

RAADSVOORSTEL

bestemmingsplan "partiele herziening Utrechtseweg 48, Zeist"



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder Dhr. W. van Dijk
Opsteller E. Eilander
Zaak/stuknummer 24RV030/311861
Besluit college 26 maart 2024

Ontvangst griffie 28 maart 2024
Ronde Tafel 25 april 2024
Debat n.v.t.
Raadsvergadering 28 mei 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "partiele herziening Utrechtseweg 48, Zeist"

Doel van het voorstel

Voorgesteld wordt bijgaand bestemmingsplan "partiele herziening Utrechtseweg 48, Zeist" ongewijzigd vast te stellen. Daarmee regelt uw raad het reeds decennialang bestaande gebruik voor laboratoriumonderzoek op deze locatie.

Voorgesteld besluit

1. Te besluiten, als bedoeld in 7.17 Wet Milieubeheer, dat geen milieueffectrapportage benodigd is;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald;
3. Het bestemmingsplan 'Partiele herziening Utrechtseweg 48, Zeist' met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPUtrechtseweg48-VG01 in digitale vorm ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 4 oktober 2023.

Besluit Raad

Conform voorstel unaniem aangenomen.

Inhoud (korte samenvatting)

In de regio is een steeds grotere vraag naar laboratoriumruimte. Op het Utrecht Science Park (verder: USP) te Utrecht kan deze ruimte niet meer worden geboden en wordt naar de omgeving gekeken. In het USP-verband wordt hierover gesproken met de regio (o.a. gemeenten Utrecht, De Bilt en Zeist). In Zeist zijn op de voormalige TNO-locatie aan de Utrechtseweg 48 faciliteiten hiervoor aanwezig. Planologisch gezien is het gebruik echter onvoldoende geregeld. Het is daarom gewenst om het planologisch regime in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. Hiervoor dient een reparatie te worden uitgevoerd van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'partiele herziening Utrechtseweg 48, Zeist' is hiervoor opgesteld. Op basis van het overgangsrecht is de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing. In de regels wordt een extra functieaanduiding opgenomen die slechts een laboratoriumfunctie mogelijk maakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan derhalve worden vastgesteld.

VERDIEPING

Inleiding (met aanleiding en historie; voorafgaande raadsbesluiten met link)

Aanleiding en planbeschrijving

De locatie aan de Utrechtseweg 48 te Zeist, voorheen bekend als de TNO-locatie, huisvest bedrijven die actief zijn op het gebied van life and bioscience. Hoewel deze locatie al decennialang laboratoria herbergt voor onderzoeksdoeleinden, biedt het huidige bestemmingsplan geen ruimte voor een officiële laboratoriumfunctie op deze plek. Dit wordt gezien als een tekortkoming in het geldende plan, ondanks eerder verleende vergunningen en de langdurige aanwezigheid van deze faciliteiten.

Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de discrepantie tussen de huidige situatie en het planologische kader op te lossen. Deze herziening heeft als hoofddoel de toevoeging van een specifieke laboratoriumfunctie aan de bestaande bestemmingen binnen het plan. Het doel is om de bestaande laboratoriumactiviteiten formeel te accommoderen en een passend kader te bieden voor verdere ontwikkeling en voortzetting van wetenschappelijke onderzoekswerkzaamheden op deze locatie.

Bestemmingsplan

De wijziging die wordt doorgevoerd met de partiële herziening is de toevoeging van een extra 'Functieaanduiding – specifieke vorm van bedrijf – laboratorium'. Het hoofddoel van het bestemmingsplan is specifiek gericht op het opnemen van een laboratoriumfunctie op de locatie van de voormalige TNO-locatie aan de Utrechtseweg 48 te Zeist. Deze herziening beoogt de bestaande leemte in het planologische regime te corrigeren, waarbij het actuele gebruik van de gebouwen als laboratorium, gesteund door eerdere vergunningen en langdurig functioneren, formeel wordt geïntegreerd in het bestemmingsplan. Het doel is om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de huidige situatie op de locatie, zoals vastgelegd in de geldende gebiedsvisie van 2017 voor de Utrechtseweg Noord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

1.1. Er zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan en er is geen sprake van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) noodzakelijk maakt.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moeten de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen via een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld worden gebracht. Het bevoegd gezag dient expliciet een besluit te nemen of er wel of niet een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. De toevoeging van de functieaanduiding is een bestemming van de bestaande activiteiten.

2.1 De anterieure overeenkomst regelt de verantwoordelijkheden tussen partijen

In een anterieure overeenkomst worden, voorafgaand aan de start van een formele procedure, afspraken vastgelegd tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze afspraken gaan over de wederzijdse rechten en plichten, de omvang van het verzoek (de toevoeging van het extra functionele gebruik) en financiële verplichtingen. Onder dit laatste vallen onder andere de kosten die de gemeente maakt in verband met de ambtelijke inzet en de nadeelscompensatie / planschade. In de bijgevoegde anterieure overeenkomst zijn de afspraken voor deze specifieke ontwikkeling vastgelegd. Voor de financiële aspecten wordt verwezen naar de paragraaf "financiële toelichting".

