

GEWIJZIGD
Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

A.M. 't Hart

Datum raadsvergadering

29-09-2022

Datum voorstel

16-08-2022

Onderwerp

Bestemmingswijziging locatie Rembrandtlaan 14
te Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan
'Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' vast te
stellen met overname van de eveneens
bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve
aanpassingen Bestemmingsplan
Rembrandtlaan 14 te Bilthoven';
 2. voor het plangebied 'Rembrandtlaan 14 te
Bilthoven' geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

Ter plaatse van de locatie Rembrandtlaan 14 te Bilthoven zijn nu een bedrijfswoning, een tijdelijk vergunde wintersportspecialzaak en braakliggende gronden gesitueerd. Initiatiefnemer wil aan de locatie een nieuwe invulling geven. Deze invulling bestaat uit het definitief vestigen van de wintersportspecialzaak op de huidige tijdelijke locatie, het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het op het overige deel van het perceel realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw.

Op 22 april 2016 heeft ons college een positieve uitspraak gedaan op het verzoek de bestemming voor een wintersportspecialzaak te wijzigen in gemengd en de bestemming van een bedrijfswoning te wijzigen in een reguliere woning. Op het verzoek om ook de bestemming te wijzigen voor een bedrijfsverzamelgebouw heeft ons college in eerste instantie een negatieve uitspraak gedaan. Het plan voor het bedrijfsverzamelgebouw voldeed destijds niet aan de verkeers- en parkeernormen. Ons college heeft daarbij wel uitgesproken dat vanuit economisch oogpunt een bedrijfsverzamelgebouw goed past op deze locatie.

Tijdens de ontwikkeling van zijn plannen heeft initiatiefnemer samen met partners een aangepast plan voor het bedrijfsverzamelgebouw gemaakt. Het plan voor het bedrijfsverzamelgebouw voldoet nu wel aan de verkeers- en parkeernormen. Het bedrijfsverzamelgebouw krijgt een oppervlakte van circa 1.127 vierkante meter een maximale bouwhoogte van acht meter.

Het bedrijfsverzamelgebouw krijgt een bredere bestemming, te weten: bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2, dienstverlening in de vorm van medische praktijken ten behoeve van sport en sportieve recreatie met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 250 vierkante meter en een skibaan (2 rollerbanen) met een oppervlak van maximaal 170 vierkante meter inclusief ondergeschikte horeca.

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014'. Om ter plaatse van Rembrandtlaan 14 te Bilthoven de gewenste invulling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om het vigerend bestemmingsplan te herzien. Daartoe is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat vanaf 2 december 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Wij hebben uw raad daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2022/01 van 7 januari 2022. Gedurende de inzagetermijn hebben wij twee zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' hebben wij deze zienswijze samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in de Toelichting, de Regels en de Verbeelding ter verduidelijking. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' vast te stellen met overname van de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Rembrandtlaan 14 te Bilthoven'.

Participatie

De initiatiefnemer heeft op 2 februari 2021 een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Het verslag is opgenomen in bijlage 19 'digitale informatiebijeenkomst' behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verwijzen op dit punt ook naar argument 1.4. en voor het vervolg naar de rubriek 'Aanpak/Uitvoering' in dit voorstel.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor het mogelijk maken van de voorgestane ontwikkeling van de locatie Rembrandtlaan 14 te Bilthoven.

Argumenten

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

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 bestemmingswijziging naar 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Gemengd' is planologisch goed inpasbaar.

De percelen rondom het plangebied zijn al divers bestemd. Met de voorgestelde maatvoeringen sluit de ontwikkeling goed aan op de naaste omgeving.

1.3 De voorziene ontwikkeling is goed inpasbaar in het te ontwikkelen plan Centrumplan Spoorzone.

In het plan Centrumplan Spoorzone komt naast wonen ook ruimte voor werken. De voorziene ontwikkeling past daar goed in.

1.4 De voorziene ontwikkeling heeft draagvlak onder de omwonenden, met kritische kanttekeningen.

De gemeente heeft de omwonenden en diverse organisaties gehoord en hun inbreng is verwerkt in de plannen. Initiatiefnemer heeft op 2 februari 2021 een informatiebijeenkomst georganiseerd. In verband met de corona-maatregelen heeft deze digitaal plaatsgevonden. Het verslag van deze informatiebijeenkomst is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn kritische opmerkingen gemaakt over onder andere het parkeren en het verkeer. Het plan voldoet evenwel aan de daaraan te stellen eisen, hetgeen door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) is bevestigd.

1.5 De ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de regels en de verbeelding ter verduidelijking.

Gedurende de inzage termijn hebben wij ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' hebben wij deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. In reactie op de zienswijzen hebben wij ter verduidelijking twee begrippen toegevoegd aan de begripsomschrijving (artikel 1.20 'ondergeschikte horeca' en artikel 1.22 'skibaan') en op de verbeelding hebben wij de aanduiding 'skibaan' binnen de bestemming 'Bedrijf' vast weergegeven. Wij hebben deze aanpassingen 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. Hiertoe hebben wij op 9 december 2020 een overeenkomst ondertekend. 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: In plaats van beoogde ontwikkeling woningbouw op de locatie realiseren.

