

RAADSBESLUIT



Gemeente Zeist

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 20RV020

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel "Vaststelling bestemmingsplan Kerckeboschlaan 29 e.v." van burgemeester en wethouders van 7 april 2020;

BESLUIT:

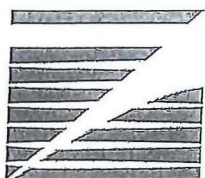
1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan "Kerckeboschlaan 29 e.v." met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPKerckeboschl29ev-VS01 vast te stellen en
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 juni 2020.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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



Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Vaststelling Bestemmingsplan Kerckeboschlaan 29 e.v.

Portefeuillehouder M. Fluitman
Opsteller N. Geelkerken
Zaak/stuknummer 360956
Raadsvoorstel 20RV021

Ronde Tafel 07 mei 2020 (per video verbinding)
Debat 18 mei 2020
Raadsvergadering 16 juni 2020

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Doel van dit voorstel is om een passend planologisch kader vast te stellen voor de herontwikkeling van het perceel Kerckeboschlaan 29 (en verder), het perceel waar vroeger de kerk van Het Apostolisch Genootschap stond. Dan kan het perceel herontwikkeld worden zodat het een passende bijdrage levert aan de wooncapaciteit en het woongenot in de vernieuwde wijk Kerckebosch.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan "Kerckeboschlaan 29 e.v." met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPKerckeboschl29ev-VS01 vast te stellen en
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 16 juni 2020:

Conform besloten met in acht name van de kanttekening dat de fracties van Seyst.nu en NieuwDemocratischZeist geacht worden tegen te hebben gestemd.

Basis

Vorig jaar maart besloot het college de procedure voor het bestemmingsplan "Kerckeboschlaan 29 e.v." te starten. Uw raad is daar toen over geïnformeerd met de raadsinformatiebrief met ons kenmerk 312331. Het plan betreft de herontwikkeling van de locatie waar tot voor kort de kerk van Het Apostolisch Genootschap (HAG) stond, waar. Hier was tot voor kort ook het Wijk Informatiecentrum (WIC) gevestigd. Destijds werd nog uitgegaan van een herontwikkeling met maximaal 16 woningen; inmiddels is dat teruggebracht tot 12. Afgelopen winter heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, nadat het college had vastgesteld, dat voor dit plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is het plan op enkele punten bijgesteld. Daarmee is het plan nu klaar om voor behandeling in uw raad.

Inleiding

De herontwikkeling van de wijk Kerckebosch nadert zijn voltooiing. Eén van de percelen, die nog bebouwd moet worden is Kerckeboschlaan 29, waar tot voor kort de kerk van Het Apostolisch Genootschap stond. In dat gebouw was ook het Wijk Informatiecentrum (WIC) van de Wijk Ontwikkelingsmaatschappij (WOM) gevestigd. Het kerkgebouw is inmiddels afgebroken, waarbij het gelukt is om de meeste onderdelen van het pand opnieuw elders te gebruiken.

Dit perceel vormt een entree van de wijk en daarom is hier, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, een markante bebouwing gewenst. Echter, vanwege de ligging van het perceel en de belangen van omwonenden, kan op dit perceel niet extra hoog gebouwd worden. De WOM heeft een plan voor dit perceel ontwikkeld, dat in eerste instantie voorzag in maximaal 16 woningen. Mede op basis van de

inspraak vanuit de buurt is dit maximum aantal woningen in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht tot twaalf.

Deze winter lag dat ontwerp ter inzage. Op basis van de reacties zijn in het plan extra waarborgen opgenomen ter bescherming van de privacy van omwonenden en van de groene uitstraling van het perceel. Ook is, om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden, vastgelegd dat alleen op de hoek gestapeld kan worden gebouwd en dat op de rest van het perceel slechts grondgebonden woningen kunnen komen. In de Nota van Zienswijzen is de nieuwe, vast te stellen Verbeelding met bijbehorende regels opgenomen, die de grondgebonden woningen borgen.

Argumenten

Voorliggend plan voorziet in een passende invulling van genoemd perceel, zoals hieronder uitgebreid wordt toegelicht. In de procedure is voldaan aan alle geldende wettelijke eisen en bepalingen. En het is bij de behandeling van de zienswijzen gelukt om in een belangrijke mate tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden: in het grootste gedeelte van het plangebied zal geen gestapelde woonbebouwing toegestaan worden..

Toelichtingen

	Financiën	X	Juridisch		Risico's
x	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Na vaststelling en in werking treden van het bestemmingsplan kan het ontwerp voor de beoogde woningbouw definitief worden uitgewerkt en kan de opdracht voor de bouw worden aanbesteed. Dan kan ook de vergunning voor de bouw worden aangevraagd (de behandeling daarvan is een bevoegdheid van het college). Naar verwachting worden de nieuwe woningen in 2022 opgeleverd.

