

Gemeente Zeist

VOORBLAD RAADSVOORSTEL

13RV0028

Ronde Tafel : 09 april 2013
Debat : 23 april 2013
Raadsvergadering : 14 mei 2013
Gewijzigd voorstel : -
Portefeuillehouder : Jacqueline Verbeek
Organisatieonderdeel : Publiek & Dienstverlening
Telefoon : 14030
Datum : 20 maart 2013
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan

VOORSTEL

1. de overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan" over te nemen;
2. het bestemmingsplan met de plannaam "Dr. Schaepmanlaan" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPDrSchaepman-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van 10 december 2012;
4. op dit besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. het besluit binnen twee weken na de vaststelling bekend te maken.

BESLUIT RAAD

14 mei 2013

Conform unaniem besloten. Tevens is er een motie aangenomen (bijgevoegd).

13RV0028

Aan de raad van de gemeente Zeist

Opsteller: A.C. de Bruin

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan

VOORSTEL

1. de overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan" over te nemen;
2. het bestemmingsplan met de plannaam "Dr. Schaepmanlaan" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPDrSchaepman-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van 10 december 2012;
4. op dit besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. het besluit binnen twee weken na de vaststelling bekend te maken.

INLEIDING

In 2009 heeft de gemeenteraad het planologisch kader voor het Zomerkwartier vastgesteld. Door de R.K. Woningbouwvereniging is voor het deelgebied gelegen tussen de Dwarsweg, de Dr. Schaepmanlaan en de Jacob van Lennepweg een bouwplan ontwikkeld. Het bouwplan voorziet feitelijk in een volledige herbouw van de bestaande huurwoningen (alleen de voorgevel blijft intact). Daarnaast worden er aan de noordzijde van de Dr. Schaepmanlaan 15 nieuwe woningen gerealiseerd en wordt aan de zuidzijde van de Dr. Schaepmanlaan een twee-onder-één-kapwoning toegevoegd. In totaal gaat het om 84 woningen (67 herbouw en 17 nieuw), alle in het sociale segment.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 januari tot en met 6 maart 2013 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn zijn 3 zienswijzen binnengekomen. Buiten de termijn is nog 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is namelijk gedateerd op 8 maart 2013 en bij de gemeente ingekomen op 18 maart 2013. Daarom dient te worden geconcludeerd dat deze zienswijze buiten de termijn is ingediend en dus niet-ontvankelijk is.

De 3 ontvankelijke zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en van een reactie voorzien. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan

ARGUMENTEN**1. Het plan voldoet aan het woonbeleid**

Het plan voorziet geheel in woningen in het sociale segment. Hiermee voldoet het plan volledig aan het gemeentelijke woonbeleid, zoals dat onder meer is vastgelegd in de Woonvisie 2006-2010. Het plan voldoet tevens aan de momenteel in ontwikkeling zijnde concept Woonvisie 2013-2015. De woningen worden gebouwd voor starters en senioren, hetgeen in overeenstemming is met de op 7 maart 2011

vastgestelde Structuurvisie Gemeente Zeist 2020. Dit heeft positieve gevolgen voor de doorstroming van huurwoningen. Verder voorziet het plan in het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, omdat een groot aantal aanwezige woningen duurzaam zal worden gerenoveerd.

Ook het toevoegen van een 17-tal woningen in het sociale segment kan als positieve ontwikkeling worden gezien. Uit onderzoek dat in het kader van de concept Woonvisie 2013-2015 is uitgevoerd, blijkt namelijk dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Zeist zal afnemen. De redenen hiervoor zijn de sloop van sociale huurwoningen, de verkoop en huurharmonisatie (huren worden hoger waardoor deze niet langer beschikbaar zijn voor de lagere inkomensgroepen). Het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen leidt zodoende tot vernieuwing van de voorraad en past in het woonbeleid van de gemeente.

2. Het plan is stedenbouwkundig akkoord

Het plan bestaat voor het grootste gedeelte uit herbouw van bestaande woningen. Hierbij is rekening gehouden met de cultuurhistorische aspecten van het gebied, doordat het 'laanzicht' en de bestaande gevels behouden blijven. Het plan voorziet verder in het toevoegen van 17 woningen: 15 aan de noordzijde van de Dr. Schaepmanlaan en 2 (in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning) aan de zuidzijde van de Dr. Schaepmanlaan.

