

Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Herziening bestemmingsplan Austerlitz Noord

Portefeuillehouder

Opsteller

Zaak/stuknummer

Raadsvoorstel

N.G. Geelkerken

285526

18RV063

Ronde Tafel

Debat

Raadsvergadering

20 september 2018

27 september 2018

09 oktober 2018

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Aanpassen planologisch kader voor Austerlitz Noord conform eerder gemaakte afspraken met ontwikkelaars

Voorstel

Voorgesteld wordt:

- in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen, die integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan,
- in te stemmen met het bestemmingsplan "Austerlitz Noord 1e herziening" met de planidentificatie NL.IMRO,0355.BPHerzAusNoord-VS01 met de bijbehorende bestanden en het plan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm,
- vast te stellen, dat voor dit plan geen Milieueffectrapport benodigd is en
- geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van de kosten al anderszins is verzekerd.

Besluit Raad 09 oktober 2018:

Conform unaniem besloten.

Basis

Op 28 maart 2017 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Austerlitz Noord' vastgesteld, waarmee de nieuwe woonwijk aan de noordrand van Austerlitz planologisch mogelijk is gemaakt. Deze nieuwe woonwijk is een belangrijk onderdeel van de dorpsontwikkeling van Austerlitz, waarvoor gekozen is na een uitgebreid interactief traject. Inmiddels wordt er druk gebouwd aan deze nieuwe wijk.

Bij de vaststelling van 'Austerlitz Noord' ging extra aandacht uit naar de nieuw aan te leggen bosstrook tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande camping in het bos ten oosten van Austerlitz. Daarover zijn goede afspraken gemaakt met de betrokken partijen. De ontwikkeling van negen extra woningen binnen de bestaande bouwvlakken stelt de ontwikkelaar financieel in staat om de nieuwe bosstrook goed in te (laten) richten. Volgens afspraak voorziet voorliggend bestemmingsplan daarin. Tegelijk wordt alsnog een klein stukje van de ontsluitingsweg op de juiste manier bestemd. In het ontwerp werden ook, op verzoek van (en als service aan) de eigenaar van het aangrenzende perceel, de bestemmingsvlakken op dit perceel opnieuw begrensd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn acht zienswijzen ingediend, die allemaal uitsluitend betrekking hebben op de herinrichting van dat aangrenzende perceel. Uit de zienswijzen blijkt, dat het alsnog goed bestemmen van de ontsluitingsweg niet ter discussie staat. Over de herinrichting van het aangrenzende perceel lopen de meningen echter sterk uit een. Voor een goede uitvoering van de bouwplannen in Austerlitz Noord is

het wel belangrijk om op korte termijn een beslissing te nemen over de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Het is echter niet noodzakelijk daar dit extra perceel bij te betrekken. Omdat de meningen over dit perceel nog zo uiteen lopen, dient een eventuele herbestemming zorgvuldig voorbereid te worden en dient dit perceel op dit moment buiten het plangebied te worden gelaten. Met die aanpassing is het bestemmingsplan klaar voor vaststelling door uw raad.

