

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Hart van Austerlitz



Gemeente Zeist

Portefeuillehouder

Opsteller

Zaak/stuknummer

Raadsvoorstel

N. Geelkerken

249781

18RV003

Ronde Tafel

Debat

Raadsvergadering

07 december 2017

21 december 2017

16 januari 2018

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Met dit besluit kan de start plaatsvinden van de realisatie van een maatschappelijk initiatief vanuit het dorp Austerlitz dat een impuls geeft aan de leefbaarheid en kwaliteit van leven in het dorp. Het gaat om het realiseren van woningen voor jongeren en ouderen, die daarmee langer in het eigen dorp kunnen blijven wonen. Daarnaast gaat het om de realisatie van een nieuw schoolgebouw, waar de school een vernieuwend onderwijsconcept kan neerzetten dat bijdraagt aan beter basisonderwijs voor kinderen uit Austerlitz. De peuterspeelzaal krijgt een nieuw onderkomen, waarmee de verbinding blijft bestaan met de school. Het gebouw van het dorpshuis zal voor een belangrijk deel vernieuwen en nieuwe maatschappelijke functies kunnen onderbrengen op gebied van welzijn en ontmoeten. De realisatie van de multifunctionele accommodatie biedt kansen voor nieuwe samenwerking tussen de verschillende organisaties om meer te betekenen voor de inwoners van Austerlitz.

Voorgesteld wordt het planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling van het hart van Austerlitz vast te stellen en geeft uitvoering aan het besluit van de raad uit 2012 om het initiatief uit Austerlitz te ondersteunen en in goede samenwerking met alle betrokken partners te realiseren.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de beschreven procesgang van Hart van Austerlitz.
2. In te stemmen met de vergroting van het plangebied van Hart van Austerlitz.
3. In te stemmen de invulling van het plangebied die ruimte biedt voor de school, voor de peuterspeelzaal, voor de aanpassing en aansluiting op het Dorpshuis, voor 25 sociale huurappartementen en voor 15 grondgebonden woningen.
4. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen en voorgestelde aanpassingen aan het plan, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen.
5. Het bestemmingsplan "Hart van Austerlitz" met de bijbehorende bestanden en met de planidentificatie NL.IMRO,0355.BPHartAusterlitz-VS01 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
6. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van april 2016 en
7. 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 16 januari 2017:
Conform unaniem besloten

Basis

Inleiding

Bij de vaststelling door uw raad van het Dorpsplan Austerlitz is opgenomen dat in het Hart van Austerlitz de school en de peuterspeelzaal vernieuwd worden en een ontmoetingsruimte, 25 appartementen en 10 grondgebonden woningen worden toegevoegd. Het dorpsplan is vervolgens uitgewerkt tot het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpsplan Austerlitz". Op basis van de inspraakreacties daarop, is besloten de vernieuwing van het centrum in de tijd naar voren te halen en de procedure te splitsen. In een interactief traject heeft de bevolking van Austerlitz, veelal via verschillende lokale maatschappelijke organisaties, het gewenste programma bepaald. Om dit programma te kunnen realiseren zijn in 2016 naast het schoolterrein, twee aansluitende percelen aangekocht (Schoolweg 14 en Schooldwarsweg 27). Het plangebied sluit daardoor aan op het bestaande Dorpshuis en dat biedt de mogelijkheid om de gebouwen met elkaar te verbinden en maatschappelijke functies te integreren. De bevolking van Austerlitz heeft zelf gekozen voor het meest passende ontwerp voor het nieuwe multifunctionele gebouw. Om het verwachte tekort op dit plandeel te beperken, is ruimte gereserveerd om ten opzichte van het oorspronkelijke besluit vijf extra grondgebonden woningen te bouwen (waarover uw raad is geïnformeerd bij brief van 5 juli jl.). Op basis hiervan is een bestemmingsplan opgesteld, dat aan uw raad voorgelegd wordt voor vaststelling.

