

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

mr. M.C.T. Bakker-Smit

Datum raadsvergadering

25-11-2021

Datum voorstel

19-10-2021

Onderwerp

Bestemmingswijziging locatie Melkweg 3 te Bilthoven.

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Melkweg 3 Bilthoven' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Melkweg 3 Bilthoven';
 2. voor het plangebied 'Melkweg 3 Bilthoven' geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

De eigenaar van het kantoorpand aan de Melkweg 3, heeft in 2017 bij ons college een verzoek ingediend tot woningbouw op deze locatie. Met de bouw van woningen op deze centraal in de kern van Bilthoven gelegen locatie geeft de eigenaar een nieuwe invulling van de locatie van een leegstaand kantoor naar wonen. De nieuw te bouwen woningen dragen bij aan uw beleidsdoelen van sociale woningbouw en woonbehoefte (100% appartementen en 100% betaalbare huur).

Wij staan positief ten opzichte van deze ontwikkeling en omdat realisatie ervan niet mogelijk is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, heeft de initiatiefnemer voor de ontwikkeling een bestemmingsplan laten opstellen. In het plan krijgt de locatie de bestemming 'Wonen'.

Wij zijn met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst aangegaan op basis waarvan de initiatiefnemer bijdraagt in onze plankosten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 april 2021 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage gelegen tot en met 12 mei 2021. Wij hebben uw raad daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2021/13 van 26 maart 2021. Gedurende de ter inzage termijn hebben wij 13 zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Melkweg 3 Bilthoven' hebben wij deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot verduidelijkingen in de bij het plan behorende Toelichting en kunnen voor het overige worden weerlegd.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Melkweg 3 Bilthoven' gewijzigd vast te stellen met overname van onze Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

Participatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier plan. De participatie in aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan heeft daarom plaatsgevonden op initiatief van de initiatiefnemer.

- Door de initiatiefnemer zijn diverse gesprekken gevoerd in de 2e helft van 2018 met omwonenden en het Kinderdagverblijf. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in het plan, waardoor het gebouw verder af is komen te staan van het wooncomplex La Luna en ook de buitenruimten aan de andere zijden zijn gesitueerd.
- Op 9 december 2019 vond in het HF Witte Centrum een informatieavond plaats voor omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens deze avond heeft de initiatiefnemer het stedenbouwkundig plan toegelicht.

In het kader van de formeel-wettelijke procedure hebben wij tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 12 april 2021 een digitale informatieavond uitgeschreven waarvoor zich tien personen hebben aangemeld. Tijdens de avond hebben wij informatie gegeven over het ontwikkelplan, het bestemmingsplan en de vervolgprocedure. Tevens bestond gelegenheid om vragen te stellen.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor het mogelijk maken van de ontwikkeling binnen het plangebied Melkweg 3 te Bilthoven.

Argumenten

1.1 Voor de ontwikkeling op de locatie is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het realiseren van een appartementencomplex met maximaal 30 wooneenheden is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Melkweg e.o. 2009'. Om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren is herziening van het planologisch kader noodzakelijk. Dat vindt plaats door middel van het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft een particulier initiatief.

1.2 De ontwikkeling geeft invulling aan uw woondoelstellingen.

Het plangebied Melkweg 3 te Bilthoven wordt ingericht ten behoeve van een appartementencomplex met maximaal 30 appartementen. In het bestemmingsplan borgen wij dat 12 appartementen worden gerealiseerd als middenhuur appartementen. De overige woningen (maximaal 18) worden sociale huur appartementen. Het plan levert daarmee een grote bijdrage aan uw woondoelstellingen en is conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de door u vastgestelde notitie 'Uitgangspunten woningbouwambitie' (d.d. 20 december 2018). Tevens voldoen wij ruimschoots aan de door u vastgestelde 'verordening doelgroepen sociale en middenhuurwoningen gemeente De Bilt 2019'.

1.3 De bestemmingswijziging naar 'Wonen' is planologisch goed inpasbaar.

De percelen rondom het plangebied Melkweg 3 zijn grotendeels al bestemd voor wonen. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' is op deze locatie dan ook logisch en passend. Met de voorgestelde maximale hoogte sluit de ontwikkeling qua hoogte aan op de naastgelegen gebouwen. Met het hoogteaccent richting de Melkweg krijgt het pand uitstraling en een oriëntatie naar de Melkweg toe. Het is 1 á 2 bouwlagen lager dan het naastgelegen appartementencomplex en vormt zo een mooie afronding van de panden op de hoek van de Melkweg.

1.4 De ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen hebben geleid tot verdere verduidelijking van de toelichting.

