

Portefeuillehouder
H.J.M.A. Mieras

Datum raadsvergadering
18 mei 2017

Datum voorstel
28 maart 2017

Agendapunt

Onderwerp
Ruimtelijk beleid voor deel van centrum Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Centrumkerk e.o.' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Centrumkerk e.o.';
2. voor het plangebied 'Centrumgebied e.o.' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de vergadering op 31 maart 2016 heeft uw raad ingestemd met de 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling Julianalaan 50 te Bilthoven', als kader voor een goede ruimtelijke inpassing van een kinderdagverblijf annex buitenschoolse opvang, gecombineerd met een woonfunctie.

Nadien hebben wij aangaande de ontwikkeling van de locatie Julianalaan 50 hebben wij met de ontwikkelende partij een koop- en exploitatieovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn de gemaakte afspraken over onder meer de verkoop van een perceel gemeentegrond, het kostenverhaal, de uitgangspunten voor de planontwikkelingen, de te volgen planologische procedure en de taak- en risicoverdeling opgenomen.

Wij hebben de ruimtelijke randvoorwaarden en de exploitatieovereenkomst vervolgens uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumkerk e.o.' dat tevens het vijfde en laatste deel van het centrumgebied Bilthoven omvat. Met uitzondering van de locatie Julianalaan 50, is het bestemmingsplan vooral conserverend van aard.

Het ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoek levert geen belemmering op voor het realiseren van de opgenomen bestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 januari 2017 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage gelegen. Over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de gesloten exploitatieovereenkomst hebben wij uw raad geïnformeerd via het Mededelingenblad 2016/26 van 22 december 2016.

Gedurende de inzagetermijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan 'Centrumkerk e.o.' is nu klaar voor vaststelling.

Beoogd effect

Een geldend planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor het plangebied 'Centrumkerk en omgeving' en meer specifiek de herontwikkeling van de locatie Julianalaan 50 te Bilthoven.

Argumenten

1.1 De ter plaatse geldende bestemmingsplannen zijn verouderd.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om bestemmingsplannen ten minste elke tien jaar te actualiseren.

Voor het plangebied gelden nu nog (deels sterk) verouderde bestemmingsplannen, terwijl inmiddels functiewijzigingen hebben plaatsgevonden. Daarnaast is voor verschillende beleidssectoren nieuw beleid ontwikkeld en is de 'Structuurvisie gemeente De Bilt 2013' vastgesteld. De ruimtelijke implicaties daarvan behoeven vertaling in een nieuw bestemmingsplan.

1.2 De (her)ontwikkeling van het gebied heeft planologische verankering.

De voorgestane realisatie van een kinderdagverblijf annex buitenschoolse opvang, gecombineerd met een woonfunctie op de locatie Julianalaan 50 is niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming. Het bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor bouwplannen. In het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling vertaald in een directe bouwtitel.

1.3 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Gedurende de inzagetermijn hebben wij ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ontvangen.

1.4 Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog ambtshalve wijziging nodig.

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan is aanleiding ontstaan voor enkele ambtshalve wijzigingen in het plan. De ambtshalve wijzigingen zijn tekstueel dan wel technisch van aard en zijn beschreven in de bijgaande nota 'Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Centrumkerk e.o.'. De betreffende ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van 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. Uw 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.

Voor de (her)ontwikkeling van de locatie Julianalaan 50 hebben wij met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de afspraken over de realisatie van de plannen zijn vastgelegd. Ook het verhaal van een bijdragen in de plankosten is daarmee afdoende verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan overbodig is.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: Afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, blijft het geldende planologische van kracht en kan de beoogde ontwikkeling geen gestalte krijgen. Het ter plaatse bestaande rommelige beeld zou bijgevolg in stand blijven.

Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Wij beschouwen het afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan daarom als een niet reëel alternatief.

1.2 Kanttekening: voor de realisering van het plan zijn geen aanvullende Welstandscriteria vereist.

In de 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling Julianalaan 50 te Bilthoven' is aangegeven dat het plangebied geen ontwikkelgebied betreft, zodat vanuit een oogpunt van welstand kan worden volstaan met toepassing van de in de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' opgenomen gebiedsgerichte welstandscriteria, aangevuld met de algemene welstandscriteria.

Aanpak/ Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplannen ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast. Aansluitend zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Tijdens dezelfde periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend, bestaat de mogelijkheid van beroep enkel ten aanzien van de ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd.

Communicatie

Uw vaststellingsbesluit, de officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen wij publiceren in de Staatscourant en in de Biltsche Courant / De Vierklank. Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De plan- en procedurekosten van het bestemmingsplan zijn gedekt binnen het budget dat uw raad jaarlijks beschikbaar stelt voor het realiseren van een actueel aanbod aan bestemmingsplannen.

Voor zover de kosten zijn toe te rekenen aan de ontwikkellocatie binnen het plan komen deze, op basis van de onder Argument 2.1 genoemde exploitatieovereenkomsten, voor rekening van de initiatiefnemer.

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

F.G. Wietses

mr. drs. G.A.A. Verkerk

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'Centrumkerk e.o.';
	2.	Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Centrumkerk e.o.
Stukken ter inzage	n.v.t.	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

Contactambtenaar: mevrouw P.C.M. Kok, T (030) 228 94 30, E P.Kok@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 maart 2017, met het onderwerp Ruimtelijk beleid voor deel van centrum Bilthoven;

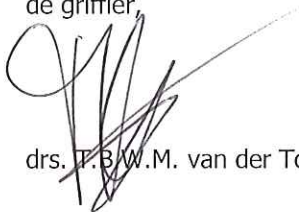
- overwegende dat**
- voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden in het resterende deel van het centrumgebied van Bilthoven het actuele bestemmingsplan 'Centrumkerk e.o.' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek en waarin is voorzien in de gewenste herontwikkeling van de locatie Julianalaan 50
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 12 januari 2017 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan binnen de gestelde termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
 - na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanleiding is gezien voor ambtshalve wijzigingen;
 - het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Centrumkerk e.o.' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Centrumkerk e.o.';
 2. voor het plangebied 'Centrumgebied e.o.' geen exploitatieplan vast te stellen.

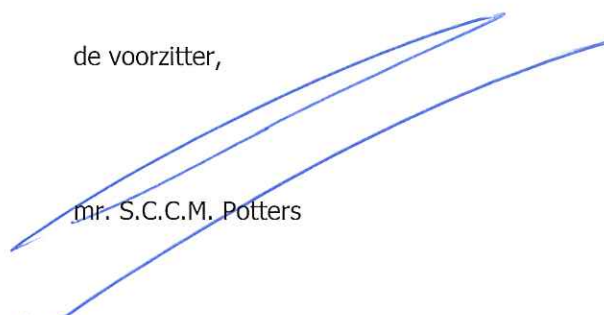
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 mei 2017,

de raad voornoemd,
de griffier,



drs. F.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,



mr. S.C.C.M. Potters