



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Kouwenhovenselaan 1

Portefeuillehouder	Wethouder Jansen	Ronde Tafel	N.v.t.
Opsteller	E. Eilander	Debat	N.v.t.
Zaak/stuknummer	394460	Raadsvergadering	16 februari 2021
Raadsvoorstel	21RV013		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Kouwenhovenselaan 1'. Het bestemmingsplan heeft tot doel de realisatie van een tweede woning mogelijk te maken.

Voorstel

1. De nota van zienswijzen vast te stellen;
2. Vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is;
3. Het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen als bijlage bij de welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan "Kouwenhovenselaan 1" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPKouwenhovenselaan1-OW01 in digitale en analoge vorm vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 15 juli 2020;

Besluit Raad 16 februari 2021:

Conform unaniem besloten

Basis

Stichting Het Utrechts Landschap is eigenaar van het perceel aan de Kouwenhovenselaan 1. Het Utrechts Landschap wil het boerenerf herinrichten, waarbij de woonfunctie ondergeschikt blijft aan het omliggende natuurgebied dat wordt ontwikkeld. Het plan voorziet in de realisatie van een tweede woning op het perceel, in ruil voor de sloop van diverse agrarische opstallen. Vanuit ruimtelijk oogpunt adviseren wij positief over deze ontwikkeling. Om het plan mogelijk te maken heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is een (1) zienswijze ontvangen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

Stichting Het Utrechts Landschap is eigenaar van het Landgoed Niënhof. Het landgoed wordt omringd door het Natuur Netwerk Nederland (het netwerk van bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden). Hier vindt natuurontwikkeling plaats, mede als compensatiemaatregel voor de verbreding van de A27. Tot het landgoed behoort onder andere de boerderij Kouwenhoven, die tot 2015 in agrarisch gebruik was. Het Utrechts Landschap wil het boerenerf herinrichten, waarbij de woonfunctie ondergeschikt blijft aan het natuurgebied. Hiertoe heeft Het Utrechts Landschap in februari 2018 een principeverzoek ingediend, dat uitging van een realisatie van een tweede woning op het erf, in ruil voor de sloop van de nodige agrarische opstallen. In april 2018 heeft uw college besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen. In opdracht van Het Utrechts Landschap zijn de plannen verder uitgewerkt en vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Met de nieuwe regeling wordt de huidige bestemming 'wonen-buitengebied' verkleind, ten gunste van de bestemming 'natuur'.

Op 22 september 2020 besloot het college tot het starten van de bestemmingsplanprocedure. U bent daarover geïnformeerd via raadsinformatiebrief 20.158. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kouwenhovenselaan 1' heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, vanaf 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020. Er is in die periode een (1) zienswijze ontvangen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Argumenten

Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor het toevoegen van een extra wooneenheid. De nieuwe wooneenheid komt ter plaatse van de bestaande opstallen. Conform het ruimte-voor-ruimte-principe worden andere opstallen, die op het perceel staan, gesloopt en wordt nieuwe natuur aangelegd. De nieuwe natuur binnen het plangebied sluit aan op de natuurontwikkeling op de omringende gronden. Deze gronden zijn eveneens eigendom van het Utrechts Landschap.

Het raadsvoorstel heeft tot doel het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1, 2, 3 en 5 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 4 geeft aan dat er geen sprake is van kostenverhaal, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders,

Verdere proces

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, ligt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage en kunnen belanghebbenden eventueel beroep instellen bij de Raad van State.

VERDIEPING

Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan omvat het perceel Kouwenhovenselaan 1 te Zeist. De eigenaar, Het Utrechts Landschap, wil de mogelijkheid creëren om op het perceel een tweede woning te realiseren. Het toevoegen van een tweede woning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018', welke is vastgesteld op 12 februari 2019. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien.

Medewerking aan deze herziening kan worden verleend, omdat de initiatiefnemer

1. een deel van de aanwezige voormalige agrarische opstallen sloopt en een deel van de aanwezige terreinverharding wegneemt en
2. een deel van het huidige erf, met de bestemming 'wonen-buitengebied', omzet in natuur, met de bestemming 'natuur'.

Bestemmingsplan

Het bouwen van een tweede woning is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018', aangezien op basis van dit bestemmingsplan de bouw van een (1) woning is toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is op verzoek van de initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kouwenhovenselaan 1' heeft vanaf 1 oktober 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Er is een (1) zienswijze ingediend. Deze is afkomstig van de Adviesraad Monumenten van Het Geheugen van Zeist. Deze wordt besproken bij argumentatie, beslispunt 1.1

ARGUMENTATIE

Algemeen

Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van een tweede woning. Het perceel heeft al de woonfunctie. Door de herziening van de bestemming en de met de initiatiefnemer gemaakte afspraken neemt het aantal m2 aan toegestane bebouwing en verharding fors af. Tevens wordt een deel van het plangebied bestemd voor het realiseren van nieuwe natuur.

Per besispunt

1.1 *De ingediende zienswijze dient te worden afgewezen*

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een (1) zienswijze ontvangen. Deze is afkomstig van de Adviesraad Monumenten van Het Geheugen van Zeist. In deze zienswijze verzoekt de Adviesraad om de Kouwenhovenselaan open te stellen voor de inwoners van Zeist, vanwege de cultuurhistorische waarde van deze laan.

Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018, op 12 februari 2019, is de cultuurhistorische waarde onderkend door aan de laan de dubbelbestemming "waarde – cultuurhistorie 2" toe te kennen. Deze dubbelbestemming wordt in het onderhavige bestemmingsplan gehandhaafd.

In een bestemmingsplan kan echter niet worden geregeld dat particulier terrein openbaar toegankelijk moet zijn. Dit overschrijdt de bestuursrechtelijke bevoegdheden van de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Een dergelijke bevoegdheid zou een te grote inbreuk maken op de eigendomsrechten van de eigenaar. Een dergelijke beslissing is dan ook alleen aan de eigenaar van de grond.

