

Gemeente Zeist

11RAAD0087

Ronde Tafel : 06 september 2011
Debat : N.v.t.
Raadsvergadering : 04 oktober 2011
Gewijzigd voorstel :
Organisatieonderdeel: publiek & dienstverlening
Telefoon : 030 – 698 77 02
Datum : 05 augustus 2011
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan “2e Hogeweg 79A-81”

VOORSTEL

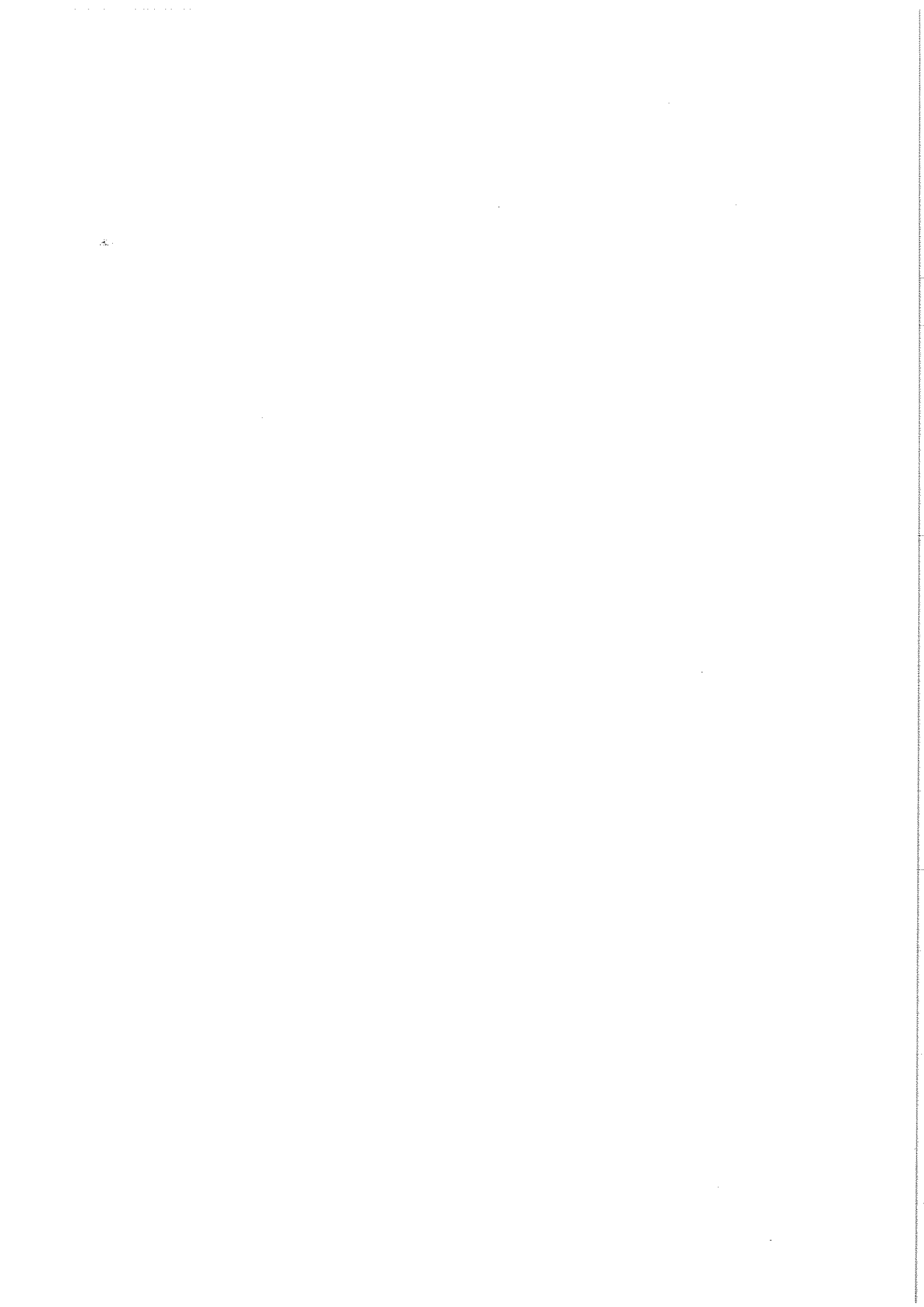
Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de resultaten van het vooroverleg, de inspraak en de ter inzage legging van het (voor)ontwerpbestemmingsplan “2e Hogeweg 79A-81” en het gemeentelijke commentaar daarop;
2. Het bestemmingsplan “2e Hogeweg 79A-81” ongewijzigd vast te stellen en
3. De procedure ex artikel 3.8 Wro voort te zetten.

