeld in (artikel 6.12, eerste lid, van) de Wet ruimtelijke ordening. Zij zien slechts op verruimde gebruiksmogelijkheden. Van enige vorm van verplicht kostenverhaal is dan geen sprake. Voor het overige hebben de aanpassingen in dit reparatieplan betrekking op het vastleggen van feitelijk bestaande situaties of vastleggen van eerder gemaakte bestuurlijke afspraken. Ook deze raken niet aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Kantttekeningen en alternatieven

1.1 Kanttekening: Niet alle onderdelen uit de reactieve aanwijzing worden gerepareerd.

Gedeputeerde Staten heeft de mogelijkheid om een nieuwe woning te realiseren op de locatie 'Konijnenburg' ten noordoosten van de woonbestemming aan de Utrechtseweg 18 buiten werking gesteld. Omdat er feitelijk geen woning aanwezig is en de argumenten van de provincie hout snijden, wordt de mogelijkheid om een nieuwe woning te realiseren niet gerepareerd in de 1e herziening. Tevens wordt het onderdeel nevenactiviteiten binnen de aanduiding 'landgoedpark' niet gerepareerd. Generiek beleid ten aanzien van landgoederen krijgt een plek in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Een nieuwe regeling in deze herziening conflicteert mogelijk met het nieuw op te stellen generieke beleid.

1.2 Kanttekening: De regeling voor Résidence de Ridderhof heeft niet open gestaan voor zienswijzen.

Résidence De Ridderhof heeft in een zienswijze verzocht om de regeling voor het recreatieterrein De Ridderhof en het naastgelegen recreatieterrein Puur ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Concreet is verzocht de twee recreatieterreinen samen te voegen. Om dit te onderbouwen is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal planologische mogelijkheden geschrapt. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' is gemotiveerd waarom wij aan dit verzoek tegemoet willen komen. Procedureel is het niet meer mogelijk om tegen deze wijziging een zienswijze in te dienen. Wel staat tegen een gewijzigde vaststelling voor iedere belanghebbende beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open. Rechtsbescherming is hiermee geborgd. Om belanghebbenden te informeren over het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen, hebben wij voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een extra informatiemoment georganiseerd. De resultaten van dit informatiemoment worden tijdens de beeldvormende bijeenkomst op 7 oktober 2021 met u gedeeld.

1.3 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. Wij zijn van mening dat de rubriek 'argumenten' van dit voorstel voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Wij zien het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan niet als een reëel alternatief.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast. Na gewijzigde vaststelling sturen wij het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten heeft dan de mogelijkheid voor het indienen van een reactieve aanwijzing volgens (artikel 3.8 lid 6 van) de Wet ruimtelijke ordening. Zes weken na vaststelling maken wij het besluit tot vaststelling bekend. Na bekendmaking zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Tijdens deze periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het geval de beroepstermijn ongebruikt verstrijkt, is het bestemmingsplan direct na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

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 vaststellingsbesluit zenden wij na vaststelling aan Gedeputeerde staten. De officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen wij zes weken na vaststelling publiceren in het Gemeentenieuws en de huis-aan-huisbladen. Ook zullen wij het bestemmingsplan zes weken na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Wij zullen de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan informeren over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen en risico's

Waar nodig dragen initiatiefnemers bij in de plankosten. Voor het overige zijn de plan- en procedurekosten van het bestemmingsplan gedekt binnen het budget dat uw raad jaarlijks beschikbaar stelt voor het realiseren van een actueel aanbod van bestemmingsplannen.

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

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening;
2. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
3. Reactieve aanwijzing d.d. 28 januari 2014 van Gedeputeerde Staten;
4. Uitspraak d.d. 15 april 2015 van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State;
5. Overzicht opgenomen onderdelen bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost 1e herziening';
6. Bestuurlijke principe-oplossing Bos Park Bilthoven;
7. Eerste beeldvormende notitie Bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening

Stukken ter inzage

Geen.

Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)

Geen.

Contactambtenaar:

mevrouw J.M. Lamberts, J.Lamberts@DeBilt.NL

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21-09-2021, met het onderwerp Bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord Oost, 1e herziening;

- overwegende dat**
- als gevolg van een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' op enkele onderdelen is vernietigd;
 - er sprake is van een aantal onderwerpen dat om verschillende redenen niet juist in het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' is opgenomen;
 - de betreffende onderdelen in een 1e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' worden gerepareerd dan wel aangepast;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 8 oktober 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan, binnen de gestelde termijn, twaalf zienswijzen zijn ingediend, die ontvankelijk kunnen worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan en voor het overige kunnen worden weerlegd;
 - na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanleiding is gezien voor ambtshalve wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen';
 - 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 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen';
 2. voor het plangebied 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening' geen exploitatieplan vast te stellen.