Argumenten

Veel draagvlak in Austerlitz

Het dorpsplan is in samenspraak met de verschillende (maatschappelijke) organisaties uit Austerlitz uitgewerkt. Mede vanwege de opgehaalde wensen zijn in 2016 twee aansluitende percelen aangekocht (waarover de raad is geïnformeerd bij brief van 5 juli jl.). Daarmee voldoet het voorliggende plan aan de wensen van het overgrote deel van de bevolking van Austerlitz en aan de eisen van de maatschappelijke groepen met wie de gemeente samenwerkt. Zeker nu de bevolking van Austerlitz zelf het ontwerp heeft gekozen voor het multifunctionele gebouw in het Hart van Austerlitz, kan dit op veel draagvlak en waardering rekenen.

Goede ruimtelijke ordening

Door de verwerving van de twee genoemde percelen ontstond een plangebied waarop het gewenste programma goed vormgegeven kan worden. Straks worden alle functies naast elkaar onder één dak gehuisvest waarbij voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Weinig zienswijzen ingediend

Gelet op de grootte van dit plan en de impact die het heeft op de kern Austerlitz, zijn opvallend weinig zienswijzen ontvangen: slechts drie. Een gedeelte van de zienswijzen heeft te maken met het feit, dat ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet alle details van het project waren uitgewerkt. Zoals in de nota van Zienswijzen staat beschreven, kon aan een gedeelte van deze zienswijzen tegemoet worden gekomen door het plan aan te passen. Voor het overige gedeelte volstaat een nadere toelichting op het inmiddels verder uitgewerkte plan.

KANTTEKENINGEN

Groen

Op en langs het plangebied staan verschillende bomen en een bomenrij, die mede het karakter van Austerlitz bepalen. Deze bomen zijn bijzonder en daar zijn wij heel zuinig op. In het bestemmingsplan is gezocht naar een inpassing, waarbij het gebouw, letterlijk, de ruimte krijgt en de waardevolle bomen zo veel mogelijk gespaard worden.

Verkeer

De nieuwbouwplannen zullen leiden tot meer verkeer. Er is zorgvuldig verkeerskundig onderzoek gedaan om de effecten daarvan in beeld te brengen. Gebleken is dat het plan niet zal leiden tot knelpunten, die vanuit het GVVP bezien onacceptabel zouden zijn. Wel wordt onderzocht hoe het kruispunt tussen de Oude Postweg en de Weideweg verkeersveiliger kan worden gemaakt.

Toelichtingen

x	Financiën	x	Juridisch		Risico's
---	-----------	---	-----------	--	----------

x	Communicatie	x	Automatisering		Anders
---	--------------	---	----------------	--	--------

Verdere proces

De planning voor de besluitvorming ziet er als volgt uit

Planning

12 december 2017	Ronde Tafel
Januari 2018	Debat
Eind januari 2018	Raadsvergadering over vaststelling BP Hart van Austerlitz
Feb./maart 2018	Beroepstermijn
Later in 2018	Start bouw (na onherroepelijk worden plan)

Voor de bouw van het nieuwe multifunctionele gebouw zal het huidige schoolgebouw gesloopt moeten worden. Tijdens de bouw zal daarom les worden gegeven in een tijdelijke voorziening. In de planning wordt er nu van uitgegaan, dat deze voorziening van augustus 2018 tot eind 2019 in gebruik zal zijn.

VERDIEPING

Inleiding

Bij de vaststelling van het Dorpsplan Austerlitz heeft uw raad opgenomen dat in het Hart van Austerlitz de school en de peuterspeelzaal vernieuwd worden en een ontmoetingsruimte, 25 appartementen en 10 grondgebonden woningen worden toegevoegd. Het dorpsplan is vervolgens uitgewerkt tot het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpsplan Austerlitz", dat in 2015 ter inzage heeft gelegen. Op basis van de inspraakreacties daarop, is besloten om enerzijds een aparte procedure te volgen voor de woningbouw in het noorden van Austerlitz en anderzijds eentje voor de ontwikkelingen in het centrum.

