

Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Ontwerp Bestemmingsplan Karpervijver 31

Portefeuillehouder S. Jansen
Opsteller N. Geelkerken
Zaak/stuknummer 311405
Raadsvoorstel 19RV017

Ronde Tafel 09 mei 2019
Debat N.v.t.
Raadsvergadering 14 mei 2019

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de overwegingen, conclusies en voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Karpervijver 31".
2. Het bestemmingsplan met de plannaam "Karpervijver 31" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKarpervijver31-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 14 mei 2019:

Conform unaniem besloten.

Basis

Op 20 april 2018 is een verzoek ontvangen van de Evangelische Broedergemeente (hierna: EBG) voor het oprichten van een woongebouw op het perceel Karpervijver 31. Het beoogde gebouw omvat langs de Karpervijver 5 rijwoningen en aan de zijde van de Zinzendorflaan 6 appartementen. Deze ontwikkeling kan toegestaan worden met behulp van een nieuw bestemmingsplan.

Op 4 december 2018 besloot het college tot het starten van de benodigde procedure. U bent daarover geïnformeerd met RIB 297531. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn vier zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt uw raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen staan beschreven in de Nota van Zienswijzen.

Inleiding

Op 20 april 2018 is een verzoek ontvangen van de Evangelische Broedergemeente (hierna: EBG) voor het oprichten van een woongebouw, dat langs de Karpervijver 5 rijwoningen en aan de zijde van de Zinzendorflaan 6 appartementen omvat. De locatie betreft het perceel Karpervijver 31 te Zeist.

Op grond van het geldende bestemmingplan 'Zeist Centrum e.o.' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Onderhavig plan past hier echter niet binnen, zodat alleen middels een herziening van het bestemmingsplan kan worden meegewerkt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft

conform artikel 3.8 Wro vanaf 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn vier zienswijzen ontvangen.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en wordt nu ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Argumenten

Toelichtingen

V	Financiën	V	Juridisch		Risico's
V	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad volgt de beroepstermijn. Nadat het plan in werking is getreden kan, op aanvraag, de vergunning voor de bouw worden verleend. De Evangelische Broedergemeente is vervolgens verantwoordelijk voor de realisatie van het project.

VERDIEPING

ARGUMENTATIE

1. Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een toelichting, waarin ingegaan wordt op alle relevante ruimtelijke aspecten. Hierbij zijn ook de van toepassing zijnde beleidskaders voor ruimtelijke ontwikkelingen aangehaald. Op basis van de positieve adviezen van de interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

2. Informeren omwonenden

Om belangstellenden de mogelijkheid te bieden informatie in te winnen over het plan en vragen te stellen, heeft initiatiefnemer op 12 januari 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Het plan is daarbij positief ontvangen. Daarnaast heeft op 23 januari 2018 overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de belangengroeperingen Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist. Beide zijn in hoofdlijnen positief over het plan en hebben aangegeven betrokken te willen worden bij de nadere uitwerking.

Gelet op de voorbereiding en de beperkte omvang van de locatie, is het plan daarom niet voor inspraak voorgelegd. Over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de bewoners in de directe omgeving van het plangebied als ook de genoemde belangengroeperingen door initiatiefnemer geïnformeerd.

3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn vier zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn samengevat, inhoudelijk zorgvuldig beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien. Bij deze beoordeling is, in samenspraak met de initiatiefnemer, getracht zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de in de zienswijzen geuite bezwaren. Op een aantal punten is de Toelichting aangepast om overwegingen beter toe te lichten en daarnaast is op de Verbeelding de aanduiding 'ontsluiting' toegevoegd, die samen met de aan de Regels toegevoegde bepaling hiervoor regelt waar de ontsluiting van het perceel dient te worden gerealiseerd.

Voor een volledige beschrijving van de gemeentelijke reacties op de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande 'Nota van zienswijzen'.

4. Vanuit milieu-oogpunt zijn er geen belemmeringen

Het plan is ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. Uit deze beoordeling blijkt dat er vanuit milieu-oogpunt geen belemmeringen zijn.

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.

De Gasunie en de provincie Utrecht hebben te kennen gegeven te kunnen instemmen met het plan. Van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is een zienswijze ontvangen; zie hiervoor punt 3 'Zienswijzen' uit dit voorstel. Van waterleidingbedrijf Vitens is geen reactie ontvangen op het plan.

TOELICHTING

FINANCIËLE TOELICHTING

Het betreft een particulier initiatief van de EBG. Op basis van afdeling 6.4 van de Wro (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Daartoe is begin dit jaar met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de gemeente geen financieel risico loopt bij deze ontwikkeling.

JURIDISCHE ASPECTEN

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

DUURZAME ASPECTEN

De gemeentelijke duurzaamheidsambities, zoals geformuleerd in de Brede Milieuvisie Zeist en de notitie "Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw", vormen het uitgangspunt voor deze planontwikkeling.

VERDERE PROCES

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen de gewijzigde vaststelling dan wordt het besluit bekendgemaakt en worden de stukken 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 de 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.

Planning en uitvoering

- 26 maart 2019: Presidium
- april: Ronde Tafel
- Debat wordt, indien nodig, later ingepland
- 11 juni: besluitvormende raadsvergadering (is geworden 14 mei 2019)
- Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, waarna de vergunning voor de bouw kan worden verleend
- De Evangelische Broedergemeente draagt vervolgens zorg voor de realisatie van het plan

BIJLAGEN

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Karpervijver 31', bestaande uit:

Bijlage 1, Toelichting, regels en planverbeelding

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 2, Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3, Archeologisch bureauonderzoek

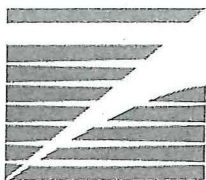
Bijlage 4, Natuurtoets

Bijlage 5, Akoestisch onderzoek

Bijlage 6, Nota van zienswijzen

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bijgevoegde bestemmingsplan de 'vast te stellen' versie betreft, waarin voor de overzichtelijkheid de aanpassingen zoals genoemd in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging' al zijn verwerkt.

RAADSBSLUIT



Gemeente Zeist

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 19RV017

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de overwegingen, conclusies en voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Karpervijver 31";
2. het bestemmingsplan met de plannaam "Karpervijver 31" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKarpervijver31-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 mei 2019.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

