

Portefeuillehouder
J.A.E. Landwehr

Datum raadsvergadering
18 april 2019

Datum voorstel
05 maart 2019

Agendapunt

Onderwerp
Herontwikkeling locatie Utrechtseweg 340, De Bilt

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Utrechtseweg 340' zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Utrechtseweg 340, De Bilt';
2. voor het plangebied 'Utrechtseweg 340' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In 2016 ontvingen wij een plan voor herontwikkeling van de bestaande verouderde kantoorlocatie aan de Utrechtseweg 340 tot woonlocatie. Het transformeren van kantoren dan wel ander leegstaand vastgoed naar wonen is een van de ambities van provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is geprojecteerd aan de rand van de kern van De Bilt, binnen de rode contour. Het plan sluit zoveel mogelijk aan bij de woonbebouwing in de naaste omgeving. Met het richten van de tuinen op het landschap is nadrukkelijk ook aansluiting gezocht bij het aansluitende coulisselandschap dat in de 'Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030' is aangeduid als kwaliteit die De Bilt aantrekkelijk maakt.

Op 25 januari 2018 heeft uw raad ingestemd met de 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling Utrechtseweg 340 in De Bilt', als kader voor een goede ruimtelijke inpassing van een woonbestemming op de huidige kantoorlocatie. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn vervolgens uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 340 dat vanaf 22 november 2018 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage heeft gelegen.

Tijdens de inzagetermijn, hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Een ingekomen opmerking van het waterschap hebben wij van reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Utrechtseweg 340, De Bilt' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel.

Het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 340' is nu klaar voor vaststelling.

Beoogd effect

Een ruimtelijk, natuur/landschappelijk en cultuurhistorisch passende en duurzame ontwikkeling van woningbouw op de locatie Utrechtseweg 340 in De Bilt.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op de huidige kantoorlocatie

Het huidige kantoorgebouw past qua uitstraling en kwaliteit niet in zijn omgeving en tevens voldoet het niet aan de bouwkundige eisen van deze tijd.

Het bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor bouwplannen. In het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan hebben wij de gewenste ontwikkeling van een kantoor naar woningen vertaald met een directe bouwtitel.

- 1.2 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de eerder gestelde ruimtelijke randvoorwaarden.*

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een uitwerking van de 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling Utrechtseweg 340 in De Bilt', waarmee uw raad op 25 januari 2018 heeft ingestemd.

- 1.3 De nieuwe functie past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied en is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.*

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met beleidsmatige uitgangspunten die voor het gebied van toepassing zijn. Door middel van de voorgestelde planregels wordt een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe functie gewaarborgd.

- 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 De gemeente heeft ten opzichte van de initiatiefnemer een inspanningsverplichting.*

In de met de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om de planologische procedure tot een positief einde te brengen.

- 1.6 Aanleiding bestaat voor enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.*

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan bestond aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen in het plan. De ambtshalve wijzigingen zijn technisch van aard en betreffen de Planregels. De tekstwijzigingen zijn integraal opgenomen in de bijlage bij de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Utrechtseweg 340, De Bilt' en 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, 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.

Wij hebben met de initiatiefnemer overeenstemming over de realisatie van zijn initiatief, op basis waarvan de initiatiefnemer bijdraagt in onze plankosten.

Gegeven de gemaakte afspraken, is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

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 kan de beoogde woningbouwontwikkeling geen gestalte krijgen. Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan beschouwen wij daarom niet als een reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, wordt het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vastgesteld. Aansluitend zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen.

In 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.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer de benodigde vergunningen aanvragen. Voor belanghebbenden staan in verband met de vergunningprocedures nog de rechtsmiddelen van bezwaar en beroep open.

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid zullen wij publiceren in de Staatscourant en het Gemeentenieuws. 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 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. Wietjes

mr. S.C.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan Utrechtseweg 340, De Bilt;
	2.	'Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Utrechtseweg 340, De Bilt'
Stukken ter inzage	n.v.t.	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

Contactambtenaar: de heer W. Zweverink, T (030) 228 94 69, E W.Zweverink@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 05 maart 2019, met het onderwerp Herontwikkeling locatie Utrechtseweg 340, De Bilt;

- overwegende dat**
- voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden op de locatie Utrechtseweg 340 het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 340' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 22 november 2018 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 zienswijzen zijn ingediend;
 - na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanleiding is gezien voor enkele ambtshalve wijzigingen in de planregels;
 - 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 'Utrechtseweg 340' zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Utrechtseweg 340, De Bilt', met dien verstande dat in de Regels, in artikel 7.2.3 Woningvergroting aan de achtergevel, de tekst "c. aan- en uitbouwen aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw zijn ongeacht het bepaalde in lid 7.2.3 onder a wel toegestaan, mits de diepte van deze aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 3 meter en de afstand tot de achterste bouwperceelgrens nooit minder is dan 1 meter" wordt vervangen door "c. aan- en uitbouwen aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw zijn ongeacht het bepaalde in lid 7.2.3 onder a wel toegestaan, mits de diepte van deze aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 4 meter en de afstand tot de achterste bouwperceelgrens nooit minder is dan 1 meter", en tevens met dien verstande dat bij 7.5 Specifieke gebruiksregels onderdeel f. "de bewoner mag maximaal 1 medewerker in dienst hebben" wordt geschrapt.;
 2. voor het plangebied 'Utrechtseweg 340' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 april 2019,

de raad voornoemd,
de griffier,

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

de voorzitter,

mr. S.C.C.M. Potters