

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
25 september 2008

Datum voorstel
26 augustus 2008

Agendapunt

Onderwerp
Woningbouwplan Utrechtseweg 341 te De Bilt

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

de vrijstellingsprocedure, als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, te starten ten behoeve van de herontwikkeling van het zogenoemde Hessingterrein op het perceel Utrechtseweg 341 te De Bilt.

Inleiding

In de vergadering op 28 juni 2005 heeft uw raad de randvoorwaarden vastgesteld voor herontwikkeling van het Hessingterrein, gelegen aan de Utrechtseweg 341 te De Bilt. Vervolgens stemde u op 31 mei 2007 in met het Masterplan voor invulling van het Hessingterrein. Op het perceel bevindt zich nu een garagebedrijf. Op 29 juni 2007 is een bouwaanvraag ingediend voor bouwplan "Park Bloeyendael", inhoudende de realisatie van drie appartementsgebouwen, met in totaal 38 appartementen, 12 parkwoningen en 55 grondgebonden woningen. De projectie van de appartementengebouwen is parallel aan de Utrechtseweg, de parkwoningen daarachter en de vrijstaande villa's volgen de huidige loop van de Grift. Het bouwplan gaat uit van open ruimten tussen de gebouwen. Ten opzichte van het Masterplan, is het aantal appartementen met zes verminderd waardoor de vleugelgebouwen qua massaliteit meer ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Het bebouwingsoppervlak van de appartementengebouwen is daarmee ook verkleind ten opzichte van het Masterplan. Verder is de architectuur van de appartementsgebouwen meer verfijnd, wat onder meer tot uiting komt in kleinere balkons en dakkapellen. Het bouwplan is volledig gesitueerd binnen de rode contour, met de Grift als natuurlijke afbakening van het bouwperceel. De fysieke barrière van de Grift betekent dat ook de inrichting van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is gewaarborgd. Een patroon van open ruimtes, zichtlijnen naar de landelijke omgeving en de inpassing van de grote ondergrondse parkeergarage zorgen voor een veel opener en groenere karakteristiek dan de huidige garagebestemming. Het bouwplan sluit qua sfeer beter aan bij de landgoederenzone van de Stichtse Lustwarande.

Op het bouwperceel zijn de bestemmingsplannen "Park Arenberg 1977", Utrechtseweg 1981" en "Landelijk Gebied 1985, Herziening 1994" van toepassing. Het bouwplan is daarmee in strijd. De strijdigheid betreft met name het gebruik voor woningbouw, de bouwvolumes, de invulling van het gebied op basis van de ligging van de Grift en de toevoeging van een waterloop met twee bruggen aan de Utrechtseweg. Tevens is een aanlegvergunning vereist voor onder andere de aanleg van wegen. Om de strijdigheden op te heffen, stellen wij voor om een vrijstellingsprocedure te volgen.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Echter, omdat de bouwaanvraag vóór 1 juli 2008 is ingediend, is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing. De toepasselijke procedure tot vrijstelling van het bestemmingsplan is een procedure op grond van artikel 19 lid 1 van de Wro. Uw raad is bevoegd een dergelijke procedure te starten.

Beoogd effect

Het realiseren van woningbouw op het Hessingterrein op basis van het op 29 juni 2007 ingediende bouwplan.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan het vastgestelde Masterplan en de randvoorwaarden.

Sinds enkele jaren is de aanvrager in gesprek met de gemeente over de mogelijk nieuwe invulling van het Hessingterrein. Bij vaststelling van de randvoorwaarden is gekozen voor de functie 'wonen', waar het perceel nu een 'garagebestemming' heeft. De garagebestemming is ongewenst, gelet op het waardevolle groengebied waarin het bouwperceel is gesitueerd. Woningbouw zou zowel voor de gemeente, als voor de aanvrager een interessante en gewenste ontwikkeling zijn. Deze visie is reeds bij de vaststelling van het Masterplan door u bevestigd. Bij de indiening van het Masterplan is een aantal uitgangspunten geformuleerd. De vaststelling van het Masterplan bracht met zich mee dat de eerder gestelde randvoorwaarden op een aantal punten moesten worden aangepast. Met vaststelling van het Masterplan was deze aanpassing een feit. Het voorliggende bouwplan geeft volledige invulling aan de uitgangspunten van het Masterplan en de randvoorwaarden en voldoet dan ook geheel aan de gemeentelijke eisen.

1.2 Het bouwplan voldoet aan provinciaal en regionaal beleid.

Het provinciaal Streekplan gaat voor onze gemeente uit van een woningbouwopgave van 850 woningen tot 2015. Deze opgave moet geheel worden gerealiseerd door middel van het benutten van restcapaciteit, transformatie en inbreiding. Ook het Regionaal Structuurplan gaat uit van een binnenstedelijke oplossing voor de woningbouwopgave en het terugdringen van het huidige woningtekort. Het bouwplan met 105 woningen levert een substantiële bijdrage aan die woningbouwopgave.

