



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

A. M. 't Hart

Datum raadsvergadering

30-05-2024

Datum voorstel

09-04-2024

Onderwerp

Bestemmingswijziging project Achter
Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan
'Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven'
gewijzigd vast te stellen;
 2. de bijgaande aanvullende
welstandscriteria vast te stellen als
aanvulling op de Welstandsnota gemeente
De Bilt;
 3. voor het plangebied 'Achter Jachtlaan 2
t/m 14 te Bilthoven' geen exploitatieplan
vast te stellen.
-

Inleiding

Op 23 juni 2020 zijn met betrekking tot een kleinschalige woningbouwontwikkeling op de percelen achter Jachtlaan 2-14 te Bilthoven ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld door ons als college. Dit omdat op deze locatie planologisch nog een bedrijfsbestemming (tot categorie 3.1) mogelijk is, hetgeen onwenselijk is en zich daarmee leent voor verdichting. De ontwikkeling betreft het realiseren van zes nieuwe vrijstaande bungalows en de sloop-nieuwbouw van 1 vrijstaande woning aan de Jachtlaan 4a. Na ons collegebesluit van 23 juni 2020 heeft initiatiefnemer een concept-bestemmingsplan laten opstellen, welke een juridisch-planologische uitwerking is van de vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Tevens is er een aanvraag om omgevingsvergunning voor de zes nieuwe vrijstaande bungalows ingediend. Om de procedure zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, hebben wij toepassing gegeven aan de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voordeel hiervan is dat de procedures over het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gestroomlijnd door de betreffende documenten gelijktijdig ter inzage te leggen. Ook is er in dat geval sprake van één beroepsgang tegen de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, namelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De omgevingsvergunning voor de sloop-nieuwbouw van 1 vrijstaande woning aan de

Jachtlaan 4a maakt geen onderdeel uit van de gecoördineerde besluitvorming. De aanvraag daarvoor volgt later en dient dus conform het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan te zijn.

Op het perceel geldt het bestemmingsplan 'Bilthoven Zuid 2009'. De percelen hebben daarin de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van een zestal woningen en sloop-nieuwbouw van 1 woning. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, stellen wij u dan ook voor om de planregels van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te wijzigen middels een bestemmingsplan. Het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

De Welstandsnota gemeente De Bilt voorziet niet in welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten waarbij de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbroken worden. Daarom dienen voor projecten als deze aanvullende welstandscriteria geformuleerd te worden. Het bestemmingsplan en de aanvullende welstandscriteria vormen vervolgens gezamenlijk het ruimtelijke toetsingskader voor de aanvraag om omgevingsvergunning die gecoördineerd met het bestemmingsplan is voorbereid en toekomstige vergunningaanvragen binnen het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is op 22 juni 2023 naar diverse partners (provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht, GasUnie, Vitens en Waterschap HDSR) gestuurd in het kader van wettelijk vooroverleg. De betreffende wettelijk vooroverleg-partners hebben geen aanleiding gezien opmerkingen te maken over voorliggend plan, met uitzondering van de VRU en het Waterschap HDSR. Dit betrof de bereikbaarheid van hulpdiensten (VRU) en het aspect waterberging (HDSR). Het aspect bereikbaarheid hulpdiensten is uitvoerig bestudeerd en er is gemotiveerd afgeweken van het advies van de VRU. De VRU is daarvan op de hoogte en heeft daar niet verder op gereageerd. Het aspect waterberging is middels infiltratiekragen in het plangebied opgelost. Zodoende is het project zo goed mogelijk voorbereid op weersextremen.

Van donderdag 14 september 2023 tot en met woensdag 25 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Via het Mededelingenblad 2023/36 van 8 september 2023 hebben wij uw raad daarover geïnformeerd. Gedurende de inzagetermijn hebben wij 11 zienswijzen ontvangen, waarvan 8 identiek. Deze hebben ten dele tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid (zie argument 1.4). Wij stellen u dan ook voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen wij vervolgens de omgevingsvergunning voor de aangevraagde zes woningen verlenen. De besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning worden vervolgens op grond van artikel 3.32 van de Wro gelijktijdig bekend gemaakt. Vervolgens staat tegen de besluiten beroep open in eerste en enige instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor het mogelijk maken van een zestal bungalow woningen plus sloop-nieuwbouw van 1 vrijstaande woning in het plangebied 'Achter Jachtlaan 2 t/m 14' te Bilthoven.

