

Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Dolderseweg 124

Portefeuillehouder	Wethouder Jansen	Ronde Tafel	N.v.t.
Opsteller	G-J Brinkman	Debat	N.v.t.
Zaak/stuknummer	249576	Raadsvergadering	12 december 2017
Raadsvoorstel	17RV086		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vasstellen van het bestemmingsplan "Dolderseweg 124", dat tot doel heeft om op deze locatie een kleinschalig gebouw met 5 appartementen te realiseren.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Dolderseweg 124" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPDolderseweg124-VS01" ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende wijziging:
- 3.2 Bouwregels (bestemming Bos-Tuin)
Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen;

Te wijzigen in:

- 3.2 Bouwregels (bestemming Bos-Tuin)
Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen tot een maximale oppervlakte van totaal 10m².
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 12 december 2017:

Conform unaniem besloten

Basis

Inleiding

Op 27 maart 2017 is een verzoek ontvangen van Combi Vastgoed B.V. voor de vaststelling van een bestemmingsplan dat het planologisch mogelijk moet maken om een gebouw met 5 appartementen te realiseren aan de Dolderseweg 124. Op dit moment staat er op deze locatie een vrijstaande villa. In het huidige bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Noord" is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 1 woning gebouwd mag worden. De nieuwe ontwikkeling voorziet in sloop van de huidige woning, wijziging van het bouwvlak en het mogelijk maken van niet-grondgebonden woningen. Ten opzichte van het huidige planologische regime dient ook de maximale bouwhoogte te worden verhoogd van 9 naar 10 meter.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 1 augustus tot en met 11 oktober 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ontvangen van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. In een kort interactief traject met de aanvrager, de indiener van de zienswijze en de gemeente is overeenstemming bereikt waarbij het bestemmingsplan op een klein onderdeel aangepast dient te worden. Daarna heeft Stichting Milieuzorg Zeist e.o. haar zienswijze ingetrokken.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel voorliggend bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld.

Toelichtingen

	Financiën		Juridisch		Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Nadat uw raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl).

VERDIEPING

Inleiding

Op 27 maart 2017 is een verzoek ontvangen van Combi Vastgoed B.V. voor de vaststelling van een bestemmingsplan dat het planologisch mogelijk moet maken om een gebouw met 5 appartementen te realiseren aan de Dolderseweg 124. Op dit moment staat er op deze locatie een vrijstaande villa. In het huidige bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Noord" is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 1 woning gebouwd mag worden. De nieuwe ontwikkeling voorziet in sloop van de huidige woning, wijziging van het bouwvlak en het mogelijk maken van niet-grondgebonden woningen. Ten opzichte van het huidige planologische regime dient ook de maximale bouwhoogte te worden verhoogd van 9 naar 10 meter.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 1 augustus tot en met 11 oktober 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ontvangen van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. In een kort interactief traject met de aanvrager, de indiener van de zienswijze en de gemeente is overeenstemming bereikt waarbij het bestemmingsplan op een klein onderdeel aangepast dient te worden. Daarna heeft Stichting Milieuzorg Zeist e.o. haar zienswijze ingetrokken.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

ARGUMENTATIE

1- Vanuit milieuoogpunt zijn er geen belemmeringen

Het plan is ter beoordeling aan de omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd en de gemaakte opmerkingen zijn in het plan verwerkt waardoor er vanuit milieuoogpunt geen belemmeringen zijn.

2 – Het initiatief zorgt voor verduurzaming van het gebied

Op 27 juni 2017 heeft het college de duurzaamheidsambitie vastgesteld. Het plan aan de

Doldersweg was op dat moment al ingediend en in een vergevorderd stadium. Toch heeft de Aanvrager besloten om naar aanleiding van deze duurzaamheidsambitie aardgasloos te gaan bouwen. Het gebouw zal voor wat betreft energie in grote mate zelfvoorzienend zijn, maar het is niet mogelijk om het gebouw als nul-op-de-meter uit te voeren. Doordat het een appartementengebouw betreft is er relatief minder dakvlak. Dit dakvlak zal in zijn geheel worden vol gelegd met zonnepanelen, maar dit is niet helemaal voldoende om in de gehele energievoorziening te voorzien. Vanwege het aanwezige groen is het niet gewenst of haalbaar om een groot deel van het terrein van zonnepanelen te voorzien. De ontwikkelaar van het plan heeft zich ingespannen om verder te gaan dan de wettelijke eisen die in dit kader worden gesteld. Deze inspanning leidt ertoe dat dit plan een bijdrage levert aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist.

3 – Initiatiefnemer en omgeving hebben een interactief plantraject doorlopen.