Met dien verstande dat (A58-2021):

I. In de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (Bijlage 2) en in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (als onderdeel van Bijlage 1-1A) de navolgende wijziging door te voeren:

- In de inleiding van de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen een paragraaf toe te voegen waarin melding wordt gemaakt van onderhavig amendement gevolgd door een melding dat de beantwoording van de nota zienswijzen in samenspraak met het aangenomen amendement gelezen dient te worden waarbij de wijziging in de regels en/of verbeelding zoals gesteld in het amendement leidend is.

II. In de regels (Bijlage 1-2) de navolgende aanvulling door te voeren:

In artikel 11.1 onder j de volgende zin:

- "groenvoorzieningen en voet- en fietspaden ten behoeve van openbaar gebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - openbaar gebied.'"

te vervangen door de volgende zin:

- "groenvoorzieningen, bestaande ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, voet- en fietspaden ten behoeve van openbaar gebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - openbaar gebied'."

En tevens met dien verstande dat: (A59-2021)

- 1. In de regels (bijlage 1-2), artikel 11 lid 11.2 onder d wordt een deel van de tabel als volgt gewijzigd:

Oud:

Stacaravans en chalets ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sectie e'			
categorie	aantal		totale gezamenlijke oppervlakte
<= 35 m²	125 Stacaravans en/of chalets	3,5 m	35 m²
			De totale gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 4.375 m²
<= 45 m²	249 Stacaravans en/of chalets	3,5 m	De totale gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 11.205 m²
<= 55 m²	22 Stacaravans en/of chalets	3,5 m	De totale gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.210 m²
Totaal 396			De totale gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16.790 m²

Nieuw:

Bouwwerk	Goothoogte	bouwhoogte	Oppervlakte per bouwwerk
Stacaravans en chalets ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sectie e'			
Categorie - maximum aantal			
<= 35 m² - 125 Stacaravans en/of chalets	-	3,5 m	35 m²
<= 45 m² - 249 Stacaravans en/of chalets	-	3,5 m	45 m²
<= 55 m² - 22 Stacaravans en/of chalets	-	3,5 m	55 m²

Onder de tabel wordt de volgende regel toegevoegd:

Met dien verstande dat het totaal oppervlakte aan stacaravans en chalets tezamen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sectie e' niet meer mag bedragen dan 15.750 m².

2. In de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (Bijlage 2) en in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (als onderdeel van Bijlage 1-1A) wordt in de Inleiding een paragraaf toegevoegd, waarin melding wordt gemaakt van onderhavig amendement, gevolgd door een melding dat de beantwoording van de nota zienswijzen in samenspraak met het aangenomen amendement gelezen dient te worden, waarbij de wijziging in de regels en/of verbeelding zoals gesteld in het amendement leidend is.

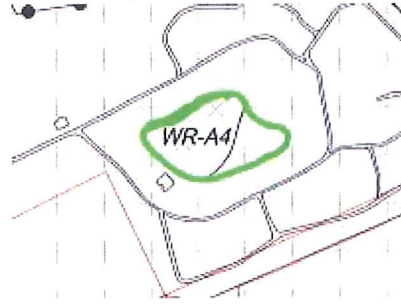
3. In de toelichting (bijlage 1-1) wordt de voorgestelde wijziging onder 1 verwerkt.

En tevens met dien verstande dat: (A64-2021)

I. Aan de 'Verbeelding Blad B' van het 'Bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost, le herziening' wordt toegevoegd:

'ter plaatse van het in figuur 1 groen omcirkelde gebied, de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieve voorzieningen en mobiele kampeermiddelen uitgesloten'.

Verbeelding Blad B



1 1 Figuur 1.

II. In de regels wordt na artikel 11.1 sub j. het volgende toegevoegd:
" Met dien verstande dat:

k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieve voorzieningen en mobiele kampeermiddelen uitgesloten' geen verblijfsrecreatieve voorzieningen en mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan.'

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 november 2021,

de raad voornoemd,
de griffier,

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

de voorzitter,

Mr. S.C.C.M. Potters