

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

J.A.E. Landwehr

Datum raadsvergadering

22-04-2021

Datum voorstel

09-03-2021

Onderwerp

Bestemmingswijziging Tuinstraat 3 te De Bilt

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Tuinstraat 3 De Bilt' ongewijzigd vast te stellen met over name van de eveneens bijgevoegde 'Notitie beantwoording zienswijzen';
 2. voor het plangebied 'Tuinstraat 3 De Bilt' geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

Via het Mededelingenblad 2019/06 hebben wij uw raad geïnformeerd over de verkoop van ons eigendom aan de Professor Doctor Asserweg 2 aan Kinderdagverblijf Vriendjes. Hiermee kan KDV Vriendjes op een andere locatie dan Tuinstraat 3 gecontinueerd worden.

In het kader van deze verhuizing hebben wij afspraken gemaakt met KDV Vriendjes, welke ook de gronden van het perceel Tuinstraat 3 te De Bilt in eigendom heeft. Onderdeel van deze afspraken is het wijzigen van de bestemming van het perceel Tuinstraat 3 te De Bilt van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. De bestemming 'wonen' wordt daarbij ingevuld door 2 wooneenheden. De bestemmingswijziging, waarmee de maatschappelijke (verkeer-aantrekkende) functie wordt uitgesloten, is bedoeld om te voorkomen dat ter plaatse in de toekomst opnieuw problemen rondom verkeer en parkeren ontstaan. Om de bestemming te wijzigen is het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Vanaf 27 augustus 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Via het Mededelingenblad 2020/34 van 21 augustus 2020 hebben wij uw raad daarover geïnformeerd. Gedurende de inzagetermijn hebben wij één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft ons geen aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wij verwijzen op dit punt naar Argument 1.3 en stellen u voor om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, met overname van onze 'Notitie beantwoording zienswijzen'.

Participatie

Tijdens informatieavonden met de woningcorporatie (in het kader van de grootschalige renovatie van het Tuinstraatkwartier enkele jaren geleden) hebben omwonenden van het kinderdagverblijf klachten geuit over de verkeersoverlast. Naar aanleiding van deze klachten stellen wij uw raad voor om de bestemming van de locatie Tuinstraat 3 te wijzigen van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader om de woonfunctie op het perceel planologisch te verankeren.

Argumenten

1.1 Voor het verankeren van de woonfunctie op het perceel Tuinstraat 3 is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het gebruik van het perceel Tuinstraat 3 voor wonen is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Akker 2008' waarin de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. In het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan wordt het gewenste woongebruik planologisch verankerd.

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

De percelen rondom het perceel Tuinstraat 3 zijn grotendeels bestemd voor wonen. De bestemmingswijziging naar 'wonen' is op deze locatie dan ook logisch en passend.

1.3 De ingebrachte zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De ontvangen zienswijze heeft in hoofdzaak betrekking op het dakterras aan de achterzijde. Wij hebben de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien in de bijgaande 'Notitie beantwoording zienswijzen'. De mogelijkheid tot dakterras met bijbehorende bouwregels is bestaand beleid, sluit aan op andere vastgestelde plannen in de afgelopen jaren en is daarmee geen uitzondering. De zienswijze heeft ons daarom geen aanleiding gegeven om ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan wijzigingen door te voeren.

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. Bij de verkoop van het pand aan de Prof. Dr. T.M.C. Asserweg 2 hebben wij de kosten voor het (laten) opstellen van het bestemmingsplan in rekening gebracht bij de eigenaar van Tuinstraat 3.

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 blijft het perceel van Tuinstraat 3 een bestemming 'Maatschappelijk' houden. Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Het afzien van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan beschouwen wij daarom als een niet reëel alternatief.