Inleiding

In het "Dorpsplan Austerlitz 2011 – 2025 op hoofdlijnen" heeft uw raad de wens tot uitbreiding van het aantal woningen in Austerlitz opgenomen. Met het bestemmingsplan "Austerlitz Noord" heeft uw raad in maart 2017 het planologisch kader hiervoor vastgesteld. Het vastgestelde plan kent, in tegenstelling tot het voorafgaande ontwerpbestemmingsplan, een brede bosstrook tussen de nieuwe woonwijk en de al bestaande camping in het bos ten oosten van Austerlitz. Deze bosstrook werd, naar aanleiding van een zienswijze van de camping, in goed overleg tussen ontwikkelaars, camping en gemeente opgenomen. Om de ontwikkelaar te compenseren voor de beperking van de door hem uit te geven gronden, werd afgesproken, dat hij binnen de bestaande bouwvlakken negen extra woningen mocht realiseren. Ook werd afgesproken, dat deze negen extra woningen met een herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt zouden worden. Bijgaand treft u deze herziening aan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan "Austerlitz Noord" bleek, dat een kleine strook grond langs de Weideweg, die nodig is voor de ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk, nog niet voor Verkeer bestemd was. Met de herziening van het plan krijgen deze gronden alsnog de juiste bestemming. De eigenaar van het naastgelegen perceel, Weideweg 44, heeft vervolgens verzocht om tegelijkertijd ook de begrenzing van de bestemmingsvlakken op zijn perceel aan te passen. Zoals gebruikelijk wordt gestreefd naar het voorkomen van extra procedures en daarom is hier in eerste instantie mee ingestemd. Als service aan de eigenaar van dit perceel. Uiteraard blijft de eigenaar in zo'n geval verantwoordelijk voor alles, dat samenhangt met de wijzigingen, die op zijn verzoek in het plan worden meegenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn van acht personen zienswijzen ontvangen. Alle acht zijn ontvankelijk en alle acht hebben betrekking op het 'meegenomen' perceel Weideweg 44. In de zienswijzen wordt regelmatig verwezen naar het feit, dat de eigenaar van het perceel eerder dit jaar een treinwagon als bijgebouw in zijn tuin heeft geplaatst, zonder de daarvoor benodigde vergunning. Het college heeft de eigenaar voor de zomer gesommeerd deze treinwagon te verwijderen.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt geconcludeerd, dat de meningen over de voorgestelde wijziging van de bestemmingsgrenzen op het perceel Weideweg 44 sterk uiteen lopen. Het blijkt, dat het voorstel onvoldoende besproken is met belanghebbenden en dat de gevolgen ervan onvoldoende in kaart zijn gebracht. Daardoor blijkt de voorgestelde aanpassing op dit moment onvoldoende onderbouwd. Dit staat nader beschreven in de tot het plan behorende Nota van Zienswijzen.

Gelet op alle belangen, is het niet mogelijk om tijdig consensus te bereiken over de benodigde onderbouwing voor de herbestemming van dit perceel. Voorliggend bestemmingsplan kan echter ook vastgesteld worden zonder dat dit perceel tot het plangebied behoort. Het plan ziet immers op de nieuwe woonwijk Austerlitz Noord en het perceel Weideweg 44 ligt daar buiten.

Ten einde de planning van de aanvrager van het plan, één van de ontwikkelaars van de woonwijk Austerlitz Noord, te kunnen halen, kan de vaststelling van het plan niet uitgesteld worden. Dat zou een omvangrijke financiële schade opleveren. Daarom wordt nu voorgesteld om het perceel Weideweg 44, voor zover het de wijziging van de bestemmingsgrenzen Wonen, Tuin en Bos betreft, buiten het plan te laten. Aangezien de zienswijzen niet gericht zijn tegen de aanpassing van de verkeersbestemming, wordt voorgesteld deze gewenste aanpassing wel vast te stellen.

Argumenten

Met de vaststelling van dit plan worden de eerder gemaakte afspraken over de realisatie van de woonwijk Austerlitz Noord en de nieuwe bosstrook tussen de woonwijk en de bestaande camping in het bos ten oosten van Austerlitz planologisch verankerd. Zowel de realisatie van de woonwijk en de bosstrook als het nakomen van de eerder gemaakte afspraken zijn ten zeerste gewenst.

Met de kleine aanpassing van de verkeersbestemming wordt de beoogde toegangsweg planologisch beter geregeld.

De extra woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwvlakken, zodat deze woningen geen onevenredige inbreuk maken op het groene karakter en de stedenbouwkundige opzet van Austerlitz Noord.

Kanttekeningen

Helaas wordt de eigenaar van het perceel Weideweg 44 teleurgesteld wanneer de door hem gewenste aanpassing van de bestemmingsgrenzen op zijn perceel niet mee worden genomen. De gemeente streeft er in voorkomende gevallen naar om, als een soort van service, dergelijke verzoeken zoveel mogelijk in te willigen. Echter, er is op dit moment onvoldoende consensus over de ruimtelijke gevolgen van de door hem gewenste nieuwe begrenzing van de bestemmingen. Daarom is het nu raadzaam dit perceel buiten het plangebied te houden.

