

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

drs. D.M.P.G. Smolenaers

Datum raadsvergadering

25-11-2021

Datum voorstel

26-10-2021

Onderwerp

Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32 te Groenekan

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan
'Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde
'Nota zienswijzen Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32 Groenekan';
 2. voor het plangebied 'Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan' geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

In de vergadering op 26 mei 2016 besloot uw raad tot vaststelling van de 'Uitgangspuntennotitie gemeentelijke herontwikkelingslocaties'. In de uitgangspuntennotitie is vermeld dat wij in de toekomst de achtergebleven locaties die niet in gemeentelijk beheer zijn en niet meer in gebruik zijn voor gemeentelijke voorzieningen, afstoten voor herontwikkeling. De locatie Groenekanseweg 32 in Groenekan is een van de gemeentelijke herontwikkelingslocaties en kwam na de verhuizing van basisschool De Nijepoort vrij voor herontwikkeling. In juli 2021 is het gebouw van de voormalige school gesloopt. In de vergadering op 22 april 2021 stelde uw raad de grondexploitatie en de daaraan onderliggende uitgangspunten van dit project vast. Dit betreft de herontwikkeling van het terrein voor maximaal vier woningen, een kleinschalige opslag voor fietsen en kleding ten behoeve van een nabij gelegen bedrijf en de uitbreiding van de tuinen van de omliggende woningen.

De voorgenomen herontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Groenekan 2009'. Om de herontwikkeling planologisch-juridisch te regelen is het noodzakelijk om het vigerend bestemmingsplan te herzien. Daartoe heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 12 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 22 september 2021. Wij hebben uw raad daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2021/32 van 6 augustus 2021. Gedurende de inzage termijn hebben wij één zienswijze ontvangen.

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan' hebben wij deze zienswijze samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de regels ter verduidelijking. In de vergadering op 15 april 2021 van uw commissie voor Openbare Ruimte is gevraagd naar de mogelijkheid van een dubbelfunctie op de beoogde opslagruimte voor zowel werken als wonen. Via het Mededelingenblad van 2021/24 van 11 juni 2021 ontraadden wij uw raad een dubbelfunctie voor zowel wonen als werken mogelijk te maken ter plaatse van de beoogde opslag.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan' gewijzigd vast te stellen met overname van onze 'Nota zienswijzen'.

Participatie

Op dit besluit is het participatieniveau 'meedenken' van toepassing. De nieuwe invulling van deze locatie hebben wij in overleg met de direct omwonenden vormgegeven. De vereniging Groenekan is op de hoogte gehouden van de voorgenomen herontwikkeling. De direct omwonenden kopen een deel van ons gemeentelijk perceel ter vergroting van hun tuinen. Ook is rekening gehouden met de maximale afstand van het bouwvlak tot de erfgrenzen van de direct omwonenden. Verder wordt in samenspraak met de omwonenden en ten behoeve van een nabij gelegen bedrijf in het plan een kleine opslagloods mogelijk gemaakt. Naast de voorgenomen woningbouw worden deze ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor de herontwikkeling en gronduitgifte van de locatie Groenekanseweg 32, Groenekan.

Argumenten

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

Het realiseren van maximaal vier woningen, een kleinschalige opslag en tuinuitbreiding voor de woningen gelegen aan de Oranjelaan 4A t/m 12 is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Groenekan 2009'. Om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren is herziening van het planologisch kader noodzakelijk. Dat vindt plaats door middel van het voorliggend bestemmingsplan.

1.2 De ontwikkeling geeft invulling aan uw woningbouwopgave.

Het plangebied 'Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan' wordt ingericht ten behoeve van maximaal vier grondgebonden woningen in de koopsector conform de vastgestelde grondexploitatie. Gelet op de omvang en locatie leent het project zich niet voor sociale en/of middenhuur en vindt er een afdracht plaats vanuit het project in het fonds sociale woningbouw.

1.3 De bestemmingswijziging naar 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Tuinen' is planologisch goed inpasbaar.