De bouwmassa van deze toe te voegen woningen en de footprint wijkt niet af van de bebouwing die al in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is. Ook wat betreft hoogte passen de toe te voegen woningen in de omgeving. De woningen worden weliswaar iets hoger dan de meeste van de bestaande woningen (maximaal 0,5 meter), echter deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Hier komt bij dat de bestaande woningen op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter mogen hebben (in het bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan is voor de toe te voegen woningen een maximale nokhoogte van 9 meter toegestaan). Voor de overige bestaande woningen is daarmee dus nog enige uitbreidingsruimte geboden in de hoogte. Overigens komt deze planregeling overeen met de planregeling uit het vorige bestemmingsplan (bestemmingsplan De Schil), waarin was geregeld dat de bestaande woningen maximaal in twee bouwlagen mochten worden gebouwd, met een maximale nokhoogte van 11 meter.

Geconcludeerd dient te worden dat de in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen in omvang en aard niet hoger en breder zijn dan de bebouwing die in de omgeving aanwezig is én daar op grond van het geldende bestemmingsplan planologisch mogelijk is. De toe te voegen woningen zullen zich dan ook in het straatbeeld voegen. Tot slot wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. Op basis van deze norm dienen 29 parkeerplaatsen te worden toegevoegd. Feitelijk worden in het bestemmingsplan 44 parkeerplaatsen toegevoegd.

3. Er is geen sprake van milieutechnische belemmeringen

Vanuit milieuhygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die de ontwikkeling van het plan in de weg staan. Het bestemmingsplan is daartoe ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. In hoofdstuk 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn alle milieuaspecten beschreven. Waarnodig wordt hierbij verwezen naar de bijbehorende onderzoeksrapporten. Deze zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

4. In het kader van het wettelijke vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners

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.

In dit kader hebben de N.V. Nederlandse Gasunie en de provincie Utrecht aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het plan is tevens voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Zij hebben positief geadviseerd over het plan. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zijn verwerkt in de toelichting.

5. Het voorontwerp heeft in juni 2012 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 juni tot en met 4 juli 2012 ter inzage gelegen. In totaal zijn 7 reacties ingediend. Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan, behoudens een kleine verduidelijking in de planregels. De inspraakreacties zijn samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien. De inspraaknota is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Overigens heeft, voorafgaand aan bovengenoemde terinzagelegging, op 5 juni 2012 een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden in het kantoor van de R.K. Woningbouwvereniging aan de Hortensialaan 30 (dit is vlakbij het plangebied). De informatiebijeenkomst was bedoeld om de omwonenden de kans te geven het plan goed te beoordelen en vragen te stellen.

6. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 24 januari tot en met 6 maart 2013 ter inzage gelegen. Binnen de formele termijn zijn 3 zienswijzen ingediend; buiten de termijn is nog 1 zienswijze ontvangen. Deze laatst genoemde zienswijze is dan ook niet-ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat, inhoudelijk beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien in bijgevoegde "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan". De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. Crisis- en herstelwet van toepassing

Sinds 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) van kracht. Deze wet is bedoeld om een aantal procedures te verkorten. Deze wet is onder andere van toepassing op ontwikkelingen ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen (bijlage 1 van de Chw). Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van in totaal 17 woningen, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit betekent dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing is.

Als gevolg hiervan kan de eventuele beroepsfase van het bestemmingsplan sneller doorlopen worden. Zo gelden er snellere doorlooptijden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er dient bijvoorbeeld binnen 6 maanden uitspraak te worden gedaan door de Afdeling. Ook dienen beroepschriften direct alle beroepsgronden te bevatten (er kan geen pro-forma beroep worden ingesteld). Hierdoor kan de Afdeling sneller tot beoordeling van de beroepschriften overgaan. Samengevat zorgt het van toepassing zijn van de Chw er voor dat de eventuele beroepsfase sneller doorlopen kan worden, zonder dat belanghebbenden hierdoor in hun belangen worden geschaad.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËLE TOELICHTING

Het betreft een particulier initiatief. De R.K. Woningbouwvereniging is eigenaar van de gronden binnen de planlocatie. De ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van R.K. Woningbouwvereniging. Op basis van afdeling 6.4 van de Wro (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband is met de R.K. Woningbouwvereniging een overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal van de door de gemeente te maken kosten verzekerd.

