

Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW TOLHUISLAAN DEN DOLDER

Portefeuillehouder	mw. Verbeek-Nijhof	Ronde Tafel	9 juni 2015
Opsteller	A.C. de Bruin	Debat	23 juni 2015
Zaak/stuknummer	15RV045 (15RAAD0030)	Raadsvergadering	7 juli 2015

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	22-04-2015	A.C. de Bruin		

Besluit Raad 07 juli 2015
Conform unaniem besloten

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder', dat tot doel heeft om de realisatie van 42 grond gebonden woningen mogelijk te maken.

Voorstel

1. de overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder", over te nemen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder";
3. het bestemmingsplan met de plannaam "Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPTolhuislaan-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 GBKN versie van maart 2013;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien GS hiermee instemt.

Basis

Inleiding

Door Kompaan Dollard BV is een plan ontwikkeld voor de herinrichting van de locatie Tolhuislaan 47-49 in Den Dolder (het zogenaamde 'Overtoomterrein'). Het plan voorziet in de realisatie van 42 grondgebonden woningen. De bebouwing die voorheen in het plangebied stond is al gesloopt.

De initiatiefnemer heeft voor het voormalige Overtoomterrein sinds 2008 een vergunning voor het bouwen van 76 woningen, binnen de voorwaarden van de gemeentelijke Woonvisie. Die voorwaarden gaan over de verdeling van de woningen in goedkoop, middelduur en duur (de zogeheten 'woningdifferentiatie').

Als gevolg van de door de gemeente gewenste bouw van de langzaamverkeerstunnel aan de Tolhuislaan kan het bouwplan, waarvoor een vergunning is verleend, niet meer worden verwezenlijkt. Op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer daarom een nieuw bouwplan ontwikkeld. In de huidige markt en als gevolg van de verkleining van het perceel ten behoeve van de tunnel, kan de ontwikkelaar geen bouwplan ontwikkelen binnen de voorwaarden van de Woonvisie. U heeft derhalve op 12 februari 2013 besloten in te stemmen met het loslaten van de woningdifferentiatie en daarvoor akkoord te gaan met de

compensatieregeling van €100.000 plus € 5.000,- per te verkopen woning en te transporteren woning tot maximaal 2 jaar na afgifte omgevingsvergunning.

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord', vastgesteld op 17 april 2012. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 februari tot en met 25 maart 2015 ter inzage gelegen. In deze periode 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 kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel onderhavig bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1 tot en met 4 en punt 6 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

☒	<u>Financiën</u>	☒	<u>Juridisch</u>	☐	Risico's
☒	<u>Communicatie</u>	☐	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). Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

VERDIEPING

Inleiding

Door Kompaan Dollard BV is een plan ontwikkeld voor de herinrichting van de locatie Tolhuislaan 47- 49 in Den Dolder (het zogenaamde 'Overtoomterrein'). Het plan voorziet in de realisatie van 42 grondgebonden woningen. De bebouwing die voorheen in het plangebied stond is al gesloopt.

De initiatiefnemer heeft voor het voormalige Overtoomterrein sinds 2008 een vergunning voor het bouwen van 76 woningen, binnen de voorwaarden van de gemeentelijke Woonvisie. Die voorwaarden gaan over de verdeling van de woningen in goedkoop, middelduur en duur (de zogeheten 'woningdifferentiatie').

Als gevolg van de door de gemeente gewenste bouw van de langzaamverkeerstunnel aan de Tolhuislaan kan het bouwplan, waarvoor een vergunning is verleend, niet meer worden verwezenlijkt. Op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer daarom een nieuw bouwplan ontwikkeld. In de huidige markt en als gevolg van de verkleining van het perceel ten behoeve van de tunnel, kan de ontwikkelaar geen bouwplan ontwikkelen binnen de voorwaarden van de Woonvisie. U heeft derhalve op 12 februari 2013 besloten in te stemmen met het loslaten van de woningdifferentiatie en daarvoor akkoord te gaan met de compensatieregeling van €100.000 plus € 5.000,- per te verkopen woning en te transporteren woning tot maximaal 2 jaar na afgifte omgevingsvergunning.

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord', vastgesteld op 17 april 2012. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 februari tot en met 25 maart 2015 ter inzage gelegen. In deze periode 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 kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

terug

ARGUMENTATIE

1. Het plan is stedenbouwkundig akkoord

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om ter plaatse van het voormalige Overtoomterrein maximaal 42 grondgebonden woningen in de vrije sector te realiseren. De hoofdstructuur van het gebied bestaat uit drie 'woonblokken'. Binnen deze 'woonblokken' kunnen geschakelde en halfvrijstaande woningen gerealiseerd worden. De voor het plan opgestelde stedenbouwkundige impressie is vertaald naar het bestemmingsplan dat een bepaalde mate van flexibiliteit biedt ten aanzien van het aantal woningen binnen een bouwvlak. Binnen het plangebied kunnen echter nooit meer dan 42 woningen worden gerealiseerd.

