

Portefeuillehouder
J.A.E. Landwehr

Datum raadsvergadering
27 juni 2019

Datum voorstel
07 mei 2019

Agendapunt

Onderwerp

Woningbouwontwikkeling Holsblokkenweg in Westbroek

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Holsblokkenweg 2017' vast te stellen;
2. voor het plangebied 'Holsblokkenweg 2017' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Binnen de wijk 't Opperend in de kern Westbroek wordt een perceel gemeentegrond ontwikkeld voor een vijftal grondgebonden starterskoopwoningen. De ontwikkeling is voorzien op een braakliggend stuk grond en een beperkt gebruikt groen veldje aan de Holsblokkenweg.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Westbroek 2007" is er reeds een mogelijkheid voor het realiseren van woningen op deze locatie. De bouwvlakken in dit bestemmingsplan zijn echter gesplitst in een blok van 3 woningen en een blok van 4 woningen met daartussen een vlak voor maatschappelijke voorzieningen. Binnen dit maatschappelijk vlak was tot voor kort een peuterspeelzaal aanwezig.

Om een efficiënter en daarmee goedkoper project te kunnen realiseren, is gekozen om beide bouwblokken samen te voegen tot één rij van 5 woningen. Het realiseren van de woningen in twee aparte blokken leidt namelijk tot hogere bouwkosten dan wanneer één blok van 5 woningen gerealiseerd kan worden. Bovendien bestaat er op deze plek geen behoefte meer om een maatschappelijke voorziening te realiseren en is de voorheen aanwezige peuterspeelzaal gesloopt. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan, moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

De insteek is dat de locatie via collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna: CPO) voor en door een groep jonge starters uit Westbroek wordt ontwikkeld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 oktober 2017 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage gelegen.

Wij hebben uw raad daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2017/31 van 6 oktober 2017.

Gedurende de ter inzage termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan 'Holsblokkenweg 2017' is nu klaar voor vaststelling. Het aanbieden van het bestemmingsplan voor vaststelling heeft langer geduurd, omdat tussentijds via een meervoudig onderhandse aanbesteding is gepoogd de kavel aan marktpartijen te verkopen. Dat is toen niet gelukt. Met het concrete CPO-initiatief dat nu voorligt, kan de bestemmingsplanprocedure worden afgerond, zodat zij een actueel planologisch kader hebben voor het bouwen. Dit heeft evenwel ertoe geleid dat de toelichting op enkele plaatsen is aangepast aan de nieuwe situatie.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor de ontwikkeling van passende woningbouw ter plaatse van de Holsblokkenweg te Westbroek.

Argumenten

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

Het realiseren van de voorgestane woningbouw is niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming.

In het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan hebben wij de gewenste ontwikkeling van woningbouw vertaald in een directe bouwtitel voor de realisatie van vijf woningen.

1.2 De ontwikkeling levert een win-win situatie op.

De realisatie van 5 goedkope koopwoningen heeft de volgende voordelen:

- Het is een toevoeging aan de woningvoorraad van Westbroek en specifiek in het segment van koopwoningen voor Westbroekse starters én voor zelfbouw via CPO;
- De woningen worden bijzonder duurzaam: de woningen moeten namelijk aardgasloos zijn en een hoge GPR-Gebouw score hebben, zoals vastgelegd in ons duurzaamheidsbeleid;
- Het is een ruimtelijke kwaliteitsimpuls door toevoeging van 5 woningen die qua schaal en architectuur aansluiten bij de bestaande omgeving. Naast de bouwkegel worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Het bestaande trapveld blijft bestaan.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar het bijgevoegde toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 De voorziene ontwikkeling heeft draagvlak onder de omwonenden.

Voor omwonenden en belanghebbenden vond op 23 oktober 2017 een informatie- en inloopbijeenkomst plaats. De reacties tijdens de bijeenkomst waren overwegend positief.

1.4 Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

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

1.5 Er bestaat aanleiding tot enige ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

In verband met de ontwikkeling via het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) in plaats van een marktpartij is de toelichting op onderdelen aangepast.

Daarnaast is als gevolg van het amendement inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Utrechtseweg 340 het toestaan van maximaal 1 medewerker bij aan-huis-verbonden beroepen uit de regels (artikel 5.4 sub. f.) geschrapt.

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 kosten van de grondexploitatie kunnen verrekenen in de gronduitgifteprijs. Het kostenverhaal is daarmee afdoende verzekerd.

Kanttekeningen 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 ter plaatse van kracht en kan de beoogde ontwikkeling van woningbouw geen gestalte krijgen. 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 Holsblokkenweg valt onder het type 'Planmatige woonwijken' in de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013'. Hiervoor geldt een welstandsvrij niveau. Dit betekent dat voor deze gebieden of objecten preventief welstandstoezicht niet nodig wordt geacht als het bouwplan past binnen het bestemmingsplan. Vooraf wordt niet getoetst op redelijke eisen van welstand, behalve als het afwijkt van het bestemmingsplan en er toch medewerking wordt gegeven aan het bouwplan (artikel 2.12 Wabo). Ook als achteraf sprake is van een exces (ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand) kan de gemeente repressief optreden.

Ons college stelde aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden vast als kwaliteitskader voor de meervoudig onderhandse aanbesteding (ontwerpwedstrijd). Deze randvoorwaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan benoemd in paragraaf 2.2.2 en 3.4.7 van de toelichting en in de regels.

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 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 uitsluitend voor een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen en voor een ieder ten aanzien van de wijzigingen van de toelichting ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd. De ontwikkeling van woningen op de Holsblokkenweg vindt plaats binnen het gemeentelijk ruimtelijk kader. De CPO-groep kent dit kader. Dit kader is vertaald in het bestemmingsplan. De CPO-groep moet binnen de grenzen van deze kaders alsmede het bestemmingsplan opereren.

Communicatie

Uw vaststellingsbesluit, de officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen wij publiceren in de Staatscourant, de Biltbuis 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 ten laste van de grondopbrengsten.

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

F.G. Wietses

mr. S.C.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'Holsblokkenweg 2017'.
Stukken ter inzage	n.v.t.	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

Contactambtenaar: de heer A. van Breda, T (030) 228 96 06, E A.vanBreda@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 07 mei 2019, met het onderwerp Woningbouwontwikkeling Holsblokkenweg in Westbroek;

- overwegende dat**
- voor de gewenste ontwikkeling van woningbouw aan de Holsblokkenweg een nieuw bestemmingsplan nodig is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden aan de Holsblokkenweg het nieuwe bestemmingsplan 'Holsblokkenweg 2017' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 12 oktober 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;
 - ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, de toelichting op enkele plaatsen tekstueel is aangepast, alsmede artikel 5.4 sub. f van de regels is geschrapt;
 - het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op

Gewijzigd
BESLUIT:

het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Holsblokkenweg 2017' vast te stellen met dien verstande dat op de verbeelding de bestemming "Wonen" inclusief het bouwvlak wordt vergroot met 1 meter in zuidelijke richting, de bestemming "Verkeer en verblijfsgebied" in zijn geheel 1 meter verschuift in zuidelijke richting op de verbeelding, de bestemming "Groen" aan de noordzijde met 1 meter wordt verkleind ;
2. voor het plangebied 'Holsblokkenweg 2017' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2019,

de raad voornoemd,
de griffier,

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

de voorzitter,

mr. S.C.C.M. Potters