In eerste instantie was voorzien om in het bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht op te nemen, zodat later de plannen voor het centrum concreet vorm zouden krijgen. Uit de inspraakreacties bleek, dat de inwoners van Austerlitz, veelal vertegenwoordigd in verschillende lokale belangengroepen, de realisatie in de tijd naar voren wilden halen. Ook wilden zij volop betrokken blijven bij de uitwerking van de plannen en dat is dan ook gebeurd. Het vervolgtraject kende vele momenten waarop nieuwe wensen werden ingebracht, die gewikt en gewogen werden en waarvan de beste delen in de plannen werden verwerkt.

Zo bleek het terrein, dat beschikbaar was voor de ontwikkelingen, aan de kleine kant en werd de gemeente gevraagd of de buurpercelen bij de plannen betrokken zouden kunnen worden. De gemeente heeft vervolgens in 2016 met succes de twee aansluitende percelen, Schoolweg 14 en Schooldwarsweg 27, aangekocht. Deze extra kosten hadden een negatieve invloed op de exploitatie. Om het te verwachten tekort op dit plandeel tot een aanvaardbaar bedrag te beperken, is ruimte gereserveerd om, ten opzichte van het oorspronkelijke besluit, vijf extra grondgebonden woningen te bouwen (waarover de raad is geïnformeerd bij brief van 5 juli jl.). Naast de financiële wens voor deze extra woningen, bestaat binnen Austerlitz, volgens de gemeente en de belangenverenigingen, ook de behoefte aan deze extra woningen.

Met de verwerving van de genoemde twee percelen grensde het plangebied aan het terrein van het dorpshuis. Ook bij die organisatie leven wensen voor vernieuwingen. De verschillende ontwikkelingen leken op elkaar aan te kunnen sluiten, waarbij winst te behalen kon zijn door gezamenlijk op te trekken. Een geheel nieuw dorpshuis bleek te duur. Maar wel kan één (verouderde) vleugel van het dorpshuis gesloopt worden en herbouwd worden als onderdeel van een multifunctioneel gebouw, waarin de school, het dorpshuis, de peuterspeelzaal en de woningen onder één dak worden gebracht. De ontmoetingsruimte en de gymzaal kunnen op deze manier zowel ten dienste van de school als ten dienste van het dorpshuis worden gebruikt. Dat levert veel kwaliteitswinst op.

De inbreng van de gedeeltelijke vernieuwing van het dorpshuis brengt extra kosten met zich mee, die niet geheel gedragen kunnen worden door het dorpshuis zelf. Daarom wordt hiervoor dekking aan de gemeenteraad gevraagd in een separaat raadsvoorstel. Daarbij heeft de gemeente zich tot nu toe op het standpunt gesteld, dat deze kosten toch gemaakt zouden moeten worden. Als wij het dorpshuis

niet nu gedeeltelijk vernieuwen, dan zou het gebouw over enkele jaren toe zijn aan groot onderhoud of herbouw. De gemeente zou dan over enkele jaren ook een deel van de kosten voor haar rekening nemen. Gelet op de maatschappelijke meerwaarde, die het dorpshuis biedt, is het immers passend om als gemeente bij te dragen in deze kosten.

Na vergroting van het plangebied en toevoeging van een gedeelte van het dorpshuis aan het programma zijn verschillende architecten gevraagd om een schets te maken van hoe het nieuwe multifunctionele gebouw, het Hart van Austerlitz, er uit zou kunnen komen te zien. De bevolking van Austerlitz heeft vervolgens gekozen voor het meest passende ontwerp. Bij een goede opkomst bleek een zeer ruime meerderheid voor het ontwerp, dat aan de basis ligt van bijgaand bestemmingsplan.

Na verdere uitwerking en afstemming en het uitvoeren van verschillende, benodigde onderzoeken, is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gegaan. Na de zorgvuldige, interactieve voorbereiding van het plan, zijn opvallend weinig zienswijzen ingediend: slechts 3. Deze zienswijzen zijn, waar wenselijk, zo goed mogelijk verwerkt in het plan. Daarmee is het plan klaar voor uw raad om te beslissen over de vaststelling.