De gronden zijn in particulier eigendom. De realisatie van woningbouw is in eerste instantie alleen mogelijk op verzoek van de eigenaar. Eigenaar heeft zelf verzocht om de beoogde ontwikkeling te realiseren en uit gesprekken is gebleken dat hij niet voornemens is om extra woningen te realiseren. Daarnaast wordt de locatie begrensd door het P&R terrein, een skiwinkel, een bedrijfsgebouw en de spoorweg. Woningbouw op deze locatie sluit daarom minder goed aan bij de omgeving dan een bedrijfsverzamelgebouw.

1.2 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. Ook het geldende planologische regime maakt bedrijven en detailhandel mogelijk maar de gewenste ontwikkeling past hier niet binnen. Zonder nieuw bestemmingsplan kan de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling daarom niet realiseren. Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat 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 het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan niet als een reëel alternatief.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast. Uw vaststellingsbesluit zenden wij na vaststelling aan Gedeputeerde Staten. Zes weken na vaststelling maken wij het besluit tot vaststelling bekend. Na bekendmaking zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Tijdens deze periode staat tegen het bestemmingsplan beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het geval de beroepstermijn ongebruikt verstrijkt, is het bestemmingsplan direct na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie

Wij hebben de initiatiefnemer en 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 initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Vanwege de relatie tussen de locatie Rembrandtlaan 14 en de ontwikkelingen in het gebied 'Sporzone' zullen wij ter informatie van de inwoners tevens voorzien in een nieuwsbericht over uw vaststelling op onze website.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen en risico's

De gemeentelijke plan- en proceskosten 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 of investeringen in de ontwikkeling.

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 'Rembrandtlaan 14 te Bilthoven';
2. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Rembrandtlaan 14 te Bilthoven.

Stukken ter inzage

Geen.

Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)

Geen.

Contactambtenaar:

mevrouw J. Lamberts, J.Lamberts@DeBilt.NL

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16-08-2022, met het onderwerp Bestemmingswijziging locatie Rembrandtlaan 14 te Bilthoven;

- overwegende dat**
- voor de ontwikkeling van de locatie Rembrandtlaan 14 te Bilthoven een nieuw bestemmingsplan nodig is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de betreffende gronden het nieuwe bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' is opgesteld, dat voorziet in een goede ruimtelijk ordening en aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 2 december 2021 gedurende zes weken tot en met 12 januari 2022 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, twee zienswijzen zijn ingediend, die ontvankelijk kunnen worden verklaard en die overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen 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 Rembrandtlaan 14 te 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 'Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Rembrandtlaan 14 te Bilthoven';
2. voor het plangebied 'Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' geen exploitatieplan vast te stellen.

Met dien verstande dat:

Artikel 6.2 van de regels:

"6.2 Bouwregels

Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend onder de voorwaarde dat de bouwhoogte

van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mogen bedragen dan:

- a. 7 m voor palen en masten;
- b. 1 m voor erf- en/of terreinafscheidingen voor de (verlengde) voorgevelrooilijn;
- c. 2 m voor erf- en/of terreinafscheidingen elders;
- d. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde."

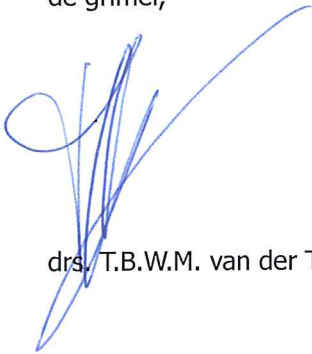
Wordt vervangen door:

"6.2 Bouwregels

Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend **in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd** onder de voorwaarde dat de
bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer **mag** bedragen dan:
a. 7 m voor palen en masten;
b. 1 m voor erf- en/of terreinafscheidingen voor de (verlengde) voorgevelrooilijn;
c. 2 m voor erf- en/of terreinafscheidingen elders;
d. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde."

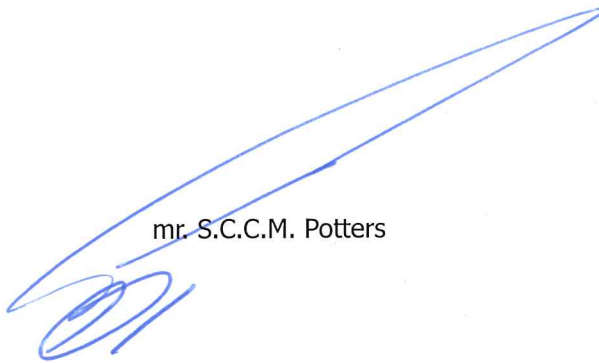
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29-09-2022,

de raad voornoemd,
de griffier,



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

de voorzitter,



mr. S.C.C.M. Potters