



Gemeente Zeist

VOORBLAD RAADSVOORSTEL

13RV0024

Ronde Tafel : N.v.t.
Debat : N.v.t.
Raadsvergadering : 12 maart 2013
Gewijzigd voorstel : -
Portefeuillehouder : Jacqueline Verbeek
Organisatieonderdeel : griffie
Telefoon : 030 - 6987413
Datum : 12-3-2013
Onderwerp : Wijziging raadsbesluit inzake bestemmingsplan Brinkweg 6

VOORSTEL

1. Het raadsbesluit van 12 februari 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Brinkweg 6 te wijzigen conform bijgevoegde planverbeelding.
2. Deze wijziging te verwerken in het raadsbesluit van 12 februari 2013.

BESLUIT RAAD

12 maart 2013

Conform besloten

13RV0024

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opsteller: R. Beenen

ONDERWERP

Wijziging raadsbesluit inzake bestemmingsplan Brinkweg 6

VOORSTEL

1. Het raadsbesluit van 12 februari 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Brinkweg 6 te wijzigen conform bijgevoegde planverbeelding.
2. Deze wijziging te verwerken in het raadsbesluit van 12 februari 2013.

INLEIDING

Bij raadsbesluit van 12 februari 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Brinkweg 6 geamendeerd vastgesteld. Dit betrof het bouwplan van drie woningen van één laag met kap en 2 woningen van twee lagen met kap. Er is tussen aanvrager en bewoners een compromis gesloten om de nokhoogte van de twee onder een kap woningen te verlagen van 10 meter naar 8,5 meter. Bij de vaststelling is ook onbedoeld de goothoogte van deze twee onder een kap woningen verlaagd van 6 naar 5 meter.

Gelet hierop wordt voorgesteld deze omissie te herstellen en de goothoogte van de twee onder een kap weer op 6 meter te zetten. In de bijgevoegde planverbeelding wordt e.e.a. gecorrigeerd. Deze wijziging wordt dan verwerkt in het raadsbesluit van 12 februari 2013. Vervolgens kan de bestemmingsplan-procedure worden voortgezet.

Doel van het voorstel

Correctie van een omissie

ARGUMENTEN

-

KANTTEKENINGEN

-

FINANCIËLE TOELICHTING

-

JURIDISCHE ASPECTEN

Zie de inleiding.

UITVOERING

-

Planning

Communicatie en Informatie en Automatisering

Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd en zal vervolgens conform de wet worden gepubliceerd, waarbij degenen die een zienswijze hebben ingediend, zullen worden geïnformeerd.

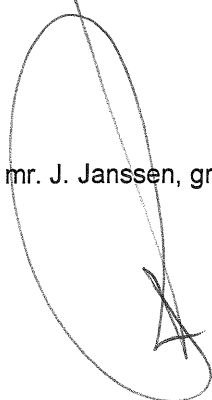
Bijlagen

De planverbeelding zoals die is vastgesteld op 12 februari en de gewijzigde planverbeelding vast te stellen op 12 maart.

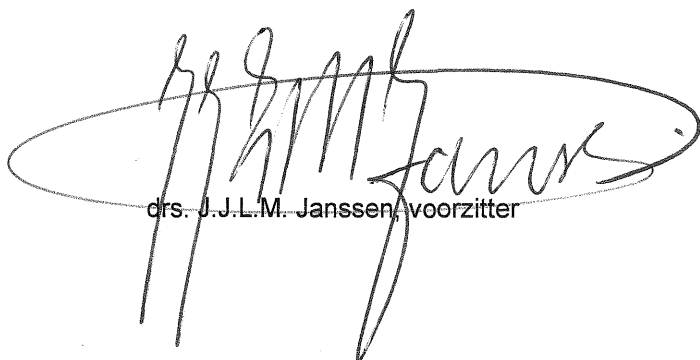
Evaluatie/controle door de raad

Het Presidium,

mr. J. Janssen, griffier



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





Gemeente **Zeist**

RAADSBESLUIT

Blad 1

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 13RV0024

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van het Presidium van 07 maart 2013;

BESLUIT:

1. Het raadsbesluit van 12 februari 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Brinkweg 6 te wijzigen conform bijgevoegde planverbeelding.
2. Deze wijziging te verwerken in het raadsbesluit van 12 februari 2013.

