

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

drs. D.M.P.G. Smolenaers

Datum raadsvergadering

28-11-2024

Datum voorstel

09-07-2024

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan Tuinstraatkwartier te De Bilt

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. Het bijgaande bestemmingsplan 'Tuinstraatkwartier te De Bilt' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
 2. Het bijgaande beeldkwaliteitsplan 'Tuinstraatkwartier De Bilt' vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota gemeente De Bilt;
 3. Voor het plangebied 'Tuinstraatkwartier De Bilt' geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

In het Tuinstraatkwartier werkt woonstichting Woongroen (voorheen SSW geheten) samen met de gemeente en bewonerscommissie aan de verbetering en vernieuwing van haar woningbezit. In september 2023 is Woongroen gestart met de renovatie en verduurzaming van 71 eengezinswoningen in de wijk. In de wijk staan ook 108 duplexwoningen. Deze woningen zijn in slechte staat en voldoen niet meer aan de wensen en vereisten van deze tijd. Ze worden daarom vervangen door gelijkvloerse appartementen die op de verdiepingen bereikbaar zijn met een lift. Zo kan Woongroen levensloopbestendige, duurzame en ruimere woningen aan haar voorraad toevoegen. Ook ontstaat hierbij de mogelijkheid een verdichting in de wijk tot stand te brengen: in totaal komen er 125 nieuwe woningen, waarvan tenminste 108 sociale huurwoningen en maximaal 17 middenhuurwoningen. Met voorliggend plan verbeteren we ook de ruimtelijke opzet van de wijk. We trekken bijvoorbeeld het Meidoornpad door tot de Seringstraat, zodat een betere ontsluiting ontstaat.

Via het mededelingenblad 2023/50 van 15 december 2023 informeerden wij u dat voor de sloop-nieuwbouw een bestemmingsplanwijziging nodig is. Ook zijn er aanvullende welstandscriteria

geformuleerd in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vormen vervolgens gezamenlijk het ruimtelijke toetsingskader voor toekomstige vergunningaanvragen. Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 lagen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage. Er zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van onze reactie voorzien in de bijgaande 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Tuinstraatkwartier te De Bilt'.

De renovatie van de eengezinswoningen past binnen het huidige bestemmingsplan 'De Akker 2008'. De sloop-nieuwbouw echter niet. Het huidige bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het toevoegen van 17 extra woningen, gewijzigde goot- en bouwhoogtes en veranderende footprints van de gebouwen passen hier niet binnen. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is daarom de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast voorziet de Welstandsnota niet in welstandscriteria voor grote ontwikkelingsprojecten. Daarom dienen aanvullende welstandscriteria geformuleerd te worden in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vormen vervolgens gezamenlijk het ruimtelijke toetsingskader voor vergunningaanvragen in het Tuinstraatkwartier.

Beoogd effect

De herontwikkeling van delen van het Tuinstraatkwartier planologisch mogelijk maken.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwdoelstellingen

In de gemeente is een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare woningen voor middengroepen. Ook is er een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen. De huidige duplexwoningen zijn verouderd en niet levensloopbestendig. De nieuwe appartementen worden gelijkvloers en zijn toegankelijk met een lift. Daarnaast worden de nieuwe woningen gebouwd conform de huidige bouwkundige en duurzaamheidseisen en worden er ten opzichte van de bestaande voorraad 17 extra middenhuurwoningen toegevoegd.

1.2 De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan

De reeds in uitvoering zijnde renovatie van de eengezinswoningen past binnen het huidige bestemmingsplan 'De Akker 2008'. De sloop-nieuwbouw echter niet. Het toevoegen van 17 extra woningen, gewijzigde goot- en bouwhoogtes en veranderende footprints van de gebouwen passen niet binnen de bestemming Woondoeleinden van het huidige bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is daarom de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De bouwvlakken en de contouren van de woonbestemming gaan daarbij afwijken van de huidige bestemming Woondoeleinden. Om deze redenen wordt voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Voor de bestaande 108 duplexwoningen komen in totaal 125 nieuwe woningen terug. Er vindt dus een beperkte verdichting plaats.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan "een goede ruimtelijke ordening".

