

Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Paltzerweg 203A

Portefeuillehouder Sander Jansen
Opsteller Niels Geelkerken
Zaak/stuknummer 275318
Raadsvoorstel 18RV051

Ronde Tafel 06 september 2018
Debat september 2018
Raadsvergadering 09 oktober 2018

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorstel

Voorgesteld wordt:

- in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals beschreven in bijgevoegde Nota van Zienswijzen, en deze vast te stellen,
- het bestemmingsplan "Paltzerweg 203a" met de planidentificatie NL.IMRO,0355.BPPaltzweg203a-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm en
- geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Besluit Raad 09 oktober 2018:

Conform besloten met in acht name van de kanttekening dat de fracties van GroenLinks en SP geacht worden tegen te hebben gestemd.

Basis

In 2013 vernietigde de Raad van State het door uw gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Paltzerweg 203a" vanwege met name technische gebreken. Sindsdien hebben initiatiefnemers die gebreken aan het plan verholpen, waarna het college op 27 juni 2017 besloot opnieuw de procedure voor het bestemmingsplan op te starten. Naar aanleiding van de vorig jaar ingediende zienswijzen, zijn de onderliggende onderzoeken nader uitgewerkt. Die uitwerking heeft niet tot andere conclusies geleid. Het plan is nog steeds passend en daarom nu klaar om opnieuw aan uw raad voor te leggen ter besluitvorming.

Inleiding

De toenmalige bewoners van Paltzerweg 203 te Den Dolder wilden enkele jaren geleden, en willen nog steeds, graag een nieuwe woning bouwen tussen het bestaande nummer 203 en de naast gelegen Tolhuislaan. Een extra woning op die plaats kan goed in het stedenbouwkundige patroon ingepast worden en daarom besloot de gemeente eerder al medewerking te verlenen aan dit verzoek.

In eerste instantie was er relatief veel weerstand vanuit de buurt tegen deze nieuwe woning, omdat men vreesde, dat de woning het groene karakter van de buurt en van de aangrenzende lanen zou kunnen aantasten. Vervolgens zijn in het plan de nodige waarborgen opgenomen om dit karakter en de groene uitstraling van het perceel te borgen.

Op 11 september 2012 stelde uw gemeenteraad het bestemmingsplan "Paltzerweg 203a" vast, dat enerzijds de gewenste woning mogelijk moest maken binnen de waarborgen voor het groen. Daar is beroep tegen ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In hun beroepschriften benadrukten belanghebbenden wederom, dat zij het plan niet vonden passen binnen de stedenbouwkundige structuur en het groene karakter van Den Dolder (zuid). Bij uitspraak van 25 september 2013 heeft de Raad van State die beroepsgronden ongegrond verklaard, maar toch het plan vernietigd. Het geluidsonderzoek had onvoldoende rekening gehouden met verschillende nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving: de toenmalige herinrichting van de Paltzerweg waarbij het asfalt is vervangen door klinkers, de bouw van het spoortunneltje en de woningbouw op het voormalige Overtoomterrein. Ook wenste de afdeling een nadere beperking aan de mogelijkheden om 'andere bouwwerken' op het perceel te realiseren.

Vervolgens hebben de initiatiefnemers, in samenspraak met de gemeente, hun plan aangepast aan de uitspraak van de Raad van State. Op 27 juni 2017 besloot het college om de procedure voor het bestemmingsplan opnieuw te starten. Deze keer zijn veel minder, slechts vier, zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Ook deze keer moest weer rekening gehouden worden met ontwikkelingen in de omgeving, omdat de Tolhuislaan voorzien is van (geluiddempende) klinkers. Daarom zijn, mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, de onderliggende onderzoeken opnieuw geactualiseerd. Die actualisaties hebben niet tot een andere conclusie geleid. Het plan is nog steeds passend en daarom nu klaar om (opnieuw) aan uw raad voor te leggen ter besluitvorming.

Argumenten

In 2012 stemde uw gemeenteraad in met dit plan. Toen oordeelde uw raad, dat één extra woning past binnen het stedenbouwkundig patroon van de bebouwing ter plaatse en deze het groene karakter van de buurt niet onevenredig aantast. Daarbij is het voor Den Dolder Zuid kenmerkende 'kopgevelbosje' van belang, zoals beschreven in het Groenstructuurplan. Het plan waarborgt de instandhouding van dit bosje, zodat het plan het groene karakter van de buurt en de aangrenzende lanen niet onevenredig aantast. Deze conclusie is destijds aangevochten door belanghebbenden in de beroepsprocedure, maar de Raad van State volgde het standpunt van het college en uw gemeenteraad over deze onderwerpen.

Ook hebben uw raad en het college zich destijds op het standpunt gesteld, dat niet is aangetoond, dat het perceel een belangrijke rol speelt voor het functioneren van de verder naar het westen gelegen ecologische corridor. De Raad van State volgde de gemeente in 2013 ook in dit standpunt. Sindsdien zijn op korte afstand van het plangebied 42 grondgebonden woningen gerealiseerd, waardoor de vermeende ecologische corridor functie nu nog verder is geblokkeerd. Daardoor geldt nu des te sterker, dat het voor de hand ligt medewerking aan dit plan te verlenen.