Argumenten

1.1 Voor de realisatie van zes nieuwe bungalow woningen en sloop-nieuwbouw van 1 vrijstaande woning is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het realiseren van 6 bungalow woningen, en het mogelijk maken van de sloop-nieuwbouw van 1 vrijstaande woning, achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bilthoven Zuid 2009' waarin de locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft met de functie aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. In het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling vertaald.

1.2 Het bestemmingsplan past binnen de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden

Op 23 juni 2020 stelde wij als college de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven vast voor woningbouw. Met de ruimtelijke randvoorwaarden is vastgelegd dat het plangebied voorziet in de realisatie van 6 bungalow woningen en de sloop-nieuwbouw van 1 vrijstaande woning. Als onderdeel van het uitwerken van de plannen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, welke past binnen de vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plangebied bevindt zich in 'stedelijk gebied'. Deze locatie leent zich goed als inbreidingslocatie voor woningbouw. Met het vaststellen van het bestemmingsplan zal een onwenselijke bedrijfsbestemming midden in een woonwijk 'wegbestemd' worden en in de plaats daarvan woningbouw plaatsvinden. Ondanks dat het plan strijdig is met de huidige planologische regelgeving is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en ontstaat er een betere ontsluiting voor de voetganger en fietser. Eveneens is de ontwikkeling goed ingepast in de huidige stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing. Het bestemmingsplan is bovendien (mede door de omgevingsdienst ODRU) getoetst op juistheid en volledigheid. Gesteld kan worden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.4 De planologische procedure voor het bestemmingsplan is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In die periode zijn er 11 zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen zijn alle zienswijzen weergegeven en van een antwoord voorzien. De zienswijzen hebben tot (beperkte) wijzigingen geleid, ten gunste van de zienswijze indiener(s). Zo is bijvoorbeeld een van de bungalow woningen aan de noordzijde opgeschoven zodat de voor de omwonenden waardevolle eikenboom behouden kan blijven. Voornoemde staat verder toegelicht in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

2.1 Met het vaststellen van de aanvullende welstandscriteria bepaalt de gemeente het ambitieniveau voor de bebouwing en inrichting van het gebied.

De 'Welstandsnota december 2013' is het vertrekpunt voor de welstandscommissie bij het toetsen van bouwplannen aan 'redelijke eisen van welstand'. De criteria in de nota voorzien echter niet in grote(re) ontwikkelingsprojecten zoals voorliggend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke structuur wordt gewijzigd en sprake is van nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden en een nieuw bestemmingsplan. Als aanvulling op de Welstandsnota 2013 zijn daarom, ook conform hetgeen opgenomen in de vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden, de voorliggende aanvullende welstandscriteria opgesteld. Deze dragen bij aan goede ruimtelijke kwaliteit van de beoogde ontwikkeling. Met betrekking tot de ontwerp aanvullende welstandscriteria hebben wij geen inspraakreacties ontvangen.

3.1 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 ontwikkelende partij overeenstemming over de realisatie van zijn initiatief, op basis waarvan de ontwikkelende partij onze plan - en procedurekosten

vergoedt. Gegeven de gemaakte en in de anterieure overeenkomst opgenomen afspraken, is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

Kantttekeningen en alternatieven

1.1 Kanttekening: Het plan voldoet niet aan de door uw raad vastgestelde 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022'.

In de door uw raad vastgestelde 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022' dient elk woningbouwproject ten minste 30% sociale huur en 20% middenhuur te realiseren. Voor projecten onder de 10 woningen kan maatwerk gelden, maar dient dan (indien is aangetoond dat niet kan worden voldaan aan de differentiatie eis) nog wel een afdracht te worden gedaan in het Vereveningsfonds Sociale woningbouw. Het project is echter al begonnen voordat de genoemde verordening is vastgesteld. Eveneens hebben wij al in 2020 een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. De verordening is vanwege het voorgaande niet van toepassing op dit project.

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 ontwikkeling van 6 bungalow woningen en de sloop-nieuwbouw van 1 vrijstaande woning geen gestalte krijgen. Daarmee blijft de ongewenste bedrijfsbestemming (waar bedrijven t/m categorie 3.1 toegestaan zijn) midden in de woonwijk ook gehandhaafd. Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende argumenten bevat om conform ons voorstel te besluiten.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage. In dezelfde periode is beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

In het geval tegen het bestemmingsplan geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan direct na afloop van de genoemde inzage termijn onherroepelijk.