In de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen heeft de provincie algemene kwaliteiten beschreven voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor de toepasbaarheid op lokale planvorming, zoals het voorliggende bouwplan, dient aansluiting te worden gezocht bij het beleidsuitgangspunt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. De verdedigingswerken blijven om die reden vrij in het landschap liggen.

Terwille van een optimale landschappelijke inpassing van het plan en rekening houdend met de realisering van een faunapassage onder de N237, de ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) en de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de Werken van Griffenstein (Nieuwe Hollandse Waterlinie), vinden in deze fase van het proces workshops plaats met alle betrokken partijen, zoals het Projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie, Het Utrechts Landschap, de Dienst Landelijk Gebied, de Provincie Utrecht, de gemeente en de aanvrager. Tijdens deze workshops wordt gewerkt aan een oplossing om de ambities van alle partijen te combineren. Uit het verslag van de workshop van 21 april 2008 (ter inzage als bijlage bij de Ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat een oplossing voorligt die het realiseren van alle ambities mogelijk maakt. Deze oplossing wordt thans nader uitgewerkt. Het bouwplan vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de hiervoor genoemde projecten en is in overeenstemming met provinciaal en regionaal beleid.

Omdat het bouwplan grenst aan de EHS is een toetsing aan het zogeheten 'nee, tenzij'-beleid van de provincie onderdeel van de procedure. Een uitgebreide toelichting op het 'nee, tenzij'-beleid is opgenomen als bijlage bij dit voorstel.

1.3 Sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Een wettelijke voorwaarde voor toepassing van de bevoegdheid tot vrijstelling van het bestemmingsplan volgens artikel 19 lid 1 van de Wro, is dat het project is gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin is voorzien door middel van de bijgaande voor dit project opgestelde Ruimtelijke onderbouwing.

Bij de behandeling van het Masterplan is aangegeven dat het bij de uitvoering van belang is dat alle aspecten, zoals geluid, bodem, lucht, water, ecologie en dergelijke voldoende te belichten. Ten behoeve daarvan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn bijlagen bij de Ruimtelijke onderbouwing en liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage. Uit de ruimtelijke onderbouwing en bijgevoegde rapporten blijkt dat er geen planologische beletselen zijn voor het verlenen van de benodigde vrijstelling van het bestemmingsplan. Evenmin bestaan uit een oogpunt van milieu of anderszins problemen die het starten van de vrijstellingsprocedure in de weg staan.

1.4 Het bouwplan is in overeenstemming met de Welstandsnota.

Op 18 december 2007 heeft de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN) het plan getoetst. De commissie is van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de algemene criteria van de Welstandsnota en het Masterplan. Belangrijk aspect is de aanpassing van de twee appartementsgebouwen links en rechts van het hoofdgebouw. Deze zijn in het uiteindelijke ontwerp minder breed vormgegeven, waarmee tegemoet is gekomen aan de adviezen van de welstandscommissie en opmerkingen van uw raad. Ook oordeelt de commissie dat de richting van het omliggende slagenlandschap, en de situering van het bouwplan loodrecht daarop, herkenbaar is in het stratenpatroon en de daarbij behorende zichtlijnen tussen de bebouwing door.

Op grond van hoofdstuk 10 van de Welstandsnota dienen voor een (her)ontwikkelingsgebied aanvullende welstandscriteria te worden opgesteld. Voor deze aanvullende criteria hebben wij uw raad gelijktijdig een afzonderlijk voorstel uitgebracht. Het bouwplan voldoet aan de aanvullende specifieke gebiedscriteria. Ook vanuit het oogpunt van welstand gezien zijn er dan geen belemmeringen meer om medewerking te geven aan de vrijstellingsprocedure.

1.5 Aanvrager is bereid om circa 3,6 hectare grond ten behoeve van natuurontwikkeling over te dragen aan de gemeente.

De provincie is verantwoordelijk voor de realisatie van faunapassages. De faunapassage nabij het Hessingterrein is een belangrijke, vrijwel laatste schakel in een lange serie van passages die in de omgeving al zijn gerealiseerd of gepland worden. Voor de provincie is deze faunapassage daarom van groot belang.

Zodra de aanvrager beschikt over alle benodigde vergunningen, vrijstellingen, beschikkingen, goedkeuringen en toestemmingen, zal de aanvrager zijn gronden ten zuiden van de Grift (ongeveer 3,6 hectare) voor een symbolisch bedrag van € 1,- overdragen aan de gemeente. Wij zullen deze gronden inbrengen bij het Utrechts Landschap in het kader van natuurontwikkeling in de EHS. De gemeente levert daarmee een wezenlijke bijdrage aan de realisatie van zogeheten 'nieuwe natuur' en betere inrichting van de EHS. De overeenkomst die ten grondslag ligt aan deze grondoverdracht is inmiddels getekend. Een afschrift van deze getekende overeenkomst treft u in de bijlage aan.