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de relevante ruimtelijke eisen

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de voormalige TNO-locatie aan de Utrechtseweg 48 te Zeist, gericht op de aanpassing om de reeds bestaande laboratoriumfunctie toe te voegen. Gedetailleerde analyses van diverse omgevings- en beleidsaspecten zijn meegenomen waaronder de specifieke behoefte aan een laboratorium, deze vormen de grondslag van de ruimtelijke onderbouwing. De

toelichting onderstreept dat deze aanpassing een aanvaardbare en noodzakelijke uitbreiding is voor de huidige activiteiten op de locatie.

3.2 Het plan heeft ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

3.3 Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op basis van het overgangsrecht is nog de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) van toepassing en nog niet de Omgevingswet.

4. Kanttekeningen.

Het Pestersbosje ligt voor een gedeelte binnen het plangebied van de partiele herziening. Het is gewenst om hierop een bestemming "Groen" op te nemen. Dit wordt met deze herziening niet geborgd. Deze herziening richt zich slechts op het feitelijk in overeenstemming brengen van het bestaande gebruik. Het toekennen van de bestemming "Groen" zal bij een volgende actualisatie van de planregels worden meegenomen

TOELICHTING

Participatie

Gezien de beperkte verandering heeft geen participatie plaatsgevonden door de initiatiefnemer. Bij herontwikkeling zal de omgeving in het proces worden betrokken.

Financiële toelichting

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten om kostenverhaal te verzekeren en gemaakte afspraken te borgen.

Juridische aspecten

1. Bestemmingsplan

De procedure zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Het vaststellen van een herziening van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad, daarom wordt uw college voorgesteld dit plan aan te bieden aan de raad. Wettelijk is vastgelegd, dat in het besluit benoemd staat welke ondergrond gebruikt is voor bijgevoegde Verbeelding (plankaart). Ook is het nodig om in het besluit te vermelden hoe de kosten van de gemeente gedekt zijn (in dit geval via een overeenkomst) en vast te stellen dat voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapportage benodigd is.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In het overgangsrecht is geregeld, dat (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, waarvan de ter inzage legging begint vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) worden afgehandeld. Na deze datum kunnen geen bestemmingsplannen meer in procedure worden gebracht en zullen vergelijkbare ontwikkelingen via een aanpassing van het (tijdelijke) 'Omgevingsplan van Rechtswege' geregeld moeten worden.

2. Geen exploitatieplan vanwege anterieure overeenkomst

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat er door de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan (voor bepaalde bouwplannen) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, als het verhaal van kosten anderszins is geregeld, in dit geval via de anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer is een dergelijke anterieure overeenkomst gesloten.

Duurzame aspecten

Het betreft een toevoeging van een aanduiding op een bestaand gebouw ter verbreding van het gebruik. Hier worden niet direct duurzaamheidsmaatregelen aan verbonden.

Samenhang met andere projecten

De locatie maakt onderdeel uit van het Utrecht Science Park en de ontwikkelingen die daar plaats vinden.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden bekendgemaakt. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het gebruik als laboratorium formeel geborgd.

April/mei 2024	: beeld- en oordeelsvorming plan in raad
Mei 2024	: besluitvormende raad
Juni 2024	: informeren initiatiefnemer over het besluit
Juni 2024	: ter inzage legging vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Daarna Plan onherroepelijk in werking of behandeling beroep bij de Raad van State

Communicatie

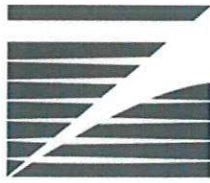
De vaststelling van het bestemmingsplan maken we op de reguliere wijze via de eigen website, in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op het digitale platform www.ruimtelijkeplannen.nl / www.omgevingswet.overheid.nl. De initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd.

Evaluatie

n.v.t.

BIJLAGEN

1. Het bestemmingsplan 'Partiele herziening Utrechtseweg 48, Zeist', dat bestaat uit:
 - a. Toelichting
 - b. Bijlagen bij toelichting
 - c. Regels
 - d. Verbeelding (plankaart)



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 24RV030

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024;

BESLUIT:

1. Te besluiten, als bedoeld in 7.17 Wet Milieubeheer, dat geen milieueffectrapportage benodigd is;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald;
3. Het bestemmingsplan 'Partiele herziening Utrechtseweg 48, Zeist' met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPUtrechtseweg48-VG01 in digitale vorm ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 4 oktober 2023.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2024.

De raad voornoemd,

J. Janssen, griffier

J. Langenacker, voorzitter

