



Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Duinweg 5

Portefeuillehouder

Opsteller N. Geelkerken

Zaak/stuknummer 240784

Raadsvoorstel 17RV069

Ronde Tafel

Debat

Raadsvergadering

N.v.t.

N.v.t.

03 oktober 2017

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Het planologisch mogelijk maken van een logische en gewenste herschikking van de woningen Duinweg 5 en 5A op hun percelen.

Voorstel

De raad wordt voorgesteld:

- 1) het bestemmingsplan met de plannaam "Duinweg 5, 5A, 7 en 7A Bosch en Duin" en met de planidentificatie NL.IMR0.0355.BPDuinweg5-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
- 2) de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 21 april 2016 en
- 3) geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten al anderszins is verzekerd.

Besluit Raad 03 oktober 2017:

Conform unaniem besloten.

Basis

De gewenste herinrichting van de percelen Duinweg 5 en 5A kan alleen plaats vinden, nadat uw raad bijgaand bestemmingsplan heeft vastgesteld. De initiatiefnemers dragen alle kosten van de procedure en van de uitvoering. Aangezien het aantal woningen gelijk blijft, de stedenbouwkundige structuur ter plaatse verbeterd wordt en het enige bezwaar tegen het plan in gezamenlijk overleg verholpen is, kan ingestemd worden met dit plan.

Inleiding

Op de percelen Duinweg 5 en 5A te Bosch en Duin staat van oudsher een hoofdwoning met een voormalig koetshuis. De twee panden worden echter al decennia, conform het bestemmingsplan, gebruikt als twee zelfstandige woningen. Beide panden zijn verouderd en de wens van de eigenaren tot sloop en nieuwbouw van beide panden is begrijpelijk. Daarbij willen zij de beide percelen herinrichten, zodat de twee woningen logischer op de percelen worden gesitueerd. Daarvoor is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het college heeft op 7 februari van dit jaar ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Over dit besluit heeft het college u toen geïnformeerd. Tijdens de termijn, dat het plan ter inzage heeft gelegen, is er slechts één zienswijze ingediend. Na overleg tussen deze reclamant, de initiatiefnemer en de gemeente is het plan tot volledige tevredenheid van alle partijen op het betreffende punt aangepast. Daarmee is het plan nu klaar om vastgesteld te worden.

Argumenten

De woningen Duinweg 5 en Duinweg 5A zijn naar mening van de bewoners, die ook eigenaar zijn van de respectievelijke percelen, van zodanige ouderdom en staat van onderhoud, dat vervanging middels sloop en nieuwbouw aan de orde is. Van oudsher zijn de woningen gepositioneerd op de percelen als hoofdwoning met een koetshuis. Het koetshuis is echter al decennia bestemd en in gebruik als zelfstandige woning. Deze situering is niet optimaal, omdat deze relatief weinig privacy over en weer biedt aan de bewoners en de woning in het voormalige koetshuis vrijwel direct aan de weg is gelegen.

Aangezien de percelen ruim genoeg zijn, is het plan opgevat om de woningen anders te situeren op de percelen, zodat deze landschappelijk fraaier ingepast komen te liggen en minder elkaars privacy beïnvloeden. De nieuwe situering past beter bij de stedenbouwkundige structuur van de Duinweg.

De initiatiefnemer heeft tijdig overleg gevoerd met de burens aan weerszijden en de overzijde van het plangebied. Toch heeft één buurvrouw een zienswijze ingediend: Het ontwerpplan bood de voor haar ongewenste mogelijkheid, dat de nieuw te bouwen woning op nummer 5A op het achterste gedeelte van het perceel zou worden gebouwd. Naar aanleiding van deze zienswijze is constructief overleg gevoerd tussen de aanvrager, de rentmeester van deze buurvrouw en de gemeente. Daarbij bleek al snel, dat geheel tegemoet kon worden gekomen aan de wensen van de buurvrouw zonder dat dit ten koste hoefde te gaan van de wensen van de aanvrager. De tijdens het overleg geschetste oplossing is uitgewerkt, door beide partijen akkoord bevonden en verwerkt in het voorliggende plan.

Toelichtingen

x	Financiën	x	Juridisch		Risico's
x	Communicatie	x	Automatisering		Anders

Verdere proces

Initiatiefnemers of hun rechtsopvolgers zijn volledig verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan.

VERDIEPING

Inleiding

Op de percelen Duinweg 5 en 5A te Bosch en Duin staat van oudsher een hoofdwoning met een voormalig koetshuis. De twee panden worden echter al decennia, conform het bestemmingsplan, gebruikt als twee zelfstandige woningen. Beide panden zijn verouderd en de wens van de eigenaren tot sloop en nieuwbouw van beide panden is begrijpelijk. Daarbij willen zij de beide percelen herinrichten, zodat de twee woningen logischer op de percelen worden gesitueerd. Daarvoor is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het college heeft op 7 februari van dit jaar ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Over dit besluit heeft het college u toen geïnformeerd. Tijdens de termijn, dat het plan ter inzage heeft gelegen, is er slechts één zienswijze ingediend. Na overleg tussen deze reclamant, de initiatiefnemer en de gemeente is het plan tot volledige tevredenheid van alle partijen op het betreffende punt aangepast. Daarmee is het plan nu klaar om vastgesteld te worden.

ARGUMENTATIE

De woningen Duinweg 5 en Duinweg 5A zijn naar mening van de bewoners, die ook eigenaar zijn van de respectievelijke percelen, van zodanige ouderdom en staat van onderhoud, dat vervanging middels sloop en nieuwbouw aan de orde is. Van oudsher zijn de woningen gepositioneerd op de percelen als hoofdwoning met een koetshuis. Beide woningen zijn echter al decennia bestemd en in gebruik als zelfstandige woningen. De huidige situering is niet optimaal, omdat deze relatief weinig privacy over en weer biedt aan de bewoners en de woning in het voormalige koetshuis vrijwel direct aan de weg is gelegen.

