

Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Vaststelling bestemmingsplan "Eikenstein, Utrechtseweg 37, Zeist"

Portefeuillehouder	Wethouder Welting	Ontvangst griffie	12 oktober 2023
Opsteller	N. Geelkerken	Ronde Tafel	2 november 2023
Zaak/stuknummer	23RV068/255612	Debat	N.v.t.
Besluit college	10 oktober 2023	Raadsvergadering	12 december 2023

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorgesteld wordt bijgaand bestemmingsplan "Eikenstein, Utrechtseweg 37, Zeist" vast te stellen en zo de herontwikkeling van de voormalige Justitiële Jeugdinrichting "Eikenstein" mogelijk te maken. Het terrein aan de Utrechtseweg 37 is door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht aan een ontwikkelende partij, gevormd door Plegt-Vos en EarthY. Aan de hand van de door uw raad in 2017 vastgestelde Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord en conform de bij de verkoop meegegeven afspraken, is een bouwplan ontwikkeld voor maximaal 207 woningen van verschillende grootte en type.

In het monument zelf worden sociale huurwoningen voorzien voor 1- of 2-persoons huishoudens, waarbij samengewerkt wordt met de zorgorganisaties Kwintes en Abrona. Op het achterterrein komen rijwoningen en (half)vrijstaande huizen rond een centraal groen gebied, waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en wat extra kwaliteit aan het gebied geeft.

Voor de beoogde ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De daarvoor benodigde procedure is doorlopen. Tijdens de procedure zijn 6 zienswijzen ingediend. De ontwikkelaar heeft inhoudelijk overleg gevoerd met verschillende indieners van de meer complexe zienswijzen en heeft het plan aangepast op basis van dat overleg. Daarmee is het plan klaar voor uw raad om te beslissen over de vaststelling.

Voorstel

1. In te stemmen met bijgaande "Nota van zienswijzen Eikenstein Utrechtseweg 37 Zeist" (Bijlage 3.19) en met de daarin omschreven wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan,
2. Het bestemmingsplan "Eikenstein Utrechtseweg 37 Zeist" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPEikensteinUtrw37-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 13 oktober 2020,
3. Het bijgaande "Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan" vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010 en
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald.

Besluit Raad 12 december 2023:

Conform unaniem (met 30 stemmen voor) besloten

Basis

Het bestemmingsplan "Eikenstein, Utrechtseweg 37 Zeist" beoogt de ontwikkeling van het terrein van de voormalige jeugdgevangenis mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is de afgelopen jaren zorgvuldig vormgegeven. Samen met omwonenden en belangengroepen is de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord opgesteld voordat het Rijksvastgoedbedrijf het perceel ter verkoop aanbod. Toen uw raad deze gebiedsvisie vaststelde, heeft u ook het Amendement Woningdichtheid Eikenstein aangenomen, waarmee de beoogde woningdichtheid voor de gronden op deze locatie maar buiten het monument werd opgehoogd naar 30 tot 40 woningen per hectare. Uw raad wenste hiermee een doelmatige bijdrage te leveren aan het terugdringen van het woningtekort in Zeist. Dit is een leidend principe geweest bij het opstellen van bijgaand bestemmingsplan en die dichtheid wordt gehaald.

Inleiding

In 2019 hebben de huidige eigenaren, Plegt Vos en EarthY, de verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf gewonnen. Zij hebben vervolgens een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de locatie, onder andere op basis van de vastgestelde gebiedsvisie. Dat plan ging uit van:

- Behoud van het monument (inclusief het behoud van de monumentale dienstwoningen langs de Utrechtseweg, en met de sloop van de niet monumentale aanbouwen aan het monument). Het monument wordt het centrale gebouw van het gebied,
- De realisatie van een inclusieve woonbuurt met collectieve ruimtes voor ontmoeting en
- Behoud en benutting van de groene kwaliteiten van de locatie.

Om deze opzet vorm te geven, werken de eigenaren samen met de RK Woningbouwvereniging, Abrona en Kwintes. Samen met deze partners is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld, dat van 16 juni tot en met 27 juli 2022 ter inzage heeft gelegen. Tijdens die periode zijn zes zienswijzen ingediend. Om tot nadere afstemming te komen over de meer complexe zienswijzen hebben de initiatiefnemers contact gezocht met diegenen, die de zienswijzen hadden ingediend. In goed overleg zijn partijen nader tot elkaar gekomen. Het bestemmingsplan is daarop op verschillende punten aangepast en is nu klaar voor besluitvorming door uw raad.

