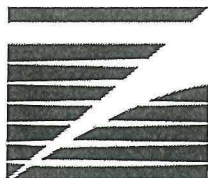


RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Johan van Oldenbarneveltlaan 14



Gemeente Zeist

Portefeuillehouder	Wethouder Jansen	Ronde Tafel	n.v.t.
Opsteller	A.C. de Bruin	Debat	n.v.t.
Zaak/stuknummer	219016	Raadsvergadering	6 juni 2017
Raadsvoorstel	17RV043		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Johan van Oldenbarneveltlaan 14', dat tot doel om ter plaatse van een voormalige drukkerij tien grondgebonden woningen te realiseren.

Voorstel

1. het bestemmingsplan met de plannaam "Johan van Oldenbarneveltlaan 14" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPJvOldenbarnevelt-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd 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 versie van 21 juli 2016;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 06 juni 2017:

Conform besloten met in acht name van de kanttekening dat de fractie van GroenLinks geacht wordt tegen te hebben gestemd.

Basis

Inleiding

Op 8 september 2016 is een verzoek ontvangen van Loostad bv Vastgoedontwikkeling voor het oprichten van 10 grondgebonden woningen op een voormalige bedrijfslocatie.

Op grond van het geldende bestemmingplan 'Zeist-Noord' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Bedrijf - Categorie 1' met nadere aanduiding 'drukkerij'. Realisatie van onderhavig plan past hier niet binnen, zodat een procedure tot herziening van het bestemmingsplan is opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is één zienswijze ontvangen, welke door een 10-tal bewoners is opgesteld en ingediend.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een open en constructief overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en omwonenden. In dit overleg zijn alle punten, zoals in de zienswijze opgenomen, besproken en alle mogelijke zorgen van omwonenden zijn hierbij weggenomen. Daarnaast hebben initiatiefnemer en omwonenden afspraken gemaakt over details van realisatie en om eventuele overlast tijdens de bouwfase tot een minimum te beperken. Tevens zijn er korte communicatielijnen ontstaan om eventuele onwenselijkheden snel te kunnen verzachten. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de zienswijze schriftelijk is ingetrokken.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel voorliggend bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. Beslispunten 1 en 2 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

	Financiën		Juridisch		Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de vaststelling van 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). Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

VERDIEPING

Inleiding

Op 8 september 2016 is een verzoek ontvangen van Loostad bv Vastgoedontwikkeling voor het oprichten van 10 grondgebonden woningen op een voormalige bedrijfslocatie.

Op grond van het geldende bestemmingplan 'Zeist-Noord' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Bedrijf - Categorie 1' met nadere aanduiding 'drukkerij'. Realisatie van onderhavig plan past hier niet binnen, zodat een procedure tot herziening van het bestemmingsplan is opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is één zienswijze ontvangen, welke door een 10-tal bewoners is opgesteld en ingediend.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een open en constructief overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en omwonenden. In dit overleg zijn alle punten, zoals in de zienswijze opgenomen, besproken en alle mogelijke zorgen van omwonenden zijn hierbij weggenomen. Daarnaast hebben initiatiefnemer en omwonenden afspraken gemaakt over details van realisatie en om eventuele overlast tijdens de bouwfase tot een minimum te beperken. Tevens zijn er korte communicatielijnen ontstaan om eventuele onwenselijkheden snel te kunnen verzachten. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de zienswijze schriftelijk is ingetrokken.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

ARGUMENTATIE

1. Het plan is stedenbouwkundig akkoord

Met dit bestemmingsplan is beoogd om ter plaatse van een voormalige drukkerij tien grondgebonden woningen te realiseren. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld, waarbij tevens nauwkeurig is gekeken naar de verkeerstructuur en het parkeren. Deze beoordeling heeft geleid tot een aantal (ondergeschikte) wijzigingen in het plan en is op basis daarvan uitgewerkt tot onderhavig bestemmingsplan.

2. Informeren omwonenden

Gelet op de relatief beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de kwaliteitsimpuls voor het plangebied en de omgeving die met de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat, is ervoor gekozen geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen maar de omgeving middels een informatieavond op de hoogte te stellen van de plannen.

Deze informatieavond heeft op 25 mei 2016 plaatsgevonden. Circa 40 personen waren op de informatieavond aanwezig. Tijdens de avond is het plan toegelicht en bestond gelegenheid vragen te stellen. Het algehele gevoel ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling was positief.

3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is één zienswijze ontvangen, welke door een 10-tal bewoners is opgesteld en ingediend.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een open en constructief overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en omwonenden. In dit overleg zijn alle punten, zoals in de zienswijze opgenomen, besproken en alle mogelijke zorgen van omwonenden zijn hierbij weggenomen. Daarnaast hebben initiatiefnemer en omwonenden afspraken gemaakt over details van realisatie en om eventuele overlast tijdens de bouwfase tot een minimum te beperken. Tevens zijn er korte communicatielijnen ontstaan om eventuele onwenselijkheden snel te kunnen verzachten. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de zienswijze schriftelijk is ingetrokken.