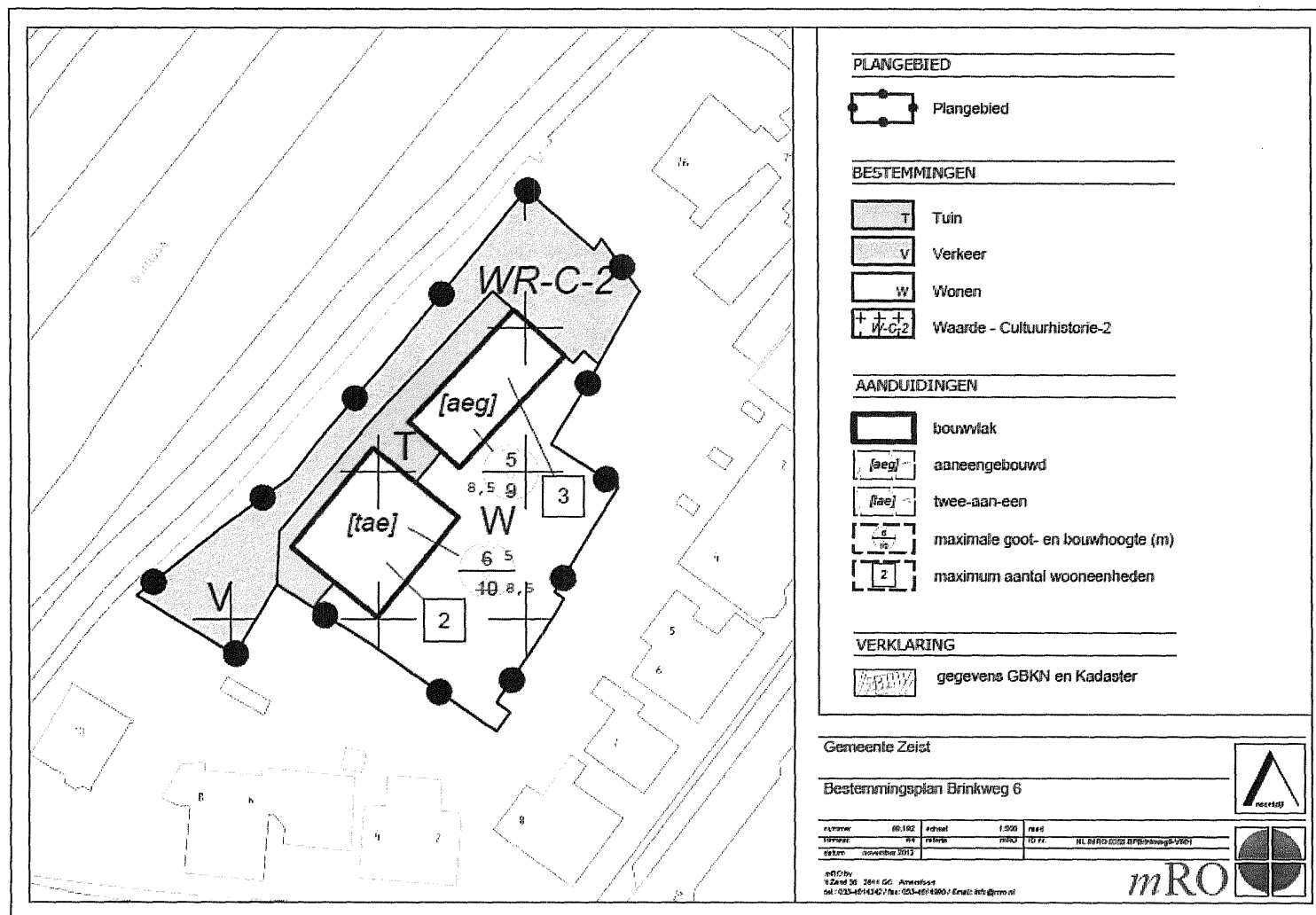
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 maart 2013.