ARGUMENTATIE

ARGUMENTEN

1. Er is grote behoefte aan deze woningen en deze zorg

Het plan voorziet in de realisatie van ruim 200 woningen (maximaal 207), waarvan ruim 80 sociale huurwoningen. Dit aantal is mede gebaseerd op de door uw raad meegegeven kaders bij de door u vastgestelde gebiedsvisie. Circa 35 woningen (voornamelijk) in het monumentale hoofdgebouw komen, via de samenwerking met Abrona en Kwintes, ter beschikking voor mensen met een lichte zorgvraag. Hiermee wordt voorzien zowel in de behoefte aan betaalbare woningen als in de vraag naar deze vorm van zorgverlening.

De gemeenschappelijke ruimtes in het monumentale hoofdgebouw, die bedoeld zijn voor ontmoeting, zullen ook gebruikt worden voor de begeleiding van en de dagbesteding voor deze doelgroep. Zo wordt vormgegeven aan de wens voor een inclusieve woonwijk. Ook de centrale groene ruimte achter het hoofdgebouw, de tuinkamer, is ontworpen om die ontmoeting te faciliteren en de opbouw van een gemeenschapsgevoel binnen de nieuwe wijk te faciliteren.

2. Monumentale waarden blijven bewaard

Van het begin af aan maakt het behoud van het monument en de monumentale waarden onderdeel uit van de planvorming. Inmiddels zijn de niet-monumentale uitbouwen aan het hoofdgebouw gesloopt, zodat het monumentale gedeelte beter zichtbaar en beleefbaar is.

De locatie is gelegen aan de Stichtse Lustwarande, de ketting van landgoederen en buitenplaatsen langs o.a. de Utrechtseweg. Daarom is ook de groene omlijsting van de locatie heel belangrijk. Dat geldt zowel voor de gronden langs de Utrechtseweg, waarvoor de provincie ook speciale aandacht heeft gevraagd, als voor de gronden langs de beide zijkanten en langs de Laan van Eikenstein. In het bestemmingsplan krijgen de gronden van deze omlijsting de bestemming "Groen met landschappelijke

waarden" om het ter plaatse aanwezige groen te beschermen en te behouden. Op enkele plekken binnen deze bestemming is het wel toegestaan om te parkeren. In overleg met de initiatiefnemers is afgesproken deze parkeerplaatsen alleen aan te leggen voor zover deze nodig blijken en dit dan zo groen mogelijk te doen.

3. Rekening gehouden met wensen belanghebbenden

In reactie op het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn verschillende zienswijzen ontvangen. Voor een belangrijk deel gingen deze over de mate waarin het groen in het plangebied behouden, ontwikkeld en beschermd wordt. Dit heeft, na meerdere gesprekken tussen de indieners van deze zienswijzen, de gemeente en de initiatiefnemers geleid tot verschillende aanpassingen aan het bestemmingsplan. Zo hebben veel meer gronden de bestemming "Groen met landschappelijke waarden" gekregen, is de bestemming "Verkeer" in het noorden, langs de Laan van Eikenstein kleiner geworden, zodat daar meer ruimte voor het groen is gecreëerd en zijn de bepalingen in de Regels voor deze bestemming aangescherpt.

Daarnaast zijn op basis van de ingediende zienswijzen de bouwmogelijkheden binnen de bestemming "Gemengd" beperkt, met name buiten de daar aanwezige bouwvlakken. Binnen de bestemming "Gemengd" zijn, naast woningen, nog steeds andere functies toegestaan, maar de Regels zijn zo aangepast dat daar expliciet geen zelfstandige commerciële functies kunnen komen, die zouden concurreren met het nabijgelegen winkelcentrum van Vollenhove. Een complete opsomming van alle aanpassingen aan het plan is in de Nota van Zienswijzen opgenomen.

