



Gemeente Zeist

Portefeuillehouder mevrouw J. Verbeek-Nijhoff

Datum B&W-vergadering

	Secr.	Burg.	Weth.	Weth.	Weth.	Weth.
Akkoord						
Bespreken						

Afd./Team P&D/Vergunningen
 Opsteller N.G. Geelkerken
 Telefoon (030) 6987 702
 Datum 8-2-2012
 Stuknummer 12cv.00069
 Uiterste datum 21-02-2012

ONDERWERP

Vaststelling wijzigingsplan Oranje Nassaulaan 2

AKKOORD	paraaf	datum
Teammanager		12-3-12
Afdelingsmanager		12-3-12

BESLUIT

DATUM

CONFORM BESLOTEN

Raad Ter informatie

par

Datum

Deponeren archief

Datum

INHOUD (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders: publieksgerichte samenvatting)

Het bestemmingsplan "Hoge Dennen – Kerckebosch" kent een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro toe aan uw college voor het wijzigen van de bestemming van de locatie Oranje Nassaulaan 2 ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex. Een particuliere ontwikkelaar heeft uw college verzocht van deze bevoegdheid gebruik te maken.

Op 20 september 2011 heeft uw college besloten om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Vervolgens heeft het ontwerpplan van 13 oktober tot en met 23 november 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De ontwikkelaar is met alle drie de reclamanten in overleg getreden, waarna hij zijn plannen heeft bijgesteld om aan de reclamanten tegemoet te komen. Het betreft overigens aanpassingen, die niet leiden tot wijzigingen in de regels noch de verbeelding van het wijzigingsplan. Het resultaat is een weloverwogen plan, dat voldoet aan alle te stellen eisen. Daarom wordt nu voorgesteld bijgevoegd wijzigingsplan vast te stellen.

VOORGESTELD WORDT

1. Kennis te nemen van het wijzigingsplan "Oranje Nassaulaan 2" met bijbehorende onderzoeken en de nota "Beantwoording zienswijzen Oranje Nassaulaan 2",
2. het wijzigingsplan "Oranje Nassaulaan 2" met kenmerk NL.IMRO.0355.WPOranjeNassauln2-VS01 in digitale vorm vast te stellen,
3. bijgaande analoge weergave van het wijzigingsplan "Oranje Nassaulaan 2" en de nota "Beantwoording zienswijzen Oranje Nassaulaan 2" vast te stellen,
4. te besluiten geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro voor dit plan vast te stellen en
5. de raad hierover te informeren middels bijgaande brief.

ONDERWERP

Vaststelling wijzigingsplan Oranje Nassaulaan 2

VOORSTEL

1. Kennis te nemen van het wijzigingsplan “Oranje Nassaulaan 2” met bijbehorende onderzoeken en de nota “Beantwoording zienswijzen Oranje Nassaulaan 2”,
2. het wijzigingsplan “Oranje Nassaulaan 2” met kenmerk NL.IMRO.0355.WPOranjeNassauln2-VS01 in digitale vorm vast te stellen,
3. bijgaande analoge weergave van het wijzigingsplan “Oranje Nassaulaan 2” en de nota “Beantwoording zienswijzen Oranje Nassaulaan 2” vast te stellen,
4. te besluiten geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro voor dit plan vast te stellen en
5. de raad hierover te informeren middels bijgaande brief.

INLEIDING

Gelet op de van oudsher bestaande bebouwingsmogelijkheden voor het perceel Oranje Nassaulaan 2 te Kerckebosch is in het bestemmingsplan “Hoge Dennen – Kerckebosch” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op de gronden waar nu een verouderde vrijstaande villa staat, kan met deze wijziging een appartementencomplex worden toegelaten. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden, zoals uit het betreffende artikel blijkt:

25.1 Wro-zone – wijzigingsgebied 1 (Oranje Nassaulaan 2)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bouw- en gebruiksmogelijkheden in Wro-zone - wijzigingsgebied 1 te wijzigen ten behoeve van een appartementengebouw binnen het bestaande bouwvlak, mits:

- a. het bepaalde in artikel 20 ‘Waarde – Cultuurhistorie 2’ daarbij in acht wordt genomen;
- b. de goothoogte niet meer dan 9,50 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 12,50 meter bedraagt;
- d. de brutovloeroppervlakte van een gestapelde woning niet minder bedraagt dan 75 m
- e. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan de geluidsnormen van de Wet geluidhinder;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins is verzekerd;
- h. uit een flora- en fauna-onderzoek blijkt dat een eventueel benodigde flora- en fauna-ontheffing ook kan worden verkregen;
- i. een goede ontsluiting van het appartementengebouw is verzekerd.

De ontwikkelaar heeft een plan opgesteld, dat voldoet aan deze voorwaarden. Het plan heeft, na uw collegebesluit tot medewerking van 20 september 2011, de wettelijk verplichte procedure zoals vastgelegd in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Waar nodig is het plan aangepast aan de ingediende zienswijzen (zoals nader toegelicht in de Nota “Beantwoording zienswijzen Oranje Nassaulaan 2 te Zeist”).

Zo zal de toegangsweg iets verbreed worden, zodat o.a. de vuilnisophaaldienst het pand via de eigen inrit kan bereiken. Dit past binnen het ontwerp wijzigingsplan, wat ook geldt voor de overige aanpassingen. Daarom hebben de aanpassingen niet geleid tot een wijziging van de verbeelding (plankaart) noch van de regels. Nu deze aanpassingen worden meegenomen, kan het wijzigingsplan door uw college worden vastgesteld.

Doel van het voorstel (SMART)

Het bijgaande wijzigingsplan vast te stellen, zodat de omgevingsvergunning voor het genoemde appartementencomplex verleend kan worden, waarna de initiatiefnemer het appartementencomplex kan gaan bouwen.

ARGUMENTEN

Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan alle aan de wijzigingsbevoegdheid gestelde eisen. Ook is het plan voorbereid volgens de voorgeschreven procedure. Daarmee kan het plan nu vastgesteld worden.

Na de voorgestelde vaststelling van voorliggend wijzigingsplan zal, naar verwachting, de benodigde vergunning voor de bouw van het appartementencomplex worden verleend. Daarna kan het plan gerealiseerd worden. De realisatie van het plan betekent een verbetering van de staat van onderhoud van het perceel en de bebouwing. Ook garandeert het plan een duurzaam beheer van het perceel voor vele jaren.

Het definitieve wijzigingsplan is in nauw overleg met verschillende belanghebbenden tot stand gekomen, zodat het plan zoveel mogelijk rekening houdt met hun belangen.

Tussen het nieuw voorziene appartementencomplex en de Oranje Nassaulaan ligt een bosperceeltje, dat behoort tot de monumentale structuur van de Oranje Nassaulaan en als zodanig beschermd wordt. Om deze reden is bijgaand plan voorgelegd aan de monumencommissie van de gemeente Zeist. De commissie heeft positief geadviseerd over de planologische opzet van deze ontwikkeling.

KANTTEKENINGEN

Het voorziene appartementencomplex voldoet op zichzelf niet aan de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie, omdat slechts koopwoningen van het dure segment gebouwd gaan worden. Daarom zal de ontwikkelaar, voordat de vergunning voor het bouwen verleend kan worden, een financiële compensatie af moeten dragen om zo alsnog aan de woonvisie te voldoen. De financiële compensatie is mogelijk omdat minder dan 30 woningen gebouwd zullen worden. De ontwikkelaar heeft toegezegd deze compensatie te zullen afdragen.

FINANCIËLE TOELICHTING

De ontwikkelaar draagt in principe alle financiële risico's van dit plan. De volledige uitvoeringskosten zullen voor zijn rekening komen, inclusief de benodigde aanpassing aan de openbare weg ter hoogte van de inrit. Eventuele planschade zal op de ontwikkelaar verhaald worden. De kosten van de ambtelijke inzet ten behoeve van de wettelijk vereiste procedure zijn afgedekt door de verschuldigde leges. Hierdoor loopt de gemeente geen financiële risico's met de vaststelling van dit plan.

JURIDISCHE ASPECTEN

In uw collegebesluit tot het opstarten van de benodigde procedure voor dit plan (besluit van 20 september 2011) werd opgemerkt, dat het bestemmingsplan "Hoge Dennen – Kerckebosch" wel van kracht was, maar (nog) niet onherroepelijk. De beroepsprocedure tegen dat bestemmingsplan was immers nog niet afgerond. Op 28 december 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de beroepszaak tegen het bestemmingsplan "Hoge Dennen - Kerckebosch". Daarbij is alleen artikel 15.3 (de ontheffing voor de accentgebouwen) vernietigd. Voor het overige is het plan door die uitspraak onherroepelijk geworden en daarmee de wijzigingsbevoegdheid dus ook.

DUURZAME ASPECTEN

Het plan voorziet in het mogelijk maken van een duurzaam gebruik van deze gronden met respect voor de monumentale waarden van het aangrenzende bosperceel.

UITVOERING

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan. Hij is, ondanks de huidige negatieve markt, van plan om snel te gaan bouwen.

Planning

De planning ten aanzien van de uitvoering valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

Communicatie en Informatie en Automatisering

De vaststelling van het plan zal op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze in de krant en via internet bekend worden gemaakt.

Bijlagen

De analoge versie van het vast te stellen wijzigingsplan, bestaande uit de toelichting met bijlagen, regels en verbeelding,

De nota "Beantwoording zienswijzen Oranje Nassaulaan 2" en

De infobrief voor de raad.

Evaluatie/controlle door de raad

Voorgesteld wordt om de raad te informeren middels bijgevoegde brief.