



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 24RV028

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 02 april 2024:

## BESLUIT:

1. In te stemmen met de "Nota van zienswijzen Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist" en met de daarin omschreven wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan 'Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist' met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPArnhemseBovenwg-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 12 december 2022.
3. Het 'Beeldkwaliteitsplan Amandelpark' vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald.

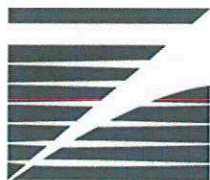
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2024.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

Drs. J. Langenacker, voorzitter





Gemeente Zeist

## RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2,  
Zeist

|                    |                 |                   |               |
|--------------------|-----------------|-------------------|---------------|
| Portefeuillehouder | Angèle Welting  | Ontvangst griffie | 04 april 2024 |
| Opsteller          | Arjen Broekstra | Ronde Tafel       | 25 april 2024 |
| Zaak/stuknummer    | 24RV028/327801  | Debat             | n.v.t.        |
| Besluit college    | 02 april 2024   | Raadsvergadering  | 28 mei 2024   |

### Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist" gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan 'Amandelpark' ongewijzigd vast te stellen. Hiermee regelt u de planologische kaders voor de herontwikkeling van de zorglocatie 'Amandelhof' naar 140 zorgappartementen voor mensen met een intensieve zorgvraag en maximaal 44 reguliere (zorg)appartementen hoofdzakelijk bestemd voor ouderen.

#### Voorstel

1. In te stemmen met de "Nota van zienswijzen Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist" en met de daarin omschreven wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan,
2. Het bestemmingsplan 'Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist' met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPArnhemseBovenwg-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 12 december 2022.
3. Het 'Beeldkwaliteitsplan Amandelpark' vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald;

#### Besluit Raad

Conform voorstel met 31 stemmen voor en 1 stem tegen (SP) aangenomen.

#### Basis

Op het perceel Arnhemse Bovenweg 2 in Zeist is zorgcomplex 'Amandelhof' gevestigd. De bestaande bebouwing is in 1960 gerealiseerd en voldoet niet meer aan de hedendaagse technische eisen en gebruiksdoeleinden. Eigenaar Stichting Zorggroep Charim is sinds 2021 in overleg met de gemeente over het uitwerken van een plan om het verouderde pand te slopen en op het ruime perceel (zorg)appartementen in drie gebouwen te realiseren. Het verbeteren van de (groene) landschappelijke kwaliteit van de buitenruimte is een belangrijk uitgangspunt bij de planvorming.

Deze ontwikkeling past goed bij de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en zorg, maar past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch planologisch mogelijk te maken, hebben zij bijgaand bestemmingsplan op laten stellen, waarvoor de gemeente de voorgeschreven procedure heeft doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is vòòr 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op basis van het overgangsrecht is de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) van toepassing en nog niet de Omgevingswet.



Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de gewenste architectonische en landschappelijke kwaliteit te borgen. Het is nu aan uw raad om te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

## Inleiding

### 1 Aanleiding en planbeschrijving

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de herontwikkeling van zorgcomplex 'Amandelhof' aan de Arnhemse Bovenweg 2 in Zeist planologisch mogelijk te maken. De initiatiefnemer is Zorggroep Charim, tevens de eigenaar van de locatie. De bestaande bebouwing (140 zorgeenheden) werd omstreeks 1960 gerealiseerd en is aan het einde van haar conceptuele, technische en financiële levensduur. Op afbeelding 1 is een situatiefoto met de begrenzing van het plangebied weergegeven.

De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande gebouwen en de realisatie van vervangende nieuwbouw in een parkachtige setting. Het plan voorziet in:

- 140 zorgappartementen voor mensen met een intensieve zorgvraag en behoefte aan 24-uursaanwezigheid van zorg (in het plan aangeduid als 'Beschermd Wonen', zie bijlage 6 voor een toelichting op het woonconcept);
- 40 tot 44 appartementen voor mensen met een lichte ondersteuningsvraag en/of behoefte aan wonen in een veilige leefgemeenschap (in dit plan aangeduid als 'Wonen met een Plus', zie bijlage 7 voor een toelichting op het woonconcept);
- Eén of meerdere nog nader te bepalen functies die bijdragen aan levendigheid en reuring op het terrein en die ondersteunend zijn aan het dagelijks leven van de bewoners (in dit plan aangeduid als 'Bruisend Hart').