BESLUIT RAAD

04 oktober 2011

Conform besluiten, met aan tekening dat de fractie van de SP wordt geacht tegen te hebben gestemd.



11RAAD0087

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opsteller: N. Geelkerken

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan "2e Hogeweg 79A-81"

VOORSTEL

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de resultaten van het vooroverleg, de inspraak en de ter inzage legging van het (voor)ontwerpbestemmingsplan "2e Hogeweg 79A-81" en het gemeentelijke commentaar daarop;
2. Het bestemmingsplan "2e Hogeweg 79A-81" ongewijzigd vast te stellen en
3. De procedure ex artikel 3.8 Wro voort te zetten.

INLEIDING

Een ontwikkelaar wenst de locatie 2e Hogeweg 79A-81 in het centrum van Zeist te ontwikkelen, waarbij de huidige twee-onder-één-kap woning (die al enige tijd leeg staat) wordt vervangen door een complex met commerciële ruimten op de begane grond en het souterrain, daarboven drie luxe appartementen en verder nog ruim voldoende parkeerplaatsen. In dit stuk van de 2e Hogeweg staan voornamelijk vergelijkbare complexen, zodat de ontwikkeling goed in de omgeving past.

Op 14 december 2010 heeft het college besloten de procedure voor de benodigde partiële bestemmingsplanherziening op te starten. Vervolgens heeft het plan ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak en is vooroverleg over het plan gevoerd. De ingediende reacties en het commentaar daarop van gemeentewege zijn gebundeld in de "Nota inspraakreacties en Artikel 3.1.1 Bro-overleg", die u bij de stukken aantreft.

Mede als gevolg van deze reacties is het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen teruggebracht van 55 naar 43. Aangezien het plan in eerste opzet zeer ruim voldeed aan de door de gemeente gestelde norm, voldoet het plan hiermee nog steeds ruim aan de parkeernorm. Hierna heeft het plan nogmaals ter inzage gelegen ten behoeve van de zienswijzen. Dit heeft twee zienswijzen opgeleverd, die nauw aansluiten bij de reeds eerder ingediende inspraakreacties. De zienswijzen en het commentaar daarop van gemeentewege staan in paragraaf 8.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan. Er was geen reden om het plan aan te passen aan de zienswijzen, zoals in genoemde paragraaf beargumenteerd wordt.

Inmiddels is het plan klaar om aan de gemeenteraad aangeboden te worden ter vaststelling.

Doel van het voorstel

De ongewijzigde vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan "2e Hogeweg 79A-81", zodat het planologisch mogelijk wordt de voorziene ontwikkeling te realiseren.

ARGUMENTEN

Het plan past in het gemeentelijke en het overige relevante beleid, zoals uitvoerig beargumenteerd staat in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plan maakt een passende ontwikkeling in het centrum van Zeist planologisch mogelijk, waarbij de parkeerdruk op dit gedeelte van het centrum licht zal dalen, doordat binnen het plan meer parkeerplaatsen

zullen worden gerealiseerd dan op basis van de gemeentelijke normen minimaal nodig is. Deze parkeerplaatsen zullen overigens niet openbaar toegankelijk zijn, maar zullen in gebruik worden genomen door bewoners en werknemers van het nieuwe complex en de directe burenen. Deze burenen zullen daardoor niet meer op openbare plaatsen hoeven te parkeren, die vervolgens ten goede komen aan het publiek.

