

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Daalseweg 3-5 Oud Zuilen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

M.J. van Dijk

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

Dore.Sengers@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254089

Registratie nummer

Z/20/178029-VB/20/96111

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Nota Zienswijzen" d.d. 29 april 2020 en het bestemmingsplan "Daalseweg 3-5" te Oud Zuilen met IDN: NL.IMRO.1904.BPdaalseweg3en5OZ-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn.

Samenvatting

Door KRKTR Projectontwikkeling b.v. is een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel Daalseweg 3-5 te Oud Zuilen. Men wil een, momenteel leegstaand, bedrijfspand slopen en vier grondgebonden woningen realiseren. Een deel van de planlocatie wordt betrokken bij de tuinen van de reeds bestaande woningen aan de Daalseweg (verlenging tuin). Het college heeft op 18 februari 2020 besloten om het ontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage te leggen. Tijdens de ter inzagelegging is er één zienswijze ingediend ondertekend door meerdere personen. De inhoud van deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Daalseweg 3-5" te Oud Zuilen met IDN: NL.IMRO.1904.BPdaalseweg3en5OZ-VG01, inclusief bijlagen.
2. Nota van zienswijzen d.d. 29 april 2020

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie aan de Daalseweg 3-5 te Oud Zuilen naar woningbouw. In het kader van deze herontwikkeling wordt de verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt. In de toekomstige situatie worden vier grondgebonden woningen gerealiseerd. Een deel van de planlocatie wordt betrokken bij de tuinen van de reeds bestaande woningen aan de Daalseweg.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd vastgesteld worden. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

Woonvisie

Het verzoek past binnen het uitgangspunt 'Verduurzaming van de woningvoorraad' van de recent door uw raad vastgestelde "Actualisatie Woonvisie 2017-2022".

Stedenbouw

Het huidige bedrijfspand en aangrenzend terrein zijn sinds de leegstand slecht onderhouden, waardoor het geheel een enigszins verloederde indruk maakt. De vier grondgebonden woningen, in de stijl van patiowoningen, worden aaneen gebouwd. Deze woningen worden in een verspringende rooilijn, aansluitend op de aangrenzende bebouwing, gesitueerd. Nieuwbouw zal een kwaliteitsimpuls aan dit gebied geven.

Vooroverleg

Het conceptbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners en zij hadden geen opmerkingen die het bouwen van de woningen niet mogelijk zouden maken.

Parkeren

Het plan zal voldoen aan de parkeernorm uit het GVVP en het parkeren zal op eigen terrein opgelost worden.

Er zijn geen ingrepen in de openbare ruimte nodig

De ontwikkeling vindt geheel plaats op het perceel Daalseweg 3-5 Oud Zuilen. Afspraken over het gebruik / verkoop van gemeentegrond is niet aan de orde.

Kanttekeningen

Indien uw raad dit bestemmingsplan niet vaststelt zal het perceel Daalseweg 3-5 te Oud Zuilen de bedrijfsbestemming houden.

Communicatie

Op 16 januari 2018 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst gehouden over de nieuwbouwplannen op dit perceel. Kort na de in januari gehouden bijeenkomst heeft een aantal aanwonenden die direct op het perceel uit kijken de projectontwikkelaar benaderd.

Zij wilden graag in gesprek over de mogelijkheid om een deel van de grond over te nemen en bij hun achtertuinen te trekken. Na een aantal sessies heeft dit geleid tot de intentie om een deel van de gronden van het plangebied te verkopen aan een aantal omwonenden en een nieuw plan voor woningbouw.

Tijdens een tweede informatiebijeenkomst op 3 juni 2019 heeft de initiatiefnemer het aangepaste plan voorgelegd aan de omwonenden en onder andere het parkeren en de architectuur besproken. De reacties van de meeste omwonenden waren overwegend positief. Een aantal vraagt aandacht voor de huidige parkeersituatie aan de Daalseweg.

Het ontwerpbestemmingsplan "Daalseweg 3-5" te Oud Zuilen heeft vervolgens vanaf vrijdag 28 februari 2020 tot en met donderdag 9 april 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij één zienswijze ontvangen.

Op woensdag 11 maart 2020 hebben wij een inloopbijeenkomst georganiseerd in Bistro Belle, Dorpsstraat 12 te Oud Zuilen. Op deze avond zijn veel omwonenden afgekomen

Uw raad is via een raadsinformatiebrief op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is conform het "Spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

De indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zullen per brief worden geïnformeerd over de afhandeling hun zienswijzen. De zienswijzennota wordt als bijlage bij de brief gevoegd.

Financiën, risico's en indicatoren

Met de initiatiefnemer is op basis van onze nota kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten. In het kader van kostenverhaal betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente een bijdrage ten behoeve van de planbegeleiding en voeren van de planologische procedure. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Doordat kostenverhaal plaatsvindt door een anterieure overeenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

12 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
Drs. F.J. Halsema

Burgemeester
Drs. A.J.H.T.H. Reinders