

Gemeente Zeist

12RAAD0022

Ronde Tafel : 14 februari 2012
Debat : 6 maart 2012
Raadsvergadering : 20 maart 2012
Gewijzigd voorstel :
Portefeuillehouder : Jacqueline Verbeek
Organisatieonderdeel: publiek & dienstverlening
Telefoon : 030 - 698 7702
Datum : 16-1-2012
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Antonlaan – Weeshuislaan"

VOORSTEL

De volgende punten worden voorgesteld:

1. Instemmen met de inhoud van het bestemmingsplan "Antonlaan – Weeshuislaan" en bijbehorende Nota van Zienswijzen;
2. Instemmen met de in de nota opgenomen ambtshalve wijziging;
3. Het bestemmingsplan "Antonlaan – Weeshuislaan" met de planidentificatie nl.imro.0355.BPAntonWeeshuisln-VS01 met de bijbehorende bestanden in elektronische vorm vaststellen;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast stellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vaststellen en
6. het vaststellingsbesluit eerder bekend te laten maken dan zes weken na de vaststelling, indien de VROM-inspectie en GS hiermee instemmen.

BESLUIT RAAD

20 maart 2012

Conform Besluit

12RAAD0022

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opsteller: N.G. Geelkerken

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan “Antonlaan – Weeshuislaan”

VOORSTEL

1. Instemmen met de inhoud van het bestemmingsplan “Antonlaan – Weeshuislaan” en bijbehorende Nota van Zienswijzen;
2. Instemmen met de in de nota opgenomen ambtshalve wijziging;
3. Het bestemmingsplan “Antonlaan – Weeshuislaan” met de planidentificatie nl.imro.0355.BPAntonWeeshuisln-VS01 met de bijbehorende bestanden in elektronische vorm vaststellen;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast stellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vaststellen en
6. het vaststellingsbesluit eerder bekend te laten maken dan zes weken na de vaststelling, indien de VROM-inspectie en GS hiermee instemmen.

INLEIDING**Doel van het voorstel**

Vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan “Antonlaan – Weeshuislaan”, zodat voor dit perceel een actueel en passend ruimtelijk kader geldt.

ARGUMENTEN

- De ontwikkeling van deze locatie past in de door de gemeenteraad vastgestelde nota van uitgangspunten voor het centrum en de in het coalitieakkoord beschreven doelstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van het centrum.
- De maximale hoogtes, die in dit plan worden gehanteerd, sluiten goed aan bij de maximale bouwhoogtes van Belcour en de appartementen langs de Antonlaan, direct aansluitend op de planlocatie.
- De ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de hoofd winkelroute in Zeist. Momenteel lukt het maar beperkt om het winkelend publiek van de Slotlaan naar het Belcour te trekken en vice versa. De realisering van voorliggend plan kan hier een goede scharnierfunctie invullen, ook in stedenbouwkundige zin.
- Voorliggend plan is aan de gebruikelijke randvoorwaarden getoetst. Er zijn geen redenen gevonden om van medewerking aan het bestemmingsplan af te zien. De ontwikkelaar is zich bewust van de politieke gevoeligheid van deze locatie en staat in voldoende mate garant voor een goede afwikkeling van die punten binnen het project waar nog nadere afspraken met de gemeente wenselijk en/of benodigd zijn. Deze zaken zullen nader worden uitgewerkt voorafgaand aan de verlening van de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Het plangebied ligt al enige jaren braak. Het is onwenselijk om deze prominente centrumlocatie braak te hebben liggen vanwege de slechte uitstraling daarvan op het centrum van Zeist. Vaststelling van dit bestemmingsplan is een noodzakelijke stap op weg naar de gewenste bebouwing van het perceel.

KANTTEKENINGEN

Het plan voorziet slechts beperkt in parkeervoorzieningen. Vanwege de ligging van het plangebied in de het centrum en de directe nabijheid van centrale parkeergarages, valt te verwachten, dat veel bezoekers van de winkels elders zullen parkeren.

Er wordt nog onderzocht hoe op de lange termijn omgegaan moet worden met de parkeervraagstukken voor het centrum. De ontwikkelaar van voorliggend plan was daar al eerder bij betrokken. Op basis van dat onderzoek lijkt het voor de hand te liggen om voor het centrum enkele grotere parkeergarages en niet heel veel kleinere parkeerlocaties te willen (laten) realiseren. Het niet realiseren van de parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelen op deze locatie, past in die lijn.

Om bovenstaande redenen zal het beperkt aantal parkeervoorzieningen naar verwachting niet tot problemen leiden. Daarnaast betaalt de ontwikkelaar de gemeente een passende afkoopsom of voorziet op een andere wijze in een passende oplossing. Een en ander is nader toegelicht in paragraaf 4.6 van de toelichting.

