



Gemeente **Zeist**

AANGEPAST RAADSVOORSTEL

WA Hoeve – Historische Middenas
(gewijzigde versie 17-01-2024)

Portefeuillehouder	Dhr. W. van Dijk	Ronde Tafel	28 november 2023
Opstellers	H. Visser / E. Eilander	Debat	N.v.t.
Zaak/stuknummer		Raadsvergadering	23 januari 2024
Raadsvoorstel	24RV003		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorgesteld wordt bijgaand bestemmingsplan “WA-Hoeve, Historische Middenas” gewijzigd vast te stellen en het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan “WA-Hoeve” voorzover dit betrekking heeft op de historische middenas. Daarmee creëert uw raad de planologische voorwaarden voor de transformatie van de bestaande bebouwing en de bouw van maximaal twaalf nieuwe woningen op een deel van de WA-Hoeve.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen, zoals opgenomen in bijgaande nota van zienswijzen,
2. Vast te stellen dat voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage benodigd is;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een gesloten anterieure overeenkomst;
4. Het bestemmingsplan “WA-Hoeve, Historische Middenas” met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPWAHoeveHistMidAs-GV01 in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 15 december 2021;
5. Het beeldkwaliteitsplan “WA-Hoeve” voorzover dit betrekking heeft op het plangebied van het bestemmingsplan “WA-Hoeve, Historische Middenas” met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPWAHoeveHistMidAs-GV01 ongewijzigd vast te stellen.

Besluit Raad 23 januari 2024:

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

Basis

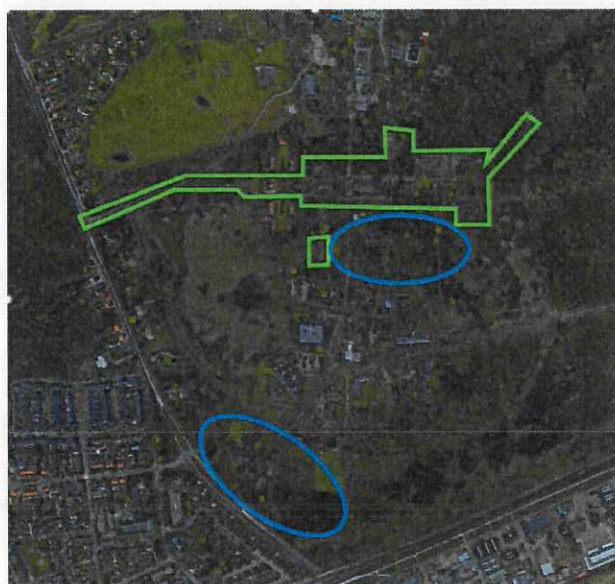
De herontwikkeling van de WA-Hoeve in Den Dolder maakt onderdeel uit van het regionale project Hart van de Heuvelrug. In dit project zijn bepaalde gebieden in de regio aangewezen voor de ontwikkeling van groen en andere gebieden, zoals de WA-Hoeve, zijn aangewezen als woningbouwlocatie in het groen. Dit raadsvoorstel heeft betrekking op het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor een van de drie deelgebieden van de WA-Hoeve, zijnde de historische middenas. Het bestemmingsplan voor dit gebied voorziet in het toekennen van de gemengde bestemming aan de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van twaalf woningen. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste beeldkwaliteit voor de hele WA-Hoeve vastgelegd. Maar met dit raadsvoorstel worden alleen de onderdelen uit het beeldkwaliteitsplan die betrekking hebben op de historische middenas aan u voorgelegd ter vaststelling. De overige delen van het beeldkwaliteitsplan

zullen te zijner tijd gelijktijdig met het bijbehorende bestemmingsplan aan u worden voorgelegd. Dit andere bestemmingsplan is op dit moment echter nog niet rijp voor besluitvorming.

Vooruitlopend op het uitwerken van dit bestemmingsplan heeft uw raad op 24 januari 2017 de gebiedsvisie voor de WA-Hoeve vastgesteld. Die gebiedsvisie is uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan dat het college eind 2021 vrij gaf voor de procedure en waarover uw raad is geïnformeerd. Nu de procedure is afgerond en de zienswijzen van een reactie zijn voorzien, zijn het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, voorzover dit betrekking heeft op dit plangebied, klaar om aan uw raad voor te leggen ter vaststelling.

