

Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Beeldkwaliteits- en bestemmingsplan
Laan van Eikenstein 9

Portefeuillehouder	S. Jansen	Ronde Tafel	03 september 2020
Opsteller	N. Geelkerken	Debat	N.v.t.
Zaak/stuknummer	370037	Raadsvergadering	15 september 2020
Raadsvoorstel	20RV038		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het beeldkwaliteits- en het bestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9", zodat dit perceel, het voormalige RaboFacet, tot een goede herontwikkeling met woningen komt.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals vastgelegd in de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPLaanvEikenstein9-VS01 digitaal en analoog, gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen;
3. Het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010.

Besluit Raad 15 september 2020:

Unaniem conform besloten

Basis

Eind 2019 legde het college het ontwerp Beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9" ter inzage. Ook uw raad besprak de plannen en stemde in met het samenhangende pakket van maatregelen en afspraken voor deze herontwikkeling. Het betreft de herontwikkeling van de locatie van RaboFacet tot een woonwijk met maximaal 110 woningen, welke gebaseerd is op de door uw raad vastgestelde Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben vervolgens ter inzage gelegen, waarop enkele belanghebbenden hun zienswijze naar voren hebben gebracht. Het beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en concept verkavelingsplan zijn aangepast mede naar aanleiding van de zienswijzen en de wensen van uw raad en zijn nu klaar om vastgesteld te worden.

Inleiding

Het is al geruime tijd bekend, dat RaboFacet de locatie aan de Laan van Eikenstein 9 gaat verlaten en er is al langere tijd gewerkt aan de herontwikkeling van het terrein. Omdat meerdere nabijgelegen terreinen min of meer gelijktijdig tot herontwikkeling komen, is allereerst gewerkt aan de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord, die door uw raad is vastgesteld. In lijn met deze visie is voor het terrein van RaboFacet een woonwijk ontworpen van maximaal 110 woningen met voldoende aandacht voor een gezonde woonomgeving, de stedenbouwkundige kwaliteit, architectuur, duurzaamheid, sociale betrokkenheid, ecologische waarden, een passende woningdifferentiatie, etc. etc.

Deze grote hoeveelheid aan voorwaarden voor een passende ontwikkeling zijn middels verschillende instrumenten vastgelegd. Zo is er een anterieure overeenkomst, met instemming van uw raad, ondertekend door het college, waarin o.a. afspraken over het afwijken van de Woonvisie zijn vastgelegd. De overige afspraken kunnen worden vastgelegd in respectievelijk het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Van beide plannen is een ontwerp ter inzage gelegd. De ingediende zienswijzen zijn van een reactie voorzien, zoals omschreven in de Nota van Zienswijzen. Waar dit wenselijk bleek, zijn de plannen gewijzigd. Daarom wordt ook voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook het beeldkwaliteitsplan is klaar om vastgesteld te worden door uw raad.

Argumenten

Het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan bieden de kaders voor een haalbare en gewenste herontwikkeling van het vrijkomende terrein tussen de Laan van Eikenstein en de Utrechtseweg in. In het bijbehorende verkavelingsplan is rekening gehouden met de eerder door uw raad ingebrachte wens tot verdere verdichting en ook is er rekening gehouden met de ingebrachte zienswijzen. Deze argumenten worden hieronder nader toegelicht, net als de kanttekeningen en de daartoe getroffen voorzorgen en maatregelen.

Toelichtingen

x	Financiën	x	Juridisch		Risico's
x	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

De ontwikkelaar zal de bouwplannen tot uitvoer brengen wanneer uw raad de kaders daarvoor heeft vastgelegd. Naar verwachting zal dit resulteren in grofweg de volgende planning:

juni 2020	behandeling collegevoorstel
september 2020	Ronde Tafel en Debat
herfst 2020	Raad beslist over vaststelling
Zo snel mogelijk daarna	start ter inzage legging besluit
2 ^e helft 2020	sloop bestaande kantorencomplex
Eind 2020 of begin 2021	start bouw
2022	oplevering eerste woningen

VERDIEPING

ARGUMENTEN

Het plan voorziet in woningbouw, passend binnen de gebiedsvisie

In Zeist en in de regio is nog steeds heel veel vraag naar (grondgebonden) woningen. Voorliggend plan voorziet in de bouw van maximaal 110, voornamelijk grondgebonden, woningen, wat een welkome aanvulling is. Het bestemmings-, het beeldkwaliteits- en het voorlopige verkavelingsplan van de ontwikkelaar zijn allen gebaseerd op de door uw raad vastgestelde visie "Utrechtseweg Noord" en het verkavelingsplan is aangepast aan de eerder door de raad gemaakte opmerkingen over het aantal te bouwen woningen. Met de relatief lage bouw en het doorgaande groene pad over de lengte van het plangebied past het plan volledig in die gebiedsvisie. Ook de ontsluiting op de Laan van Eikenstein is volgens de in de visie vastgelegde uitgangspunten.

