

Gemeente **Zeist**

## RAADSVORSTEL BESTEMMINGSPLAN DELTATERREIN DEN DOLDER

Portefeuillehouder mw. Verbeek-Nijhof      Ronde Tafel      N.v.t.  
Opsteller P. Schravendijk      Debat      N.v.t.  
Zaak/stuknummer 15RV018 (15RAAD0013)      Raadsvergadering 31 maart 2015

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	20-02-2015	P. Schravendijk		

**Besluit Raad 31 maart 2015**  
Conform unaniem besloten

### Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Deltaterrein Den Dolder', dat tot doel heeft de bouw van 48 grondgebonden woningen op het zogenaamde 'Deltaterrein' mogelijk te maken.

### Voorstel

1. de overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Deltaterrein Den Dolder", over te nemen;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Deltaterrein Den Dolder";
3. het bestemmingsplan met de plannaam "Deltaterrein Den Dolder" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPDeltaterreinDD-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van 3 maart 2014;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien GS hiermee instemt.

### Basis

#### Inleiding

Door Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. is een plan ontwikkeld voor de herinrichting van het zogenaamde 'Deltaterrein', ten noordoosten van het centrumgebied van de kern Den Dolder, tussen de spoorlijn en de Dolderseweg. Het plan voorziet in de realisatie van 48 grondgebonden woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 november tot en met 31 december 2014 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is 1 zienswijze ingediend, door Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. De ontwikkelaar heeft met de Stichting overleg gevoerd (ook op locatie) over deze zienswijze. Hierbij is met name een betere bescherming van het zogenaamde 'groene casco' rondom de nieuwe woningbouwontwikkeling aan de orde gekomen. Tijdens dit overleg zijn afspraken gemaakt om dit 'groene casco' beter te beschermen in het bestemmingsplan. Hiertoe wordt voorgesteld een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren. Deze aanpassingen zijn besproken met de Stichting en zij hebben te kennen gegeven hiermee

te kunnen instemmen. Als gevolg hiervan heeft de Stichting hierin aanleiding gezien om de zienswijze schriftelijk in te trekken.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

#### Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel onderhavig bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1 tot en met 4 en punt 6 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslipunt 5 geeft aan dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

#### **Toelichtingen**

<input checked="" type="checkbox"/>	Financiën	<input checked="" type="checkbox"/>	Juridisch	<input type="checkbox"/>	Risico's
<input checked="" type="checkbox"/>	Communicatie	<input type="checkbox"/>	Automatisering	<input type="checkbox"/>	Anders

#### Verdere proces

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt 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**

Door Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. is een plan ontwikkeld voor de herinrichting van het zogenaamde 'Deltaterrein', ten noordoosten van het centrumgebied van de kern Den Dolder, tussen de spoorlijn en de Dolderseweg. Het plan voorziet in de realisatie van 48 grondgebonden woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 november tot en met 31 december 2014 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is 1 zienswijze ingediend, door Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. De ontwikkelaar heeft met de Stichting overleg gevoerd (ook op locatie) over deze zienswijze. Hierbij is met name een betere bescherming van het zogenaamde 'groene casco' rondom de nieuwe woningbouwontwikkeling aan de orde gekomen. Tijdens dit overleg zijn afspraken gemaakt om dit 'groene casco' beter te beschermen in het bestemmingsplan. Hiertoe wordt voorgesteld een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren. Deze aanpassingen zijn besproken met de Stichting en zij hebben te kennen gegeven hiermee te kunnen instemmen. Als gevolg hiervan heeft de Stichting hierin aanleiding gezien om de zienswijze schriftelijk in te trekken.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

terug

## **ARGUMENTATIE**

### **1. Er is geen sprake van milieutechnische belemmeringen**

Vanuit milieuhygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die de ontwikkeling van het plan in de weg staan. Het bestemmingsplan is daartoe ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. In hoofdstuk 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn alle milieuaspecten beschreven. Waar nodig wordt hierbij verwezen naar de bijbehorende onderzoeksrapporten. Deze zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.