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

JURIDISCHE ASPECTEN

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

UITVOERING

Planning

- 26 maart: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 9 april: Ronde Tafel
- 23 april: Debat
- 14 mei: Raadsvergadering, besluit omtrent vaststelling
- Bekendmaking vaststellingsbesluit (binnen 2 weken na vaststelling)
- Beroepstermijn (gedurende 6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Communicatie en Informatie en Automatisering

Nadat de raad het bestemmingsplan ongewijzigd heeft vastgesteld, 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). Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

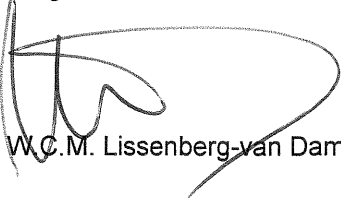
Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan, inclusief bijlagen
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan

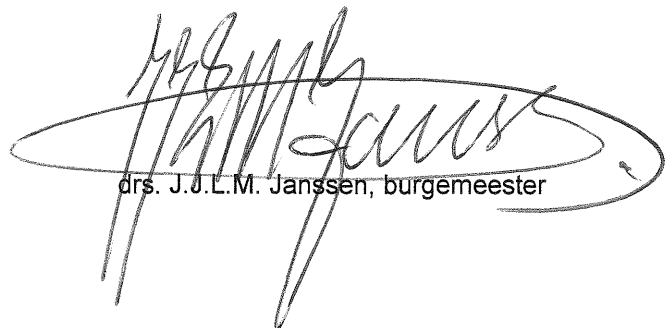
Evaluatie/controle door de raad

Het bestemmingsplan wordt op 14 mei 2013 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Burgemeester en wethouders,



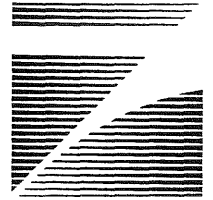
W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris



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

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 13RV0028



Blad 1

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2013, 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 24 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd;

gedurende de termijn van terinzagelegging 3 zienswijzen zijn ingediend;

buiten de termijn van terinzagelegging 1 zienswijze is ingediend;

de zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan te wijzigen;

de conclusies uit de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan" worden onderschreven;

op dit besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen bij dit bestemmingsplan omdat de kosten ter zake van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd;

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

BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan" over te nemen.
2. Het bestemmingsplan met de plannaam "Dr. Schaepmanlaan" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPDrSchaepman-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van 10 december 2012.
4. Op dit besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
6. Het besluit binnen twee weken na de vaststelling bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 mei 2013.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

Motie is unaniem aangenomen

~~Pro~~ Zeist

GR~~E~~NE
DEMOCRATEN
ZEIST

SEYST.nu

Motie Bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan

De gemeenteraad van Zeist, in vergadering bijeen op 14 mei 2013 ter
behandeling van Raadsvoorstel bestemmingsplan Dr. Schaepmanlaan(13RV0028)

Constateerende dat:

- er in het bestemmingsplan een in/uitrit aan JP Heijelaan is opgenomen die toegang geeft tot een pad achter de woningen aan de zuidzijde van de Dr. Schaepmanlaan;
- deze in/uitrit momenteel slechts beperkt wordt gebruikt voor autoverkeer;
- er in de nieuwe situatie carports worden gebouwd ten behoeve van de parkeeroplossing voor alle desbetreffende woningen;
- er daardoor meer verkeersbewegingen van en naar de J.P. Heijelaan zullen komen;
- op dit moment er problemen zijn doordat de J.P. Heijelaan een smalle straat is waarin aan beide kanten wordt geparkeerd;
- als gevolg daarvan schade aan auto's en onveilige verkeerssituaties op de J.P. Heijelaan ontstaan;

Overwegende dat:

- door toename van het aantal verkeersbewegingen bovengenoemde problemen zullen toenemen;
- dit geen gewenste situatie is;

Roept het college op:

- om bij beide woningbouwcorporaties er op aan te dringen om in overleg met alle partijen (verkeerskundige, bewoners J.P. Heijelaan en gebruikers achterpad) alle opties te bekijken om te komen tot een verkeersveilige oplossing voor de J.P. Heijelaan;

En gaat over tot de orde van de dag

Pro Zeist
Renée Tessels

Groene Democraten Zeist
Koos van Gemeren

Seyst.Nu
Roy Luca