⁴De commerciële ruimtes zijn passend op deze locatie, omdat deze direct aansluit bij het hoofdwinkelgebied van Zeist. Gelet op de omvang van de commerciële ruimtes en de flexibele mogelijkheden deze in te vullen, hoeft niet gevreesd te worden voor een ontwrichting van het winkelaanbod in Zeist noch voor overmatige leegstand.

KANTTEKENINGEN

Momenteel is ook het bestemmingsplan "Centrum" in procedure. Dit perceel maakt echter geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum", zodat de twee procedures elkaar niet negatief kunnen beïnvloeden.

FINANCIËLE TOELICHTING

De financiële risico's van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer en ook de kosten voor het aanpassen van de openbare weg ter hoogte van de nieuwe in- en uitrit komen voor rekening van de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten van de procedure zijn gedekt door de bijbehorende leges, zodat het plan geen financiële consequenties heeft voor de gemeente.

JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is in deze procedure gevolgd en zal na uw besluit worden voortgezet met een publicatie, waarna het plan gedurende zes weken ter inzage zal liggen. Gedurende die periode kunnen belanghebbenden desgewenst beroep aantekenen tegen het plan.

UITVOERING

De initiatiefnemer draagt zorg voor de uitvoering. Voordat hij daadwerkelijk mag gaan bouwen, dient hij over een omgevingsvergunning te beschikken. Omdat deze in concept al ingediend is, kan de omgevingsvergunning vrij snel na het van kracht worden van het bestemmingsplan afgehandeld worden.

Planning

16 augustus 2011	behandeling door b&w
18 augustus 2011	presidium
6 september 2011	Ronde Tafel
20 september 2011	Debat
4 oktober 2011	Raad besluit over vaststelling
tot eind november 2011	ter inzage legging t.b.v. beroep
begin december 2011	bestemmingsplan van kracht
circa begin januari 2012	start bouw

Communicatie en Informatie en Automatisering

De wettelijk verplichte publicaties zullen worden verzorgd in De Nieuwsbode, De Staatscourant, de eigen website (www.zeist.nl) en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

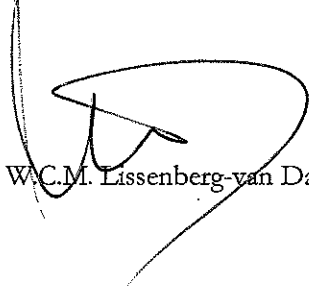
Bijlagen

Het bestemmingsplan, dat bestaat uit de regels, de plankaart en de toelichting met bijlagen en de "Nota inspraakreacties en Artikel 3.1.1 Bro-overleg".

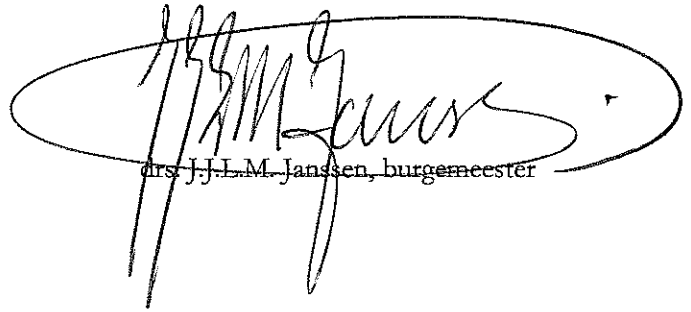
Evaluatie/controle door de raad

De voortgang van de bouw zal op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden uitgevoerd door de toezichthouders van het Team Vergunningen. Er is geen reden voor evaluatie door de raad.

Burgemeester en wethouders,



W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris



drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 11RAAD0087



Blad 1

De raad van de gemeente Zeist
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2011

besluit:

1. In te stemmen met de resultaten van het vooroverleg, de inspraak en de ter inzage legging van het (voor)ontwerpbestemmingsplan "2^e Hogeweg 79A-81" en het gemeentelijke commentaar daarop;
2. Het bestemmingsplan "2^e Hogeweg 79A-81" ongewijzigd vast te stellen en
3. De procedure ex artikel 3.8 Wro voort te zetten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 4 oktober 2011.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