De maximaal 184 nieuwe woonzorgappartementen worden gerealiseerd in drie vrijstaande gebouwen (zie afbeeldingen 2 en 3)

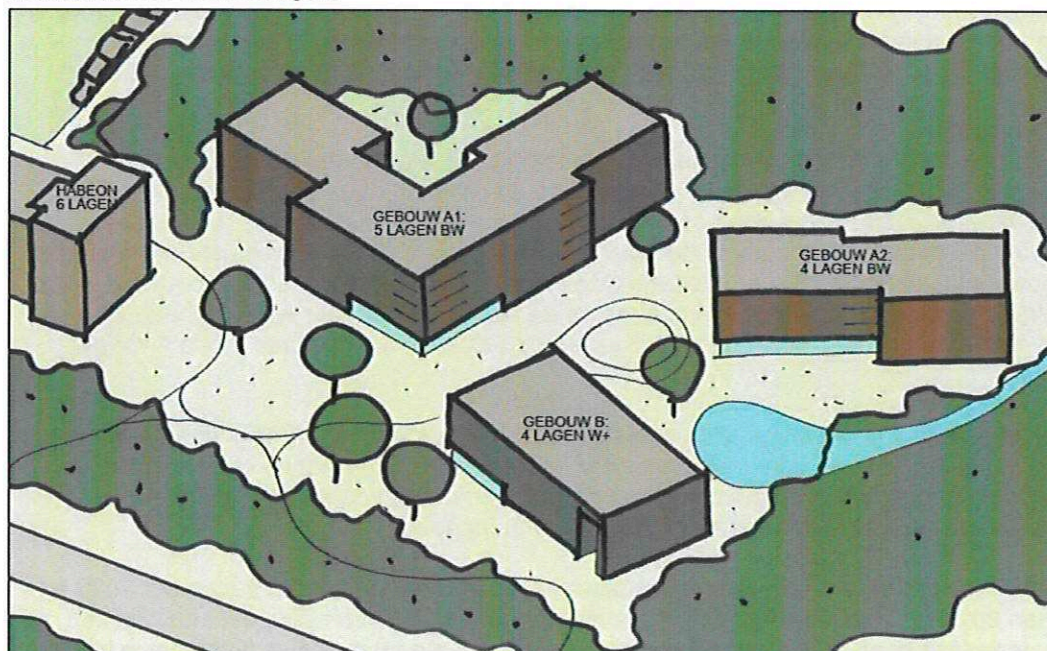


Afbeelding 1: Luchtfoto van het perceel Arnhemse Bovenweg 2 met de contour van het plangebied





Afbeelding 2: Uitsnede van het stedenbouwkundig plan. In gebouw A1 en A2 zijn 140 appartementen 'Beschermd Wonen' voorzien, in gebouw B maximaal 44 appartementen 'Wonen met een Plus' i.c.m. ruimte voor multifunctionele voorzieningen.



Afbeelding 3: Gebovvolumes (gezien vanaf de Arnhemse Bovenweg)



## 2. *Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan*

De opgave om de nieuwe bebouwing op een goede wijze landschappelijk in te passen in de omgeving is een wezenlijk onderdeel geweest van de planvorming. De planlocatie ligt binnen de structuur van de Stichtse Lustwarande en grenst direct aan de buitenplaats Hoog Beek en Royen. De bestaande situatie kent weinig relatie met deze ligging: de bebouwing is dominant geplaatst in een open plek in het bos en daarmee minder passend in de cultuurhistorisch waardevolle setting. In het verleden is de historische bosstrook langs de Arnhemse Bovenweg ten behoeve van de bebouwing verdwenen en zijn de verbindende paden met de omgeving afgesloten.

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is het terugbrengen van bosbeplanting op het terrein, zodat de bebouwing meer verscholen in het groen komt te liggen en er een geleidelijke overgang naar de omliggende bossen wordt creëert. Door de realisatie van drie hogere, vrijstaande gebouwen (in plaats van één langgerekt volume) ontstaan nieuwe zichtlijnen. Door toepassing van terughoudende architectuur wordt beter aangesloten op de natuurlijke setting. In het beeldkwaliteitsplan zijn de beeldkwaliteitsprincipes beschreven en van nadere toelichting voorzien (zie verder Argumenten onderdeel 3.1)

Deze herontwikkeling loopt vooruit op de op te stellen visie en ontwikkelkader voor ruimtelijke initiatieven op de Stichtse Lustwarande. Wel sluit het stedenbouwkundig plan al goed aan bij een belangrijke opgave voor de Lustwarande: enerzijds het behoud en versterken van het landschappelijk groen en de cultuurhistorie en anderzijds het op passende wijze realiseren van 'rood' in de vorm van woningen. Er wordt een kans benut om de Lustwarande te versterken, door het hanteren van inrichtingsprincipes zoals het versterken van zichtlijnen, het beter met elkaar verbinden van groen, het bevorderen van recreatief gebruik (wandelpadenstructuur) en het klimaatrobuuster maken van het plangebied.

