

Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Dolderseweg 20

Portefeuillehouder Wethouder Jansen
Opsteller E. Eilander
Zaak/stuknummer 401048
Raadsvoorstel 21RV017

Ronde Tafel 01 april 2021
Debat -
Raadsvergadering 20 april 2021

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan "Dolderseweg 20". Het bestemmingsplan heeft tot doel de bouw van een tweede woning mogelijk te maken.

Voorstel

1. De nota van zienswijzen vast te stellen;
2. Vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Dolderseweg 20" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPDolderseweg20-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 20 april 2021:

Conform unaniem besloten

Basis

De eigenaar van het perceel Dolderseweg 22 te Huis ter Heide wenst op het betreffende perceel een tweede woning te realiseren. Vanuit ruimtelijk oogpunt adviseren wij positief over deze ontwikkeling. Om het plan mogelijk te maken heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn vier (4) zienswijzen ontvangen. Deze geven geen aanleiding het plan aan te passen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De eigenaar van het perceel Dolderseweg 22 te Huis ter Heide wenst op het betreffende perceel een tweede woning te realiseren. Het bestaande perceel zal worden gesplitst in twee nieuwe woonpercelen.

In opdracht van de eigenaar is een stedenbouwkundige visie opgesteld, waarin een aantal ruimtelijke uitgangspunten is vastgelegd (goot- en nokhoogte, afstand tot perceelsgrenzen, situering voorgevel). Deze uitgangspunten zijn vertaald in een ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2). Op 14 juli 2020 heeft u besloten dit vrij te geven voor ter inzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 10 september tot en met 21 oktober ter inzage gelegen. Er zijn in die periode vier (4) zienswijzen ontvangen. Deze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Argumenten

Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor het toevoegen van een extra wooneenheid. De nieuwe wooneenheid komt binnen het bestaand stedelijk gebied in het lint van de Dolderseweg, naast de reeds op het perceel aanwezige woning.

Het raadsvoorstel heeft tot doel het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1, 2 en 4 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 3 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 Dolderseweg 20 te Huis ter Heide. Het perceel behoort nu nog bij de woning op de Dolderseweg 22 te Huis ter Heide. De eigenaar wil de mogelijkheid creëren om op het perceel een tweede woning te realiseren. Het toevoegen van een tweede woning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord", welke is vastgesteld op 17 april 2012. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien.

Medewerking aan deze herziening kan worden verleend, omdat het perceel gelegen is binnen het bestaande stedelijk gebied en de nieuwe woning stedenbouwkundig inpasbaar is in het bestaande lint van de Dolderseweg te Huis ter Heide.

Bestemmingsplan

Het bouwen van een tweede woning is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord", aangezien op basis van dit bestemmingsplan op dit perceel de bouw van een (1) woning is toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is op verzoek van de initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan "Dolderseweg 20" heeft vanaf 10 september 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Er zijn een (4) zienswijzen ingediend. Deze zijn allen afkomstig van omwonenden. Deze worden besproken bij argumentatie, beslispunt 1.1

ARGUMENTATIE

Algemeen

Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van een tweede woning. Het perceel heeft al de woonfunctie. Het betreffende deel van het perceel is aangemerkt als tuin.

Per beslispunt

1.1 De ingediende zienswijzen dienen te worden beoordeeld

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier (4) zienswijzen (onderdeel bijlage 1) ontvangen. Deze zijn afkomstig van omwonenden. Deze zienswijzen gaan, kort samengevat, over

- de communicatie door de initiatiefnemer in het voortraject,
- het zijn tegen de bebouwing in zijn algemeenheid,
- overlast,

- het veranderen van het aanzicht,
- het wegvallen van uitzicht,
- inbreuk op de privacy,
- het liggen naast een groene structuur,
- planschade en
- stedenbouwkundige aspecten.