De raad voornoemd,

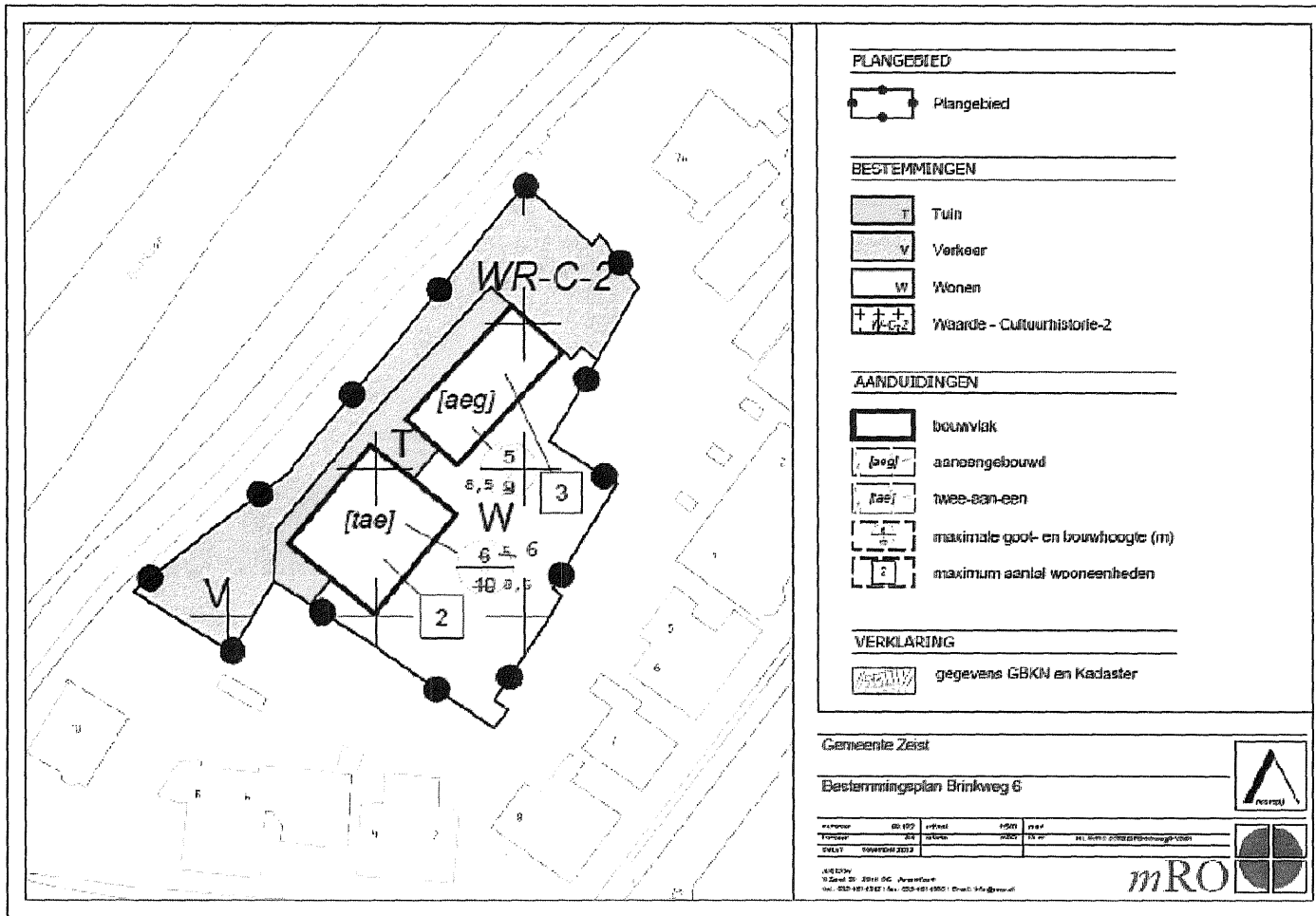
mr. J. Janssen, griffier

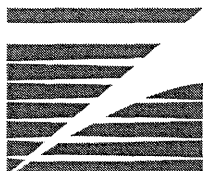
drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter

Verbeelding behorende bij het raadsbesluit van 12 februari 2013 inzake het bestemmingsplan Brinkweg 6 (13RV0010)



Verbeelding behorende bij het raadsvoorstel inzake wijziging van het raadsbesluit van 12 februari 2013 inzake het bestemmingsplan Brinkweg 6 (13RV00XX)