Inleiding

Op 21 december 2021 heeft het college besloten de ontwerpbestemmingsplannen "WA-Hoeve, Historische Middenas" en "WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld" en het (overkoepelend) ontwerpbeeldkwaliteitsplan "WA-Hoeve" ter inzage te leggen. Deze drie ontwerpplannen vormen de planologische afronding van een drietal deelgebieden in de (her)ontwikkeling van het (zorginstellingen)terrein Willem-Arntsz Hoeve (WA-Hoeve) in Den Dolder. De ontwerpplannen vloeien voort uit de kaders die in januari 2017 door uw raad zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie "WA-Hoeve".



Luchtfoto WA-Hoeve, met indicatief de beide plangebieden (in groen: bp "WA-Hoeve, Historische Middenas" en in blauw bp "WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld")

De ontwerpplannen hebben van 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 ter inzage gelegen. In die periode zijn bij de drie ontwerpplannen negentien unieke zienswijzen ontvangen. Van de negentien zienswijzen hebben er veertien betrekking op het ontwerpbestemmingsplan "WA-Hoeve, Historische Middenas" en zeventien op het ontwerpbestemmingsplan "WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld". Er zijn elf zienswijzen die betrekking hebben op beide ontwerpbestemmingsplannen. Daarvan zijn er drie die ook betrekking hebben op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan "WA-Hoeve, Historische Middenas" wordt voornamelijk de functiewijziging van de bestaande monumentale panden in de middenas van de WA-Hoeve mogelijk gemaakt. Met de functiewijziging verandert de huidige bestemming "maatschappelijke doeleinden" in de bestemming "gemengd". Binnen deze bestemming zijn, in lijn met de Gebiedsvisie WA-Hoeve, verschillende functies toegestaan, zoals dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijfsmatige activiteiten, horeca en wonen. De bestemming voorziet in een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling van de panden, waaronder diverse rijks- en gemeentelijke monumenten. Naast deze functiewijziging van de bestaande bebouwing wordt de bouw van twaalf nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met dit raadsvoorstel wordt dit bestemmingsplan ter vaststelling aan u voorgelegd.

Met het ontwerpbestemmingsplan "WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld" wordt voorzien in de nieuwbouw van (maximaal) 175 nieuwe woningen. Het grootste deel van deze nieuwe woningen zal worden gerealiseerd in het Zuidelijk Ontwikkelveld. Het is de bedoeling dat de gronden binnen dit plangebied na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan door Altrecht aan BPD worden overgedragen. Vanwege onzekerheid over de vertrekdatum van Altrecht (en Fivoor) van de WA-Hoeve heeft BPD verzocht het bestemmingsplan voor het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld nog niet vast te stellen. Om die reden wordt dit bestemmingsplan vooralsnog niet aan u voorgelegd.

Om de ruimtelijke kwaliteit van en samenhang tussen de diverse plandelen te borgen is een overkoepelend beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn eisen opgenomen ten aanzien van de inrichting van de toekomstige openbare en buitenruimte, maar ook welstandseisen ten behoeve van de nieuwe bebouwing. Bij dit raadsvoorstel is het volledige beeldkwaliteitsplan bijgevoegd. Voorgesteld wordt echter om alleen de onderdelen die betrekking hebben op de historische middenas vast te stellen, aangezien ook alleen het bestemmingsplan voor dit gebied aan u ter vaststelling wordt aangeboden. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn met elkaar verweven, zodat vergunningaanvragen gelijktijdig aan beide plannen getoetst kunnen worden.

Samengevat wordt in dit voorstel alleen ingegaan op het bestemmingsplan "WA-Hoeve, Historische Middenas" en het beeldkwaliteitsplan "WA-Hoeve", voorzover dit betrekking heeft op het plangebied voor de Historische Middenas.

ARGUMENTATIE

ARGUMENTEN

1.1 De ingediende zienswijzen dienen te worden beoordeeld

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor de HMA zijn veertien zienswijzen ontvangen. Zoals uit het onderstaande overzicht blijkt zijn er zes afkomstig van omwonenden en zeven van belangenverenigingen. De laatste ingekomen zienswijze is afkomstig van de provincie Utrecht. Een aantal zienswijzen heeft betrekking op beide bestemmingsplannen en drie hebben er ook betrekking op het beeldkwaliteitsplan. Deze drie zienswijzen zijn verwerkt in de respectievelijke nota's van zienswijzen van de beide bestemmingsplannen.

		HMA	BKP
1	Omwonende	X	
2	Belangenvereniging Den Dolder	X	
3	Omwonenden	X	
4	Omwonende	X	
5	Omwonende	X	
6	Stichting Milieuzorg Zeist	X	X
7	Stichting Beter Zeist	X	X
8	Vereniging Bosch en Duin e.o.	X	X
9	Omwonende	X	
10	Provincie Utrecht	X	
11	Tuinderij uit de Kluiten	X	
12	Tuinvereniging Eigen Oogst	X	
13	Vrienden van de WA-Hoeve	X	
14	Omwonende	X	

In de nota van zienswijzen (bijlage bij toelichting bestemmingsplan, bij dit raadsvoorstel opgenomen als bijlage 2 onder a, 17^e bullit) wordt op elke zienswijze ingegaan. Voor de individuele beantwoording wordt dan ook verwezen naar deze bijlage bij de toelichting. De meeste zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing. Er zijn echter ook zienswijzen die wel aanleiding geven tot aanpassingen.

Belangrijkste aanpassingen voor het bestemmingsplan

NNN

Gebleken is dat een deel van het plangebied binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is gelegen. Voor dit deel dient te worden gemotiveerd dat er geen sprake is van een aantasting van natuurwaarden of dat een eventuele aantasting noodzakelijk is en wordt gecompenseerd. Bij de Historische Middenas is geen sprake van een aantasting van het NNN. Het gaat voornamelijk om bestaande bebouwing in het NNN die behouden blijft.

Met een aanvullende onderbouwing is voldoende gemotiveerd dat er geen sprake is van een aantasting van het NNN. De onderbouwing wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Rood-groen balans, compensatie gekapte bomen op Kamp van Zeist

In de toelichting zal nader worden uitgelegd hoe de ontwikkeling op de WA-Hoeve zich verhoudt tot de rood-groen balans in het kader van Hart van de Heuvelrug en hoe wordt voorzien in de compensatie van de te kappen bomen. Op het terrein van Kamp van Zeist zullen de te kappen bomen van de WA-Hoeve worden gecompenseerd.

Ladder van duurzame verstedelijking

Aan de toelichting wordt een onderzoek in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de vraag naar woningen in Zeist de komende tien jaar groter is dan het aanbod, ook na realisatie van dit project. Met andere woorden, er is behoefte aan de planologisch mogelijk te maken woningen.

Stikstofdepositie

In het kader van de stikstofdepositie wordt aan het bestemmingsplan een geactualiseerde Aerijs-berekening toegevoegd. Het plan leidt in de eindsituatie niet tot een toename van de stikstofdepositie. Alleen tijdens de bouwfase zou een overschrijding kunnen plaatsvinden. Met de tussenuitspraak van november 2022 in de zaak Porthos heeft de Raad van State een streep gezet door de algemene bouwvrijstelling. Dit houdt in dat ook tijdens de bouwfase geen toename van de stikstofdepositie plaats mag vinden. Gelet op die uitspraak heeft de initiatiefnemer aanpassingen voorgesteld aan de bouwfase, bijvoorbeeld door een aangepaste fasering in het bouwen en het gebruik van all-electric bouwmachines. Hierdoor vindt er ten opzichte van de huidige situatie in het plangebied geen toename plaats van de stikstofdepositie. Door de einduitspraak van de Raad van State van augustus 2023 in de zaak Porthos is er weer iets ruimte ontstaan voor stikstofdepositie tijdens de bouwfase. Een tijdelijke en beperkte toename van de stikstofuitstoot op delen van omliggende Natura-2000 gebieden is toegestaan, mits die uitstoot geen significante gevolgen heeft voor die gebieden. Dit dient met de juiste uitgangspunten en de vereiste diepgravenheid te worden onderzocht. Uiteindelijk moet worden voldaan aan de eisen van het natuurbeschermingsrecht. Van deze afwegingsruimte hoeft bij dit bestemmingsplan geen gebruik te worden gemaakt.