De eerste planvorming voor dit project vond eind vorig jaar al plaats. Door middel van een conceptaanvraag wilde de initiatiefnemer de haalbaarheid van een bijna kant-en-klaar plan weten. Met slechts enkele randvoorwaarden hebben wij aangegeven om via een interactief voortraject draagvlak voor het plan te creëren. Dit heeft de initiatiefnemer goed opgepakt. Er is een intensief en betrokken proces geweest om de omwonenden en andere belanghebbenden deelgenoot van het plan te maken en mee te denken.

Vanwege de lokale kennis en betrokkenheid van de initiatiefnemers is er gekozen voor een directe benadering (zowel schriftelijk als mondeling) van alle betrokken partijen. De partijen zijn een op een gesproken, waarbij de gelegenheid is geboden om het voorgestelde plan te becommentariëren.

Vanuit de omwonenden is het plan overwegend positief ontvangen. Het plan wordt gerealiseerd op een perceel van circa 6.000m². Als gevolg hiervan zijn de naaste burens vrij veraf gepositioneerd en verwachten zij geen overlast, mits de bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden blijft. De kleinschaligheid maakt het geheel voor de omgeving niet bedreigend en men is blij met een hoogwaardige invulling, zoals in dit plan voorzien.

4 - Het overleg met de wettelijke overlegpartners is positief verlopen

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de Gasunie, de Veiligheidsregio Utrecht en de provincie Utrecht hebben positief geadviseerd over het plan. Van Vifens is geen reactie ontvangen.

5 - De enige ingediende zienswijze is ingetrokken

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één zienswijze ontvangen van Stichting Milieuzorg Zeist e.o. . Na het indienen van de zienswijze is het initiatief genomen om in gezamenlijkheid de mogelijkheid te onderzoeken om tot een oplossing te komen waarbij een ieders belang gerespecteerd zou kunnen worden ter voorkoming van een formeel juridisch traject. Op ons initiatief zijn hiervoor twee gesprekken geweest waarbij tevens de indiener van de zienswijzen en de aanvrager aanwezig waren. De gesprekken hebben zowel op het gemeentekantoor als op de betreffende locatie aan de Dolderseweg plaatsgevonden. Dit zeer constructieve overleg heeft geleid tot een overeenstemming waarbij onder meer is afgesproken dat de situering van de bovengrondse parkeerplaatsen zodanig gewijzigd wordt dat de ter plaatse aanwezige grove dennen zo veel als mogelijk zullen worden behouden en er een kleine aanpassing in de planregels zal worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Deze wijziging van de planregels betreft een beperking van het bouwen van de zogeheten "bouwwerken geen gebouwen zijnde" in de bestemming "Bos-tuin". Om het groene karakter van het perceel te behouden heeft het gehele perceel (behoudens het bouwvlak) de bestemming "Bos-tuin".

Op deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwen, maar stond in het ontwerpbestemmingsplan dat er "uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 meter mag bedragen". Vooralsnog was hierin geen beperking opgenomen over de maximale oppervlakte van deze andere bouwwerken waardoor deze in theorie onbeperkt gebouwd zouden kunnen worden.

Gelet hierop wordt voorgesteld om voor deze bouwwerken een maximale oppervlakte van 10 m2 op te nemen en op die wijze het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Vanwege de bereikte overeenstemming heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. haar zienswijzen ingetrokken.

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief. Op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, zodat de gemeente geen financieel risico loopt bij deze ontwikkeling. Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Communicatie

Nadat uw raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Juridisch

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.8 Wro doorlopen en kan aan u ter vaststelling worden aangeboden.

VERDERE PROCES

Gelet op het feit dat de ingediende zienswijzen zijn ingetrokken en er geen overige zienswijzen zijn ingediend wordt voorgesteld om het plan zonder tussenkomst van Ronde Tafel en Debat direct ter besluitvorming voor te leggen aan uw raad.

Planning en uitvoering

- 14 november: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 22 december: besluitvorming raadsvergadering
- Bekendmaking vaststellingsbesluit
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 12 december 2017 ter vaststelling aan u aangeboden.

BIJLAGEN

Bijlage 01: Plankaart vastgesteld bestemmingsplan Dolderseweg 124

Bijlage 02: Regels vastgesteld bestemmingsplan Dolderseweg 124

Bijlage 03: Toelichting vastgesteld bestemmingsplan Dolderseweg 124

Bijlage 04: Akoestisch onderzoek

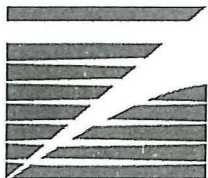
Bijlage 05: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 06: Asbestonderzoek

Bijlage 07: Quicksan natuurtoets

Bijlage 08: Watertoets

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV086

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2017;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Dolderseweg 124" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPDolderseweg124-VS01" ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende wijziging:
 - 3.2 Bouwregels (bestemming Bos-Tuin)
Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen;

Te wijzigen in:

- 3.2 Bouwregels (bestemming Bos-Tuin)
Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen tot een maximale oppervlakte van totaal 10m².
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