Gemeente Zeist

VOORBLAD RAADSVOORSTEL

13RV0010

Ronde Tafel : 15 januari 2013
Debat : 29 januari 2013
Raadsvergadering : 12 februari 2013
Gewijzigd voorstel :
Portefeuillehouder : Jacqueline Verbeek
Organisatieonderdeel : publiek & dienstverlening
Telefoon : 030 - 6987386
Datum : 03-12-2012
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Brinkweg 6

VOORSTEL

1. de overwegingen en conclusies naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen, over te nemen;
2. het bestemmingsplan met de plannaam "Brinkweg 6" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPBrinkweg6-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Brinkweg 6" ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van mei 2010;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. het vaststellingsbesluit op de gebruikelijke elektronische en analoge wijze publiceren.

BESLUIT RAAD

12 februari 2012

Het voorstel wordt geamendeerd (verwerkt in het besluit) aangenomen met in acht name van de kanttekening dat de fracties van CDA, ChristenUnie/SGP, GroenLinks en SP geacht worden tegen te hebben gestemd.

13RV0010

Aan de raad van de gemeente Zeist

Opsteller: G.J. Brinkman

ONDERWERP

Bestemmingsplan Brinkweg 6

VOORSTEL

1. de overwegingen en conclusies naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen, over te nemen;
2. het bestemmingsplan met de plannaam "Brinkweg 6" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPBrinkweg6-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Brinkweg 6" ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van mei 2010;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. het vaststellingsbesluit op de gebruikelijke elektronische en analoge wijze publiceren.

INLEIDING

Door bouwbedrijf Osnabrugge BV is een bouwplan ontwikkeld voor het perceel van het voormalige hoveniersbedrijf aan de Brinkweg/Griftlaan. Door verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten is deze locatie daarvoor vrij gekomen. In november 2009 is hiervoor reeds een conceptaanvraag ontvangen waarbij de aanvrager de gemeente verzocht om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar het te ontwikkelen bouwplan. In eerste instantie betrof het verzoek het oprichten van vier woningen in het duurdere segment. Omdat werd gestreefd naar een bouwplan wat zou voldoen aan de Woonvisie van de gemeente Zeist werd het plan gewijzigd in een ontwikkeling van 5 woningen verdeeld over een blokje van drie goedkope starterswoningen en een twee-onder-één-kap woning. Dit plan is in voornoemde conceptfase akkoord bevonden door de welstandsc commissie. Omdat het betreffende perceel is gelegen binnen een gemeentelijk monumentale structuur is het plan in de conceptfase tevens ter advies voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. Zij hebben een positief advies uitgebracht.

Het plan voor de ontwikkeling van de vijf woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Ten tijde van indiening van het ontwerp-bestemmingsplan was het betreffende perceel gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "de Schil". In dit bestemmingsplan had de betreffende locatie de bestemming "Hoveniersbedrijf". Ondertussen heeft er een herziening van dat bestemmingsplan plaatsgevonden en is op 8 maart 2012 het bestemmingsplan "Zeist-West en Utrechtseweg Noord" onherroepelijk geworden. Omdat dit bestemmingsplan voorziet in een consolidatie van het voormalige planologische regime is de onderhavige ontwikkeling aan de Brinkweg daarin niet opgenomen.

Het bovenstaande heeft er toe geleid dat er op 24 november 2011 een formele aanvraag voor een partiële herziening van het bestemmingsplan is ingediend die het gewenste planologische regime mogelijk moet maken om de woningen te ontwikkelen. Op 22 mei 2012 besloot ons college om in te stemmen met de herontwikkeling van deze locatie en het bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

Deze procedure is thans doorlopen en kan door uw raad worden vastgesteld.

Doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan "Brinkweg 6".

ARGUMENTEN

De ontwikkeling is stedenbouwkundig verantwoord

Bij de herontwikkeling is gezocht naar een aansluiting met de bestaande woonbebouwing. Met de initiatiefnemer is diverse keren overleg gevoerd over de verkaveling en inrichting van het gebied hetgeen uiteindelijk heeft geleid dat er vanuit stedenbouwkundig opzicht kan worden ingestemd met de thans voorgenomen situering, verkaveling en maatvoering.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Om de haalbaarheid van onderhavige ontwikkeling te toetsen is na indiening van het betreffende plan het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro opgestart en is het plan ter beoordeling toegestuurd aan diverse instanties, te weten het Hoogheemraadschap, de Gasunie en de Provincie. Zij kunnen instemmen met de beoogde ontwikkeling.