## 3. *Woonvisie Zeist 2021-2024*

De woningbouwprogrammering is getoetst aan de Woonvisie. De 140 zorgappartementen volgens het woonconcept 'Beschermd Wonen' worden intramuraal bewoond en daarbij gelden huisvestingsstarieven conform de Wet langdurige zorg. De 40 tot 44 appartementen 'Wonen met een Plus', worden verhuurd als middenhuurwoningen met een gemiddelde huurprijs conform de geldende tabel woningbouwdifferentiatie. Om het aanbod van de middenhuurwoningen voor langere tijd te behouden is de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Zeist 2023' van toepassing verklaard. De afspraken over het woningbouwprogramma zijn juridisch geborgd in de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) en in de regels van dit bestemmingsplan (publiekrechtelijk).

Het concept 'Wonen met een Plus' richt zich hoofdzakelijk op ouderen met een beperkte en/of toenemende ondersteuningsvraag, voor wie een beschutte woonomgeving in combinatie met zorg en dienstverlening in de nabijheid bijdraagt aan het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De woonvorm is ook geschikt voor paren waarvan één van beiden een (lichte) zorgvraag heeft.

## 4. *Bestemmingsplan*

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan legt de planologische regels vast waaraan het te realiseren bouwplan moet voldoen. Op de locatie geldt op dit moment nog het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. Een wijziging van dit bestemmingsplan is noodzakelijk, omdat de nieuwe bebouwing deels buiten het bestaande bouwvlak is voorzien. Ook de maximale bouwhoogte wordt in de nieuwe situatie hoger dan in de bestaande situatie. Doordat de nieuwe bebouwing wordt opgesplitst in drie vrijstaande, hogere bouwvolumes en de bouwvlakken daar strak omheen worden gelegd, is er een afname van de maximaal te bebouwen oppervlakte ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

Een ander positief resultaat is dat langs alle perceelgrenzen een groenbestemming wordt toegevoegd. Deze bestemming beschermt een natuurlijk ingerichte, groene overgang naar de openbare ruimte en de omliggende bossen. Ook wordt de inrichting van de buitenruimte en de kaders van het beeldkwaliteitsplan vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 23 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens die periode is één zienswijze over de plannen ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van de plannen. Wél is ambtshalve het

bestemmingsplan op verschillende punten aangepast, waarmee het plan nu gereed is voor besluitvorming door uw raad.

## ARGUMENTEN

### *1.1 In de Nota van zienswijzen wordt de ingediende zienswijze inhoudelijk beantwoord*

In reactie op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan is één zienswijze ontvangen. Voor een belangrijk deel ging deze over de mate waarin de groene ruimtelijke kwaliteit zich verhoudt tot het programma. Deze zienswijze heeft geleid tot een wijziging in de Toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve diverse wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan, hoofdzakelijk ter verduidelijking van de ruimtelijke onderbouwing in de Toelichting en een aanscherping van de planregels. Een overzicht van de wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen (zie bijlage 5).

### *2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de relevante ruimtelijke eisen*

Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en vormt het planologisch-juridisch kader voor de (her)ontwikkeling van woonzorgappartementen binnen het plangebied. Diverse omgevings- en beleidsaspecten, waaronder stedenbouw, wonen en zorg, cultuurhistorie, ecologie, verkeer en wegverkeerslawaaï zijn onderzocht om de uitvoerbaarheid van het plan te kunnen beoordelen. De Toelichting van het bestemmingsplan bevat een (ruimtelijke) onderbouwing dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er na de realisatie van het plan sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Hiermee wordt aangetoond dat het plan zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

### *2.2 Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing.*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op basis van het overgangsrecht is nog de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) van toepassing en nog niet de Omgevingswet.