Echter, indien de aanvrager op 1 januari 2011 niet beschikt over de benodigde vergunningen en vrijstelling, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Zonder grondoverdracht bestaat voor de provincie geen mogelijkheid om de faunapassage te realiseren. Voor de provincie is er dan ook veel aan gelegen om zo oplossingsgericht mogelijk met dit bouwplan en de aanverwante aspecten om te gaan. Realisatie van het bouwplan inclusief de overdracht van de grond, biedt de provincie een uitstekende kans om het provinciale natuurontwikkelingsbeleid tot uitvoering te brengen.

Kanttekeningen en alternatieven

- 1.1 *Geen medewerking verlenen aan de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.*

Indien geen vrijstellingsprocedure wordt gestart, dan dienen wij de aangevraagde bouwvergunning te weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan. Aangezien het gewenst is om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw en de huidige garagebestemming ongewenst is, als ook omdat het bouwplan in overeenstemming is met het Masterplan en de randvoorwaarden, is dit geen reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Zodra uw raad heeft besloten om de vrijstellingsprocedure op te starten zal de procedure worden gevolgd conform artikel 19a vierde lid van de Wro. Allereerst worden het ontwerp-vrijstellingsbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-vrijstellingsbesluit is op de gebruikelijke wijze voor uw raad ter inzage gelegd.

Een ieder kan gedurende de inzagetermijn zienswijzen indienen. In het geval zienswijzen worden ingediend, is ingevolge uw delegatiebesluit, de uiteindelijke beslissing over het verlenen van de vrijstelling aan uw raad. Aangaande de eventueel ontvangen zienswijzen zullen wij een zienswijzenrapportage opstellen.

Communicatie

Het ontwerp-vrijstellingsbesluit zullen wij, voorafgaand aan de terinzagelegging, op de gebruikelijke wijze publiceren in de "Biltsche Courant" en de "Vierklank". Aan de aanvrager wordt gemeld dat het ontwerp-vrijstellingbesluit ter inzage wordt gelegd en een ieder daarover gedurende een periode van zes weken zijn/haar zienswijze kenbaar kan maken.

Afhankelijk van uw besluit tot het starten van de vrijstellingsprocedure, zal de aanvrager op het Hessingerterrein een informatiecentrum inrichten, waar omwonenden en geïnteresseerden welkom zijn om vragen te stellen en/of informatie te vragen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor de realisering van het bouwplan komen voor rekening van de aanvrager.

Wij hebben met de aanvrager een verhaalsovereenkomst voor planschade gesloten, op basis waarvan alle aanspraken op schadevergoeding (volgens artikel 49 van de Wro) door de aanvrager worden gecompenseerd.

De kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag om bouwvergunning en het volgen van de vrijstellingsprocedure worden, overeenkomstig het bepaalde in de Legesverordening, bij de aanvrager in rekening gebracht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Ruimtelijke onderbouwing (vanwege omvang: 2 exemplaren per fractie);2. Toelichting op 'nee-tenzij'-beleid; <p>Worden zo spoedig mogelijk nagezonden:</p> <ol style="list-style-type: none">3. Presentatie van de aanvrager aan de raad op 4 september 2008;4. Tijdschema van de procedure tot dusver;5. Kaartje van aan de gemeente voor natuur over te dragen gronden;6. Overzicht van verschillen tussen Masterplan en voorliggend plan.
Stukken ter inzage	<ol style="list-style-type: none">1. Bijlagen bij de Ruimtelijke onderbouwing;2. Aanvraag bouwvergunning en tekeningen;3. Ontwerp-vrijstellingsbesluit en bouwvergunning;4. Relevante voorschriften bestemmingsplan.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.

Contactambtenaar: de heer M.J.A.H. Kling, T (030) 228 95 26, E de heer M.J.A.H. Kling

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2008, met het onderwerp Woningbouwplan Utrechtseweg 341 te De Bilt;

- overwegende dat**
- voor het perceel Utrechtseweg 341 de bestemmingsplannen Park Arenberg 1977, Utrechtseweg 1981 en Landelijk gebied 1985 - Herziening 1994 van toepassing zijn;
 - het bouwplan waarvoor bouwvergunning wordt aangevraagd, niet in overeenstemming is met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen;
 - de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan kan worden opgeheven door het nemen van een vrijstellingsbesluit zoals bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 - voor het nemen van het vrijstellingsbesluit volgens artikel 19 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de procedure zoals bedoeld in artikel 19a vierde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd dient te worden;
 - bij raadsbesluit van 21 februari 2008 het bestemmingsplan Buitengebied Zuid is vastgesteld voor het gebied waarvan het zogenoemde Hessingterrein deel uitmaakt en dat daarom voor het volgen van de vrijstellingsprocedure geen afzonderlijk voorbereidingsbesluit nodig is;

gelet op het bepaalde in de artikelen 19 leden 1 en 4 van de Wet op de ruimtelijke ordening en in zijn delegatiebesluit van 1 juni 2006;

BESLUIT: de vrijstellingsprocedure, als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, te starten ten behoeve van de herontwikkeling van het zogenoemde Hessingterrein op het perceel Utrechtseweg 341 te De Bilt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2008,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr drs J.L. van Berkel

A.J. Gerritsen