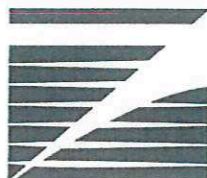


RAADSVOORSTEL

Vaststellen bestemmingsplan Huis ter Heide Zuid conserverend.



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Wethouder Welting	Ontvangst griffie	7 maart 2024
Opsteller	J. den Hartogh	Ronde Tafel	N.v.t.
Zaak/stuknummer	24RV021/305880	Debat	N.v.t.
Besluit college	5 maart 2024	Raadsvergadering	26 maart 2024

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Huis ter Heide Zuid conserverend.

Doel van het voorstel

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Huis ter Heide Zuid conserverend, zodat de bestaande (woon)percelen een passende bestemming krijgen.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Huis ter Heide Zuid conserverend met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPHuisterHeideZcon-VS01 in digitale en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 29 januari 2020;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 26 maart 2024:

Conform unaniem (met 31 stemmen voor) besloten

Inhoud

Het bestemmingsplan 'Huis ter Heide Zuid conserverend' voorziet de percelen, welke niet waren opgenomen in het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid, van een passende bestemming. Binnen het oorspronkelijk bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o. waren deze percelen opgenomen met de bestemming 'Uitwerkingsgebied'. Achteraf bleek dat deze percelen geen onderdeel uitmaakte van de herontwikkeling van Huis ter Heide Zuid en de bestaande situatie bleef hier gehandhaafd. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat de bestaande situatie vastlegt. Dit betekent dat elk perceel de bestemming krijgt die past bij de functie die er reeds gesitueerd is. Binnen het plangebied zijn zeven

woningen als dusdanig bestemd, daarnaast zijn gronden als 'groen' en 'verkeer' bestemd. De aanleiding hiervoor is de inwerkingtreding van de Omgevingswet, omdat onder de Omgevingswet geen uitwerkingsplannen meer opgesteld kunnen worden. Omdat voor 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, kan deze procedure onder de Wet ruimtelijke ordening afgemaakt worden. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en wordt nu ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

VERDIEPING

Inleiding

Sinds 2005 is in het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o. een zogenaamde uit te werken bestemming opgenomen voor het gebied Huis ter Heide Zuid. De uit te werken bestemming maakt een invulling met lichte bedrijvigheid, wonen en kantoorfuncties mogelijk. Verder gaat deze bestemming uit van een nieuwe ontsluitingsweg door het gebied, als verbinding tussen de Huis ter Heide weg en de Zandbergenlaan. De gedachte was om een overgangsgebied van verschillende functies tussen het kantoorpand langs de snelweg en de bestaande woningen in Huis ter Heide te realiseren.

De ontwikkeling heeft jaren stil gelegen omdat de benodigde ontsluitingsweg als gevolg van de crisis (2008 e.v.) en het versnipperde grondeigendom niet gerealiseerd kon worden. In 2018 heeft projectontwikkelaar RV&O een plan ontwikkeld voor woningbouw in Huis ter Heide Zuid, inclusief de benodigde ontsluitingsweg. In februari 2022 stemde uw raad in met het uitwerkingsplan voor woningbouw op deze locatie en in juli 2023 werd het uitwerkingsplan onherroepelijk. Het uitwerkingsplan is het groengele gebied in afbeelding 2.

Niet alle gronden met de uit te werken bestemming zijn opgenomen in het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid. Voor deze gronden bestaat het risico dat wanneer er geen bestemmingsplan voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage zou zijn gelegd, hier geen actueel planologisch kader meer voor aanwezig is. Onder de Omgevingswet is het instrument uitwerkingsplan namelijk komen te vervallen. Met het voorliggende bestemmingsplan is dit voorkomen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het nieuw op te stellen bestemmingsplan beleidsneutraal en conserverend van aard is. Dit betekent dat de bestaande situatie centraal staat. Binnen het plangebied zijn zeven bestaande woningen als dusdanig bestemd, daarnaast zijn gronden als 'groen' en 'verkeer' bestemd.

Op 7 november 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de ter inzage legging. Het plan heeft vervolgens van 17 november 2023 tot en met 28 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen (0) zienswijzen ontvangen.