Planning (onder voorbehoud)

RT en Debat	mei 2020
Vaststelling in de raad	16 juni 2020
Definitief ontwerp en aanbesteding	2 ^e helft van 2020
Bouw woningen	2021

VERDIEPING

Inleiding

De herontwikkeling van de wijk Kerckebosch nadert zijn voltooiing. Eén van de percelen, die nog bebouwd moet worden is Kerckeboschlaan 29, waar tot voor kort de kerk van Het Apostolisch Genootschap stond. In dat gebouw was ook het Wijk Informatiecentrum (WIC) van de Wijk Ontwikkelingsmaatschappij (WOM) gevestigd. Het kerkgebouw is inmiddels afgebroken, waarbij het gelukt is om de meeste onderdelen van het pand opnieuw elders te gebruiken.

Dit perceel vormt een entree van de wijk en daarom is hier, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, een markante bebouwing gewenst. Echter, vanwege de ligging van het perceel en de belangen van omwonenden, kan op dit perceel niet extra hoog gebouwd worden. De WOM heeft een plan voor dit perceel ontwikkeld, dat in eerste instantie voorzag in maximaal 16 woningen. Mede op basis van de inspraak vanuit de buurt is dit maximum aantal woningen in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht tot twaalf.

Deze winter lag dat ontwerp ter inzage. Op basis van de reacties zijn in het plan extra waarborgen opgenomen ter bescherming van de privacy van omwonenden en van de groene uitstraling van het perceel. Ook is, om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden, vastgelegd dat alleen op de hoek gestapeld kan worden gebouwd en dat op de rest van het perceel slechts grondgebonden woningen kunnen komen. In de Nota van Zienswijzen is de nieuwe, vast te stellen Verbeelding met bijbehorende regels opgenomen, die de grondgebonden woningen borgen.

ARGUMENTATIE

Het plan is passend in de omgeving

De WOM heeft een plan ontwikkeld, dat past binnen dit deel van Kerckebosch. Achter de kerk is een brede groenstrook, die geheel gespaard wordt. Het parkeren gebeurt onder de grond, waarvoor de al bestaande kelder van de voormalige kerk gebruikt kan worden. Langs de Kerckeboschlaan worden verschillende bosschages aangeplant, zodat bewoners van de nieuwe woningen niet direct de woning van omwonenden in zullen kijken en dit omgekeerd ook niet kan. De maximale bouwhoogte in het plan is niet hoger dan het dak van de kerk was en om omwonenden tegemoet te komen, is ook vastgelegd dat uitsluitend nabij de hoek een accentgebouw kan komen. Op de rest van het perceel zijn alleen nog grondgebonden woningen mogelijk. Hoewel het gebruik van een appartement natuurlijk anders en intensiever is dan het gebruik van het dak van een kerk, waarborgen de bomen om het plangebied heen de privacy van omwonenden, zodat er objectief geen bezwaren tegen dit plan zijn.

Plan aangepast aan zienswijzen

Conform de wettelijke voorschriften heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn mocht eenieder een zienswijze indienen. Verschillende omwonenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Bij de behandeling van deze zienswijzen is er naar gestreefd om, zonder de uitgangspunten voor de herontwikkeling van Kerckebosch uit het oog te verliezen, zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen. Dit heeft onder meer geresulteerd in de extra aandacht voor de bosschages langs de Kerckeboschlaan en in de genoemde beperking van de mogelijkheid om appartementen te bouwen tot het perceelsgedeelte nabij de hoek, waar het accentgebouw is voorzien.

Helaas betekent dit niet dat daarmee alle omwonenden volledig tevreden zijn gesteld. Er bestaat nog steeds enige weerstand tegen de plannen. Het plan biedt, ondanks de weerstand, een goede balans tussen de verschillende belangen, die op dit perceel spelen.

Geen exploitatieplan en geen milieueffectrapportage nodig

Het college heeft vastgesteld, dat er geen milieueffectrapportage en ook geen exploitatieplan nodig zijn. Beide betreffen bevoegdheden van het college. Een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, is nodig voor het verhaal van kosten tussen verschillende ontwikkelaars wanneer het niet lukt om dit op een andere manier te regelen. Nu de WOM voor dit project de enige ontwikkelende partij is, is een exploitatieplan niet nodig. Een milieueffectrapportage is in de regel benodigd bij de bouw van 2.000 nieuwe woningen. Nu het plan voorziet in maximaal 12 nieuwe woningen, bleek een milieueffectrapportage niet nodig.