Rekening gehouden met eerdere opmerkingen raad

Bij uw behandeling, eind 2019, van de plannen voor deze herontwikkeling, heeft uw raad gevraagd of de ontwikkelaar kon komen tot een verdere verdichting van de locatie om zo meer woningen te realiseren. De ontwikkelaar heeft hier invulling aan gegeven, waarbij, naast het gemeentelijke beleid, ook de eerder gemaakte afspraken met omwonenden in acht zijn genomen. Dit betekent dat de ontwikkelaar vast houdt aan woningbouw rondom een Enk, waar de buurt nu rekening mee houdt. Hierdoor kunnen slechts beperkt woningen toegevoegd worden aan het programma, maar de ontwikkelaar heeft toch ruimte gevonden voor vier extra woningen. Dus nog eentje meer dan ten tijde van de laatste informatiebrief die hierover aan uw raad is gestuurd (nummer 353894).

Uit de zienswijzen blijkt een grote mate van instemming

Gelet op de omvang van deze ontwikkeling en de prominente plek die ontwikkeld wordt, zijn relatief weinig zienswijzen ingediend. Dit heeft enerzijds te maken met de enigszins geïsoleerde en door het groen afgescheiden locatie. Anderzijds heeft het te maken met het uitgebreide voortraject dat is doorlopen voor de visie "Utrechtse weg Noord", die ten grondslag lag aan zowel dit bestemmings- als dit beeldkwaliteitsplan. In dat traject was uitgebreid de ruimte voor participatie en ook daarna heeft de ontwikkelaar contact gehouden met omwonenden.

Slechts één omwonende heeft een zienswijze ingediend, omdat zij zich zorgen maakt over de mogelijkheid om gestapelde woningen (appartementen) te bouwen tot 13 meter hoog. Hoewel in het actuele verkavelingsplan geen appartementen zijn opgenomen, laat het bestemmingsplan dit wel toe. Mocht de markt drastisch veranderen, dan is dit een terugvaloptie voor de ontwikkelaar. Er is dus een grote kans, dat de appartementen nooit gebouwd zullen worden, maar voor het geval deze wel gebouwd zouden worden, is overwogen dat reclamant aan het Zeysterzand woont op circa 50 meter van het bouwplan en dat tussen haar woning en het bouwplan groenstroken aanwezig zijn, die in stand moeten worden gehouden. Daarom wordt geconcludeerd, dat de eventuele bouw van appartementen geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van deze reclamant. Ook noemt deze reclamant de sloop van de huidige gebouwen waar onder het kopje 'kanttekeningen' op in is gegaan.

Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt in haar zienswijzen complimenten over het participatietraject tot nu toe, maar vraagt, als belangrijkste punt, om een nog groter deel van het plangebied te bestemmen tot 'Groen'. Hun voorstel is voor de ontwikkelaar niet goed werkbaar, omdat deze nog de nodige flexibiliteit wil gehouden in deze fase. Daarom wordt voorgesteld te werken met een flexibele aanduiding, die zowel de garantie op een groenstrook van tenminste 15 meter breed inhoudt om SMZ tegemoet te komen, als de gewenste flexibiliteit voor de ontwikkelaar bewaart.

Daarnaast hebben Vitens en de Veiligheidsregio via zienswijzen aandacht gevraagd voor hun belangen in dit plangebied. Dat heeft geleid tot een tekstuele aanpassing aan het plan. Op deze manieren is, waar mogelijk, rekening gehouden met de ingebrachte zienswijzen, zoals uitgebreider beschreven staat in de Nota van Zienswijzen, die u als bijlage bij de Toelichting aantreft.

KANTTEKENINGEN

Geluid

Het gemeentelijke beleid streeft er naar om nieuwe woningen zo veel mogelijk zó te (laten) bouwen, dat omliggende wegen geen geluidsoverlast in de woning veroorzaken. Bij dit plan, waar verreweg het meeste geluid van de Utrechtseweg af komt, zou dat betekenen, dat alle woningen zo ver mogelijk van de Utrechtseweg gebouwd zouden moeten worden. Dit zou betekenen, dat de woningen opschuiven richting de bestaande woningen aan het Zeyster Zand, wat voor die bewoners ongewenst is. Bovendien zou het stedenbouwkundig een minder fraaie oplossing opleveren. Daarom is er voor gekozen om, passend binnen het gemeentelijke beleid, voor een aantal woningen meer geluid te accepteren en voor deze woningen een hogere grenswaarde voor het geluid vast te stellen.

