

Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Verlengde Slotlaan 15

Portefeuillehouder	Wethouder Jansen	Ronde Tafel	n.v.t.
Opsteller	A.C. de Bruin	Debat	n.v.t.
Zaak/stuknummer	255262	Raadsvergadering	13 februari 2018
Raadsvoorstel	18RV021		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Verlengde Slotlaan 15', dat tot doel heeft om op het perceel Verlengde Slotlaan 15 twee grondgebonden woningen te realiseren.

Voorstel

1. het bestemmingsplan met de plannaam "Verlengde Slotlaan 15" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPVerlSlotlaan15-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
2. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 3 november 2015.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 13 februari 2018:

Conform unaniem besloten.

Basis

Inleiding

Op 19 september 2016 is een verzoek ontvangen van Kwintes voor het oprichten van twee grondgebonden woningen op het perceel Verlengde Slotlaan 15 te Zeist. Het betreft twee reguliere woningen ten behoeve van de vrije markt. Het bestaande pand, dat in gebruik was als woonlocatie voor mensen die beschermd en/of begeleid wonen nodig hebben, staat inmiddels leeg en wordt afgebroken.

Op grond van het geldende bestemmingplan 'Zeist Centrum e.o.' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Kantoor'. Realisatie van woningen past hier niet binnen. Medewerking aan het plan is mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 2 november tot en met 13 december 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Gelet hierop wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd 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 en 2 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 3 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 heeft vastgesteld, wordt de vaststelling van 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

Op 19 september 2016 is een verzoek ontvangen van Kwintes voor het oprichten van twee grondgebonden woningen op het perceel Verlengde Slotlaan 15 te Zeist. Het betreft twee reguliere woningen ten behoeve van de vrije markt. Het bestaande pand, dat in gebruik was als woonlocatie voor mensen die beschermd en/of begeleid wonen nodig hebben, staat inmiddels leeg en wordt afgebroken.

Op grond van het geldende bestemmingplan 'Zeist Centrum e.o.' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Kantoor'. Realisatie van woningen past hier niet binnen. Medewerking aan het plan is mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 2 november tot en met 13 december 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Gelet hierop wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

ARGUMENTATIE

1. Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een toelichting, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toets aspecten voor een goede ruimtelijke ordening. 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 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Het plan is daarbij positief ontvangen. 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 door initiatiefnemer geïnformeerd.

3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 2 november tot en met 13 december 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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 provincie Utrecht en de Gasunie hebben te kennen gegeven te kunnen instemmen met het plan. Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en waterleidingbedrijf Vitens is de waterparagraaf op onderdelen aangepast.

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief van Kwintes. Op basis van afdeling 6.4 van de Wro (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 heeft vastgesteld, wordt de vaststelling van 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.

Duurzaamheid

Om invulling te geven aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist is in de planregels van het bestemmingsplan bepaald dat bij de bouw van de woningen rekening moet worden gehouden met het beleidskader 'Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw', waarbij het uitgangspunt is dat Nul-Op-de-Meter woningen moeten worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat dit vanwege technische en/of financiële of andere redenen niet mogelijk is. Daarbij is ook bepaald dat de woningen niet meer op het aardgasnet mogen worden aangesloten. In de met initiatiefnemer gesloten overeenkomst zijn hier tevens afspraken over gemaakt.

Door de ambities van duurzaam bouwen op deze wijze te verankeren in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (in casu de planregels) en in de gesloten overeenkomst, is gegarandeerd dat de woningen op een zodanige wijze worden gerealiseerd dat hiermee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 16 januari 2018: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- In overleg met de raadsgriffie wordt het Presidium voorgesteld om het raadsvoorstel direct te behandelen in de besluitvormende raadsvergadering van 13 februari 2018, zonder voorafgaande Ronde Tafel en Debat. Dit gelet op het feit dat het plan stedenbouwkundig gezien past in de omgeving, zowel wat betreft bouwmassa als de woonfunctie. Daarbij komt dat er geen bezwaren bestaan tegen het plan (er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan) en de omgeving van het plangebied door de initiatiefnemer zorgvuldig is meegenomen in de planontwikkeling.
- 23 januari 2018: Presidium
- 13 februari 2018: besluitvormende raadsvergadering
- Bekendmaking vaststellingsbesluit
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Evaluatie

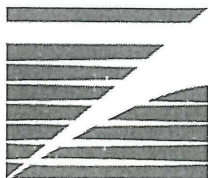
Het bestemmingsplan wordt op 13 februari 2018 ter vaststelling aan u aangeboden.

BIJLAGEN

Ontwerpbestemmingsplan Verlengde Slotlaan 15, bestaande uit:

Bijlage 1, Toelichting, incl. bijlagen
Bijlage 2, Regels, incl. bijlagen
Bijlage 3, Planverbeelding

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 18RV021

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018;

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan met de plannaam "Verlengde Slotlaan 15" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPVerlSlotlaan15-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
2. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 3 november 2015.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 februari 2018.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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