### *3.1 Borging van de gewenste groene ruimtelijke kwaliteit in het beeldkwaliteitsplan 'Amandelpark'*

Om de nieuwbouw en de inrichting van de buitenruimte een goede ruimtelijke, landschappelijke en architectonische kwaliteit mee te geven is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen die een (ingrijpende) wijziging van de ruimtelijke structuur tot gevolg hebben is het welstandsbeleid in de Welstandsnota vaak niet toereikend. Daarom wordt dan in eerste instantie een projectgebonden beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan is vaak breder en globaler in opzet (ook in de voorliggende situatie) dan alleen de criteria voor de bebouwing (zoals opgenomen in de Welstandsnota), het doet ook uitspraken over andere aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit, zoals de inrichting van het openbaar toegankelijke gebied en de groenvoorzieningen. Dit beeldkwaliteitsplan dient als instrument om planuitwerkingen – bijvoorbeeld middels een aanvraag omgevingsvergunning - te kunnen toetsen. In het beeldkwaliteitsplan dat voor deze locatie is opgesteld, is ingezet op een natuurinclusieve woonomgeving met veel ruimte voor groen, versterking van de biodiversiteit en het gebruik van natuurlijke materialen.

### *4.1 Vaststelling van een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig*

In een anterieure overeenkomst zijn, voorafgaand aan de start van de formele procedure, afspraken voor deze specifieke ontwikkeling vastgelegd tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze afspraken gaan over de wederzijdse rechten en plichten, de omvang en uitvoering van het verzoek en de financiële verplichtingen. Onder dit laatste vallen onder andere het kostenverhaal (de kosten die de gemeente maakt in verband met de ambtelijke inzet) en de nadeelcompensatie / planschade. Omdat het verhalen van de kosten op de initiatiefnemer via een overeenkomst is verzekerd, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

## KANTTEKENINGEN

Geen.



## PARTICIPATIE

Op 21 november 2022 is door de initiatiefnemer een openbare informatiebijeenkomst georganiseerd. Direct omwonenden hebben huis-aan-huis een uitnodiging ontvangen. Daarnaast is er een uitnodiging in de *De Nieuwsbode* geplaatst. De verslaglegging van de bijeenkomst is bijgevoegd bij de Toelichting van het bestemmingsplan. In het document is een reactie gegeven op de door de omgeving ingebrachte opmerkingen en vragen. In navolging op de informatiebijeenkomst heeft de initiatiefnemer meerdere gesprekken gevoerd met omwonenden om het plan nader toe te lichten en de mogelijke ruimtelijke effecten op de omgeving te bespreken. Vanuit de omgeving zijn geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren kenbaar gemaakt die tot aanpassing van de plannen hebben geleid.

### *Utrechts Landschap*

Het Utrechts Landschap werkt samen met de provincie en gemeente Zeist aan het herstel van oppervlaktewater in de nabijgelegen landgoederen. In overleg met hen is een waterplan gemaakt dat uitgaat van het opvangen van regenwater op de daken van Amandelpark en het transporteren naar de vijvers van buitenplaats Hoog Beek en Royen.

### *Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK)*

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn op 19 oktober 2022 en op 20 september 2023 behandeld in de CRK. De CRK constateert dat er sprake is van een zorgvuldige positionering van de te realiseren bouwvolumes. De terreininrichting houdt op een goede wijze rekening met de bestaande situatie en sluit aan bij het ontwerpuitgangspunt van bebouwing geplaatst in het bos. De afstanden van de bebouwing tot de perceelgrens tasten de te beschermen cultuurhistorische waarden van de naastgelegen buitenplaats 'Hoog Beek en Royen' niet onevenredig aan. Het behoud van waardevolle bomen en de terreininrichting langs de randen leidt tot een duidelijke verbetering van de huidige situatie.

In de ontwerpfase uitte de CRK haar zorgen over de toename van het bouwvolume in relatie tot de gevolgen van de programmering voor de parkeerdruk. Naar aanleiding van de opmerkingen is kritisch naar de parkeerbehoefte van de betreffende doelgroepen gekeken en is de normering versoepeld. Daarnaast is afgesproken dat de aanleg van een aantal parkeerplaatsen pas uitgevoerd worden wanneer in de praktijk blijkt dat het aanbod lager is dan de parkeerbehoefte.

## Toelichtingen

|   |              |   |                |          |
|---|--------------|---|----------------|----------|
| X | Financiën    | X | Juridisch      | Risico's |
| X | Communicatie |   | Automatisering | Anders   |

## FINANCIËLE TOELICHTING

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren en gemaakte afspraken te borgen.