Ook de uitgebreide en geactualiseerde ecologische en akoestische onderzoeken laten zien, dat het passend is om medewerking aan dit plan te verlenen.

Toelichtingen

	Financiën		Juridisch		Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Na vaststelling van dit bestemmingsplan door uw raad volgt de beroepstermijn tegen uw besluit. Of er wel of geen beroep wordt ingesteld tegen uw besluit, bepaalt wanneer het plan in werking treedt. Na inwerkingtreding van het plan kan, op aanvraag, vergunning worden verleend voor een passend bouwplan voor de beoogde nieuwe woning. De eigenaar van de grond bepaalt wanneer hij deze vergunning aanvraagt en is vervolgens verantwoordelijk voor de realisatie van de woning.

VERDIEPING

AKOESTISCH ONDERZOEK

In 2013 vernietigde de Raad van State het eerdere bestemmingsplan voor deze locatie met vergelijkbare inhoud. De belangrijkste reden was, dat het geluidsonderzoek uitging van een met asfalt afgedekte Paltzerweg ter hoogte van het plangebied, terwijl het wegdek daar (na de vaststelling van het plan, maar voordat het beroep diende) was aangepast van asfalt naar klinkers. Aangezien deze wegafdekking in de regel tot meer geluid leidt, werd geoordeeld, dat het onderzoek het plan onvoldoende onderbouwde.

Het toeval wil, dat ten tijde van de ter inzage legging van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan in 2017 de wegafdekking van de aangrenzende Tolhuislaan werd aangepast van asfalt naar klinkers. Hoewel het hier geluidsdempende klinkers betreft, is het onderzoek toch ook, opnieuw, hieraan aangepast. Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt, dat de aanpassing van dit wegdek het plan niet in de weg staat.

Nu het plan klaar is voor vaststelling is de Paltzerweg net weer opnieuw anders ingericht. Het betreft deze keer echter een andere verkeerskundige indeling van de weg. De wegafdekking is deze keer niet aangepast. Ook zijn geen andere uitgangspunten van het akoestisch onderzoek veranderd, zodat het onderzoek, zoals bij dit plan gevoegd is, nog steeds van de juiste uitgangspunten uitgaat en het voorliggende plan correct onderbouwt.

FINANCIËLE TOELICHTING

De kosten, die de gemeente heeft gemaakt voor de te doorlopen procedure worden gedekt door de voor dit plan geheven leges. In 2012 is al een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer ondertekend, waardoor de gemeente eventuele gerechtvaardigde claims op planschade op de initiatiefnemer kan verhalen. Voor het overige liggen alle financiële verplichtingen bij de initiatiefnemer.

JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening is (opnieuw) correct doorlopen.

Zoals in de conclusie van de Nota van Zienswijzen is beschreven, zijn de Regels en de Verbeelding, het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, ongewijzigd gebleven naar aanleiding van de zienswijzen. Daarom wordt voorgesteld het plan ongewijzigd vast te stellen. Dat is conform de wet- en regelgeving: de Toelichting, zowel de hoofdtekst als de bijlagen, de onderbouwende onderzoeken, zijn wel geactualiseerd en aangepast. Echter, een bestemmingsplan gaat 'slechts' vergezeld van een Toelichting (aldus artikel 3.1.6 Bro). Deze Toelichting is geen juridisch onderdeel van een bestemmingsplan. Wijzigingen in de Toelichting leiden daardoor niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is ook vaste jurisprudentie van de Raad van State.

DUURZAME ASPECTEN

Het nieuw te bouwen huis zal, conform geldende wet- en regelgeving, duurzaam gebouwd moeten worden en daardoor bijdragen aan de verduurzaming van de totale woningbouwvoorraad van Zeist.

Communicatie en Informatie en Automatisering

Na instemming door uw college zal de Nota van Zienswijzen aan reclamanten toegezonden worden. Zij zullen, zoals gewoonlijk en in afstemming met de griffie, uitgenodigd worden voor de Ronde Tafel.

Na vaststelling 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.

VERDERE PROCES

De volgende planning wordt voorgesteld:

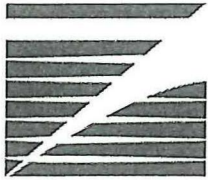
B&W	5 juni 2018	voorstel behandelen
Presidium	30 augustus 2018	agendering
Ronde Tafel	6 of 13 september 2018	
Debat	Later te bepalen	
Raad	9 oktober 2018	

BIJLAGEN

het vast te stellen bestemmingsplan, bestaande uit:

1. de Verbeelding (plankaart),
2. de Regels en
3. de Toelichting inclusief bijlagen, waaronder de Nota van Zienswijzen 2018 (inclusief het raadsbesluit uit 2012 en de uitspraak van de Raad van State uit 2013).

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 18RV051

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juni 2018;

BESLUIT:

- In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals beschreven in bijgevoegde Nota van Zienswijzen, en deze vast te stellen.
- Het bestemmingsplan "Paltzerweg 203a" met de planidentificatie NL.IMRO,0355.BPPaltzweg203a-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
- Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van de kosten 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