Zorgen over sloop

De bestaande panden zijn relatief groot en de sloop ervan zal voor enige hinder in de buurt zorgen. Dat is helaas niet te voorkomen. Omwonenden hebben daar hun zorgen over uitgesproken, waarbij zij zich ook zorgen maken over eventuele schade aan hun eigen panden, veroorzaakt door de sloop. Rabobank Nederland heeft opdracht gegeven voor de sloop en is zich goed bewust van de omgeving en het belang van goede communicatie over de sloop. Voorafgaand aan de sloop worden vooropnames gemaakt van de panden, die het meeste risico lopen, wat een goede manier is om met dergelijke risico's om te gaan. Zo kan achteraf vastgesteld worden of eventuele schade is ontstaan ten tijde van de sloop of dat deze schade al voor de sloop aanwezig was. De gemeente houdt bij dit traject de vinger aan de pols en denkt mee waar wenselijk. Ook houdt de gemeente toezicht op de feitelijke sloop en op de voorwaarden die daaraan gesteld worden in de vergunning. De sloop is daarmee eigenlijk geen onderdeel van het bestemmingsplan noch van voorliggend besluit.

Geen werklocatie meer

De bouw van nieuwe woningen is zeer gewenst vanwege het huidige woningtekort. Deze ontwikkeling betekent echter ook dat deze locatie als werklocatie verloren gaat voor Zeist. Een nieuwe werkfunctie voor het bestaande pand was nauwelijks haalbaar. Dit zou een grote investering vragen, terwijl grote

(kantoor)oppervlaktes op deze locaties minder in de belangstelling staan. Grote bedrijven/huurders kiezen tegenwoordig vooral voor ov-knooppunten of andere goed bereikbare locaties. Op gebiedsniveau (Utrechtseweg Noord) houdt de gemeente aandacht voor het behoud van voldoende werkplekken, in combinatie met andere functies en afgestemd op de vraag.

FINANCIËLE TOELICHTING

Anterieure overeenkomst

De kosten voor de herontwikkeling van de locatie, inclusief de kosten voor de sloop van de bestaande panden en de planvoorbereidingskosten, komen voor rekening van de ontwikkelende partij. Met deze partij is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de nodige afspraken geregeld zijn. Ook is daarin geregeld dat eventuele planschade voor de rekening komt van ontwikkelende partij.

De kosten, die de gemeente maakt voor het doorlopen van de procedure voor dit bestemmingsplan worden gedekt door de leges, die hiervoor geheven zijn.

JURIDISCHE ASPECTEN

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht, welke procedure gevolgd moet worden ter voorbereiding op het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan. Deze voorschriften zijn gevolgd.

Om het Beeldkwaliteitsplan directe rechtskracht te geven, wordt aan de raad voorgesteld dit vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota 2010, wat de actuele welstandsnota is.

DUURZAME ASPECTEN

De nieuwe woningen worden allemaal aardgasloos, zoals wettelijk voorgeschreven. Ook worden deze woningen minimaal energieneutraal. Dat gaat een stuk verder dan de nieuwe wettelijke eis per 1 juli 2020: de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze en andere eisen op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd via bijlagen 6 en 6a bij de al getekende anterieure overeenkomst.

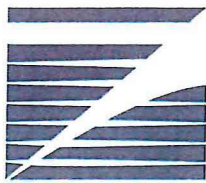
Communicatie en Informatie en Automatisering

De vaststelling van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk worden gecommuniceerd. Dit betekent dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend persoonlijk wordt uitgenodigd voor de behandeling van het plan in de raad en dat deze behandeling via internet wordt 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 en tevens persoonlijk bekend gemaakt aan degenen, die een zienswijze indiende.

Bijlagen

In de bijlagen treft u het plan, dat bestaat uit de Verbeelding (de plankaart), de Regels en de Toelichting. Tussen de bijlagen bij de Toelichting is ook de Nota van Zienswijzen opgenomen, die veel aanvullende informatie geeft over de wijze waarop de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden zijn betrokken bij dit plan. Ook het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlagen.

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 20RV038

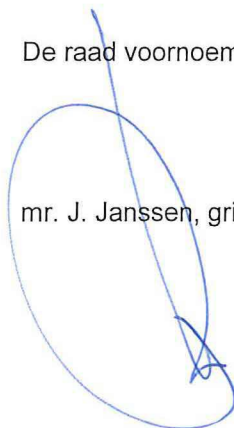
De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 juni 2020;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals vastgelegd in de nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPLaanvEikenstein9-VS01 digitaal en analoog, gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen.
3. Het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 september 2020.

De raad voornoemd,


mr. J. Janssen, griffier


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