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld, waarbij tevens nauwkeurig is gekeken naar de inrichting van de openbare ruimte, de verkeerstructuur en het parkeren. Deze beoordeling heeft geleid tot een aantal (ondergeschikte) wijzigingen in het plan. Het stedenbouwkundige plan is derhalve akkoord en is op basis daarvan uitgewerkt tot onderhavig bestemmingsplan.

2. Vanuit milieu-oogpunt zijn er geen belemmeringen

Vanuit milieuhygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die de ontwikkeling van het plan in de weg staan. Het bestemmingsplan is daartoe ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. In hoofdstuk 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn alle milieuaspecten beschreven. Waar nodig wordt hierbij verwezen naar de bijbehorende onderzoeksrapporten. Deze zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

In het kader van het aspect 'Geluid' is een besluit Hogere Waarden op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Het ontwerp van dit besluit heeft vanaf 12 februari tot en met 25 maart 2015 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot vaststelling Hogere Waarden wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

3. In het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan voorgelegd aan 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.

In dit kader hebben de provincie Utrecht, De Nederlandse Gasunie en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aangegeven geen opmerkingen te hebben. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens naar de genoemde instanties gezonden. De provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Nederlandse Gasunie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

4. Inspraak

Het voorontwerp heeft vanaf 3 tot en met 30 juli 2014 ter inzage gelegen. In totaal zijn vijf reacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien. De inspraaknota is als bijlage bij de toelichting gevoegd. In het kader van de informatievoorziening richting omwonenden heeft op initiatief van Kompaan Dollard BV op 27 februari 2014 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden, zodat omwonenden in de gelegenheid waren kennis te nemen van de plannen en vragen te stellen. Om de omwonenden te informeren over de geboden inspraak is hiertoe door initiatiefnemer een brief verspreid.

Naar aanleiding van de gehouden inspraak is een aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd. Zo is het akoestisch onderzoek aangepast als gevolg van nieuwe (meer actuele) verkeersgegevens. Verder is het ecologisch onderzoek aangevuld met een nadere motivatie ten aanzien van het geluidsschermbat wat voor een klein deel binnen de Ecologische Hoofdstructuur valt. Met deze aanpassingen is deels tegemoet gekomen aan de in de inspraakreacties geuite bezwaren tegen het plan.

5. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 12 februari tot en met 25 maart 2015 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn vier zienswijzen binnengekomen. 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 de ligging van de groenstrook in relatie tot de aansluiting op de Paduaweg. Nauwkeurige beoordeling hiervan heeft ertoe geleid dat de verbeelding op een onderdeel is aangepast. De begrenzing van de Verkeersbestemming en de Groenbestemming is zodanig aangepast dat een goede aansluiting van de ontsluitingsweg op de Paduaweg is verzekerd, inclusief de ter plaatse beoogde langs parkeerplaatsen.

Genoemde aanpassing is beschreven in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'. Voorgesteld wordt om in te stemmen met deze aanpassing en het bestemmingsplan als gevolg hiervan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

terug

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van Kompaan Dollard BV. 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 Kompaan Dollard BV een overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal van de door de gemeente te maken kosten verzekerd. Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Bij brief van 29 januari 2013 (kenmerk 13uit00825) bent u geïnformeerd over de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met Kompaan Dollard BV inzake de medewerking aan de verkoop en overdracht van de grond (aan ProRail) benodigd ten behoeve van de realisatie van de langzaamverkeertunnel aan de Tolhuislaan. Eén van deze afspraken betreft het vergoeden van de rentelast ad € 20.000,- per maand voor de periode 1 juni 2013 tot het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Door vaststelling van het bestemmingsplan op 7 juli 2015 eindigt derhalve de vergoeding van de rentelast. Om deze reden is een tijdige vaststelling van het plan gewenst. Overigens is de rentebetaling in 2014 een half jaar opgeschort geweest, omdat vertraging optrad die door de initiatiefnemer werd veroorzaakt. Gedurende die periode kon de gemeente uiteraard niet gehouden worden de rentevergoeding door te betalen.

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). 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.

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 12 mei: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 19 mei: Presidium
- 9 juni: Ronde Tafel
- 23 juni: Debat
- 7 juli: besluitvormende raadsvergadering
- Toezending raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten (GS)
- Bekendmaking vaststellingsbesluit (art. 3.8 lid 4 Wro, 6 weken na raadsbesluit) *
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

* deze termijn kan dus worden verkort indien GS daarmee instemt

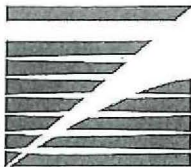
Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 7 juli 2015 ter vaststelling aan u aangeboden.

[terug](#)

BIJLAGEN

1. Ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder", inclusief bijlagen
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder



RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 15RV045

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2015, en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder", over te nemen.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder".
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPTolhuislaan-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 GBKN versie van maart 2013.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
6. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien GS hiermee instemt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 7 juli 2015.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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