Mocht het bestemmingsplan, ondanks het zeer grote draagvlak in Austerlitz voor deze ontwikkelingen, toch niet vastgesteld worden, bijvoorbeeld vanwege de financiële implicaties, dan zullen de school en de peuterspeelzaal op een alternatieve wijze herbouwd moeten worden. Door het terrein van het dorpshuis daar niet bij te betrekken, zou de nieuwbouw stedenbouwkundig veel minder fraai vorm gegeven kunnen worden. Ook zou de synergie, die is ontstaan tussen de verschillende deelnemers en met name tussen de school en het dorpshuis, verloren gaan. Al met al zou dat een groot verlies voor Austerlitz zijn.

ARGUMENTATIE

Veel maatschappelijk draagvlak vraagt om bijstelling kaders

In 2011 heeft uw raad "Het Dorpsplan Austerlitz 2011- 2025" vastgesteld, waarin 15 punten zijn benoemd als kader. De vier meest relevante kaders voor dit plandeel zijn:

- Onderdeel van het woningbouwprogramma is kleinschalig verzorgd wonen voor ouderen (15appartementen) en beschermd wonen voor kwetsbare groepen (10 appartementen).
- In het woningbouwprogramma nadrukkelijk aandacht besteden aan senioren en starters.
- Het verzorgd wonen voor ouderen en kwetsbare groepen met zorgsteunpunt situeren in het centrumgebied, bij of aangebouwd aan het dorpshuis en de school.
- In deze multifunctionele accommodatie (zorg, school en dorpshuis) ruimte opnemen voor buitenschoolse/kinderopvang en peuterspeelzaal.

Het dorpsplan is in samenspraak met de verschillende (maatschappelijke) organisaties uit Austerlitz uitgewerkt. Daarbij bleek het moeilijk om alle gewenste voorzieningen te realiseren binnen de beschikbare ruimte. En onmogelijk om dit te doen met behoud van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Om het gewenste programma voor Hart van Austerlitz toch passend te kunnen realiseren zijn uiteindelijk naast het beschikbare schoolterrein, twee aansluitende percelen in 2016 aangekocht (Schoolweg 14 en Schooldwarsweg 27).

Het gehele terrein sluit daardoor direct aan op het bestaande Dorpshuis. Deze uitbreiding zorgt ervoor dat het maatschappelijk gebruik van de beschikbare ruimte verbetert, de mogelijkheid ontstaat om de gebouwen met elkaar te verbinden en de verschillende functies met elkaar te integreren. Om het te verwachten tekort op dit plandeel tot een aanvaardbaar bedrag te beperken, is ruimte gereserveerd om ten opzichte van het oorspronkelijke besluit vijf extra grondgebonden woningen te bouwen (waarover de raad is geïnformeerd bij brief van 5 juli jl.). Dit betekent dat in het plangebied in totaal 25 appartementen en 15 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Wij zijn ons er van bewust dat het plan daarmee buiten één van de door uw raad in 2011 gegeven kaders treedt. Het plan komt echter volledig tegemoet aan de andere beschreven kaders. Ook voldoet het plan aan de wensen van het overgrote deel van de bevolking van Austerlitz en aan de eisen van de maatschappelijke groepen met wie de gemeente samenwerkt. Zeker nu de bevolking van Austerlitz zelf het ontwerp heeft gekozen voor het multifunctionele gebouw in het Hart van Austerlitz, kan dit op veel draagvlak en waardering rekenen. Daarom stellen wij uw raad voor om kennis te nemen van de

procesgang, het ontwerp en bijgevoegd bestemmingsplan en vragen wij uw raad de opgestelde kaders te verruimen en het bijgaande bestemmingsplan vast te stellen.

Goede ruimtelijke ordening

Door de verwerving van de twee genoemde percelen ontstond een aangesloten en logisch gevormd plangebied, waarop het gewenste programma goed vormgegeven kan worden. Inmiddels ligt er een ontwerp, waarvan de laatste details worden uitgewerkt. Door de grote variatie aan functies, die straks onder één dak worden gehuisvest (wonen met zorgfuncties, school, peuteropvang en dorps huis) is creativiteit nodig geweest om aan alle normen, zoals bijvoorbeeld de geluidsnormen, te voldoen. Dit is gelukt, zoals verder staat beschreven in bijgaand bestemmingsplan.