4. Nu flexibel, na de bouw preciezer

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld als een flexibel bestemmingsplan, dat de ontwikkelaar enige ruimte geeft om de toekomstige woningen te bouwen volgens de meest recente inzichten en woningmarktontwikkelingen. Zo liggen bijvoorbeeld de exacte breedtes van de woningen nu nog niet vast. Dat kan later bepaald worden, omdat het plan voldoende waarborgen heeft voor de te behalen woningaantallen en kwaliteit. De flexibiliteit is ingeperkt door de koppeling met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan aan de regels van het bestemmingsplan. Op die wijze blijft het beoogde beeld en de beoogde opzet van de wijk geborgd, ook voor de langere termijn. De toekomstige bewoners zijn hiermee ook gebonden aan het in stand houden van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de nieuwe buurt.

Zo kunnen we op een goede wijze invulling geven aan de nu nog benodigde flexibiliteit en de straks gewenste rechtszekerheid, zonder dat de gemeente risico loopt op het moeten vergoeden van planschades of nadeelcompensatie.

KANTTEKENINGEN

1. Balans tussen groen en woningbouw

De ontwikkelaars hebben een plan ontwikkeld voor het door uw raad gewenste aantal woningen. Zij hebben daarbij ruimte gehouden voor de realisatie van een prettige leefomgeving en voor gemeenschappelijke plekken om elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt het monumentale groen langs de randen van de locatie behouden. Dat groen is immers kenmerkend voor de percelen langs de Stichtse Lustwarande. Echter, uit hun zienswijzen blijkt, dat de belangengroepen, die opkomen voor het behoud van het groen in Zeist, het woningaantal (te) hoog vinden en het groen nog meer beschermd zouden willen zien.

In het plan is nadrukkelijk gezocht naar een balans tussen deze doelstellingen: het realiseren van voldoende woningen in een leefomgeving van voldoende kwaliteit tegenover het behouden en ontwikkelen van het (monumentale) groen. In voorliggend voorstel zijn deze doelstellingen met elkaar in balans.

2. Parkeren

Bij de planvorming is ook gezocht naar de juiste parkeerbalans. Enerzijds dient het project te voorzien in voldoende parkeerplekken, anderzijds is het niet gewenst om waardevol groen op te offeren voor parkeerplaatsen, als deze niet nodig zouden zijn. Daarbij komt, dat een hoge parkeernorm de ontwikkelaar zou kunnen dwingen tot de realisatie van (halfverdiepte) parkeerkelders, die de financiële haalbaarheid van het plan verder onder druk zetten.

Bij het opstellen van het voorliggende plan is een proefverkaveling opgesteld, die aantoont, dat alle benodigde parkeerplekken volgens het huidige parkeerbeleid gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is

ook kennis genomen van het huidige voorstel tot aanpassing van het gemeentelijke parkeerbeleid. De Regels zijn zo opgesteld, dat bij de (toekomstige) aanvragen voor de benodigde vergunning(en) om te bouwen rekening zal worden gehouden met de dan geldende parkeernormen. Indien uw raad de parkeernormen dan heeft verlaagd, biedt dit ruimte voor de andere doelstellingen van het plan.

PARTICIPATIE

Op verschillende momenten in de planvorming is ruimte geboden voor participatie, waarbij twee delen te onderscheiden zijn. De eerste fase is doorlopen door het Rijksvastgoedbedrijf, als voorbereiding op de verkoop van het complex. In deze fase zijn ideeën en randvoorwaarden geformuleerd, die door de gemeenteraad zijn vastgesteld en door het Rijksvastgoedbedrijf bij de verkoop zijn meegegeven. Na de verkoop hebben EarthY en Plegt-Vos een vervolg gegeven aan het participatietraject. Daarin stond de concrete planvorming centraal, binnen de meegegeven kaders en randvoorwaarden. De ontwikkelaar heeft op een open en transparante wijze gesprekken met burens, belangengroepen en andere belangstellenden gevoerd.