Het ontwerpbestemmingsplan is intern en 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 is afgerond.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In die periode zijn 19 zienswijzen ontvangen, die beantwoord zijn in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Dit heeft geresulteerd in enkele wijzigingen, die ook zijn samengevat in deze nota. De belangrijkste wijzigingen zijn de aanvulling van de planregels met bepalingen over het geluid van de Harmonie en warmtepompen.

2.1 Met het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan geeft de gemeente het ambitieniveau voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

De aanvullende welstandscriteria voor het Tuinstraatkwartier worden geformuleerd in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste kwaliteit van de gebouwen in het Tuinstraatkwartier. Het omschrijft hoe voortgebouwd wordt op de bestaande kwaliteiten van

de bebouwing in de omgeving en laat zien hoe daar een nieuwe tijdslaag aan toegevoegd kan worden. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft welke vormgevingsprincipes moeten zorgen voor eenheid in de bebouwing en op welke punten er juist contrast kan ontstaan, zodat de architect binnen de gestelde kaders voldoende mogelijkheden heeft om ieder gebouw een eigen karakteristiek te geven. Het beeldkwaliteitsplan wordt parallel met het 'Bestemmingsplan Tuinstraatkwartier' door de gemeenteraad vastgesteld, als aanvulling op de 'Welstandsnota december 2013' van gemeente De Bilt. Hiermee spreekt uw raad zich uit over de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het Tuinstraatkwartier.

Voor zover de ontvangen zienswijzen zich mede uitstrekten tot het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn deze ook beantwoord in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.1 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 er geen noodzaak bestaat om nadere regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen.

Met Woongroen is voorafgaand aan de besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over kostenverhaal, planschade en op welke wijze de herontwikkeling en realisatie van het bouwplan zal plaatsvinden. Gegeven het voorgaande is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Kanttekening: het ontwerp voor het bestemmingsplan is ter inzage gelegd voor 1 januari 2024
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waarbij het bestaande stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is vervangen. Het overgangsrecht van de Omgevingswet bepaalt dat een bestemmingsplan dat voor 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage is gelegd nog de oude procedure van de Wro volgt. Na vaststelling en inwerkingtreding zal het bestemmingsplan onderdeel gaan vormen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente De Bilt.

1.2 Kanttekening: Het plan gaat ten koste van het huidige tuinoppervlakte
Het voorliggende plan resulteert in een verdichting van de wijk en levert daarmee een bijdrage het toevoegen van extra betaalbare huurwoningen in De Bilt. De oppervlakte van de woongebouwen neemt samen met de extra parkeervraag meer ruimte in. Dat gaat ten koste van het totale tuinoppervlakte zoals nu aanwezig bij de duplexwoningen. Daar staat tegenover dat in de nieuwe situatie circa 37 nieuwe begane grondwoningen een tuin krijgen. Deze tuinen zijn weliswaar kleiner, maar daar staat tegenover dat het groene straatbeeld behouden blijft en beleefbaarder is ten opzichte van de situatie met vooral individuele achtertuinen.

1.3 Kanttekening: herontwikkeling locatie Jasmijnstraat 6 is geen onderdeel van dit plan
Het gemeentelijke perceel Jasmijnstraat 6 grenst aan het plangebied van het Tuinstraatkwartier. Op dit perceel onderzoeken wij de haalbaarheid van een knarrenhof-concept. De ontwikkeling van het beoogde knarrenhof-concept doorloopt een eigen proces. Wel is er ten behoeve een aanvaardbare ruimtelijke inpassing afstemming geweest over de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan Tuinstraatkwartier en het beoogde knarrenhof-concept, zodat dit hierna goed kan worden ingepast.

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 inzagetermijn.