Weinig zienswijzen ingediend

De gemeente ontvangt vaak zienswijzen op een ontwerp bestemmingsplan. Gelet op de grootte van dit plan en de impact die het heeft op de kern Austerlitz, zijn opvallend weinig zienswijzen ontvangen: slechts drie. Een gedeelte van de zienswijzen heeft te maken met het feit, dat ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet alle details van het project waren uitgewerkt. Zoals in de nota van Zienswijzen staat beschreven, kon aan een gedeelte van deze zienswijzen tegemoet worden gekomen door het plan aan te passen. Voor het overige gedeelte volstaat een nadere toelichting op het inmiddels verder uitgewerkte plan.

Daarnaast richtten delen van de zienswijzen zich op persoonlijke belangen. Hoewel wij natuurlijk streven naar een plan, dat zo goed mogelijk past bij zo veel mogelijk belanghebbenden, kan bij een plan van deze omvang niet altijd voorkomen worden, dat een enkeling nadelige gevolgen ondervindt of meent te ondervinden van het plan. Er zijn echter veel meer personen en organisaties die zeer positief staan tegenover dit plan, zodat het passend is om bijgaand bestemmingsplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN

Groen

Op en langs het plangebied staan verschillende bomen en een bomenrij, die mede het karakter van Austerlitz bepalen. De zienswijzen vragen daar (extra) aandacht voor. En dat is terecht. Deze bomen zijn bijzonder en daar zijn wij heel zuinig op. Tegelijk vragen de verschillende functies, die gebundeld worden in het multifunctionele gebouw, een bepaalde ruimte. In het bestemmingsplan is gezocht naar het compromis, waarbij het gebouw, letterlijk, de ruimte krijgt en de waardevolle bomen zo veel mogelijk gespaard worden.

Het plan is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, op dit punt aangepast, zodat het nu aansluit bij onze eigen bomenverordening. Uit de bomenverordening volgt, dat de kapvergunning wordt verleend voor de kap van bomen binnen 5 meter van een bouwvlak, wanneer de bomen de bouw in de weg staan. Wanneer de afstand tenminste 5 meter is, zijn de overlevingskansen van de bomen tijdens de bouw voldoende groot. Daarom is het bouwvlak zo gepositioneerd, dat steeds tenminste 5 meter ruimte blijft tussen het bouwvlak en de bomen langs de Schoolweg. Voor sommige bomen is die afstand zelfs 7 meter. Bij geen enkel bouwplan kan met 100% zekerheid worden gegarandeerd dat alle omringende bomen de bouw overleven, maar door deze afstand te borgen, worden hier de redelijkerwijs te nemen voorzorgsmaatregelen in acht genomen.

Ook na vaststelling van het bestemmingsplan zal waar mogelijk worden gezocht naar manieren om de afstand tot deze bomen nog iets te vergroten. Dat komt de beleving en de gezondheid van de bomen verder ten goede. Daar is nog ruimte voor, want er mag, maar er hoeft niet tot op de rand van het bestemmingsvlak gebouwd te worden. Zo wordt ook getracht zoveel mogelijk bomen op het binnenterrein te sparen. Al verwachten we nu, dat deze niet allemaal gespaard zullen kunnen worden.

Verkeer

In de zienswijzen is gewezen op de verkeerssituatie in Austerlitz. Sommige straten zijn smal en sommige inwoners vrezen toenemende verkeersdruk door de nieuwbouwplannen. De zorgen zijn begrijpelijk en daarom is zorgvuldig verkeerskundig onderzoek verricht. Zoals in paragraaf 4.4.2 van de Toelichting nader beschreven staat, zullen de nieuwbouwplannen inderdaad leiden tot meer verkeer, maar niet tot onacceptabele knelpunten (conform ons "Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan 2014"). Wel wordt onderzocht hoe het kruispunt tussen de Oude Postweg en de Weideweg aangepast kan worden, zodat het kruispunt veiliger wordt.