Participatie

Er is door de ontwikkelende partij met direct omwonenden over de beoogde ontwikkeling gesproken. Het betreft dan de bewoners aan de Nimrodlaan, Valkenierlaan en Jachtlaan. In de zomer van 2016 is het oorspronkelijke plan geïntroduceerd in de omgeving middels een informatie bijeenkomst. Het oorspronkelijke plan beoogde 5 woningen van twee lagen met kap. Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden tijdens de bijeenkomst in 2016 is het plan aangepast naar 6 bungalow woningen van 1 laag. In 2018 is het aangepaste plan opnieuw middels een informatie bijeenkomst toegelicht aan omwonenden, welke destijds al veel positiever werd ontvangen. Naar aanleiding daarvan zijn vervolgens ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld en in juni 2020 door ons als college vastgesteld.

De voornaamste zorgen van omwonenden zitten nu nog in of de huidige groenstrook aan de noordzijde van het plangebied behouden blijft, zij hechten veel waarde aan de huidige groen aldaar. Dit vertaalt zich ook in de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De voornoemde groenstrook wordt met het voorgestelde bestemmingsplan planologisch geborgd (nu betreft dit nog een bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied, met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit 'Groen') en eveneens zijn (en worden in de volgende fase) de omwonenden betrokken bij de invulling van de groenstrook.

Met betrekking tot de ontwerp aanvullende welstandscriteria konden schriftelijke inspraakreacties worden ingediend. Wij hebben geen schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, de terinzagelegging en de

beroepsmogelijkheid publiceren wij in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ook maken wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen en risico's

De gemeentelijke plan- en procedurekosten komen, op basis van de onder argument 3.1 genoemde overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee voldoet de gemeente aan haar wettelijke plicht tot kostenverhaal en behoeft uw raad geen exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling waarbij het risico van planschade voor omwonenden volgens de onder argument 3.1 genoemde overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer komt. Tot slot zijn wij niet betrokken bij de exploitatie van, of investeringen in, het project. Onze gemeente loopt daarom geen financieel risico.

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 'Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven'
2. Nota van zienswijzen 'Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven'
3. Aanvullende welstandscriteria 'Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven'

Stukken ter inzage

geen

Geheime stukken ter inzage (conform art.87 Gemeentewet)

geen

Contactambtenaar:

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 09-04-2024, met het onderwerp Bestemmingswijziging project Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven;

overwegende dat - voor de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is;

- voor het regelen van de bestemming en het gebruik van betreffende gronden het actuele bestemmingsplan 'Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven' is opgesteld, dat voorziet in een goede ruimtelijk ordening en aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf donderdag 14 september 2023 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, 11 zienswijzen zijn ingediend, welke allen ontvankelijk kunnen worden verklaard en overeenkomstig de bijgevoegde Nota van zienswijzen kunnen worden weerlegd;

- de ontwerp aanvullende welstandscriteria 'Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven' vanaf donderdag 14 september 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;

- tegen de ontwerp aanvullende welstandscriteria geen inspraakreacties zijn ingediend;

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op

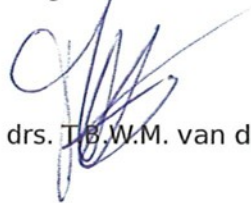
het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8, en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het bepaalde in artikel 12a van de Woningwet en het bepaalde in artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet;;

BESLUIT:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven' gewijzigd vast te stellen;
2. de bijgaande aanvullende welstandscriteria vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota gemeente De Bilt;
3. voor het plangebied 'Achter Jachtlaan 2 t/m 14 te Bilthoven' geen exploitatieplan vast te stellen.

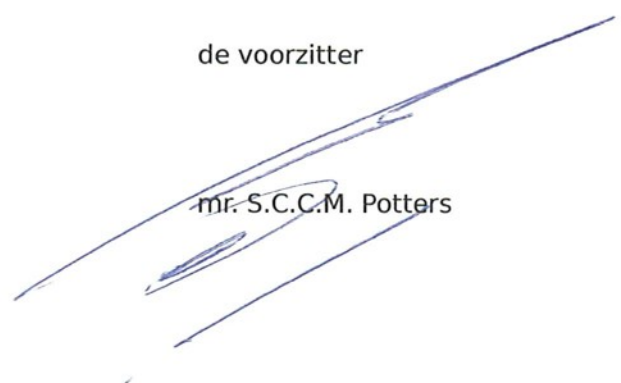
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30-05-2024,

De raad voornoemd,
de griffier,



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

de voorzitter



mr. S.C.C.M. Potters