Vanuit milieuhygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die aan de ontwikkeling van het plan in de weg staan.

Het plan is tevens ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst regio Utrecht (voorheen Milieudienst Zuidoost Utrecht). Uit het advies van de Omgevingsdienst blijkt dat er vanuit milieutechnisch opzicht geen belemmeringen zijn die aan de ontwikkeling van het plan in de weg staan. De diverse milieuaspecten staan uitvoerig in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Eén van deze milieu-aspecten betreft het onderdeel "Geluid". Het plangebied is gelegen in de geluidszone van de Utrechtseweg en de Griftlaan. Daarnaast zijn de 30 km/uur wegen Kroostweg en Brinkweg relevant. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeurswaarde (48 dB) uit de wet geluidhinder wordt overschreden. Om het project mogelijk te maken dient voor de woningen een hogere geluidsgrenswaarde te worden vastgesteld. De Omgevingsdienst is hiertoe gemandateerd. Voor het verlenen van hogere geluidsgrenswaarden heeft de gemeente Zeist de beleidsregel "hogere waarden Wet geluidshinder" vastgesteld. De voor onderhavig plan vast te stellen hogere geluidsgrenswaarde voldoet aan deze beleidsregel.

Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere geluidsgrenswaarde heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. De overige aspecten als ecologie, archeologie, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen belemmering voor het onderhavige plan.

Informatieavond omwonenden

Om de omwonenden actief te informeren is er door de aanvrager op 14 juni 2012 een informatieavond georganiseerd. Op deze goedbezochte avond zijn de plannen door de initiatiefnemer en architect toegelicht en konden de omwonenden, voordat het plan formeel ter inzage werd gelegd, kennis nemen van de plannen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Brinkweg 6' heeft met ingang van 28 juni 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn door meerdere omwonenden ondertekend. In hoofdstuk 8 van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) is een samenvatting van deze zienswijzen opgenomen, voorzien van een gemotiveerde beantwoording. De conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding geven om van de beoogde ontwikkeling af te zien of het bestemmingsplan aan te passen.

KANTTEKENINGEN

Geen

FINANCIËLE TOELICHTING

Het betreft een particulier initiatief. Op basis van afdeling 6.4 van de Wro (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit geval is er echter geen sprake van specifieke grondexploitatiekosten, maar uitsluitend van apparaatskosten. Deze kosten worden via de leges in rekening gebracht. Om die reden kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Wel wordt er met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

JURIDISCHE ASPECTEN

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt deze vaststelling gepubliceerd in de Nieuwsbode en de Staatscourant en digitaal op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl en zal het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden die een zienswijzen hebben ingediend beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

UITVOERING

Planning

- | | |
|--------------------|--|
| - 18 december 2012 | - behandeling raadsvoorstel in Presidium |
| - 15 januari 2013 | - behandeling raadsvoorstel in Ronde tafel |
| - 29 januari 2013 | - behandeling raadsvoorstel in Debat |
| - 12 februari 2013 | - besluitvorming door de gemeenteraad |

Communicatie en Informatie en Automatisering

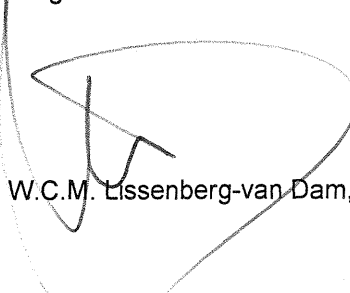
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). De indieners van de zienswijzen worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