In het kader van het aspect 'Geluid' is een besluit Hogere Waarden op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Het ontwerp van dit besluit heeft vanaf 20 november tot en met 31 december 2014 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot vaststelling Hogere Waarden wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

## **2. In het kader van het wettelijke vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners**

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader hebben de provincie Utrecht en de Nederlandse Gasunie aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden kan eveneens instemmen, maar adviseert een kleine aanpassing door te voeren in de toelichting. De toelichting is conform dit advies aangepast. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens naar de genoemde instanties gezonden. De provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Nederlandse Gasunie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

## **3. Inspraak**

Het voorontwerp heeft vanaf 3 tot en met 30 juli 2014 ter inzage gelegen. In totaal zijn drie reacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien. De inspraaknota is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Voorafgaand hieraan heeft initiatiefnemer op 30 juni 2014 een informatiebijeenkomst in de buurt gehouden. De informatiebijeenkomst was bedoeld om de omwonenden de kans te geven het plan goed te beoordelen en vragen te stellen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft initiatiefnemer nader overleg op locatie gevoerd met Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en met de bewoner van de aangrenzende gronden. Dit interactieve proces heeft ertoe geleid dat een aantal aanpassingen in het plan is doorgevoerd, waarmee voor een groot gedeelte tegemoet kon worden gekomen aan de bezwaren.

## **4. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 november tot en met 31 december 2014 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is 1 zienswijze ingediend, door Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de ontwikkelaar overleg gevoerd (ook op locatie) met de Stichting. Hierbij is met name een betere bescherming van het zogenaamde 'groene casco' rondom de nieuwe woningbouwontwikkeling aan de orde gekomen. Tijdens dit overleg zijn afspraken gemaakt om dit 'groene casco' beter te beschermen in het bestemmingsplan. Hiertoe wordt voorgesteld een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren, zoals het opnemen van de aanduiding 'landschapswaarden'. De inhoud van deze aanpassingen zijn besproken met de Stichting en zij hebben te kennen gegeven hiermee te kunnen instemmen. Als gevolg hiervan heeft de Stichting hierin aanleiding gezien om de zienswijze schriftelijk in te trekken.

Genoemde aanpassingen zijn beschreven in bijgevoegde 'Nota van ambtshalve wijzigingen'. Voorgesteld wordt om in te stemmen met deze aanpassingen en het bestemmingsplan als gevolg hiervan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

[terug](#)

## **TOELICHTING**

### **Financiën**

Het betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.. Op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband is met Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. een overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal van de door de gemeente te maken kosten verzekerd.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

### **Communicatie**

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt 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.

### **Juridisch**

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.8 Wro doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

[terug](#)

## **VERDERE PROCES**

### **Planning en uitvoering**

- 10 maart: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- In overleg met de raadsgriffie wordt het presidium voorgesteld om het raadsvoorstel direct te behandelen in de besluitvormende raadsvergadering van 31 maart 2015, zonder voorafgaande Ronde Tafel en Debat. Dit gelet op het feit dat de ontwikkelaar de plannen heeft aangepast aan wensen uit de omgeving en van potentiële bezwaarden, als gevolg waarvan er geen zienswijzen tegen het plan bestaan. Dit past bij de door de nieuwe coalitie nagestreefde daadkrachtige werkwijze en het belonen van c.q. meewerken aan initiatieven.
- Toezending raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten (GS)
- Bekendmaking vaststellingsbesluit (art. 3.8 lid 4 Wro, 6 weken na raadsbesluit) \*
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

\* deze termijn kan dus worden verkort indien GS daarmee instemt

### **Evaluatie**

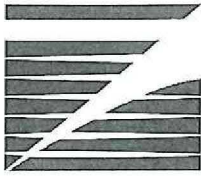
Het bestemmingsplan wordt op 31 maart 2015 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

[terug](#)

## **BIJLAGEN**

1. Ontwerpbestemmingsplan Deltaterrein Den Dolder, inclusief bijlagen
2. Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Deltaterrein Den Dolder





## RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 15RV018

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2015, en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

### BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Deltaterrein Den Dolder", over te nemen.
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Deltaterrein Den Dolder".
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Deltaterrein Den Dolder" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPDeltaterreinDD-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van 3 maart 2014.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
6. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien GS hiermee instemt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 maart 2015.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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