De percelen rondom het plangebied 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 woningen. Ook de opslagruimte is goed inpasbaar. De maximale bouwhoogte bedraagt vier meter en er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de aangrenzende percelen. De tuinen sluiten aan bij de reeds aanwezige tuinen van de omliggende woningen.

1.4 De kenmerkende en behoudenswaardige plataan is in het plan ingepast.

Binnen het plangebied staat een kenmerkende en behoudenswaardige plataan. Deze boom willen we behouden. Ten behoeve van het behoud van de boom wordt in het voorliggende bestemmingsplan ter plaatse van de boom de aanduiding 'waardevolle boom' opgenomen.

1.5 De ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels ter verduidelijking.

Gedurende de inzageperiode hebben wij ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ontvangen. De indiener verzoekt om de bouwregel van de bestemming 'Tuin' aan te passen, zodat duidelijk is dat vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan. Daarom is aan de bestemmingsomschrijving van artikel 6 'en achtererven' toegevoegd. Hieruit blijkt duidelijker dat deze gronden bij de woningen behoren zodat beter wordt aangesloten bij de regeling van het vergunningvrij bouwen. Deze aanpassing hebben wij verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan' hebben wij deze zienswijze samengevat en van commentaar voorzien.

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. De ontwikkellocatie Groenekanseweg 32 is in eigendom bij de gemeente, zodat wij de kosten van de grondexploitatie verrekenen in de gronduitgifteprijs. Ook de kosten van het bestemmingsplan worden gedekt binnen de grondexploitatie 'Herontwikkeling Groenekanseweg 32, Groenekan', vastgesteld in uw vergadering van 22 april 2021. Het kostenverhaal is daarmee afdoende verzekerd en 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 beoogde ontwikkeling komt niet tot stand. Een kans om een passende invulling van de voormalige schoollocatie te realiseren wordt dan gemist.

Niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan beschouwen wij niet als een reëel alternatief. Het betekent dat de herontwikkeling en verkoop van ons gemeentelijke grond vertraging op loopt. Ook moet opnieuw bepaald worden welke invulling van de locatie passend is. Dit is niet in lijn met het eerder door u genomen besluit over de vaststelling van de grondexploitatie, waar uitgegaan wordt van het voorliggende programma.

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 zienswijze 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 kosten van het bestemmingsplan worden gedekt binnen de grondexploitatie 'Herontwikkeling Groenekanseweg 32, Groenekan', vastgesteld in de raadsvergadering van 22 april 2021.

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 'Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan';
2. Nota zienswijzen Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan.

Stukken ter inzage

Geen.

Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)

Geen.

Contactambtenaar:

de heer S Bazuin, S.Bazuin@DeBilt.NL

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26-10-2021, met het onderwerp Herontwikkeling Groenekanseweg 32, Groenekan;

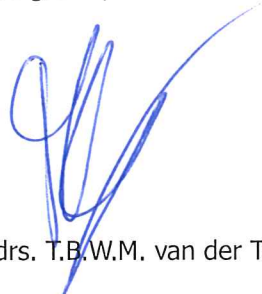
- overwegende dat**
- voor de ontwikkeling van maximaal vier woningen, een kleinschalige opslag en tuinuitbreiding voor de woningen gelegen aan de Oranjelaan 4A t/m 12 een actueel bestemmingsplan 'Herontwikkeling Groenekanseweg 32, Groenekan' noodzakelijk is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van betreffende gronden het actuele bestemmingsplan 'Herontwikkeling Groenekanseweg 32, Groenekan' is opgesteld, dat voorziet in een goede ruimtelijk ordening en aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het plan in ontwerp vanaf 12 augustus 2021 gedurende zes weken tot en met 22 september 2021 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, 1 zienswijze is ingediend die ontvankelijk kan worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32 Groenekan' - aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing in artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan en voor het overige kan worden weerlegd;
 - 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 'Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32 Groenekan';
 2. voor het plangebied 'Herontwikkeling locatie Groenekanseweg 32, Groenekan' 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