Afbeelding 1 geeft de begrenzing van het plangebied weer en afbeelding 2 geeft de ligging van het plangebied weer binnen Huis ter Heide Zuid.



Afbeelding 1: uitsnede van het plangebied



Afbeelding 2: Ligging plangebied binnen Huis ter Heide Zuid (vooriggend bestemmingsplan richt zich tot het gebied binnen de rode contouren. Het groengele gebied is het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid)

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

Algemeen

In 2005 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o. vastgesteld. In dit bestemmingsplan is Huis ter Heide Zuid bestemd als 'uitwerkingsgebied'. Het voornemen hier was om een herontwikkeling naar een nieuwe woonbuurt mogelijk te maken. Hier is invulling aan gegeven door het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid. Het uitwerkingsplan is het groengele gebied in afbeelding 2 en dit bestemmingsplan richt zich tot het bruine gebied in afbeelding 2. De woonbuurt is echter kleiner geworden dan was voorzien in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Daarom blijft voor diverse (woon)percelen de uit te werken bestemming gelden. Dit is ongewenst, omdat op deze gronden diverse bestaande woningen met tuinen aanwezig zijn, waar geen ontwikkelingen zijn voorzien.

Daarnaast is de Omgevingswet per 1 januari 2024 ingegaan en onder de Omgevingswet is het instrument uitwerkingsplan vervallen. Dit betekent dat als niet vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een nieuw ontwerpbestemmingsplan zou zijn opgesteld, er geen actueel planologisch kader aanwezig is voor de bestaande percelen in Huis ter Heide Zuid. Met het voorliggende

bestemmingsplan is dit voorkomen. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie centraal staat en als zodanig is bestemd. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend waardoor het plan ongewijzigd ter vaststelling kan worden aangeboden aan de raad.

Per beslispunt

1.1 Het plan zorgt voor een actueel planologisch kader voor de bestaande percelen

Het bestemmingsplan voorziet de gronden met de uit te werken bestemming van een actuele bestemming. Ter plaatse van de uit te werken bestemming is gekeken welke functie daar gesitueerd is, en daar is een passende bestemming aan gekoppeld. Binnen het plangebied zijn zeven woningen als dusdanig bestemd, daarnaast zijn gronden als 'groen' en 'verkeer' bestemd. Met deze bestemmingen is zoveel mogelijk bij de standaard regels aangesloten. Bij de bestaande woningen aan de Prins Alexanderweg is meer vierkante meters aan bijgebouwen toegestaan dan gebruikelijk is. Dit komt doordat hier vroeger bedrijven gevestigd waren, die deze bebouwing met vergunning hebben opgericht. Bij de Prins Alexanderweg 88A is daarnaast ook een bedrijfsaanduiding opgenomen binnen de woonbestemming. De eigenaar gebruikt de bestaande bijgebouwen namelijk nog voor bedrijfsdoeleinden. Daarom staan we bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 & 2 toe op deze locatie. Het gaat om lichte bedrijvigheid die passend is binnen een woongebied. Op deze manier respecteren we de bestaande rechten en verwachten we geen risico op planschade te lopen. Door dit bestemmingsplan vervalt de uit te werken bestemming.

1.2 Er is geen aanleiding meer om gebruik te maken van de uitwerkingsbestemming

In het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o. uit 2005 was het voornemen opgenomen om Huis ter Heide Zuid te her-ontwikkelen. Hierbij werd gedacht aan een nieuwe ontsluitingsweg en aan bedrijvigheid, wonen en kantoorfuncties. De gedachte was om een overgangsgebied van verschillende functies tussen het kantoorpand langs de snelweg en de bestaande woningen in Huis ter Heide te realiseren. Met het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid is hier invulling aangegeven. Zo is de ontsluitingsweg vormgegeven en zijn er verschillende woonbestemmingen mogelijk gemaakt. Met het uitwerkingsplan is invulling gegeven aan de herontwikkeling van het bedrijventerrein en er resteren nu enkel woon-, verkeer- en groenpercelen. Daarmee is de aanleiding van de uit te werken bestemming komen te vervallen en kan het resterende gedeelte vervangen worden door een passende, actuele bestemming. Voorliggend bestemmingsplan zorgt hiervoor.