FINANCIËLE TOELICHTING

Voor zover de openbare ruimte aangepast dient te worden als gevolg van voorliggend plan, zijn deze kosten voor rekening van de ontwikkelaar. Hiertoe zal een overeenkomst met de ontwikkelaar worden gesloten, waarin ook het verhaal van eventuele planschade geregeld wordt. De kosten, die de gemeente gemaakt heeft voor de gevoerde procedure worden gedekt door de leges. Hierdoor zijn aan de ontwikkeling van het plan in principe geen financiële risico's voor de Gemeente Zeist verbonden.

JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure is conform artikel 3.8 Wro uitgevoerd. Zoals in de Nota van Zienswijzen beschreven staat, zijn er vier zienswijzen ingediend. Drie daarvan kunnen niet-ontvankelijk verklaard worden. Alle drie zijn op donderdag 24 november 2011 aan de balie van de gemeente afgegeven. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep echter tot en met woensdag 23 november 2011. Gelet op de korte tijd, dat de wettelijk gestelde termijn is overschreden en de belangen van reclamanten is het wenselijk de zienswijzen wel ontvankelijk te verklaren. Dit komt het maatschappelijk draagvlak voor dit plan immers ten goede.

UITVOERING

Het plan is opgesteld door de ontwikkelaar, die na het vaststellen van het planologisch kader een omgevingsvergunning voor het bouwen zal aanvragen. Na vergunningverlening, zal de ontwikkelaar zorg dragen voor de uitvoering van het plan. Bij de vergunningverlening zal, zoals te doen gebruikelijk, wederom aan gemeentelijk beleid getoetst worden.

Planning

Collegebesluit	24 januari 2012
Ronde Tafel	14 februari 2012
Debat	6 maart 2012
Vaststellingsraad	20 maart 2012

Toezending raadsbesluit aan GS en Vrom-inspectie
Bekendmaking vaststellingsbesluit (art. 3.8 lid 4 Wro, 6 weken na raadsbesluit)
Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Communicatie en Informatie en Automatisering

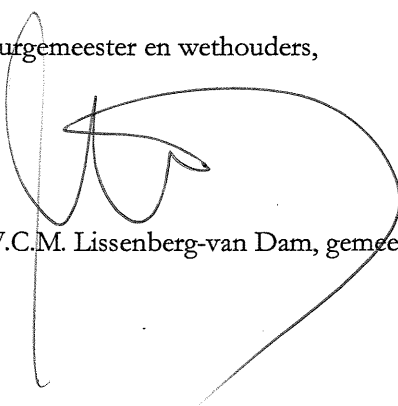
Het raadsbesluit zal op de gebruikelijke en wettelijk verplichte wijze worden gepubliceerd zowel in De Nieuwsbode en in De Staatscourant als op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

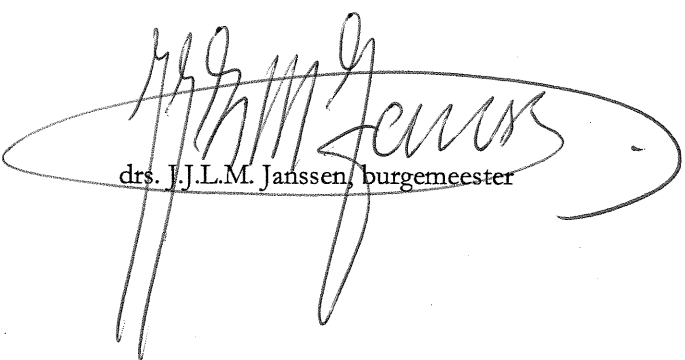
Bijlagen

- Het vast te stellen bestemmingsplan (in analoge vorm), bestaande uit de verbeelding, de planregels en de toelichting, inclusief bijlage.
- De Nota van Zienswijzen met bijbehorende bezonningsstudie.

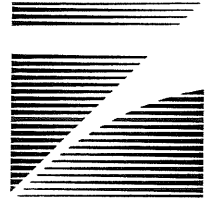
Evaluatie/controle door de raad

Burgemeester en wethouders,


W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris


drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

RAADSBSLUIT



Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 12RAAD022

Blad 1

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2012 en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen,

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 oktober 2011 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd;

gedurende de termijn van ter inzage legging 4 zienswijzen zijn ingediend;

de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan op één onderdeel te wijzigen;

daarnaast ambtshalve één wijziging in het ontwerpbestemmingsplan is aangebracht, zoals beschreven staat in de "Nota van Zienswijzen behorende bij het Bestemmingsplan Antonlaan – Weeshuislaan";

de conclusies uit genoemde Nota van Zienswijzen worden onderschreven en de daaruit voortvloeiende wijzigingen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan;

er een overeenkomst wordt gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente, zodat het verhaal van de kosten door de gemeente anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan "Antonlaan – Weeshuislaan" en bijbehorende Nota van Zienswijzen;
2. In te stemmen met de in de nota opgenomen ambtshalve wijziging;
3. Het bestemmingsplan "Antonlaan – Weeshuislaan" met de planidentificatie nl.imro.0355.BPAntonWeeshuisln-VS01 met de bijbehorende bestanden in elektronische vorm vast te stellen;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
6. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te laten maken dan zes weken na de vaststelling, indien de VROM-inspectie en GS hiermee instemmen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 maart 2012.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter