

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
23 juni 2011

Datum voorstel
03 mei 2011

Agendapunt

12

Onderwerp
bestemmingsplan Burgemeester de Withstraat 51

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgevoegde bestemmingsplan 'Burgemeester de Withstraat 51', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde Zienswijzennota bestemmingsplan 'Burgemeester de Withstraat 51';
2. voor het bestemmingsplan 'Burgemeester de Withstraat 51' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de zomer van 2010 is het schildersbedrijf, voorheen gevestigd aan de Burgemeester de Withstraat 51 in De Bilt, verhuisd naar bedrijventerrein Larenstein.

Volgens de 'Algemene uitgangspunten herinvulling achterblijvende locaties' vastgesteld in de vergadering van uw raad op 28 juni 2005, geldt het realiseren van woningbouw op de achterblijvende locatie Burgemeester de Withstraat 51 als uitgangspunt voor het afsluiten van overeenkomsten.

Gegeven de geldende bedrijfsbestemming, hebben wij voor het realiseren woningbouw ter plaatse een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 november gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 22 november 2010 is een informatieavond gehouden. Tegen het ontwerpplan is een zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze leidt niet tot de noodzaak tot aanpassing van het ontwerpplan. Ambtshalve zijn eveneens geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nodig.

Wij stellen u voor om het ontwerpbestemmingsplan nu om te zetten in een definitief bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een geldend en toereikend ruimtelijk kader voor woningbouw op de locatie Burgemeester de Withstraat 51 in De Bilt.

Argumenten

- 1.1 Voor het realiseren van het woningbouwplan is een partieel nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.*

In de kadernota 'Algemene uitgangspunten herinvulling achterblijvende locaties' uit 2005 zijn de uitgangspunten voor woningbouw op de locatie Burgemeester de Withstraat 51 vastgesteld. Vervolgens hebben wij in 2006 in overleg met omwonenden een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de omgeving van de rotonde Blauwkapelseweg, waarvan de locatie Burgemeester de Withstraat 51 deel uitmaakt. Voor het realiseren van de bouwplannen op die locatie is een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De ingediende zienswijze heeft betrekking op de hoogte van de erfafscheiding en het herstel van een oude erfafscheiding in een bepaalde materiaalsoort. In het bestemmingsplan bevat als gebruikelijk een maximale hoogtebepaling voor het oprichten van erfafscheidingen. Het is juridisch niet mogelijk om in een bestemmingsplan een plicht op te nemen tot het herstellen van een erfafscheiding in een bepaalde materiaalsoort. Het regelen van dergelijke zaken is aan naburige eigenaren.

De zienswijze kan in die zin worden beantwoord, zoals ook is opgenomen in de Zienswijzennota 'Burgemeester de Withstraat 51', die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.1 Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Volgens de Wet ruimtelijke Ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. De raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen. Wij vragen uw raad te besluiten om bij het bestemmingsplan 'Burgemeester de Withstraat 51' geen exploitatieplan vast te stellen.

Wij hebben met de eigenaar van die locatie een overeenkomst gesloten waarin de afspraken zijn vastgelegd over de realisering van vier woningen. De eigenaar betaalt ons een bijdrage in onze kosten om het bouwplan mogelijk te maken. De eventuele kosten van planschade en nadeelcompensatie komen voor rekening van de eigenaar. De gesloten overeenkomst ligt op de gebruikelijke wijze voor uw raad ter inzage.

Gegeven de gemaakte afspraken is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: Het niet verder vervolgen van de bestemmingsplanprocedure.

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent dat het geldend planologisch regime van kracht blijft en de locatie bestemd blijft voor bedrijvigheid. Het beoogde gebruik voor woningbouw kan dan geen doorgang vinden. Mede gelet op de eerdere besluitvorming in uw raad is het niet verder vervolgen van de planprocedure geen reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Bij uw besluit conform dit voorstel, wordt het plan ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vastgesteld. Vervolgens zullen wij het vastgestelde plan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Gedurende dezelfde periode kan tegen het plan beroep worden aangetekend. Bij een ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vaststelling, bestaat de beroepsmogelijkheid alleen voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend, dan wel aantoonbaar niet in de gelegenheid zijn geweest om zienswijzen in te dienen.

Communicatie

Wij hebben de indiener van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bericht gezonden over de behandeling van dit voorstel alsmede van de mogelijkheid om ter toelichting van de zienswijze in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte. Van uw vaststellingsbesluit, en van de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid vindt publicatie plaats in de Biltse Courant en de Staatscourant.

Wij zullen de indiener van de zienswijze persoonlijk berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. Het vastgestelde bestemmingsplan zullen wij conform de wettelijke verplichtingen digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De plan- en procedurekosten van het bestemmingsplan worden gedekt uit de reservering 'Bestemmingsplannen'.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Burgemeester de Withstraat 51';
NB: Vanwege de omvang, is voor de raadsfracties een beperkt
aantal gedrukte exemplaren van het plan beschikbaar
gesteld;
2. 'Zienswijzennota bestemmingsplan Burgemeester de Withstraat 51'.

} Reeds
in uw
bezit

Stukken ter inzage

1. Overeenkomst inzake de grondexploitatie.

Geheime stukken ter inzage
(conform art. 25 Gemeentewet)

n.v.t.

Contactambtenaar: de heer H.A.W. van Beurden, T (030)228 96 27, E BeurdenE@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 03 mei 2011, met het onderwerp bestemmingsplan Burgemeester de Withstraat 51;

- overwegende dat**
- voor het plangebied "Burgemeester de Withstraat 51" een conserverend bestemmingsplan van kracht is dat niet voorziet in de gewenste herontwikkeling voor woningbouw;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden het bestemmingsplan 'Burgemeester de Withstraat 51' is ontworpen, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerp van het bestemmingsplan vanaf 18 november 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan binnen de gestelde termijn, een zienswijze is ingediend die ontvankelijk kan worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Burgemeester de Withstraat 51' - kan worden weerlegd;
 - voor de grondexploitatie reeds een overeenkomst is gesloten met de eigenaren, al gevolg waarvan het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd en een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening;

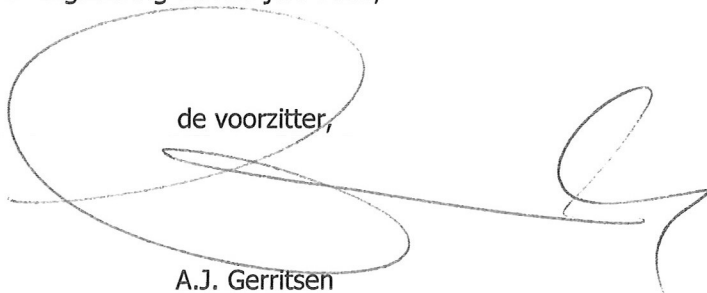
- BESLUIT:**
1. het bijgevoegde bestemmingsplan 'Burgemeester de Withstraat 51', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde Zienswijzennota bestemmingsplan 'Burgemeester de Withstraat 51';
 2. voor het bestemmingsplan 'Burgemeester de Withstraat 51' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 juni 2011,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,


drs. F.A. van Hooijdonk


A.J. Gerritsen