1.3 In de beroepsprocedure van het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid is toegezegd dat dit bestemmingsplan wordt opgesteld

Een bewoner, van één van de te bestemmen woonpercelen, had beroep ingesteld tegen het uitwerkingsplan, omdat deze bewoner van mening was dat zijn perceel ook betrokken had moeten worden bij het uitwerkingsplan. De Raad van State heeft dit beroep ongegrond verklaard, omdat het de gemeente vrij staat om de begrenzing van het uitwerkingsplan op te stellen, zolang deze binnen de uit te werken bestemming is gesitueerd. Tijdens de zitting over de beroepszaak is namens uw raad het voornemen toegelicht om een (regulier)bestemmingsplan vast te stellen voor het desbetreffende perceel en het ontwerp vóór 1 januari 2024 ter inzage te leggen. Daarmee is het vertrouwen gewekt dat dit bestemmingsplan wordt opgesteld en in het kader van dat gewekte vertrouwen dienen wij hier invulling aan te geven.

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en vormt het planologisch kader voor de conservering van de bestaande situatie. De toelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat het plan zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

2.1 Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig

Het betreft een gemeentelijk initiatief. Dit betekent dat de bijbehorende kosten voor rekening van de gemeente komen.

Kanttekeningen

1.1 Er kan nog beroep worden ingediend tegen het bestemmingsplan

Indien uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door belanghebbende, ondanks dat er geen zienswijzen zijn, beroep worden ingediend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Een geslaagd beroep kan in het meest negatieve geval leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan.

TOELICHTING

Participatie

Gedurende het proces van planvorming zijn de omwonenden op de volgende manier betrokken:

- April 2023 hebben de eigenaren van de betrokken percelen een brief ontvangen met het gemeentelijk voornemen een actueel planologisch kader op te stellen;
- Augustus 2023 heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar de eigenaren met de vraag of zij op- of aanmerkingen op het plan hebben. Ook werd hierbij de mogelijkheid geboden om een afspraak in te plannen met de behandelende ambtenaren. Verschillende bewoners hebben hiervan gebruik gemaakt en waar mogelijk is het plan hierop aangepast;
- November 2023 hebben de eigenaren van de betrokken percelen een brief ontvangen met informatie over de formele ter inzage termijn;
- Okt/nov 2023 is de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide tweemaal op de hoogte gesteld van het planvoornemen en de start van de ter inzage termijn;
- Nov/dec 2023 lag het plan ter inzage en had eenieder de mogelijkheid een zienswijzen in te dienen.

Financiële toelichting

Het betreft een gemeentelijk initiatief. Dit betekent dat bestemmingsplan wordt gefinancierd vanuit gemeentelijke middelen. Hiervoor is budget beschikbaar binnen de kostenplaats 6810003 (RO herziening bestemmingsplannen (eigen plannen)).

Juridische aspecten

1. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen en kan aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden.

2. Omgevingswet

Omdat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet valt deze procedure onder het overgangsrecht. Dit betekent dat de procedure onder de oude wetgeving (Wro) afgemaakt kan worden.

Duurzame aspecten

Het bestemmingsplan voorziet het plangebied van een actueel planologisch kader. Simpelweg voorziet het bestemmingsplan de huidige situatie van passende bestemmingen en maakt het plan hierbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Duurzaamheid is in deze situatie niet aan de orde.

Samenhang met andere projecten

Niet van toepassing.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

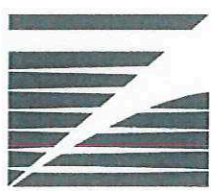
5 maart 2024: collegebesluit over raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan

Communicatie

- Bekendmaken vaststellingsbesluit (binnen twee weken na de vaststelling) in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.
- Vastgesteld bestemmingsplan beschikbaar stellen op ruimtelijkeplannen.nl.
- Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan voor beroep (gedurende 6 weken).

BIJLAGEN

1. Het bestemmingsplan 'Huis ter Heide Zuid conserverend' dat bestaat uit de toelichting (met bijlagen), de regels en de verbeelding.



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 24RV021

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Huis ter Heide Zuid conserverend' met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPHuisterHeideZcon-VS01 in digitale en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 29 januari 2020;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024.

De raad voornoemd,


J. Janssen, griffier


J. Langenacker, voorzitter

