Postadres Postbus 513 3700 AM Zeist
Bezoekadres Slotlaan 20 3701 GK Zeist
Telefoon (030) 69 87 911
Telefax (030) 69 14 944
e-mail zeist@ zeist.nl

Gemeente Zeist

10TIR00029

Aan de Gemeenteraad

ONS KENMERK	: 10TIR00029	DATUM	: 21 september 2010
PORTEFEUILLE	: Mw. Verbeek-Nijhof	BEHANDELD DOOR	: J. Staps
BIJLAGEN	: -	AFDELING	: Vergunningen
ONDERWERP	: Bestemmingsplan Dwarsweg 2-4	DOORKIESNUMMER	: 69 87 413

Geachte leden van de gemeenteraad,

Door Boulevard Vastgoedontwikkeling BV is een bouwplan ontwikkeld voor de locatie Dwarsweg 2-4 te Zeist. Het betreft de locatie van autoschadeherstelbedrijf Broekhuis. Door verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Broekhuis naar de autoboulevard komt deze locatie vrij. De herontwikkeling voorziet in 7 grondgebonden woningen, met 3 aaneengesloten woningen langs de Dwarsweg en 4 woningen langs de mr. H. Marsmanstraat.

In het kader van de actieve informatieplicht informeren wij u hierbij over dit bouwplan en de bestemmingsplanprocedure die hiervoor noodzakelijk is. Ook wordt de rol van het college en de gemeenteraad in het kader van de procedure beschreven.

Bestemmingsplan
Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Schil" hebben de gronden de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Daarnaast ligt op de gronden een wijzigingsbevoegdheid . Binnen deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkel vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen mogelijk. Omdat het bouwplan voorziet in rijenwoningen kan geen toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en is een partiële bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Stedenbouwkundig
De bestaande bebouwing in de omgeving van de planlocatie bestaat voornamelijk uit woningen en enkele verspreid voorkomende kleinschalige bedrijven. Langs de mr. H. Marsmanstraat bestaat de bebouwing uit naoorlogse rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap. Langs de Dwarsweg bestaat de bebouwing uit vooroorlogse rijenwoningen en enkele vrijstaande woningen van één bouwlaag met een (mansarde)kap. Aan de overzijde van de Dwarsweg staan enkele vergelijkbare woningen met daartussen wat afwijkende bebouwing in twee bouwlagen met een kap.

Bij de herontwikkeling van het gebied geldt als voorwaarde dat een logische aansluiting bij de bestaande bebouwing wordt gecreëerd. Met initiatiefnemer is uitvoerig overleg gevoerd over de verkaveling en de inrichting van het gebied. De voorgestelde invulling met rijenwoningen past goed in het straatbeeld. Vanuit stedenbouwkundig opzicht kan worden ingestemd met de voorgestelde situering, verkaveling en maatvoering.

Bestemmingsplan
Ten behoeve van het beoogde bouwplan heeft Boulevard een voorontwerp bestemmingsplan laten opstellen, inclusief de daarbij behorende relevante onderzoeken (bodem, geluid, ecologie, etc.) overeenkomstig de randvoorwaarden van ons college, zoals het leveren van de digitaal bestemmingsplan met inachtneming van de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) en de standaardregels van de gemeente Zeist.

Vanuit milieuhygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die aan de ontwikkeling van het plan in de weg staan. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Vanwege de Schaerweijdelaan wordt de voorkeurswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder overschreden. Om het project mogelijk te maken dient voor vier woningen een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. De Milieudienst is hiertoe gemandateerd. Het ontwerpbesluit hogere waarde en bijbehorende stukken zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Ook de overige aspecten (ecologie, archeologie) vormen geen belemmering.

Kostenverhaal
Het betreft een particulier initiatief. Op basis van afdeling 6.4 van de Wro (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband zal een overeenkomst worden gesloten met initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal van de door ons te maken kosten wordt verzekerd. Ook eventuele planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

Op grond van het vorenstaande hebben wij besloten in te stemmen met het bouwplan en middels een partiële bestemmingsplanherziening medewerking te verlenen.

Vervolg en planning
In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro zal het voorontwerp worden voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners (Waterschap, provincie). In het kader van de inspraakverordening zal het plan tevens voor een periode van 4 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie kenbaar te maken..

Eventuele reacties zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarna de formele procedure kan worden opgestart met de terinzaglegging van het ontwerpbestemmingsplan. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal het plan ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

De globale planning is als volgt:

- Week 38: start termijn vooroverleg ex 3.1.1 Bro en inspraak
- Week 43: einde vooroverleg
- Week 44: ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage (3.8 Wro en 110c Wgh)
- Week 50: einde terinzagelegging
- Week 52 / week 2 2011: collegebesluit omtrent raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan
- Februari 2011: raadsbesluit omtrent vaststelling bestemmingsplan

Een exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan ligt voor u in de leeskamer ter inzage.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

W.C.M. Lissenberg - van Dam drs. J.J.L.M. Janssen

- -