TOELICHTING

FINANCIËLE TOELICHTING

Voor het financiële kader krijgt uw raad een separaat raadsvoorstel, waarin het volgende kader aan u voorgelegd zal worden. Onderstaande toelichting is bedoeld om u inzicht te geven dat dit ruimtelijke voorstel financieel haalbaar wordt geacht, en op welke wijze.

Bij de opzet van het Dorpsplan Austerlitz is bepaald dat de inkomsten die door de gemeente worden verkregen uit de verkoop van de grond in Austerlitz-noord, worden geïnvesteerd in het Hart van Austerlitz. Op deze wijze kunnen de noodzakelijke voorzieningen van Austerlitz hier tot stand gebracht worden.

Voor Hart van Austerlitz is een Grondexploitatie opgezet. Gezien de kosten van de verwerving van de extra percelen en de keuze om te bouwen in de sociale huur en goedkope koopwoningen, zal de grondexploitatie sluiten met een tekort van € 0,5 miljoen. Bij dit tekort is met de toegezegde subsidie van de Provincie van € 250.000 reeds rekening gehouden.

Voor de realisatie van het plan moeten de bestaande school en peuterspeelzaal worden gesloopt en wordt in de te bouwen MFA voor zowel de school als de peuterspeelzaal nieuwe ruimte gerealiseerd. Ter overbrugging van de sloop- en nieuwbouwperiode zal een tijdelijke huisvesting voor de school en peuterspeelzaal worden gerealiseerd. De kosten van deze operatie worden gedekt uit de opbrengsten van het plan Austerlitz-noord (€ 2,8 miljoen).

Het realiseren van de MFA vraagt om een gedeeltelijke sloop en een grondige aanpassing van Het Dorpshuis. De bijdrage die Het Dorpshuis voor deze werkzaamheden kan leveren is geraamd op € 200.000. De bouw van de school, peuterspeelzaal en aanpassing van Het Dorpshuis leidt tot een tekort ten opzichte van de gerealiseerde opbrengst in Austerlitz-noord van € 0,70 miljoen, waarbij de boekwaarde van de bestaande school is afgeschreven en een bijdrage van € 0,60 miljoen uit de reserve onderwijshuisvesting aan de nieuwbouw voor de school wordt geleverd.

Totaal zal voor de realisatie van dit plan een bedrag van 0,5 miljoen (tekort grex) + 0,7 miljoen (verschil opbrengst Austerlitz-noord en bijdrage in de bouw van de school, peuterspeelzaal en aanpassing Dorpshuis) is 1,2 miljoen, gedekt moeten worden uit de RIOZ. Het plan komt voort uit het gevoerde GONS traject rond Hart van Austerlitz. Dit inspraaktraject heeft geleid tot een breder gedragen plan dat past in de schaal van Austerlitz qua ruimtelijke vormgeving. Het plan is ook innovatief omdat de te realiseren MFA door de dorpsgemeenschap zelf wordt beheerd. De financiering is gebaseerd op het prijspeil van heden.

JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure zoals beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is correct doorlopen. Zoals bij 'Argumenten' beschreven, zijn slechts drie zienswijzen ingediend. Gelet op de omvang en de impact van het plan is zo'n beperkt aantal zienswijzen zeer bemoedigend. In de Nota van Zienswijzen (bijlage bij de Toelichting op het plan) staat beschreven in hoeverre tegemoetgekomen kan worden aan deze zienswijzen. Waar passend is het plan aan de zienswijzen aangepast. Daarmee is het plan nu klaar om gewijzigd vastgesteld te worden.

DUURZAME ASPECTEN

Na vaststelling van dit plan zullen de huidige gebouwen, waaronder de huidige school en een verouderde vleugel van het dorps huis, worden gesloopt om plaats te maken voor het nieuwe multifunctionele gebouw. De huidige, verouderde gebouwen zijn niet energiezuinig en voor dergelijke oude panden gelden vanuit het Bouwbesluit ook aanzienlijk minder strenge eisen ten aanzien van de energiezuinigheid. Het nieuw te bouwen multifunctionele gebouw zal tenminste moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgelegde eisen voor energiezuinigheid, zodat dit plan sowieso een verbetering ten aanzien van duurzaamheid inhoudt.