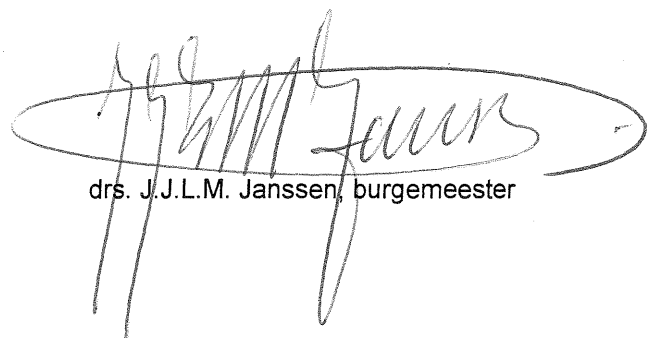
Bijlagen

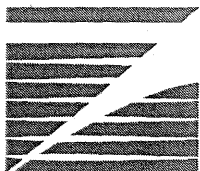
Bestemmingsplan "Brinkweg 6", bestaande uit

- Toelichting, incl. bijlagen
- Regels
- Verbeelding
- Samenvatting zienswijzen, incl. gemeentelijke reactie

Burgemeester en wethouders,


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


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



Gemeente Zeist

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 13RV0010

GEAMENDEERD

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 december 2012 en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 juni 2012 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd;

gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen zijn ingediend;

de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om van de beoogde ontwikkeling af te zien of het bestemmingsplan aan te passen;

geen sprake is van verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

BESLUIT

Overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders:

1. de overwegingen en conclusies naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen, over te nemen;
2. het bestemmingsplan met de plannaam "Brinkweg 6" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPBrinkweg6-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, conform de bijgevoegde gewijzigde planverbeelding;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Brinkweg 6" gewijzigd vast te stellen, conform de bijgevoegde gewijzigde planverbeelding, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van mei 2010;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. het vaststellingsbesluit op de gebruikelijke elektronische en analoge wijze publiceren;
6. de aanvrager hoeft niet te voldoen aan de eisen van het huidige beleid van de Woonvisie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 12 februari 2013.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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



Amendement Bestemmingsplan Brinkweg 6

De gemeenteraad van Zeist, in vergadering bijeen op 12 februari 2013 ter behandeling van het raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Brinkweg 6 (13RV0010),

BESLUIT

het concept-raadsbesluit te wijzigen:

door beslispunt 2 en 3 te schrappen en twee nieuwe beslispunten daarvoor in de plaats op te nemen:

- 2. het bestemmingsplan met de plannaam "Brinkweg 6" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPBrinkweg6-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, conform de bijgevoegde gewijzigde planverbeelding;*
- 3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Brinkweg 6" gewijzigd vast te stellen, conform de bijgevoegde gewijzigde planverbeelding, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van mei 2010;*

En een nieuw beslispunt 6 te formuleren:

- 6. De aanvrager hoeft niet te voldoen aan de eisen van het huidige beleid van de woonvisie.*