1.2 *Kanttekening: De 'Nota Grondbeleid 2019' is op dit plan niet van toepassing.*

Omdat wij onze afspraken met KDV Vriendjes al hadden gesloten voorafgaand aan de bij uw raadsbesluit van 31 oktober 2019 vastgestelde 'Nota Grondbeleid 2019', vindt uit dit project geen afdracht plaats aan het 'Fonds sociale woningbouw'.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. In dezelfde periode kunnen de indieners van een zienswijze beroep tegen het bestemmingsplan aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het geval tegen het bestemmingsplan geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan direct na afloop van de genoemde inzagetermijn onherroepelijk.

Communicatie

Wij hebben de indiener van de zienswijze geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel en de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte.

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid zullen wij publiceren in de Staatscourant en het Gemeentnieuws. Wij zullen de indiener van de zienswijze 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.

Financiële gevolgen en risico's

De plan- en procedurekosten van het voorliggende plan komen ten laste van het budget bestemmingsplannen.

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 'Tuinstraat 3 De Bilt';
2. Notitie beantwoording zienswijzen.

Stukken ter inzage

Geen.

Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)

Geen.

Contactambtenaar:

de heer J. Theeuwen, J.Theeuwen@DeBilt.NL

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 09-03-2021, met het onderwerp Bestemmingswijziging Tuinstraat 3 te De Bilt;

- overwegende dat**
- voor het verankeren van de woonfunctie het actuele bestemmingsplan 'Tuinstraat 3 te De Bilt' noodzakelijk is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van betreffende gronden het actuele bestemmingsplan 'Tuinstraat 3 De Bilt' is opgesteld, dat voorziet in een goede ruimtelijk ordening en aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 27 augustus 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, een zienswijze is ingediend, die ontvankelijk kan worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Notitie beantwoording zienswijzen' - kan worden weerlegd;
 - het verhaal van de kosten op andere wijze is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8, en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Tuinstraat 3 De Bilt' ongewijzigd vast te stellen met over name van de eveneens bijgevoegde 'Notitie beantwoording zienswijzen';
 2. voor het plangebied 'Tuinstraat 3 De Bilt' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22-04-2021,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

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

mr. S.C.C.M. Potters

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 09-03-2021, met het onderwerp Bestemmingswijziging Tuinstraat 3 te De Bilt;

- overwegende dat**
- voor het verankeren van de woonfunctie het actuele bestemmingsplan 'Tuinstraat 3 te De Bilt' noodzakelijk is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van betreffende gronden het actuele bestemmingsplan 'Tuinstraat 3 De Bilt' is opgesteld, dat voorziet in een goede ruimtelijk ordening en aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 27 augustus 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, een zienswijze is ingediend, die onvankelijk kan worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Notitie beantwoording zienswijzen' - kan worden weerlegd;
 - het verhaal van de kosten op andere wijze is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8, en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Tuinstraat 3 De Bilt' ongewijzigd vast te stellen met over name van de eveneens bijgevoegde 'Notitie beantwoording zienswijzen';
 2. voor het plangebied 'Tuinstraat 3 De Bilt' geen exploitatieplan vast te stellen.

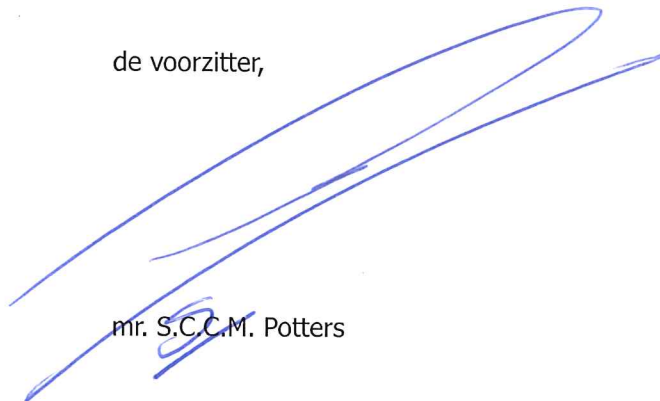
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22-04-2021,

de raad voornoemd,
de griffier,



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

de voorzitter,



mr. S.C.C.M. Potters