



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

BESTEMMINGSPLAN SANATORIUMBOS ZEIST

Portefeuillehouder	mw. Verbeek-Nijhof	Ronde Tafel	19 mei 2015
Opsteller	A.C. de Bruin	Debat	N.v.t.
Zaak/stuknummer	15RV029 (15RAAD0021)	Raadsvergadering	7 juli 2015

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	24-03-2015	A.C. de Bruin		

Besluit raad 09 juni 2015:

Conform unaniem besloten

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Sanatoriumbos Zeist', dat tot doel heeft om de ontwikkeling van de 'Buurtschap' in het Sanatoriumbos weer ongedaan te maken.

Voorstel

1. de overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist', over te nemen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist';
3. het bestemmingsplan met de plannaam "Sanatoriumbos Zeist" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSanatoriumbos-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van maart 2014;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Basis

Inleiding

Op 8 juli 2014 heeft u besloten te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied 'Sanatoriumterrein', kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer 1532. Aanleiding hiervoor was het besluit van zorginstelling Reinaerde om de locatie Dennendal Den Dolder niet te verplaatsen naar het Sanatoriumterrein, waardoor een (andere) 'rode' ontwikkeling op het Sanatoriumterrein onwenselijk is geworden. Maatschappelijk en politiek is de ambitie om het Sanatoriumterrein blijvend te bestemmen voor 'groen'.

Om dat te bewerkstelligen is onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht. Genoemd voorbereidingsbesluit dient ertoe te voorkomen dat, gedurende de procedure van voornoemde herziening van het bestemmingsplan, er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die deze transformatie naar groen belemmeren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 januari tot en met 11 maart 2015 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is een drietal zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aangevuld/aangepast.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

Argumenten

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

Toelichtingen

☒	<u>Financiën</u>	☒	<u>Juridisch</u>	☐	Risico's
☒	<u>Communicatie</u>	☐	Automatisering	☐	Anders

Verdere proces

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

VERDIEPING

Inleiding

Op 8 juli 2014 heeft u besloten te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied 'Sanatoriumterrein', kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer 1532. Aanleiding hiervoor was het besluit van zorginstelling Reinaerde om de locatie Dennendal Den Dolder niet te verplaatsen naar het Sanatoriumterrein, waardoor een (andere) 'rode' ontwikkeling op het Sanatoriumterrein onwenselijk is geworden. Maatschappelijk en politiek is de ambitie om het Sanatoriumterrein blijvend te bestemmen voor 'groen'.

Om dat te bewerkstelligen is onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht. Genoemd voorbereidingsbesluit dient ertoe te voorkomen dat, gedurende de procedure van voornoemde herziening van het bestemmingsplan, er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die deze transformatie naar groen belemmeren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 januari tot en met 11 maart 2015 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is een drietal zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aangevuld/aangepast.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

terug

ARGUMENTATIE

1. Belang om voor einde voorbereidingsbescherming vast te stellen

Zoals bij de inleiding is aangegeven heeft u op 8 juli 2014 besloten te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het Sanatoriumbos. Dit zogenaamde voorbereidingsbesluit is op 16 juli 2014 bekendgemaakt. Aangezien dit besluit een geldigheidsduur heeft van één jaar, betekent dit dat de voorbereidingsbescherming voor dit gebied op 16 juli 2015 afloopt.

Om te voorkomen dat deze bescherming vervalt en onverhoopt ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die de transformatie naar groen belemmeren, is het van belang dat onderhavig bestemmingsplan voor

afloop van de voorbereidingsbescherming wordt vastgesteld. Door vaststelling op 9 juni 2015 wordt aan deze voorwaarde voldaan.

2. Vanuit milieu-oogpunt zijn er geen belemmeringen

Aangezien met dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden beoogd en wordt aangesloten bij de feitelijke situatie van het gebied, heeft dit bestemmingsplan vanuit milieu-oogpunt geen consequenties. Desondanks is het plan ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht. Uit deze beoordeling blijkt dat er vanuit milieu-oogpunt geen belemmeringen zijn.

3. In het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader hebben het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Nederlandse Gasunie aangegeven geen opmerkingen te hebben. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens naar de genoemde instanties gezonden. De provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Nederlandse Gasunie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

4. Geen inspraakprocedure

Hoewel de locatie Sanatoriumbos planologisch/juridisch gezien bestemd was voor woningbouw (concreet bestemmingsplan het Buurtschap), is de feitelijke situatie dat er sprake is van bos. In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd deze bestaande situatie vast te leggen door het toekennen van de bestemming 'bos'. Door het bestemmingsplan wijzigt de feitelijke situatie ter plaatse dus niet. Verder is de eigenaar van het gebied, Reinaerde, volledig op de hoogte van de voorgenomen bestemmingsplanherziening voor het Sanatoriumbos.

Gelet op de aard en omvang van het plan en met inachtneming van het voorgaande, is in dit specifieke geval afgezien van het houden van inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening.

5. Zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 29 januari tot en met 11 maart 2015 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat, inhoudelijk beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De zienswijzen geven aanleiding om de toelichting op onderdelen aan te vullen met voor het Sanatoriumbos relevante tekstpassages uit het geldende gemeentelijke beleid in de Structuurvisie en het Groen Structuur Plan.

Genoemde aanpassingen zijn beschreven in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'. Voorgesteld wordt om in te stemmen met deze aanpassingen en het bestemmingsplan als gevolg hiervan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de volledigheid dient te worden benadrukt dat bovengenoemde aanvullingen niet de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan betreffen, te weten de regels en de planverbeelding. Dit is dan ook de reden dat wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Dit betekent dat het vaststellingsbesluit niet eerst naar de provincie Utrecht gezonden dient te worden, maar dat het vaststellingsbesluit binnen 2 weken na vaststelling bekend gemaakt kan worden. Overigens heeft de provincie Utrecht, zoals hiervoor al vermeld, aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Dit standpunt zal door bovenvermelde aanvullingen in de toelichting niet wijzigen.

6. Separaat bestemmingsplan voor Dennendal

Gezien de nauwe relatie tussen beide locaties was het oorspronkelijk de bedoeling de herbestemming van de locaties Sanatoriumbos en Dennendal in één bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan "Dennendal" wordt echter separaat ontwikkeld, omdat voor deze stap nog besluitvorming nodig is op het niveau van het programma Hart van de Heuvelrug. Hier komt bij dat het

voorbereidingsbesluit voor de locatie Sanatoriumbos beperkt geldig is, hetgeen betekent dat het besluit vervalt indien niet binnen 1 jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een bestemmingsplan voor dit gebied is vastgesteld. Gelet hierop is ervoor gekozen beide herbestemmingen niet in één bestemmingsplan op te nemen, maar een separaat bestemmingsplan op te stellen voor zowel de locatie Sanatoriumbos als Dennendal.

Het bestemmingsplan 'Sanatoriumbos Zeist' is nu zover dat deze ter vaststelling aan u kan worden aangeboden.

[terug](#)

TOELICHTING

Financiën

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen (beoogd is om de bestaande situatie vast te leggen). Derhalve is van kostenverhaal geen sprake en is het plan economisch uitvoerbaar.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Juridisch

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

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 7 april: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 14 april: Presidium
- 19 mei: Ronde Tafel
- 11 juni: Debat
- 07 juli: besluitvormende raadsvergadering
- Bekendmaking vaststellingsbesluit
- Beroepsmogelijkheid

Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 7 juli 2015 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

[terug](#)

BIJLAGEN

1. Ontwerpbestemmingsplan "Sanatoriumbos Zeist", bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Bijlagen bij de toelichting;
 - c. Regels, incl. bijlage;

- d. Planverbeelding.
- 2. Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist'



RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 15RV029

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2015, en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist', over te nemen.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist'.
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Sanatoriumbos Zeist" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSanatoriumbos-VS01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van maart 2014.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juni 2015.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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