Zo is bijvoorbeeld op 29 juni 2022, tijdens de terinzagelegging van de stukken, een goed bezocht inloophmoment georganiseerd. Opvallend was, dat een groot deel van de bezoekers potentiële toekomstige bewoners betrof, die wilden weten wanneer de woningen in de verkoop zouden gaan. Een en ander is uitgebreider beschreven in een aparte participatienotitie, die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Bij de behandeling van de zienswijzen zijn de ontwikkelende partijen met verschillende reclamanten in gesprek gegaan. Zo is er meer wederzijds begrip ontstaan en is gezamenlijk met verschillende partijen toegewerkt naar een plan waar zo veel mogelijk partijen zich goed in kunnen vinden.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

FINANCIËLE TOELICHTING

Voorliggend plan is tot stand gekomen in samenwerking met verschillende partijen. Naast de ontwikkelende partijen, Plegt-Vos en EarthY, zijn ook de RK Woningbouwvereniging, Abrona en Kwintessence betrokken. De onderlinge afspraken tussen de verschillende partijen zijn vastgelegd in meerdere overeenkomsten, waaronder een anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaars en de gemeente. In deze anterieure overeenkomst is o.a. geregeld, dat de kosten, die de gemeente maakt ten behoeve van de planontwikkeling, voor rekening van de ontwikkelaars komen.

Voor de ontwikkeling van het project Eikenstein wordt een subsidieaanvraag ingediend in het kader van de Start Bouw Impuls (SBI). De aanvraag is voorbereid in overleg met EarthY, Plegt-Vos en de RK Zeist. De subsidie is nodig om het tekort op de bouw van de sociale huurwoningen, dat is ontstaan door de huidige economische omstandigheden, te beperken. Het project Eikenstein lijkt goed te voldoen aan de gestelde voorwaarden. Of de subsidie wordt verleend hangt echter ook af van het aantal aanvragen dat in totaal over heel Nederland wordt ingediend. Het risico voor het niet-behalen van de subsidie ligt bij de ontwikkelaars (EarthY en Plegt-Vos).

De kosten van de ambtelijke inzet voor dit bestemmingsplan worden gedekt door de leges en het kostenverhaal, die voor dit plan in rekening zijn gebracht.

JURIDISCHE ASPECTEN

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).

Om de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstands- en monumentencommissie in één) te kunnen laten toetsen aan het bijbehorende "Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan", is het nodig dat uw raad dit plan als onderdeel van de Welstandsnota 2010 vaststelt. Daarom zijn genoemde beslispunten opgenomen.

DUURZAME ASPECTEN

De duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist zijn meegenomen bij de afgesloten anterieure overeenkomst. Samen met de eisen die de huidige wet- en regelgeving aan (woning)bouw stelt, wordt gewaarborgd, dat een energiezuinige nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd.

UITVOERING

Wanneer bijgaand bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde vergunningen aangevraagd worden, waarna de bouw kan starten. Als alles meezit, geldt de volgende planning.

Planning

Oktober/november	beeld en oordeelsvorming plan in raad
13 December 2023	vaststelling van het bestemmingsplan door de raad
Januari/februari 2024	beroepstermijn.
Daarna	Plan onherroepelijk in werking of beroep bij de Raad van State
2024/2025	Bouwfase
2025	oplevering van de woningen.

Deze planning is uiteraard onder voorbehoud. Belanghebbenden hebben op verschillende momenten de mogelijkheid om juridische procedures te starten, die tot vertraging kunnen leiden.

Communicatie en Informatie en Automatisering

Over deze planvorming communiceren wij zowel direct met de belanghebbenden, als via een persbericht, als via de officieel verplichte kanalen. Het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt op de eigen website, op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

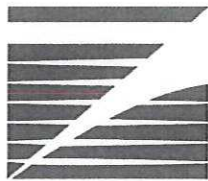
Bijlagen

Het bestemmingsplan, dat bestaat uit:

- o De Verbeelding (plankaart),
- o De Regels (met bijlagen) en
- o De Toelichting (met bijlagen, waaronder de Nota van Zienswijzen en het Beeldkwaliteitsplan)

Het persbericht

De participatienotitie



Gemeente Zeist

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV068

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders betreffende de vaststelling van het
bestemmingsplan "Eikenstein, Utrechtseweg 37, Zeist" van 10 oktober 2023 en met kenmerk 255612;

BESLUIT:

1. In te stemmen met bijgaande "Nota van zienswijzen Eikenstein Utrechtseweg 37 Zeist" (Bijlage 3.19) en met de daarin omschreven wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan "Eikenstein Utrechtseweg 37 Zeist" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPEikensteinUtrw37-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 13 oktober 2020.
3. Het bijgaande "Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan" vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2023.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