Toelichtingen

x	Financiën	x	Juridisch		Risico's
x	Communicatie		Automatisering		Anders

Financiële toelichting

De kosten, die de gemeente maakt voor de procedure en het vaststellen van bijgaand bestemmingsplan worden gedekt door de hiervoor in rekening gebrachte leges (conform de door uw raad vastgesteld legesverordening). De leges zijn in rekening gebracht bij de aanvrager.

De eigenaar van het perceel Weideweg 44, waarvan wordt voorgesteld om dit buiten het plangebied te laten, betaalt niet mee aan deze bestemmingsplanherziening.

Juridische aspecten

Bij de voorbereiding van dit besluit is de procedure, zoals voorgeschreven door de Wro en de Awb, gevolgd. Daarbij is het volgende overwogen ten aanzien van de begrenzing van het bestemmingsplan en van de noodzakelijkheid tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage.

Sinds 2017 dient het bevoegd gezag expliciet te beslissen over de vraag of een Milieueffectrapport nodig is. De Toelichting van het bestemmingsplan wordt daarbij aangemerkt als de benodigde aanmeldnotitie (artikel 7.16 Wm). Gelet op de activiteit (het bouwen van negen extra woningen binnen een planologisch al bestaande woonwijk) zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. In de regel is een Milieueffectrapport immers pas nodig bij de bouw van meer dan 2.000 woningen of bij de bouw van woningen in een gevoelig natuurgebied. Van beiden is hier geen sprake. Gelet op bijlage III bij de mer-richtlijn is het dan ook niet nodig om over een Milieueffectrapport voor dit plan te beschikken bij de vaststelling van het plan.

Uit vaste jurisprudentie blijkt, dat een bestemmingsplan zodanig begrenst dient te zijn, dat het plangebied een logische ruimtelijke eenheid omvat. Voorliggend voorstel voldoet aan deze eis, ondanks het weglaten van het perceel Weideweg 44 (voor zover het niet de verkeersbestemming betreft). Immers, zowel de extra woningen in de nieuwe woonwijk als de aanpassing van de verkeersbestemming hebben betrekking op de nieuwe woonwijk Austerlitz Noord. De door de eigenaar van het perceel gewenste aanpassingen van de bestemmingsgrenzen op het perceel Weideweg 44 hebben geen (directe) betrekking met de realisatie van deze nieuwe woonwijk.

Duurzame aspecten

De nieuwe woningen zullen gasloos en duurzaam gebouwd worden.

VERDERE PROCES

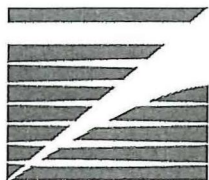
Planning en uitvoering

De aanvrager van dit bestemmingsplan is volledig verantwoordelijk voor de realisatie van de genoemde negen extra woningen. Een exacte planning van de realisatie is nog niet bekend, al zal rekening worden gehouden met de eerder afgesproken fasering.

BIJLAGEN

Het bestemmingsplan, bestaande uit de (ontwerp) Verbeelding, Regels (inclusief bijlage) en Toelichting (met 11 bijlagen) en de Nota van Zienswijzen.

RAADSBESLUIT



Gemeente Zeist

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 18RV063

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 augustus 2018 (nummer 285526);

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen, die integraal onderdeel van dit bestemmingsplan uitmaakt.
2. In te stemmen met het bestemmingsplan "Austerlitz Noord 1e herziening" met de planidentificatie NL.IMRO,0355.BPHerzAusNoord-VS01 met de bijbehorende bestanden en het plan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
3. Vast te stellen, dat voor dit plan geen Milieueffectrapport benodigd is.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van de kosten al anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 oktober 2018

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