In de nota van zienswijzen (bijlage 1) is aangegeven dat de gemeente het betreurt dat de communicatie door initiatiefnemer naar de omgeving als onvolledig en onjuist wordt ervaren, ondanks de inspanningen van de initiatiefnemer (medio 2016 eerste communicatie over eerste schetsplan en begin 2019 informatiebrief over aangepaste schetsplan, met mogelijkheid aanvullend gesprek tweede helft 2019).

Meer inhoudelijk is aangegeven dat de ontwikkeling plaats vindt in het bestaand stedelijk gebied, in het bestaande lint van de Dolderseweg van Huis ter Heide. Daarbij is de locatie op het perceel en de breedte van de voorgevel afgestemd op de positie en omvang van de omliggende woningen. Voor de maximale goot- en nokhoogte is aangesloten bij de in het bestemmingsplan opgenomen maximale goot- en nokhoogte van de omliggende percelen. Door aan te sluiten bij deze stedenbouwkundige kenmerken van het gebied wordt een eventuele impact op de omgeving en overlast voor omwonenden (privacy, uitzicht en aanzicht) beperkt. Overlast van bouwverkeer valt buiten het afwegingskader.

Gelet op het vorenstaande kunnen de ontvangen zienswijzen niet leiden tot een weigering of aanpassing van het bestemmingsplan, daarom stellen wij voor de zienswijzen af te wijzen.

2.1 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 wetswijziging 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.

Namens de initiatiefnemer is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. 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.

3.1 Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig

In de gesloten anterieure en planschadeovereenkomst zijn partijen overeengekomen welke rechten en plichten zij onderling hebben, wat de omvang van het verzoek betreft en hoe onder andere wordt omgegaan met planschade. Tevens is in deze overeenkomst de landschappelijke inpassing en daarmee ook de sloop van diverse agrarische opstallen privaatrechtelijk geborgd tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In de overeenkomst is geen exploitatiebijdrage opgenomen, omdat de 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 is derhalve niet noodzakelijk.

4.1 Vanuit ruimtelijk oogpunt adviseren wij positief over deze ontwikkeling

Het toevoegen van een nieuwe woning vult een gat in het bestaande bebouwingslint. Een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing is van belang. Om die reden is in opdracht van de initiatiefnemer een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. Het rapport vindt u als bijlage. Deze verkenning bevat uitgangspunten over de situering, oriëntatie en goot- en nokhoogte van de nieuwe woning. Daarom stellen wij voor om in te stemmen met de beoogde nieuwbouw.

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

In opdracht van initiatiefnemer heeft bureau Dutchplanners een 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.

Zoals onder 1.1 is aangegeven, veranderen de ingekomen zienswijzen niets aan deze beoordeling.

De toelichting, regels en de verbeelding zijn bijgevoegd als bijlage 2.

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief. Voor de behandeling van het bestemmingsplan gelden de gebruikelijke leges (€ 29.800,-). Voor het overige heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente; alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is onder meer opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Zie ook argumentatie beslispunt 3.1.

Communicatie

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

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

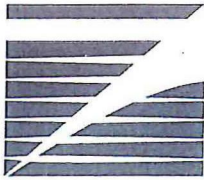
Bestemmingsplan

- 02 maart : collegebesluit over raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan
- 09 maart : presidium
- 1 april : ronde tafel / debat
- 20 april : besluit in de raad

BIJLAGEN

- Bijlage 01 1 : nota van zienswijzen, inclusief geanonimiseerde zienswijzen
- Bijlage 01 2 : oplegger voor de raad inclusief originele zienswijzen (niet openbaar onder AVG, bevat persoonsgegevens indieners zienswijzen)
- Bijlage 02 : ontwerpbestemmingsplan (inclusief toelichting met bijlagen, regels met bijlagen en verbeelding)

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 21RV017

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2021;

BESLUIT:

1. De nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan "Dolderseweg 20" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPDolderseweg20-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 20 april 2021.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

A.W. Pastoor, plv. voorzitter

