



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

BESTEMMINGSPLAN VOORHEUVEL ROZENSTRAAT

Portefeuillehouder	dhr. S. Jansen	Ronde Tafel	n.v.t.
Opsteller	A.C. de Bruin	Debat	n.v.t.
Zaak/stuknummer	0174679	Raadsvergadering	29 maart 2016
Raadsvoorstel	16RV017 (15RAAD0091)		

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	01-03-2016	A.C. de Bruin		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Voorheuvel Rozenstraat', dat tot doel heeft om de herontwikkeling van de hoek Voorheuvel / Rozenstraat in het centrum van Zeist mogelijk te maken.

Voorstel

1. het bestemmingsplan met de plannaam "Voorheuvel Rozenstraat" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPVoorheuvelRznstr-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van 14 juni 2006;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 29 maart 2016:
Conform unaniem besloten.

Basis

Inleiding

Bij de gemeente is een verzoek ingediend om de hoek van de Voorheuvel en de Rozenstraat in het centrum van Zeist te herontwikkelen. In de bestaande situatie ligt dit gebied grotendeels braak. Aan de Voorheuvel stond tot voor kort nog een rij met verouderde bebouwing. Deze bebouwing is recent gesloopt om de nieuwbouw mogelijk te maken. Het plan dat voor deze locatie is ontwikkeld betekent een kwaliteitsimpuls voor dit gedeelte van het centrum van Zeist.

Het plan voorziet in de realisatie van twee gebouwen. In het blok aan de Voorheuvel zijn 12 appartementen van ieder ca. 130 m² voorzien. In de plint van dit gebouw zijn publieke functies gepland. Het tweede gebouw aan de Rozenstraat krijgt alleen een woonfunctie; er komen 16 appartementen van ieder ca. 90 m². Het plan wijkt op onderdelen af van het geldende bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 januari tot en met 24 februari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Gelet hierop wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel voorliggend bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1 en 2 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 3 geeft aan dat er geen sprake is van kostenverhaal, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Toelichtingen

☒	<u>Financiën</u>	☒	<u>Juridisch</u>	☐	Risico's
☒	<u>Communicatie</u>	☐	Automatisering	☐	Anders

Verdere proces

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de vaststelling van 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

Bij de gemeente is een verzoek ingediend om de hoek van de Voorheuvel en de Rozenstraat in het centrum van Zeist te herontwikkelen. In de bestaande situatie ligt dit gebied grotendeels braak. Aan de Voorheuvel stond tot voor kort nog een rij met verouderde bebouwing. Deze bebouwing is recent gesloopt om de nieuwbouw mogelijk te maken.

Het plan dat voor deze locatie is ontwikkeld betekent een kwaliteitsimpuls voor dit gedeelte van het centrum van Zeist en gaat uit van twee bouwblokken; één aan de Voorheuvel en één aan de Rozenstraat. In het blok aan de Voorheuvel zijn 12 ruime appartementen met ieder een oppervlakte van ca. 130 m² voorzien. In de plint van dit gebouw zijn publieke functies gepland. Het tweede gebouw aan de Rozenstraat krijgt alleen een woonfunctie; er komen 16 appartementen van ieder ca. 90 m². Het plan wijkt op onderdelen af van het geldende bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 januari tot en met 24 februari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Gelet hierop wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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

terug

ARGUMENTATIE

1. Het plan is stedenbouwkundig akkoord

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld, waarbij tevens nauwkeurig is gekeken naar de inrichting van de openbare ruimte, de verkeerstructuur en het parkeren. Deze beoordeling heeft geleid tot een aantal (ondergeschikte) wijzigingen in het plan. Een aandachtspunt hierbij was de hoogte van het complex in relatie tot de omgeving. Er is gezorgd voor een goede overgang naar de belendingen, door bij beide bouwblokken de gevel vanaf de derde verdieping te laten inspringen. Hierdoor is sprake van een goede inpassing in de omgeving. Het stedenbouwkundige plan is daarom akkoord en is op basis daarvan uitgewerkt tot een bestemmingsplan.

