

Gemeente **Zeist**

RAADSVORSTEL

Bestemmingsplan Beukbergen 2018

Portefeuillehouder	S. Jansen	Ronde Tafel	N.v.t.
Opsteller	M. Dingemans	Debat	N.v.t.
Zaak/stuknummer	272114	Raadsvergadering	19 juni 2018
Raadsvoorstel	18RV045		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Een nieuw planologisch kader bieden voor het woonwagencentrum Beukbergen, waarin de eindsituatie na herstructurering is vastgelegd.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Beukbergen 2018' en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPBeukbergen2018-VS01 met de bijbehorende bestanden vast te stellen
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Besluit Raad 19 juni 2018:
Conform unaniem besloten.

Basis

Inleiding

Op dit moment wordt de herinrichting van het woonwagencentrum Beukbergen afgerond. Bij de start van het project hebben we afgesproken dat na afronding van de werkzaamheden de eindsituatie in een nieuw bestemmingsplan juridisch-planologisch wordt verankerd. Omdat de eindsituatie nu bekend is, hebben we het nieuwe bestemmingsplan voor Beukbergen in procedure gebracht. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft 15 maart tot en met 25 april dit jaar ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. We leggen daarom het bestemmingsplan ongewijzigd aan u voor ter vaststelling.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel voorliggend bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. Het eerste beslispoint komt voort uit deze wettelijke eisen en is nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispoint 2 geeft aan dat geen sprake is van een kostenverhaal, zodat er geen exploitatieplan nodig is.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering	X	Anders

Verdere proces

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de vaststelling hiervan 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

De gemeente is samen met woningcorporatie Woongoed Zeist, bewoners (vertegenwoordigd in de bewonerscommissie) en andere belanghebbenden sinds 2010 bezig met het project 'Herstructurering woonwagencentrum Beukbergen'.

Doel van het project is om Beukbergen te ontwikkelen tot "een gewone wijk van Zeist te maken met een bijzonder karakter". Belangrijke aandachtspunten bij de herstructurering zijn het verbeteren van de brandveiligheid (veel woonwagens stonden te dicht bij elkaar), het behouden van het karakter, het corrigeren van illegale situaties en de modernisering van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur.

Het woonwagencentrum is uitgebreid van circa 170 naar 220 wooneenheden, met zowel standplaatsen als woningen. Met de uitbreiding is ruimte gemaakt voor mensen die jarenlang op de wachtlijst stonden voor een standplaats op Beukbergen, veelal familie en kinderen van bestaande bewoners. Momenteel vinden de laatste werkzaamheden plaats. Planning voor afronding van het project is 2018.

Bij de start van het project hebben we afgesproken dat na afronding van de werkzaamheden de eindsituatie in een nieuw bestemmingsplan juridisch-planologisch verankerd wordt. Van 15 maart tot en met 25 april 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

ARGUMENTATIE

1. Herziening bestemmingsplan volgt uit projectopdracht

Bij de start van het project om het woonwagencentrum Beukbergen te herstructureren is vastgelegd dat de eindsituatie in een nieuw bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd moet worden. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt hier uitvoering aan gegeven.

2. Geen onderscheid meer in bouwmogelijkheden tussen woningen en woonwagens

Het beleid voor Beukbergen is om dit gebied te beschouwen als een normale woonwijk met een bijzonder karakter. Het huidige bestemmingsplan voor Beukbergen kent nog een onderscheid in de bouwmogelijkheden tussen woningen en woonwagens. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden tussen woningen en woonwagens gelijk getrokken. Het gaat dan om de maximale oppervlaktemaat en bouw- en goothoogtes.

3. Brandveiligheid is in het nieuwe bestemmingsplan geborgd.

Eén van de redenen om een nieuw bestemmingsplan voor Beukbergen op te stellen, is dat de brandveiligheid van het gebied zoveel mogelijk geborgd dient te worden. Een afstand van minimaal vijf meter tussen woonwagens is dan noodzakelijk. Hiervoor is per perceel een bouwvlak opgenomen. Dit is afgestemd op de inrichtingstekening voor Beukbergen. Dit biedt ook meteen meer duidelijkheid naar bewoners toe over waar een woning/woonwagen gebouwd mag worden.

Alleen voor de binnenring aan de Beukbergenhof is gebleken dat het werken met individuele bouwvlakken niet mogelijk is, vanwege een kortere afstand dan vijf meter tussen de verschillende woonwagens. Daarom is er hiervoor gekozen te werken met bouwstroken, waarbij een clustering van maximaal vier woonwagens is toegestaan. Bij clustering wordt een kortere afstand dan vijf meter tussen de woonwagens toegestaan. Ook bij de clustering wordt de brandveiligheid voldoende geborgd.

TOELICHTING

Financiën

Tegelijkertijd met het vaststellen van een bestemmingsplan dient een exploitatieplan vastgesteld te worden. Op basis van een exploitatieplan ontstaat de mogelijkheid om kosten te verhalen. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met alleen conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Omdat voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. We zijn uitgegaan van het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit het huidige bestemmingsplan.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf worden gedekt uit het project 'Herstructurering Beukbergen'.

Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de vaststelling hiervan bekendgemaakt in de Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). Ook wordt de bewonerscommissie geïnformeerd over het raadsbesluit.

Juridisch

Met de herziening van het bestemmingsplan 'Beukbergen' wordt de eindsituatie van de herstructurering van het woonwagencentrum Beukbergen juridisch-planologisch vastgelegd.

Vanuit het oogpunt van handhaving is gekeken naar de bestaande en wenselijke situatie. In sommige gevallen is in het bestemmingsplan maatwerk toegepast om bestaande (illegale) situaties in te passen. Deze ontwikkelingen zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te verenigen met de kenmerken van Beukbergen. Anderzijds zijn de regels aangescherpt om interpretatieverschillen te voorkomen. Dit maakt het voor de betrokken bewoners van het plangebied duidelijker wat zij wel en niet mogen als het gaat om bouwen en gebruik van gronden/bouwwerken. Deze verbeterslag maakt het voor de handhaving eveneens eenvoudiger om op te treden indien dat nodig blijkt.

Duurzaamheid

Nieuw op te richten woningen en te plaatsen woonwagens dienen te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierin zijn ook eisen opgenomen ten aanzien van energieduurzaamheid. Door de maximale oppervlaktemaat voor woningen/woonwagens te vergroten ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, worden ook de mogelijkheden voor het isoleren van bestaande woningen/woonwagens vergroot.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 8 augustus 2018: bekendmaking vaststellingsbesluit
- 9 augustus tot en met 20 september 2018: beroepstermijn
- 29 augustus 2018: herhaalbekendmaking vaststellingsbesluit (vanwege zomervakantie)

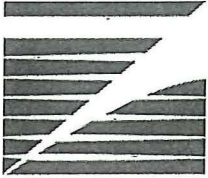
Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 10 juli 2018 ter vaststelling aan u aangeboden.

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Beukbergen 2018 – Regels
2. Bestemmingsplan Beukbergen 2018 – Verbeelding
3. Bestemmingsplan Beukbergen 2018 – Toelichting

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 18RV045

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Beukbergen 2018' en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPBeukbergen2018-VS01 met de bijbehorende bestanden vast te stellen
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 juni 2018

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