## JURIDISCHE ASPECTEN

### 1. *Bestemmingsplan*

De procedure zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Het vaststellen van een herziening van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad en daarom wordt dit voorstel aan u voorgelegd. Wettelijk is vastgelegd, dat in het besluit benoemd staat welke ondergrond gebruikt is voor bijgevoegde Verbeelding (plankaart). Ook is het nodig om in het besluit te vermelden hoe de kosten van de gemeente gedekt zijn (in dit geval via de leges en een overeenkomst).

Tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen kan bezwaar of beroep worden ingesteld.

### 2. *Beeldkwaliteitsplan*

Om de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te kunnen laten toetsen aan het Beeldkwaliteitsplan 'Amandelpark', is het nodig dat uw raad dit plan als onderdeel van de Welstandsnota 2010 vaststelt. Om deze reden is het als beslispunt in dit voorstel meegenomen.

Anders dan bij het bestemmingsplan kan tegen het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.



### 3. Vaststellen exploitatieplan niet nodig

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat er door de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan (voor bepaalde bouwplannen) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, als het verhaal van kosten anderszins is geregeld, in dit geval via de anterieure overeenkomst.

### DUURZAME ASPECTEN

Het plan is beoordeeld op het gemeentelijke beleid duurzaam bouwen. Maatwerkafspraken over de duurzaamheidsmaatregelen die door de initiatiefnemer worden uitgevoerd zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Uitgangspunt is dat het plan voorziet in de volgende programmatische onderdelen m.b.t. duurzaamheidsaspecten.

- De te realiseren nieuwbouwwoningen zijn energieleverend;
- Er worden zo veel mogelijk zonnepanelen geplaatst;
- Geen aansluiting hemelwaterafvoer op riolering;
- Waterberging van minimaal 45 liter per m<sup>2</sup> bebouwd grondoppervlak;
- Minimaal twee typen voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen;
- Behoud van waardevol groen;
- Aangescherpte MPG eis met 10%;
- Toepassen secundaire of bio-based materialen van minimaal 5% volume.

#### *Convenant duurzame Woningbouw*

Nieuwbouwplannen worden getoetst aan het gemeentelijke beleid duurzaam bouwen. Grofweg komen de uitgangspunten in het beleid overeen met het Convenant duurzame Woningbouw waarbij de gemeente is aangesloten. Onze ambitie is om te voldoen aan het niveau 'goud'. Het voornaamste verschil met ons duurzaamheidsbeleid is dat het convenant een hoger uitgangspunt heeft voor circulair bouwen. Voor 'goud' wordt in het convenant uitgegaan dat minimaal 55% van de te gebruiken materialen, secundair of biobased moet zijn. Dit vinden we als gemeente een mooie doelstelling, maar op dit moment nog te hoog gegrepen om als standaard uitgangspunt te hanteren voor alle bouwplannen in Zeist. Wel betekent dit dat we hierin meer ervaring op willen doen en initiatiefnemers die hier (meer) invulling aan geven toejuichen. Voor het voorliggende bouwplan Amandelpark, is dit vertaald in een ambitie om circulair bouwen mee te nemen in de uitvraag richting aannemers, waarin een ambitie zoals 'Volume secundaire en bio-based materialen minimaal 30%' wordt meegenomen.

### Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan maken we op de reguliere wijze via de eigen website, in het Gemeenteblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en op het digitale platform [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) / [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/)

### VERDERE PROCES

#### UITVOERING

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer overgaan tot het uitwerken van het plan tot een aanvraag omgevingsvergunning.

#### Planning

|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| April/mei 2024 | : beeld- en oordeelsvorming in raad                                       |
| 28 mei 2024    | : besluit over vaststelling                                               |
| Juni 2024      | : ter inzage legging vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. |

Vervolgens treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking of volgt behandeling van een beroep bij de Raad van State

### BIJLAGEN

Het bestemmingsplan 'Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist, dat bestaat uit:

Bijlage 1: De Toelichting (met bijlagen 1.1 t/m 1.15)  
Bijlage 2: De Regels (met bijlagen 2.1 en 2.2)  
Bijlage 3: De Verbeelding (plankaart)  
Bijlage 4: Het beeldkwaliteitsplan 'Amandelpark' (d.d. 31 augustus 2023)  
Bijlage 5: Nota van zienswijzen Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist

Bijlage 6: Poster woonconcept 'Beschermd Wonen'  
Bijlage 7: Poster woonconcept 'Wonen met een Plus'