2. Informeren omwonenden

Om belangstellenden de mogelijkheid te bieden informatie in te winnen over het plan en vragen te stellen, heeft de initiatiefnemer van het plan in het voortraject een tweetal informatiebijeenkomsten in de buurt georganiseerd (op 22 mei en 8 oktober 2014). Deze bijeenkomsten, welke een interactief karakter hadden, zijn goed bezocht. Naar aanleiding hiervan is het plan, in overleg met de gemeente, op een aantal punten aanzienlijk aangepast aan de wensen van alle belanghebbenden.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015 ter inzage gelegen voor de inspraak. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 januari tot en met 24 februari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Gelet hierop wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Overigens heeft het vervolg van de bestemmingsplanprocedure enige tijd op zich laten wachten, omdat de laatste financiële aspecten definitief geregeld moesten worden. In tegenstelling tot het oorspronkelijke uitgangspunt zal het project in twee fasen worden gerealiseerd. Omdat de samenwerkingsovereenkomst, de subsidiëring, de grondtransacties en het bestemmingsplan betrekking hebben op het gehele plan, was extra tijd nodig om hier sluitende afspraken over te maken.

5. Vanuit milieu-oogpunt zijn er geen 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.

6. Overleg met 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. Uit dit overleg zijn geen opmerkingen naar voren gekomen.

7. Crisis- en herstelwet van toepassing

Sinds 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) van kracht. Deze wet is bedoeld om een aantal procedures te verkorten. Deze wet is onder andere van toepassing op ontwikkelingen ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen (bijlage 1 van de Chw). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van in totaal 28 woningen, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit betekent dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing is.

Als gevolg hiervan kan de eventuele beroepsfase van het bestemmingsplan sneller doorlopen worden. Zo gelden er snellere doorlooptijden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er dient bijvoorbeeld binnen 6 maanden uitspraak te worden gedaan door de Afdeling. Ook dienen beroepschriften direct alle beroepsgronden te bevatten (er kan geen pro-forma beroep worden ingesteld). Hierdoor kan de Afdeling sneller tot beoordeling van de beroepschriften overgaan. Samengevat zorgt het van toepassing zijn van de Chw er voor dat de eventuele beroepsfase sneller doorlopen kan worden, zonder dat belanghebbenden hierdoor in hun belangen worden geschaad.

terug

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van Velo Beheer BV. 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 Velo Beheer BV een overeenkomst

gesloten. Hiermee is het kostenverhaal van de door de gemeente te maken kosten verzekerd. Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de vaststelling van 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 u ter vaststelling worden aangeboden.

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 8 maart: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- In overleg met de raadsgriffie wordt het presidium voorgesteld om het raadsvoorstel direct te behandelen in de besluitvormende raadsvergadering van 29 maart 2016, zonder voorafgaande Ronde Tafel en Debat. Dit gelet op het feit dat tijdens de procedure is gebleken dat er geen bezwaren bestaan tegen het plan (er zijn geen inspraakreacties en/of zienswijzen ingediend tegen het plan) en het plan een kwaliteitsimpuls betekent voor dit gedeelte van het centrum van Zeist.
- 29 maart: besluitvormende raadsvergadering
- Bekendmaking vaststellingsbesluit
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 29 maart 2016 ter vaststelling aan u aangeboden.

[terug](#)

BIJLAGEN

- Ontwerpbestemmingsplan "Voorheuvel Rozenstraat", bestaande uit:
 - Bijlage 1: toelichting;
 - Bijlage 2: bijlagen bij de toelichting;
 - Bijlage 3: regels;
 - Bijlage 4: verbeelding.



RAADSBSLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 16RV017

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2016, en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan met de plannaam "Voorheuvel Rozenstraat" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPVoorheuvelRznstr-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
2. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van 14 juni 2006.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 maart 2016.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

