

Gemeente Zeist

12RAAD0021

Ronde Tafel : 08 maart 2012
Debat : 03 of 05 april 2012
Raadsvergadering : 17 april 2012
Gewijzigd voorstel : -
Portefeuillehouder : Jacqueline Verbeek
Organisatieonderdeel: publiek & dienstverlening
Telefoon : 030 - 698 7702
Datum : 16-1-2012
Onderwerp : Vaststelling Bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord

VOORSTEL

1. Instemmen met de inhoud van het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord en bijbehorende Nota van Zienswijzen;
2. Instemmen met de in de nota opgenomen ambtshalve wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord en met de planidentificatie nl.imro.0355.BPDDZBDHtHN-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

17 april 2012

Conform Besluit met aankuening dat de fracties van GDZ en Pro Zeist worden geacht tegen onderdeel Baarenseweg 1B en 1E te hebben gestemd.

12RAAD0021

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

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord

VOORSTEL

1. Instemmen met de inhoud van het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord en bijbehorende Nota van Zienswijzen;
2. Instemmen met de in de nota opgenomen ambtshalve wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord en met de planidentificatie nl.imro.0355.BPDDZBDHtHN-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 Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord, zodat voor dit gebied een actueel en passend ruimtelijk kader geldt..

ARGUMENTEN**1. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners. Vijf van de overlegpartners hebben, voornamelijk positief, gereageerd. De gemeentelijke reacties zijn in paragraaf 8.2 van de toelichting van het plan verwerkt. De conclusie is, dat het plan op voorliggende wijze kan worden vastgesteld.

2. Er is geen sprake van milieutechnische belemmeringen.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om die reden gelden er geen belemmeringen vanuit milieu, zoals geluid, externe veiligheid of iets dergelijks. In overleg met de Milieudienst is wel een milieuparagraaf opgesteld welke deel uitmaakt van de toelichting.

3. Er heeft geen uitgebreide inspraakronde plaatsgevonden

Gezien de aard van het bestemmingsplan, het uitsluitend overzetten van de planologische bestemmingen van bestaande bestemmingsplannen naar een actueel en digitaal bestemmingsplan, en de gemeentelijke inspraakverordening heeft geen officiële inspraakronde op het bestemmingsplan plaatsgevonden.

Gezien de omvang van het plan is echter wel besloten om belangstellenden de gelegenheid te bieden om kennis te nemen van de gewijzigde opbouw van (met name) de kaarten voor het gebied en te controleren of de planologische rechten goed zijn overgezet. In dit kader heeft op 4 maart 2010 een inloopbijeenkomst

plaatsgevonden. Van 21 bezoekers is een schriftelijke reactie ontvangen. Naar aanleiding hiervan zijn de kaarten op een aantal onderdelen aangepast.

4. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 16 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de formele termijn zijn 18 zienswijzen ingediend (waarvan 1 dubbel). In de Nota van zienswijzen staat te lezen op welke punten het bestemmingsplan vervolgens is aangepast aan de ingediende zienswijzen.

5. Voorgesteld wordt om het plan op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen.

Zoals aangegeven leiden de zienswijzen tot wijzigingen op onderdelen van het plan. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen hebben tot doel om geconstateerde onvolkomenheden in het plan te herstellen. Verder gaat het om toevoegingen waardoor het plan wordt verduidelijkt. Ook deze wijzigingen zijn opgenomen in de “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”.

KANTTEKENINGEN

“Koud overzetten” niet altijd mogelijk

In de Uitgangspuntennotitie is de hoofddoelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan verwoord: de bestaande bestemmingsplannen “koud overzetten” naar een actueel en digitaal bestemmingsplan en de geldende rechten daarbij één op één over te nemen. Dat is echter geen eenvoudige opgave. De oude, vigerende bestemmingsplannen moeten worden samengebracht in één actueel en digitaal bestemmingsplan.

Daar komt bij dat in 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, waarin een landelijke standaard (op hoofdlijnen) voor bestemmingsplannen is vastgelegd (de SVBP2008). Op basis daarvan heeft het gemeentebestuur een eigen uitgewerkte standaardregeling vastgesteld voor alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen (de “Zeister Standaard”). Dit betekent dat alle geldende bestemmingsplannen in het keurslijf van de SVBP2008, inclusief de nieuwe “Zeister Standaard”, moeten worden geperst.

Daarbij gelden als randvoorwaarden dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd en dat de overzetting moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Inmiddels heeft de Raad van State middels jurisprudentie laten weten, dat de beleidswens tot “koud overzetten” geen valide ruimtelijk argument is om geen medewerking te verlenen aan een in een zienswijze gevraagde ontwikkeling. Zo’n verzoek kan slechts op ruimtelijke gronden worden afgewezen.

Tot slot ziet het nieuwe bestemmingsplan er ook nog heel anders uit dan de oude bestemmingsplannen. De voorheen gebruikelijke analoge kaarten en boekjes met planvoorschriften worden vervangen door computerbestanden die digitaal kunnen worden geraadpleegd en uitgewisseld. De analoge kaarten en boekjes van het nieuwe bestemmingsplan blijven nog wel bestaan, maar hebben per 1 januari 2010 geen juridisch bindende werking meer.