Het Utrechts Landschap heeft in 2019 aan de Adviesraad aangegeven dat openstelling van de laan tot een onaanvaardbare aantasting en verstoring van de omliggende natuur zal leiden.

Aangezien de gemeenteraad niet bevoegd is over de openstelling te besluiten, dient de zienswijze te worden afgewezen. Dit is verwoord in de nota van zienswijzen, welke als bijlage 1 is bijgevoegd.

2.1 *Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving*

In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het bevoegd gezag dient expliciet een besluit te nemen of er wel of meer milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dat geldt ook voor kleine ontwikkelingen, zoals het voorliggende bestemmingsplan.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De criteria waaraan moet worden getoetst betreffende de:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Namens de initiatiefnemer is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project is de conclusie dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

3.1 *Het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan dienen te worden vastgesteld door de gemeenteraad*

De beeldkwaliteit en verdere inrichting van het erf (materiaalkeuze, beplanting) zijn gebaseerd op een landelijke/agrarische sfeer en uitgewerkt in een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (Beeldkwaliteitskader en landschappelijke inpassing). Dit plan is bijgevoegd als bijlage 5 en vormt het kader voor de welstandsbeoordeling bij de verlening van de omgevingsvergunningen voor de nieuwe

woningen. De raad dient het beeldkwaliteitsplan formeel vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

4.1 Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig

In de gesloten anterieure en planschadeovereenkomst zijn partijen overeengekomen welke rechten en plichten zij onderling hebben, wat de omvang van het verzoek betreft en hoe onder andere wordt omgegaan met planschade. Tevens is in deze overeenkomst de landschappelijke inpassing en daarmee ook de sloop van diverse agrarische opstallen privaatrechtelijk geborgd tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In de overeenkomst is geen exploitatiebijdrage opgenomen, omdat de gemaakte kosten worden gedekt door de leges. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf "financiële toelichting". De gemeentelijke kosten zijn niet hoger dan de leges die in rekening worden gebracht. Hierdoor zijn er geen resterende kosten die voor kostenverhaal in aanmerking komen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

5.1 Vanuit ruimtelijk oogpunt adviseren wij positief over deze ontwikkeling

De ervenconsulent van Mooi Sticht heeft in opdracht van de gemeente Zeist een advies uitgebracht voor de herontwikkeling. De ervenconsulent geeft de voorkeur aan het zoveel mogelijk behouden van drie bestaande gebouwen, waardoor het bijzondere ensemble in stand blijft. Het karakter van de gebouwen en de ensemblewaarde als geheel zijn belangrijker dan het behoud van de gebouwen op zichzelf.

In het advies van het ervenconsulentschap van Mooi Sticht (bijlage 6) zijn op basis van een cultuurhistorische en beleidsanalyse, de kwaliteiten van het erf en de bebouwing en de kansen tot kwaliteitsverbetering randvoorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit geformuleerd. De uitgangspunten uit dit advies zijn uitgewerkt in twee ontwikkelingsvarianten. Deze ontwikkelingsvarianten heeft Bureau SRO verwoord in een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. Voor beide varianten geldt dat het principe is gebaseerd op een boeren erf waarbij de bestaande opzet zoveel als mogelijk wordt gerespecteerd en versterkt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van boerderij Kouwenhoven naar beide ontwikkelingsvarianten juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Voor een uitgebreide beschrijving van beide ontwikkelingsvarianten verwijzen wij naar de plantoelichting (bijlage 2) en het bijgevoegde inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 5).

De landbouwgronden behorende bij het landgoed, met een omvang van circa 26,5 ha, worden omgevormd naar natuurgebied. Deze natuurontwikkeling is reeds juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' en maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Uit de plantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

In opdracht van initiatiefnemer heeft bureau SRO een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De toelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

Zoals onder 1.1 is aangegeven, verandert de ingekomen zienswijze niets aan deze beoordeling.

De toelichting, regels en de verbeelding zijn bijgevoegd als bijlagen 2, 3 en 4.

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief. Voor de behandeling van het bestemmingsplan gelden de gebruikelijke leges (€ 29.800,-). Voor het overige heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente; alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is onder meer opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Zie ook argumentatie beslispunt 4.1.

Communicatie

- Bekendmaken vaststellingsbesluit (uiterlijk 6 weken na het raadsbesluit) in de Nieuwsbode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- Informeren indiener zienswijze en initiatiefnemer over het vaststellingsbesluit en beroepstermijn;
- Vastgesteld bestemmingsplan beschikbaar stellen op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan voor beroep (gedurende 6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit).

Juridisch

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

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Bestemmingsplan

- 26 januari : collegebesluit over raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan
- 02 februari : presidium
- 11/18 februari : ronde tafel / debat
- 23 maart : besluit in de raad

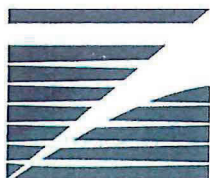
BIJLAGEN

Bijlage 1 : nota van zienswijzen

Vast te stellen bestemmingsplan, bestaande uit:

- Bijlage 2 : Toelichting ontwerpbestemmingsplan met bijlagen,
- Bijlage 3 : regels ontwerpbestemmingsplan met bijlagen
- Bijlage 4 : planverbeelding ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage 5 : Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 6 : advies Mooisticht

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 21RV013

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 januari 2021;

BESLUIT:

1. De nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is.
3. Het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen als bijlage bij de welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan "Kouwenhovenselaan 1" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPKouwenhovenseln1-OW01 in digitale en analoge vorm vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 15 juli 2020.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 februari 2021.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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