Participatie

Als initiatiefnemer is Woongroen verantwoordelijk voor de participatie. Daar is door Woongroen als

volgt invulling aan gegeven. Allereerst is door Woongroen met het oog op de herontwikkeling in het Tuinstraatkwartier in april 2022 een stedenbouwkundig bureau aangewezen in samenspraak met de bewonerscommissie. Op 21 maart 2023 is een inloopbijeenkomst gehouden over de herontwikkeling van de duplexwoningen in het Tuinstraatkwartier. Huurders van Woongroen en omwonenden hebben de inloopbijeenkomst bezocht. Door middel van een nieuwsbrief zijn bewoners en omwonenden uitgenodigd om mee te praten over de herontwikkeling in een werkgroep. Een vertegenwoordiging van de bewonerscommissie is aangesloten bij deze werkgroep. Op 4 juli 2023 is een volgende inloopbijeenkomst gehouden over de herontwikkeling. Door Woongroen zijn het afgelopen jaar twee inloopbijeenkomsten en zes werkgroepsessies georganiseerd voor bewoners en omwonenden.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kon een ieder een zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Met betrekking tot het ontwerpbeeldkwaliteitsplan konden er inspraakreacties worden ingediend. Tijdens de terinzagelegging is er op 18 januari 2024 daarnaast een informatiebijeenkomst georganiseerd in De Voorhof in De Bilt. Op verzoek van uw raad is er nog een tweede informatiebijeenkomst gehouden in De Voorhof, op 25 februari 2024. Deze tweede informatiebijeenkomst was bedoeld voor raadsleden en werd tevens bezocht door een enkele inwoner.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel en de mogelijkheid om ter toelichting van de 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 publiceren wij in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Wij berichten de indiener van de zienswijze persoonlijk over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. Ook maken wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar.

Evaluatie

n.v.t.

Financiële gevolgen en risico's

Zoals hiervoor al is opgemerkt, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal en het verhaal van planschade.

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

drs. I. M. Schuurman

M.A. Fränzel Msc

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) "Tuinstraatkwartier te De Bilt" inclusief bijlagen
2. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Tuinstraatkwartier te De Bilt (ter vaststelling)

3. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan Tuinstraatkwartier De Bilt

Stukken ter inzage

geen

Geheime stukken ter inzage (conform art.87 Gemeentewet)

geen

Contactambtenaar:

H van Steijn, H.vanSteijn@debilt.nl

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 09-07-2024, met het onderwerp Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Tuinstraatkwartier te De Bilt;

overwegende dat

- voor de herontwikkeling van het Tuinstraatkwartier in De Bilt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is;
- voor het regelen van de bestemming en het gebruik van betreffende gronden het actuele bestemmingsplan 'Tuinstraatkwartier te De Bilt' is opgesteld, dat voorziet in een goede ruimtelijk ordening en aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 21 december 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 zijn binnen de gestelde termijn, 19 zienswijzen ingediend, die ontvankelijk kunnen worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'- worden beantwoord;
- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven.

gelet op

Artikel 3.1 jo 3.8 Wro, artikel 169 lid 2 Gemeentewet;

BESLUIT:

1. Het bijgaande bestemmingsplan 'Tuinstraatkwartier te De Bilt' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
2. Het bijgaande beeldkwaliteitsplan 'Tuinstraatkwartier De Bilt' vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota gemeente De Bilt;
3. Voor het plangebied 'Tuinstraatkwartier De Bilt' geen exploitatieplan vast te stellen.

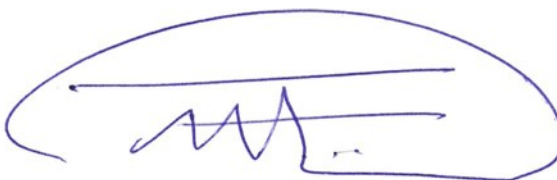
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28-11-2024,

de raad voornoemd,
de griffier,



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

de voorzitter,



M.A. Fränzel Msc