Wij zullen als gemeente een belangrijke rol bij de bouw blijven spelen, onder andere als financier. Bij de bouw zullen wij blijven onderzoeken op welke wijze het gebouw duurzamer kan worden. Hierdoor

wordt niet alleen voldaan aan de wettelijke eisen, maar wordt ook rekening gehouden met de door uw raad in de Brede Milieuvisie vastgelegde ambities.

Wat betreft de te realiseren grondgebonden woningen zal in de door de gemeente uit te zetten tender de eis worden opgenomen, dat de woningen als "nul-op-de-meter" woningen moeten worden gerealiseerd. Dit is ook conform de uitwerking van de door uw raad vastgestelde Brede Milieuvisie.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

De planning voor de besluitvorming ziet er als volgt uit

Planning

07 december 2017	Ronde Tafel
Januari 2018	Debat
Eind januari 2018	Raadsvergadering over vaststelling BP Hart van Austerlitz
Feb./maart 2018	Beroepstermijn
Later in 2018	Start bouw (na onherroepelijk worden plan)

Voor de bouw van het nieuwe multifunctionele gebouw zal het huidige schoolgebouw gesloopt moeten worden. Tijdens de bouw zal daarom les worden gegeven in een tijdelijke voorziening. In de planning wordt er nu van uitgegaan, dat deze voorziening van augustus 2018 tot eind 2019 in gebruik zal zijn.

Communicatie en Informatie en Automatisering

Na instemming door het college is de bijgevoegde Nota van Zienswijzen aan reclamanten toegezonden. Zij kunnen, desgewenst, tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in de Ronde Tafel inspreken.

De vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zal volgens de gebruikelijke afspraken en wettelijke regels meerdere keren gepubliceerd worden: in De Nieuwsbode en De Staatscourant en op onze eigen en de landelijke (www.ruimtelijkeplannen.nl) websites. Daarbij zal de nodige aandacht worden besteed aan de voorgestelde aanpassing van de door uw raad meegegeven kaders.

Bijlagen

Bijgevoegd zijn:

- Het vast te stellen bestemmingsplan, bestaande uit:
 - Plankaart (Verbeelding),
 - Regels en
 - Toelichting met bijlagen (waaronder de Nota van Zienswijzen).

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 18RV003

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2017;

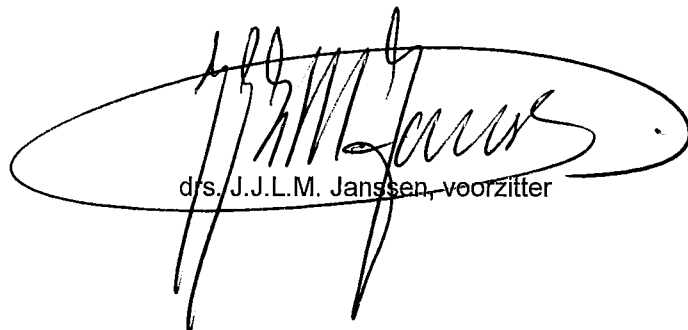
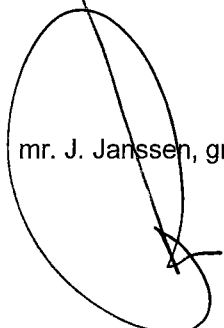
BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de beschreven procesgang van Hart van Austerlitz.
2. In te stemmen met de vergroting van het plangebied van Hart van Austerlitz.
3. In te stemmen de invulling van het plangebied die ruimte biedt voor de school, voor de peuterspeelzaal, voor de aanpassing en aansluiting op het Dorpshuis, voor 25 sociale huurappartementen en voor 15 grondgebonden woningen.
4. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen en voorgestelde aanpassingen aan het plan, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen.
5. Het bestemmingsplan "Hart van Austerlitz" met de bijbehorende bestanden en met de planidentificatie NL.IMRO,0355.BPHartAusterlitz-VS01 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
6. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van april 2016 en
7. 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 16 januari 2018.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier



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