Peter Otten	Roy Luca	Marion Huisman
VVD	Seyst.nu	D66

Toelichting

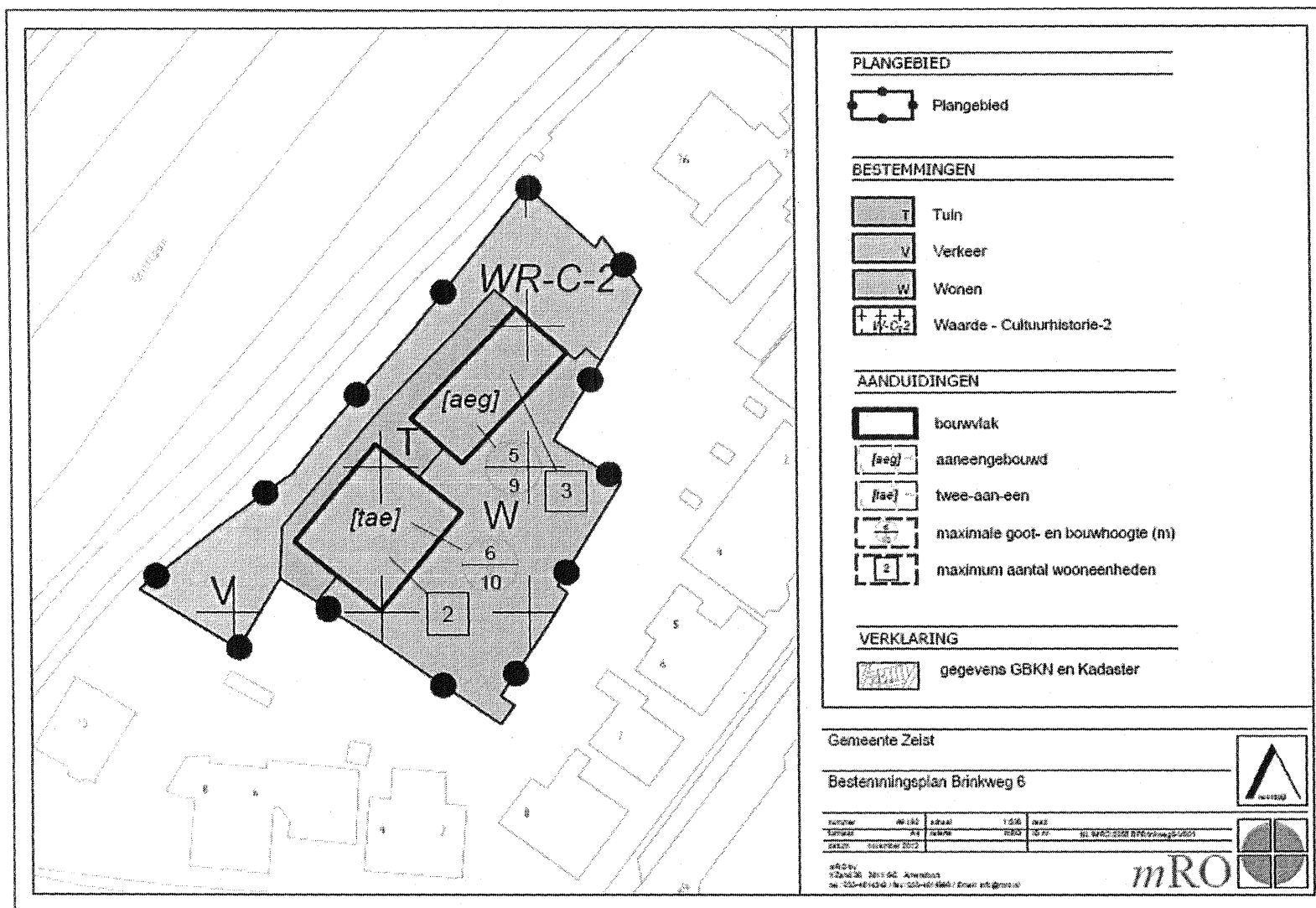
In dit amendement wordt beoogd aan de bezwaren van de bewoners tegemoet te komen die tijdens de Ronde Tafel naar voren zijn gebracht. De bezwaren lagen met name in de hoogte van de twee onder 1 kap woningen. Om aan deze bezwaren tegemoet te komen, wordt in dit amendement voorgesteld om de hoogte van deze twee onder 1 kap woningen te verminderen. De bouwhoogte van deze twee woningen wordt dan dezelfde als de 3 rijtjes woningen. De aanpassing in de bouwhoogte is conform het voorstel van de aanvrager om de bouwhoogte te verminderen tot 8,5 meter van de twee onder een kap.

Op de plankaart zal dan voor alle vijf woningen een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter worden opgenomen. In de voorschriften hoeft verder niets te worden veranderd. Dat betekent dat in dit amendement alleen de plankaart wordt aangepast.

Echter door de aanvrager is ook aangegeven dat deze wel bereid is om de hoogte te verminderen van deze twee woningen, maar dat door de huidige economische situatie niet meer kan worden voldaan aan de woonvisie als dit amendement wordt aangenomen. In het oorspronkelijke plan zorgden de hoge twee onder 1 kap woningen voor voldoende opbrengst om 3 starters woningen te realiseren en de sloop van de huidige opstallen.

Omdat de aanvrager bereid is tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners vinden de opstellers dat ook aan de redelijke wensen van de aanvrager moet worden tegemoet gekomen. De aanvrager geeft aan dat door het niet meer bouwen van de twee onder een kap woningen, de kostendrager ontbreekt. Om zonder verlies te kunnen bouwen voor de aanvrager, is het nodig om af te wijken van de woonvisie. Dat betekent dat aan de aanvrager geen financiële bijdrage meer wordt gevraagd.

Verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Brinkweg 6 (13RV0010)



Verbeelding behorende bij amendement VVD vast te stellen bestemmingsplan Brinkweg 6 (13RV0010)