Gedurende de inzage termijn hebben wij ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 13 zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Melkweg 3 Bilthoven' hebben wij deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om de plantoelichting ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp op twee punten in paragraaf 4.2 te verduidelijken. De aanpassingen hebben wij verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.5. Ten opzichte van het ontwerpplan zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 30 woningen mogelijk. Hiervan staat de realisatie van 12 middenhuurwoningen vast, waarbij de overige woningen sociale huurwoningen betreffen. Het aantal van 12 middenhuurwoningen is in het bestemmingsplan geborgd middels een percentage van ten hoogste 40 procent in plaats van een absoluut aantal van 12. Deze aanpassing vloeit voort uit recente jurisprudentie.

Daarnaast is op de Verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding balkon iets verschoven. De ambtshalve aanpassingen zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Melkweg 3 Bilthoven'. De in de zienswijzennota 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.

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. Wij hebben met de initiatiefnemer overeenstemming over de realisatie van zijn initiatief, op basis waarvan de initiatiefnemer bijdraagt in onze plankosten. Gegeven de gemaakte en in een overeenkomst opgenomen afspraken en het vastleggen ervan in een exploitatieovereenkomst, 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. De initiatiefnemer zal zich dan terugtrekken en de beoogde ontwikkeling komt niet tot stand. Een kans om een grote bijdrage te leveren aan uw woondoelstellingen wordt dan gemist.

1.2 Alternatief: afzien van de 5e bouwlaag op het achterste deel.

Een alternatief is minder woningen te realiseren en een bouwlaag te schrappen om zo deels tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden. Vanuit volkshuisvestelijke argumenten geniet dit niet de voorkeur. Hiernaast heeft de eigenaar ons bericht dat als er een bouwlaag wordt geschrapt, waardoor minder woningen kunnen worden gerealiseerd, het voor hem geen haalbaar plan meer wordt. Dat betekent dat hij niet over gaat tot realisatie en er geen woningen in de betaalbare categorie worden toegevoegd.

1.3 Alternatief: toevoegen van een extra bouwlaag.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het toevoegen van extra woningen in een categorie waaraan grote behoefte is (appartementen in de betaalbare huur) gewenst. Ook de eigenaar staat positief ten opzichte van dit alternatief. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij dit alternatief echter niet verantwoord. Bovendien kan, gelet op de reacties uit de omgeving, dit alternatief niet rekenen op draagvlak van de omwonenden. Ook het parkeren voor deze extra woningen maakt een aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' en de toelichtingen hierboven bij de verschillende alternatieven voldoende gronden bevatten om conform dit voorstel te besluiten. Daarnaast is in de met de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om de planologische procedure tot een positief einde te brengen. Samenvattend beschouwen wij de drie genoemde alternatieven niet als reële opties.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast. Aansluitend leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens dezelfde periode kan door eenieder tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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, de officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen wij publiceren in het Gemeenteblad en het Gemeentenieuws in de lokale kranten. Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

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

Evaluatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen en risico's

De gemeentelijke plan- en procedurekosten komen, op basis van de onder argument 2.1 genoemde overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer.

Onze gemeente loopt verder geen financieel risico omdat wij niet betrokken zijn bij de exploitatie van of investeringen in het project.

Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling waarbij het risico van planschade voor omwonenden in de onder argument 2.1 genoemde overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

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

R. van Netten

mr. S.C.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Melkweg 3 Bilthoven';
2. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Melkweg 3 Bilthoven;
3. Historisch overzicht.

Stukken ter inzage

Geen.

Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)

Geen.

Contactambtenaar:

de heer W de Rooij, W.deRooij@DeBilt.NL

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19-10-2021, met het onderwerp Bestemmingswijziging locatie Melkweg 3 te Bilthoven;

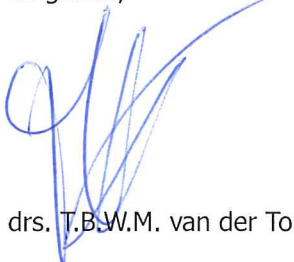
- overwegende dat**
- voor het realiseren van een appartementencomplex met maximaal 30 wooneenheden het actuele bestemmingsplan 'Melkweg 3 Bilthoven' noodzakelijk is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van betreffende gronden het actuele bestemmingsplan 'Melkweg 3 Bilthoven' is opgesteld, dat voorziet in een goede ruimtelijk ordening en aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het plan in ontwerp vanaf 1 april 2021 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, 13 zienswijzen zijn ingediend die ontvankelijk kunnen worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Melkweg 3 Bilthoven' - aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de toelichting 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 Bestemmingsplan Melkweg 3 Bilthoven';
 - 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 'Melkweg 3 Bilthoven' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Melkweg 3 Bilthoven';
 2. voor het plangebied 'Melkweg 3 Bilthoven' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25-11-2021,

de raad voornoemd,
de griffier,



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

de voorzitter,



mr. S.C.C.M. Potters