

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Kroostweg-Noord



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Wethouder Fluitman	Ronde Tafel	november 2017
Opsteller	A.C. de Bruin	Debat	november 2017
Zaak/stuknummer	242817	Raadsvergadering	12 december 2017
Raadsvoorstel	17RV075		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Kroostweg-Noord', dat tot doel heeft om op een locatie aan de Kroostweg-Noord vijf grondgebonden woningen te realiseren.

Voorstel

1. De overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kroostweg-Noord", over te nemen.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kroostweg-Noord".
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Kroostweg-Noord" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKroostwegNoord-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 17 december 2015.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 12 december 2017:

Conform unaniem besloten.

Basis

Inleiding

Op 15 december 2016 is een verzoek ontvangen van DAO Projectontwikkeling BV voor het oprichten van 5 grondgebonden woningen op een locatie aan de Kroostweg-Noord in Zeist.

Op grond van het geldende bestemmingplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Wonen'. Op basis van deze bestemming is wonen in het plangebied al toegestaan. Een bouwvlak om de woningen te kunnen realiseren ontbreekt echter, zodat alleen via een herziening van het bestemmingsplan medewerking mogelijk is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 15 juni tot en met 26 juli 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn 57 zienswijzen ontvangen, waarvan 54 gelijkloidend.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. 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 t/m 4 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 5 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 gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt 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). Indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld (zie bijlage 12 bij dit voorstel). Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

VERDIEPING

Inleiding

Op 15 december 2016 is een verzoek ontvangen van DAO Projectontwikkeling BV voor het oprichten van 5 grondgebonden woningen op een locatie aan de Kroostweg-Noord in Zeist.

Op grond van het geldende bestemmingplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Wonen'. Op basis van deze bestemming is wonen in het plangebied al toegestaan. Een bouwvlak om de woningen te kunnen realiseren ontbreekt echter, zodat alleen via een herziening van het bestemmingsplan medewerking mogelijk is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 15 juni tot en met 26 juli 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn 57 zienswijzen ontvangen, waarvan 54 gelijkkluidend.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. 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 op een locatie aan de Kroostweg-Noord vijf 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 voorliggend bestemmingsplan.

2. Informeren omwonenden en inspraak

Om belangstellenden de mogelijkheid te bieden informatie in te winnen over het plan en vragen te stellen, heeft initiatiefnemer op 13 september 2016 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is een aantal aanpassingen in het plan gedaan. Alle aanwezigen bij deze bijeenkomst zijn door initiatiefnemer geïnformeerd over het vervolg van de procedure.

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp vanaf 9 februari tot en met 22 maart 2017 ter inzage gelegen. In totaal zijn vijf reacties ingediend. De inspraakreacties zijn zorgvuldig beoordeeld, samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien. Naar aanleiding hiervan is in de toelichting een aantal zaken verduidelijkt dan wel aangevuld. Verder is de maximale bouwhoogte van de woningen teruggebracht van 11 naar 10 meter.

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

Naar aanleiding van de ingediende reacties heeft initiatiefnemer op 29 mei 2017 nogmaals een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is het plan toegelicht en zijn vragen van omwonenden beantwoord.

Voor een verdere beschrijving van het proces rondom participatie en communicatie wordt verwezen naar bijlage 3 van bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'.

3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 15 juni tot en met 26 juli 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn 57 zienswijzen ontvangen, waarvan 54 gelijkluidend.

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.

In één van de zienswijzen wordt aandacht gevraagd voor het hekwerk dat door de initiatiefnemer wordt geplaatst, als afscherming tussen de bestaande groenstrook aan de Kromme-Rijnlaan en de nieuwe woonkavels. De plaatsing én instandhouding van dit hekwerk is in het ontwerpbestemmingsplan niet gewaarborgd.

Om hieraan tegemoet te komen, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is geborgd dat de gronden pas gebruikt mogen worden voor wonen *"indien binnen een jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een hekwerk met begroeiing van heder met een bouwhoogte van maximaal 2 m wordt geplaatst en in stand wordt gehouden."* Hiermee is gegarandeerd dat de bestaande groenstrook aan de Kromme-Rijnlaan in voldoende mate wordt afgeschermd en daarmee door toekomstige bewoners niet kan worden betreden.

Voor een volledige beschrijving van de gemeentelijke reacties op de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande 'Nota van zienswijzen'. In bijlage 3 van de nota is een beschrijving opgenomen van het proces van participatie en communicatie wat door initiatiefnemer in het kader van dit plan is doorlopen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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.

Bodem

Een aandachtspunt vormt het aspect 'bodem'. Uit onderzoeken die in dit kader zijn uitgevoerd, blijkt dat de bodem gesaneerd dient te worden. Deze sanering dient voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het bouwen te zijn uitgevoerd, zodat de bestemmingsplanprocedure hierdoor niet wordt belemmerd.

Geluid

In het kader van het aspect 'Geluid' dient als gevolg van het wegverkeer op de Kromme-Rijnlaan voor de gevels van de woningen grenzend aan de Kromme-Rijnlaan hogere waarden te worden vastgesteld. Het ontwerp van dit besluit heeft vanaf 15 juni tot en met 26 juli 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 57 zienswijzen ingediend, alle gelijkluidend. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit hogere waarden. Het besluit tot vaststelling¹ Hogere Waarden wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

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

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief van DAO Projectontwikkeling. 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 gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt 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). Indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld (zie bijlage 12 bij dit voorstel). 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 worden gerealiseerd met een EPC van nagenoeg 0. Door de woningen op deze wijze te realiseren, gaat de ontwikkelaar een behoorlijke stap verder dan de wettelijke eisen en levert dit plan een bijdrage aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 3 oktober: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 23 oktober: Presidium
- november: Ronde Tafel
- november: Debat
- 12 december: besluitvormende raadsvergadering
- Bekendmaking vaststellingsbesluit
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 12 december 2017 ter vaststelling aan u aangeboden.

BIJLAGEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Kroostweg-Noord', bestaande uit:

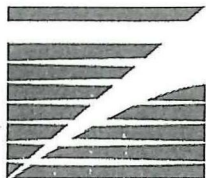
Bijlage 1, Toelichting
Bijlage 2, Regels, inclusief bijlage
Bijlage 3, Planverbeelding

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 4, Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5, Nader bodem- en verkennend asbest-bodemonderzoek
Bijlage 6, Geluidbelasting wegverkeer
Bijlage 7, Geluidbelasting bestaande woningen Kroostweg-Noord
Bijlage 8, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna
Bijlage 9, Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 10, Nota van inspraak, incl. bijlagen

Bijlage 11, Nota van zienswijzen, incl. bijlagen
Bijlage 12, Brief aan reclamanten over raadsbehandeling

RAADS BESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV075

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 oktober 2017;

BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kroostweg-Noord", over te nemen.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kroostweg-Noord".
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Kroostweg-Noord" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKroostwegNoord-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 17 december 2015.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

