



Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Boulevard 14

Portefeuillehouder Wethouder Jansen
Opsteller E. Eilander
Zaak/stuknummer 393407
Raadsvoorstel 21RV014

Ronde Tafel N.v.t.
Debat N.v.t.
Raadsvergadering 16 februari 2021

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Boulevard 14'. Het bestemmingsplan heeft tot doel het kantoorpand zijn oorspronkelijke woonfunctie terug te geven.

Voorstel

1. Vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Boulevard 14" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPBoulevard14-OW01 in digitale en analoge vorm vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 15 juli 2020;

Besluit Raad 16 februari 2021:

Conform unaniem besloten

Basis

De monumentale villa op het perceel Boulevard 14 in Zeist, in 1905 gebouwd als woonhuis, is jarenlang in gebruik geweest als kantoorpand. De eigenaar heeft het plan opgevat om het perceel zijn woonfunctie terug te geven. Vanuit ruimtelijk oogpunt adviseren wij positief over deze functiewijziging. Om de beoogde ontwikkeling in planologisch-juridisch opzicht mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Inleiding

Op 30 juni 2020 besloot het college tot het starten van de bestemmingsplanprocedure. U bent daarover geïnformeerd via raadsinformatiebrief 20.132. Het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard 14' heeft vanaf 10 september 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de functiewijziging. De woonfunctie past in het straatbeeld, aangezien de meeste percelen eveneens een woonfunctie hebben. Er zijn geen ingrijpende (ver)bouwplannen voorzien die de monumentale waarden aantasten. Wel kan de grond rondom de monumentale villa een passende tuininrichting krijgen, doordat het aantal parkeerplaatsen op het perceel kan komen te vervallen.

Het raadsvoorstel heeft tot doel het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1 en 3 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 2 geeft aan dat er geen sprake is van kostenverhaal, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders,

Verdere proces

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, ligt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage en kunnen belanghebbenden eventueel beroep instellen bij de Raad van State.

VERDIEPING

Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan omvat het perceel Boulevard 14 te Zeist. Na een functieverandering van 'Wonen' naar 'Kantoor' enkele jaren geleden, is het plan om deze functiewijziging op het perceel weer terug te draaien. Destijds zijn er nagenoeg geen bouwtechnische wijzigingen toegepast op de villa en het bijbehorende koetshuis met monumentale status.

Deze functiewijziging is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien.

Bestemmingsplan

Het gebruik voor woondoeleinden is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', aangezien het perceel een kantoorbestemming heeft. Met toepassing van de kruimelgevallenregeling (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo) is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen om dit planologisch strijdig gebruik toe te staan. Dit is een aanzienlijk kortere procedure voor een aanzienlijk lager leges tarief. De initiatiefnemer is hierop gewezen, maar hij heeft de voorkeur gegeven aan een bestemmingsplanwijziging. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom op verzoek van de initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard 14' heeft vanaf 10 september 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

ARGUMENTATIE

Algemeen

Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de functiewijziging. De woonfunctie past in het straatbeeld, aangezien de meeste percelen eveneens een woonfunctie hebben. Er zijn geen ingrijpende (ver)bouwplannen voorzien die de monumentale waarden aantasten. Wel kan de grond rondom de monumentale villa een passende tuinrichting krijgen, doordat het aantal parkeerplaatsen op het perceel kan komen te vervallen.

Per beslispunt

1.1 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving

In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het bevoegd gezag dient expliciet een besluit te

nemen of er wel of meer milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dat geldt ook voor kleine ontwikkelingen, zoals het voorliggende bestemmingsplan.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De criteria waaraan moet worden getoetst betreffende de:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project is de conclusie dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

2.1 Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig.

Middels een planschadeovereenkomst zijn partijen overeengekomen welke rechten en plichten zij onderling hebben, wat de omvang van het verzoek betreft en hoe wordt omgegaan met planschade. In deze overeenkomst is geen exploitatiebijdrage opgenomen, omdat de door de gemeente gemaakte kosten worden gedekt door de leges. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf "financiële toelichting". De gemeentelijke kosten zijn niet hoger dan de leges die in rekening worden gebracht. Hierdoor zijn er geen resterende kosten die voor kostenverhaal in aanmerking komen. Het opstellen van een exploitatieplan of het aangaan van een anterieure exploitatieovereenkomst is derhalve niet noodzakelijk.

3.1 Vanuit ruimtelijk oogpunt adviseren wij positief over de functiewijziging

Het perceel ligt aan de rotonde ter plaatse van de Lindenlaan/Boulevard. Het straatbeeld wordt bepaald door monumentale villa's op ruime kavels. De meeste percelen hebben een woonfunctie. In de bestaande situatie heeft het pand een kantoorfunctie. Transformatie van kantoor- naar woonfunctie past in het straatbeeld. Het aantal parkeerplaatsen kan fors afnemen, waarna de grond rondom de villa een tuininrichting krijgt. Het koetshuis gaat fungeren als bijgebouw. Er zijn geen ingrijpende (ver)bouwplannen die de monumentale waarden aantasten.

3.2 Uit de plantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

In opdracht van initiatiefnemer heeft BugelHajema het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De toelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

3.3 Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Boulevard niet kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woning. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 54 dB (Lden) en blijft daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 63 dB. Het vaststellen van hogere waarden tot 53 dB is in dit geval mogelijk en past binnen de gemeentelijke beleidsregels. De ODRU is gemandateerd om de hogere grenswaarde vast te stellen. Het ontwerpbesluit hogere waarde en de bijbehorende stukken hebben gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het besluit hogere waarden geluid zal door de ODRU worden genomen en gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief. Voor de behandeling van het bestemmingsplan gelden de gebruikelijke leges. Voor het overige heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente, alle kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst. Hiermee regelen we dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Zie ook argument 2.1.

Communicatie

- Bekendmaken vaststellingsbesluit (uiterlijk 6 weken na het raadsbesluit) in de Nieuwsbode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.
- Vastgesteld bestemmingsplan beschikbaar stellen op ruimtelijkeplannen.nl.
- Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan voor beroep (gedurende 6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit).
- Informeren initiatiefnemer over vaststellingsbesluit en beroepstermijn.

Juridisch

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Bestemmingsplan

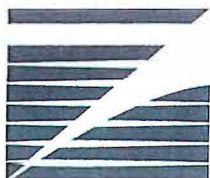
- 26 januari : collegebesluit over raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan
- 02 februari : presidium
- 11/18 februari : ronde tafel / debat
- 23 maart : besluit in de raad

BIJLAGEN

Vast te stellen bestemmingsplan, bestaande uit:

Bijlage 1 : Toelichting met bijlagen, regels en planverbeelding

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 2RV014

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 januari 2021;

BESLUIT:

1. Vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Boulevard 14" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPBoulevard14-OW01 in digitale en analoge vorm vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 15 juli 2020.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 februari 2021.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