KANTTEKENINGEN

Weerstand vanuit de buurt

Het is helaas niet gelukt om alle weerstand tegen het plan vanuit de buurt weg te nemen. Vanuit de buurt is geopperd om op deze locatie lage patiowoningen te bouwen. Nu het plan aangepast is aan de ingediende zienswijzen, zal een gedeelte van de woningen inderdaad grondgebonden gebouwd worden. Dit geldt niet voor alle woningen. Vanwege de specifieke ligging van het perceel als entree voor de wijk, is het stedenbouwkundig wenselijker om zo te bouwen, dat de hoek een accent vormt. Gekozen is om uitsluitend op de hoek een accent met een appartementencomplexje mogelijk te maken. In het hele plan mag niet hoger gebouwd worden dan de bebouwing hiervoor was. Aan de zijkant, nabij Kerckeboschlaan 25, mag zelfs maar 8 meter hoog gebouwd worden. Op de hoek wordt een accent in de vorm van een klein, luxueus appartementencomplex beoogd.

Te weinig woningen in Kerckebosch beschikbaar

Eén reclamant vroeg in haar zienswijze aandacht voor de beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen in de wijk Kerckebosch. Dit is helaas een herkenbaar punt. Niet voor niets werkt de gemeente al enkele jaren aan de versnellingsopgave voor meer, betaalbare woningbouw. Het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie biedt echter geen mogelijkheden om dit tekort op te lossen. Daarvoor is het tekort te groot en deze locatie niet geschikt. Daarom dient deze zienswijze niet te leiden tot een aanpassing aan het plan.

Toch heeft de WOM zich deze zienswijze aangetrokken en heeft deze mevrouw gesproken en haar persoonlijk begeleid richting een projectontwikkelaar voor een betaalbaar appartement in Kerckebosch

aan de Prinses Marijkelaan. Uiteraard is het aan mevrouw zelf om te beslissen of zij op die plek zou willen wonen.

FINANCIËLE TOELICHTING

Het plan is een initiatief van de WOM en de realisatie is geheel voor hun rekening en risico. Daarom is het in dit geval niet nodig een exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Voor de gemeente zijn aan de realisatie geen kosten verbonden, behoudens de kosten voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure. Deze kosten worden gedekt door de in rekening gebrachte leges. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken blijven voor rekening van de initiatiefnemer.

Na de vaststelling van een bestemmingsplan kan theoretisch altijd planschade geclaimd worden door omwonenden of andere belanghebbenden. De gemeente loopt hier geen risico. Met de WOM is een algemene planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van de eventuele, toekomstige, door de gemeente uit te keren planschade verzekerd.

JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan is voorbereid conform alle eisen van de Wet ruimtelijke ordening.

DUURZAME ASPECTEN

De nieuwe woningen zullen, conform de aangescherpte wettelijke eisen en de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid, veel duurzamer worden dan het verouderde kerkgebouw was. Het is de WOM gelukt om, in het kader van circulair bouwen en slopen, nieuwe bestemmingen te vinden voor verreweg het grootste deel van het materiaal, dat vrij kwam bij de sloop van de kerk op deze locatie.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na vaststelling en in werking treden van het bestemmingsplan kan het ontwerp voor de beoogde woningbouw definitief worden uitgewerkt en kan de opdracht voor de bouw worden aanbesteed. Dan kan ook de vergunning voor de bouw worden aangevraagd (de behandeling daarvan is een bevoegdheid van het college). Naar verwachting worden de nieuwe woningen in 2022 opgeleverd.

Planning

RT en Debat	mei 2020
Vaststelling in de raad	16 juni 2020
Definitief ontwerp en aanbesteding	2 ^e helft van 2020
Bouw woningen	2021

Communicatie en Informatie en Automatisering

De behandeling van dit voorstel is zoals gebruikelijk gecommuniceerd. Dit betekent dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend persoonlijk is uitgenodigd voor de behandeling van het plan in uw raad en dat deze behandeling via internet is aangekondigd.

De vaststelling van het plan wordt via de kranten, De Nieuwsbode en De Staatscourant, en via onze eigen gemeentelijke website en de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Ook wordt het plan persoonlijk bekend gemaakt aan degenen, die een zienswijze indienden.

Op het moment van schrijven van dit voorstel is vanwege het Coronavirus nog niet bekend hoe en wanneer de raadsvergaderingen doorgang kunnen vinden. Zodra dit bekend is, zal hier in de communicatie extra aandacht aan worden besteed.

Bijlagen

In de bijlagen treft u het plan, dat bestaat uit de Verbeelding (de plankaart), de Regels en de Toelichting. Tussen de bijlagen is ook de Nota van Zienswijzen opgenomen, waarin de meest recente aanpassingen aan het plan en de juridische borging daarvan nader worden beschreven.