Aangezien de percelen ruim genoeg zijn, is het plan opgevat om de woningen anders te situeren op de percelen, zodat deze landschappelijk fraaier ingepast komen te liggen en minder elkaars privacy

beïnvloeden. De nieuwe situering past beter bij de stedenbouwkundige structuur van de Duinweg, waar geen enkele andere woning zo dicht aan de weg staat.

De initiatiefnemer heeft tijdig overleg gevoerd met de burens aan weerszijden en de overzijde van het plangebied. Toch heeft één buurvrouw een zienswijze ingediend: Het ontwerpplan bood de voor haar ongewenste mogelijkheid, dat de nieuw te bouwen woning op nummer 5A op het achterste gedeelte van het perceel zou worden gebouwd. Naar aanleiding van deze zienswijze is constructief overleg gevoerd tussen de aanvrager, de rentmeester van deze buurvrouw en de gemeente. Daarbij bleek al snel, dat geheel tegemoet kon worden gekomen aan de wensen van de buurvrouw zonder dat dit ten koste hoefde te gaan van de wensen van de aanvrager. De tijdens het overleg geschetste oplossing is uitgewerkt, door beide partijen expliciet akkoord bevonden en verwerkt in het voorliggende plan.

TOELICHTING

FINANCIËLE TOELICHTING

Alle kosten van de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Een met de initiatiefnemers getekende overeenkomst verzekert de gemeente ook van het verhaal van kosten, die gemoed zijn met de aansluiting van de nieuwe uitweg op de Duinweg en eventueel uit te keren planschade. De kosten van de te doorlopen procedure worden gedekt door de leges. Nu het verhaal van alle kosten al vooraf geregeld is, hoeft er geen exploitatieplan, zoals genoemd onder het derde beslispunt, te worden opgesteld.

JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure zoals beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Zoals bij 'Argumenten' beschreven, is slechts één zienswijze ingediend. Met constructief overleg tussen alle betrokken partijen is vervolgens een oplossing gevonden, die volledig tegemoet komt aan ieders wensen en verwerkt is in voorliggend bestemmingsplan.

DUURZAME ASPECTEN

Na vaststelling van dit plan zullen de huidige woningen worden gesloopt en op de gewenste plek zullen twee woningen herbouwd worden. De huidige, verouderde woningen zijn niet energiezuinig en voor dergelijke oude woningen gelden vanuit het Bouwbesluit ook aanzienlijk minder strenge eisen ten aanzien van de energiezuinigheid. De nieuw te bouwen woningen zullen tenminste moeten voldoen aan de wettelijk opgelegde Energie Prestatie Coëfficiënt, zodat dit plan sowieso een verbetering ten aanzien van duurzaamheid inhoudt.

Initiatiefnemer zal echter niet zelf gaan bouwen op deze percelen. Hij zal de percelen na herziening van het bestemmingsplan, verkopen. De nieuwe eigenaren zijn nu nog niet bekend, net zo min als de exacte bouwplannen en de mogelijkheden die de plannen bieden om duurzaam te bouwen. Ook het tijdsverloop speelt een rol. Toen de initiatiefnemer in 2011 begon met de planvorming voor deze percelen had uw raad nog geen strengere, bovenwettelijke duurzaamheidsambities vastgesteld, zoals u inmiddels heeft vastgesteld in de Brede Milieuvisie. Om deze redenen, konden de eisen dan ook niet meegenomen worden in de overeenkomst, die al met initiatiefnemer gesloten was.

Wel zijn de ambities van de Brede Milieuvisie (Nul op de meter woningen en bouwen zonder aardgasaansluiting) met de initiatiefnemer besproken. Afgesproken is dat hij de percelen te koop zal aanbieden met de expliciete vermelding van de wens van de gemeente dat hier gebouwd wordt conform de ambities van de Brede Milieuvisie. Hierover blijven wij in gesprek, vooralsnog met initiatiefnemer en vervolgens met de toekomstige eigenaren, die het initiatief zullen nemen voor de bouw. Op deze wijze blijven wij proberen om de nieuw te bouwen woningen maximaal energiezuinig en (voorbereid op) aardgasvrij te krijgen.

COMMUNICATIE, INFORMATIE EN AUTOMATISERING

Over dit plan zal op de gebruikelijke en wettelijk verplichte wijze worden gecommuniceerd, wat inhoudt, dat het plan op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website zal worden

geplaatst, de provincie, initiatiefnemers en reclamant persoonlijk op de hoogte worden gesteld en het besluit gepubliceerd zal worden in De Staatscourant en De Nieuwsbode.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Initiatiefnemers, tevens eigenaren van de percelen, of hun rechtsopvolgers zijn volledig verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan. Het staat hen in principe vrij om daarbij de planning aan te houden, die hen goeddunkt. Voordat met de sloop en/of nieuwbouw kan worden gestart zullen zij daar wel de benodigde vergunning voor aan dienen te vragen.

Evaluatie

BIJLAGEN

Het bestemmingsplan, bestaande uit:

1. de Verbeelding (de plankaart),
2. de Toelichting en de Regels van het plan en
3. de bijlagen bij de Toelichting.

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV069

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september;

BESLUIT:

- 1) Het bestemmingsplan met de plannaam "Duinweg 5, 5A, 7 en 7A Bosch en Duin" en met de planidentificatie NL.IMR0.0355.BPDuinweg5-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
- 2) De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 21 april 2016.
- 3) Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten al anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 03 oktober 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