Om een dergelijke complexe omzetting inzichtelijk te maken, is in de Uitgangspuntennotitie nauwkeurig uiteengezet hoe de overzetting is aangepakt. De uitgangspunten zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

FINANCIËLE TOELICHTING

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van een exploitatieplan worden (plan)kosten door de gemeente verhaald op derden. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel wijzigingsbevoegdheden of conserverende bestemmingen. Ook hoeft een exploitatieplan niet opgesteld te worden als het kostenverhaal “anderszins verzekerd is”, door bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Uitgangspunt is het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende

bestemmingsplannen. Wanneer de wijzigingsbevoegdheden verder uitgewerkt worden tot concrete wijzigingsplannen, volgt een nieuwe planologische procedure waarbij het kostenverhaal zeker wordt gesteld.

Het bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Voorts komen de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden. De kosten voor de overige gebruikelijke (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in de vigerende plannen aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde aanvragen kunnen via de leges worden verhaald.

Tenslotte wordt in één van de zienswijzen alvast aangekondigd dat reclamant overweegt planschade te claimen als het plan ongewijzigd zou worden vastgesteld. Voorgesteld wordt het plan voor haar perceel ongewijzigd vast te stellen. Een dergelijke, mogelijke, toekomstige claim is voorgelegd aan een extern adviesbureau, dat concludeert, dat ten aanzien van dit perceel "geen planologisch nadeel ontstaat dat zal leiden tot een waardevermindering". Verder wordt geconcludeerd, dat de gemeente Zeist geen rekening hoeft te houden met (directe) planschade inzake deze objecten. Deze conclusies zijn op goede wijze en voldoende onderbouwd, zodat deze door de gemeente als standpunten overgenomen kunnen worden. De mogelijke planschadeclaim leidt dus, naar verwachting, niet tot problemen met de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

JURIDISCHE ASPECTEN

Binnen het plangebied liggen twee "witte vlekken", waar wel nieuwe planologische ontwikkelingen op stapel staan. Om de voortgang van het totale bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord niet te vertragen, is ervoor gekozen om deze locaties niet in het bestemmingsplan op te nemen. De eerste locatie betreft Biltseweg 10 te Bosch en Duin. Op 4 oktober 2011 heeft uw raad voor deze locatie het bestemmingsplan "Landgoed Vinkenhof" vastgesteld.

De tweede locatie is het perceel naast Paltzerweg 203 op de hoek met de Tolhuislaan. Hiervoor wordt, naar verwachting, op korte termijn door de initiatiefnemer het bestemmingsplan "Paltzerweg 203a" ingediend, waarna het college het in procedure zal brengen. Uiteraard wordt uw raad daarvan dan op de hoogte gesteld.

UITVOERING

Aangezien het een conserverend plan betreft, zijn er in principe geen zaken die naar aanleiding van dit plan uitgevoerd behoeven te worden.

Planning

Ronde Tafel	08 maart 2012
Debat	03 of 05 april 2012
Vaststellingsraad	17 april 2012

Toezening 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.

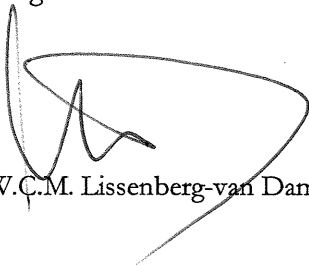
Bijlagen

- Het vast te stellen bestemmingsplan (in analoge vorm), bestaande uit de verbeelding, de planregels en de toelichting, inclusief bijlage (schriftelijk: 1 per fractie).
- De Nota van Zienswijzen

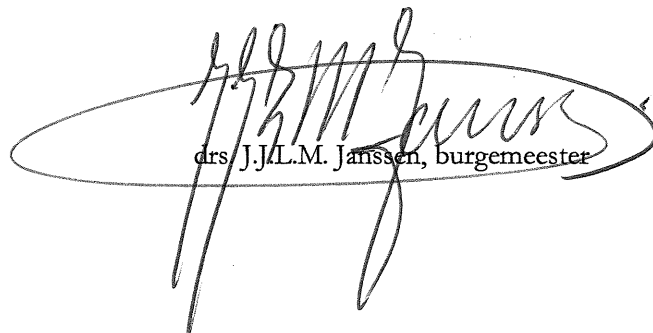
Evaluatie/controle door de raad

n.v.t.

Burgemeester en wethouders,



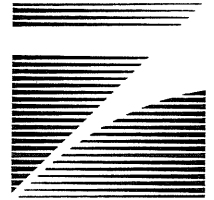
W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris



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

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 12RAAD0021



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 16 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd;

gedurende de termijn van terinzagelegging 18 zienswijzen (waarvan 1 dubbel) zijn ingediend;

de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

daarnaast ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht, welke zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;

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

geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat 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 Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord en bijbehorende Nota van Zienswijzen;
2. In te stemmen met de in de nota opgenomen ambtshalve wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord en met de planidentificatie nl.imro.0355.BPDDZBDHtHN-VS01 met de bijbehorende bestanden in elektronische vorm vast te stellen;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
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 17 april 2012.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

