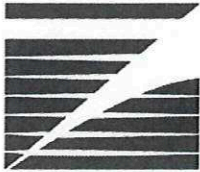


RAADSVOORSTEL

bestemmingsplan 'Kerckebosch beheerplan'



Gemeente Zeist

Portefeuillehouder	A. Welting	Ontvangst griffie	16 oktober 2024
Opsteller	E. Gielink/ J. Lamberts/ G.Bot/	Ronde Tafel	28 november 2024
Zaak/stuknummer	RV25.006 / 235820	Debat	28 januari 2025
Besluit college	15 oktober 2024	Raadsvergadering	11 februari 2025

Onderwerp

Vaststelling 'Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan' en Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch

Doel van het voorstel

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan "Kerckebosch beheerplan" en het beeldkwaliteitsplan Kerckebosch vast te stellen om zo de gerealiseerde kwaliteiten in de wijk te borgen.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals vastgelegd in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan';
2. Het bestemmingsplan "Kerckebosch beheerplan" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKerckebosBeheer-VS01' digitaal en analoog, gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan'
3. Te besluiten, als bedoeld in 7.17 Wet Milieubeheer dat geen milieueffectrapportage benodigd is
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. Het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan 'Kerckebosch' vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010 gemeente Zeist.

Besluit Raad 11 februari 2025:

Conform unaniem besloten

Inhoud

In het kader van de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch zijn vanaf 2010 meerdere bestemmingsplannen vastgesteld. Deze bestemmingsplannen waren gericht op de herontwikkeling van de wijk. In het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Kerckebosch' uit 2015 is aangekondigd dat als de ontwikkeling van de wijk gereed is er een nieuw bestemmingsplan komt. Daarin wordt geborgd wat er afgelopen jaren is gebouwd. In het bestemmingsplan wat nu voorligt is dit opgenomen. Omdat de wijk Kerckebosch is ontwikkeld op basis van een visie en bijzondere inrichtingsprincipes is als toetsingskader een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit vormt het uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen in Kerckebosch. Met het bestemmingsplan 'Kerckebosch beheerplan' en het beeldkwaliteitsplan 'Kerckebosch' wordt de planologische en stedenbouwkundige basis vastgelegd voor de wijk Kerckebosch.

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 3 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 43 zienswijzen binnengekomen. Aanvullend op de zienswijzen is er aanleiding voor het doorvoeren van een aantal ambtshalve wijzigingen. De zienswijzen en

ambtelijke wijzigingen zijn behandeld in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan'. Dit heeft op onderdelen geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Op 27 september 2023 is aangekondigd dat het vaststellen van het bestemmingsplan tot nader order werd uitgesteld en dat dit minimaal 6 maanden zou duren. Een aantal zienswijzen gaf aanleiding hier toe..

Alle aanpassingen zijn nu doorgevoerd en het bestemmingsplan is gereed om te worden vastgesteld.

VERDIEPING

Inleiding

In de afgelopen 15 jaar is er veel veranderd in de wijk Kerckebosch. De gebiedsontwikkeling is op een unieke wijze opgepakt. De zes woonbuurten liggen als vingers tussen het groen, we noemen dit scheggen. De huidige wijk straalt uit dat bouwen aan een gezond leefmilieu voor mens en natuur heel goed samengaat. Door consequent met oog voor de natuur te ontwikkelen, is extra woonkwaliteit ontstaan. In het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Kerckebosch' uit 2015 is aangekondigd dat als de ontwikkeling van de wijk gereed is er een nieuw bestemmingsplan komt. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt geborgd wat er is ontwikkeld. Daarbij gaat het er niet zozeer om dat de wijk moet blijven zoals die er anno 2024 bij ligt, maar dat de wijk zich verder ontwikkelt in de geest van wat er de afgelopen 15 jaar is bereikt.

Aan het voorliggende bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gekoppeld. In het beeldkwaliteitsplan zijn de visie, ontwerpprincipes en spelregels vastgelegd die aan de totstandkoming van Kerckebosch ten grondslag liggen. Ze vormen het uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen in Kerckebosch. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de ruimte voor projectmatige gebiedsontwikkeling vervangen door heldere regels voor individuele woonkavels en groene openbare ruimte. Die regels voor de individuele woonkavels zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsregelingen en, waar nodig voor het waarborgen van de kwaliteit, aangevuld met de spelregels uit het beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 mei 2023 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen.

In deze periode zijn 43 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan' behandeld. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Ook is er aanleiding voor het doorvoeren van een aantal ambtshalve wijzigingen.

Op 27 september 2023 is aangekondigd dat het vaststellen van het bestemmingsplan tot nader order werd uitgesteld omdat het verwerken van de zienswijzen daar aanleiding toe gaf. De indieners van de zienswijzen zijn hier per brief over geïnformeerd. Gedurende deze periode zijn nog 10 vergunningaanvragen ontvangen die vergund zijn op basis van het (op ontwikkeling gerichte) bestemmingsplan uit 2015

Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht van de nieuwe Omgevingswet omdat het ontwerp ter inzage heeft gelegen vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Het wordt dus nog onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) afgehandeld. Nadat het is vastgesteld en onherroepelijk is zal het plan onderdeel uitmaken van het (tijdelijk) Omgevingsplan

ARGUMENTEN

PER BESLISPUNT

1.1 De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord

Gedurende de ter inzage termijn zijn 43 zienswijzen ingediend. Veel voorkomende onderwerpen zijn 'de gereserveerde parkeerplaatsen', parkeerplaatsen aan de Anna Paulownalaan en het vervallen van

de parkeerplaatsen bij Hoog Kanje. In de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan' zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en van reactie voorzien. Enkele zienswijzen zijn gegrond verklaard. Deze gaven aanleiding om de toelichting, regels en verbeelding ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp aan te passen in het bestemmingsplan wat nu voorligt.

1.2 Er is een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld

Het bestemmingsplan is op onderdelen nog aangepast zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag lag. Daarbij gaat het om ambtshalve actualisering en verbeteringen van het voorliggende bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in hoofdstuk 3.2 van de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Kerckebosch'.

2.1 De gerealiseerde kwaliteit van de woonwijk wordt voor de toekomst gewaarborgd

Dit bestemmingsplan sluit nauw aan bij het beeldkwaliteitsplan waarin de ambities en randvoorwaarden uit de visie voor de wijk Kerckebosch vast zijn vastgelegd. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestemmingen mede gericht op de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven. Ook kunnen de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan aanleiding zijn om nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken of aan het inpassen van parkeerruimte. Door een koppeling te maken tussen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan willen we de kwaliteit van Kerckebosch ook voor de toekomst behouden.

2.2 Een nieuw bestemmingsplan is op verschillende momenten aangekondigd

De omzetting van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan naar een meer beheergericht bestemmingsplan is al in 2015 publiekelijk aangekondigd bij de vaststelling van de 'Partiële herziening Kerckebosch'. In paragraaf 2.12 van de toelichting bij de 'Partiële herziening Kerckebosch' is hierover melding gemaakt. Nu de bouw van de nieuwe woonwijk is afgerond, is dit het goede moment om dit uit te voeren. Daarnaast is op 19 april 2022 (voorbereidingsbesluit) en op 27 september 2023 (publicatie) nogmaals aangekondigd dat er een nieuw bestemmingsplan zou worden vastgesteld.

2.4 Het bestemmingsplan voldoet aan de relevante ruimtelijke eisen

Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en voldoet aan de ruimtelijke eisen. Er is getoetst aan het actuele beleid en de relevante omgevingsaspecten. Voor zover dat beleid is geactualiseerd heeft dat geen gevolgen voor de vastlegging in dit bestemmingsplan van de bestaande en vergunde situaties. Wel wordt in scheg 1 t/m 4 afgeweken van de parkeernorm (zie ook onder 'argumenten tegen').

3.1 Er zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan. Er is geen milieueffectrapportage (m.e.r.) benodigd

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moeten de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen via een vormvrije m.e.r.-beoordeling (m.e.r. = milieueffectrapportage) in beeld worden gebracht. Het bevoegd gezag dient expliciet een besluit te nemen of er wel of niet een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op beheer van de gerealiseerde en vergunde situatie. Er zijn geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten voorzien. Daarmee is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk en is en ook niet nodig om een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan uit te voeren.

4.1 Geen sprake van een bouwplan, dus geen exploitatieplan nodig

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op beheer van de gerealiseerde en vergunde situatie. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is een exploitatieplan niet nodig.

5.1 Borging van de ruimtelijke kwaliteit in het beeldkwaliteitsplan

Het streven is om de gerealiseerde kwaliteit van Kerckebosch ook voor de toekomst te borgen. Daarom is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin is de visie voor Kerckebosch vastgelegd en vertaald in ontwerpprincipes, richtlijnen en spelregels voor de hele wijk. Deze richtlijnen zijn opgesteld omdat de wijk zich in de toekomst zal blijven ontwikkelen. Ze gelden voor zowel de gerealiseerde als

toekomstige bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan geldt als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota uit 2010, voor zover deze betrekking heeft op de wijk Kerckebosch.

ARGUMENTEN TEGEN

1.1 Er wordt afgeweken van de parkeernorm

Het aantal benodigde parkeerplaatsen zoals opgenomen in omgevingsvergunningen voor het bouwen is gebaseerd op het gemeentelijke parkeerbeleid uit 2004. In de uitvoering zijn, conform de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen, niet alle vergunde parkeerplaatsen direct aangelegd. Dit sluit aan op de ontwikkelgedachte terughoudend te zijn bij het aanleggen van parkeerplaatsen om zo de wijk zo groen mogelijk te houden.

Nu de woningen er al enige tijd staan, blijkt de verwachting uitgekomen dat voor de woonscheggen 1 t/m 4 er minder parkeerplaatsen nodig zijn dan het parkeerbeleid uit 2004 voorschrijft.

Bovendien is op 23 januari 2024 het nieuwe parkeerbeleid vastgesteld en op 1 april 2024 in werking getreden. In de uitgangspunten van dit nieuwe parkeerbeleid wordt onder andere ingezet op maatwerkoplossingen en in een aantal gebieden (waar Kerckebosch ook onder valt) een lagere bezoekersparkeernorm. Ook wordt aandacht besteed aan gebruik van deelauto's waar in Kerckebosch op een aantal plekken, succesvol, gebruik van wordt gemaakt. Specifiek voor de woonscheggen 1 t/m 4 in Kerckebosch wordt daarom voorgesteld om de parkeerplekken die nog niet zijn aangelegd in de toekomst ook niet meer aan te leggen en voor deze scheggen dus af te wijken van de geldende parkeernorm.

TOELICHTING

Participatie

Op 9 mei 2023 is een inloopavond voor de wijk georganiseerd. Bewoners konden vragen stellen, zowel algemeen als voor hun specifieke situatie. De avond is goed bezocht.

Op 27 september 2023 is gepubliceerd dat vaststelling van het bestemmingsplan nog minimaal zes maanden zou duren. Alle indieners van een zienswijze zijn hierover ook persoonlijk geïnformeerd.

Het Beeldkwaliteitsplan is opgesteld en ter advisering/goedkeuring aan het Kwaliteitsteam Kerckebosch voorgelegd. Dit is een speciaal voor Kerckebosch opgericht 'welstands' team waarin getoetst wordt aan de inrichtingsprincipes van Kerckebosch.

Financiële toelichting

Dekking voor de kosten van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt gevonden in twee posten: binnen de grondexploitatie Kerckebosch is een post opgenomen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan (€68.000). Daarnaast is binnen het 'werkbudget Kerckebosch' ook een post opgenomen voor ruimtelijke procedures (€100.000).

Planschade

In de grondexploitatie van de WOM is opgenomen dat eventuele planschade voor rekening en risico van de WOM komt. Eind 2024 wordt de WOM ontbonden, de planschade termijn is dan nog niet afgelopen. Bij de overdracht naar de gemeente wordt vastgelegd hoe hier mee om te gaan. Omdat op 27 september 2023 is aangekondigd dat er een nieuw bestemmingsplan zou worden vastgesteld is er voldoende gelegenheid geweest voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Mede op basis van het advies van bureau Saoz schatten we het risico op planschade daarom in als beheersbaar. Tot op heden zijn er 10 vergunningen aangevraagd. Het merendeel betreft kleine aanpassingen of verbouwingen. In één geval betreft het een grotere aanpassing.

Juridische aspecten

Bestemmingsplan

De procedure zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. 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 en vast te stellen dat voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapportage benodigd is.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In het overgangsrecht is geregeld, dat bestemmingsplannen, waarvan de ter inzage legging begint vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) worden afgehandeld. Na deze datum kunnen geen bestemmingsplannen meer in procedure worden gebracht en zullen vergelijkbare ontwikkelingen via een aanpassing van het (tijdelijke) 'Omgevingsplan van Rechtswege' geregeld moeten worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerckebosch beheerplan' heeft van 3 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen en valt daarmee onder het overgangsrecht.

Als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is zal het plan onderdeel uitmaken van het (tijdelijk) Omgevingsplan

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast. Na gewijzigde vaststelling sturen wij het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten heeft dan de mogelijkheid voor het indienen van een reactieve aanwijzing volgens (artikel 3.8 lid 6 van) de Wet ruimtelijke ordening. Zes weken na vaststelling maken wij het besluit tot vaststelling bekend en informeren wij de indieners van de zienswijzen over het vaststellingsbesluit. Na bekendmaking zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Tijdens deze periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het geval de beroepstermijn ongebruikt verstrijkt, is het bestemmingsplan direct na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Oktober	behandeling van de vast te stellen plannen in het college
November	beeld- en oordeelsvorming plan in raad
December	vaststelling van het bestemmingsplan door de raad
Januari /Februari	beroepstermijn
Vervolgens	Plan in werking of behandeling beroep bij de Raad van State

Communicatie

De indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel. Ook zijn zij geïnformeerd over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze in te spreken tijdens de ronde tafel. Het vaststellingsbesluit wordt na vaststelling aan Gedeputeerde staten verzonden. De officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen na zes weken na vaststelling gepubliceerd worden in het Gemeentenieuws op www.overheid.nl. Ook zal het bestemmingsplan zes weken na vaststelling digitaal raadpleegbaar zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden geïnformeerd over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

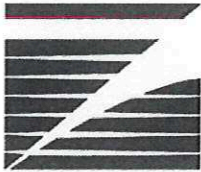
Evaluatie

Niet van toepassing

BIJLAGEN

1. Plankaart 'Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan'
2. Regels 'Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan'
3. Toelichting 'Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan'
4. Nota van Zienswijzen 'Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan'
5. Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch
6. Oplegnotitie planschade risicoanalyse bureau SAOZ' **geheime bijlage**

RAADSBESLUIT



Gemeente Zeist

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. RV25.006 Vaststelling 'Bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan' en Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2024;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals vastgelegd in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan';
2. Het bestemmingsplan "Kerckebosch beheerplan" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKerckebosBeheer-VS01' digitaal en analoog, gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kerckebosch beheerplan'
3. Te besluiten, als bedoeld in 7.17 Wet Milieubeheer dat geen milieueffectrapportage benodigd is
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. Het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan 'Kerckebosch' vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 februari 2025

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J. Langenacker, voorzitter