Voorgesteld wordt, nu de enige tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijze is ingetrokken, het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Vanuit milieu-oogpunt zijn er geen belemmeringen

Om te beoordelen of er vanuit milieuhygiënisch opzicht geen belemmeringen zijn die deze herziening in de weg staan, is het plan ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. Een aandachtspunt hierbij is het aspect 'bodem'. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal nog een aanvullend bodemonderzoek moeten worden aangeleverd. Dit vormt verder geen belemmering voor het laten vaststellen van dit bestemmingsplan.

5. Overleg met 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.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), de Gasunie, Vitens en de Veiligheidsregio Utrecht hebben positief geadviseerd over het plan. De door hen gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting. Van de provincie Utrecht is geen reactie ontvangen.

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief van Loostad bv Vastgoedontwikkeling. Op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, zodat de gemeente geen financieel risico loopt bij deze ontwikkeling. Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de vaststelling van 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). Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Juridisch

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

Duurzaamheid

In het kader van de duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist heeft de ontwikkelaar van het plan zich ingespannen om verder te gaan dan de wettelijke eisen die in dit kader worden gesteld. Deze inspanning leidt ertoe dat de woningen energieneutraal worden gerealiseerd, oftewel met een EPC van 0,0 (uitzondering is de hoekwoning, door de ongunstige oriëntatie komt deze woning uit op een EPC van 0,34). Tevens zullen de woningen 'Nul op de meter-ready' zijn, wat betekent dat de woningen zo worden gebouwd dat in de toekomst verdergaande verduurzamingsstappen genomen kunnen worden zonder dat deze nu reeds onbetaalbaar of zelfs technisch onmogelijk worden. Hiermee worden desinvesteringen voorkomen. Door de woningen op deze wijze te realiseren, gaat de ontwikkelaar een behoorlijke stap verder dan de wettelijke eisen en draagt dit plan substantieel bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 9 mei: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 23 mei: Presidium
- In overleg met de raadsgriffie wordt het Presidium voorgesteld om het raadsvoorstel direct te behandelen in de besluitvormende raadsvergadering van 6 juni 2017, zonder voorafgaande Ronde Tafel en Debat. Dit gelet op het feit dat door een open en constructief overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden de zorgen zijn wegenomen en afspraken zijn gemaakt in het kader van de uitvoering van het plan. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de zienswijze is ingetrokken.
- 6 juni: besluitvormende raadsvergadering
- Bekendmaking vaststellingsbesluit
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 6 juni 2017 ter vaststelling aan u aangeboden.

BIJLAGEN

Ontwerpbestemmingsplan "Johan van Oldenbarneveltlaan 14", bestaande uit:

Bijlage 1, Toelichting en regels

Bijlage 2, Planverbeelding

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 3, Bodemonderzoek

Bijlage 4, Watertoets

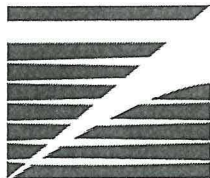
Bijlage 5, Quickscan Flora en fauna

Bijlage 6, Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage bij de regels

Bijlage 7, Staat van Bedrijfsactiviteiten

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV043

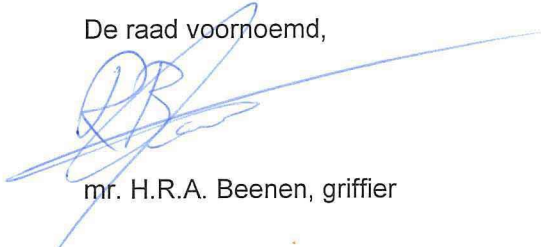
De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017, en met overname van de in
dat voorstel vermelde overwegingen;

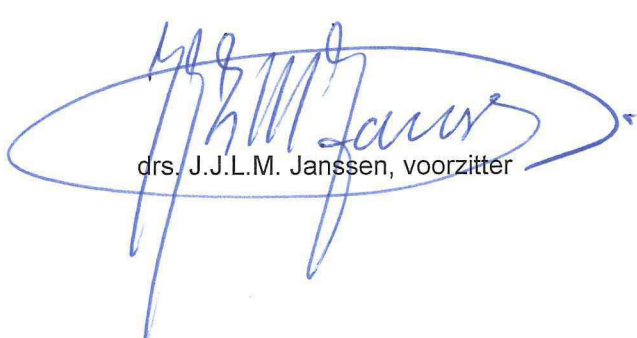
BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan met de plannaam "Johan van Oldenbarneveltlaan 14" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPJvOldenbarnevelt-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd 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 versie van 21 juli 2016.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 06 juni 2017.

De raad voornoemd,


mr. H.R.A. Beenen, griffier


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