Gelet op het vorenstaande leiden de ontvangen zienswijzen tot aanpassingen in het bestemmingsplan, daarom stellen wij voor de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren (zie bijlage 2, onder a, 17^e bullit).

1.2 Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 12 december 2023 waarbij het voorbereidingsbesluit Forensische zorg werd vastgesteld wordt voorgesteld de definitie van "maatschappelijke voorzieningen" ambtshalve te wijzigen door deze aan te vullen met de woorden "... gezondheidszorg, met uitzondering van forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1 tweede lid Wet forensische zorg, ...".

Hierdoor komt de definitie in artikel 1.57 te luiden:
maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, met uitzondering van forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1 tweede lid Wet forensische zorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen.

Deze aanpassing is afgestemd met de initiatiefnemer.

1.3 Duur afhandeling zienswijzen en separaat vervolgen procedures

De beantwoording van de zienswijzen heeft langer geduurd dan gewoonlijk het geval is. De aanleiding hiervoor is gelegen in een aantal zaken.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Utrecht over de beide ontwerpbestemmingsplannen voor de WA-Hoeve met betrekking tot de kleinschalige aantasting van het NNN en de daaraan door de provincie gekoppelde natuurcompensatie is vanaf begin 2022 een langdurige afstemming op gang gekomen. Gedurende vele gesprekken over diverse maanden is uiteindelijk gekomen tot een gedegen onderbouwing over de omvang en de impact van de aantasting en de daaraan gekoppelde compensatie voor de beide bestemmingsplannen. De onderbouwing voor het bestemmingsplan voor de historische middenas treft u aan in bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan (toegevoegd als bijlage 2, onder a, 11^e bullit).

Daarna werd in 2023 duidelijk dat Altrecht voorsnog geen opvolging kan geven aan de eerder overeengekomen vertrekdatum van 1 januari 2027. De daaropvolgende overleggen hierover met Altrecht, gemeente en de ontwikkelaar (BPD) hebben eveneens enkele maanden geduurd. De gesprekken hierover lopen nog altijd. Zie hieronder ook de opmerkingen bij "Kanttekeningen". Aangezien Altrecht nog eigenaar is van de gronden binnen het plangebied voor het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld wordt het niet opportuun geacht hier al een bestemmingsplan voor vast te stellen. BPD heeft aangegeven dat zij duidelijkheid en garanties wenst van Altrecht over de vertrekdatum, alvorens de gemeente te verzoeken het bestemmingsplan voor dit deelgebied vast te stellen.

Nu BPD reeds eigenaar is van de gronden in het plangebied voor de Historische Middenas en het hier voornamelijk om herbestemming van bestaande gebouwen gaat is er geen reden de besluitvorming over dit bestemmingsplan nog langer aan te houden. BPD heeft de gemeente dan ook gevraagd het bestemmingsplan voor de middenas vast te stellen.

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 (Besluit m.e.r.) 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 relatief 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.

Door BPD is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (bijlage 2, onder a, 3^e bullit bij toelichting bestemmingsplan). 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. Uw raad dient hierover te besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het mer-besluit is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

3.1 Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig

Bij besluit van 18 december 2020 heeft het college besloten over het sluiten van een anterieure en planschadeovereenkomst met BPD. In de gesloten overeenkomst komen partijen overeen welke rechten en plichten zij onderling hebben, wat de omvang van de planontwikkeling betreft en hoe onder andere wordt omgegaan met planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

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

In opdracht van BPD heeft het bureau Royal Haskoning DHV het bestemmingsplan opgesteld. De toelichting gaat in op het planvoornemen en 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, leiden de ingekomen zienswijzen tot enkele aanpassingen, maar blijft de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar.

De toelichting, regels en de verbeelding zijn bijgevoegd als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel.

5.1 *Ongewijzigd vaststellen BKP voor zover het plangebied HMA betreft.*

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 onder a, 2^e bullit en onder b, 3^e bullit) wordt gedetailleerd ingegaan op de huidige en beoogde ruimtelijke kwaliteit van de verschillende deelgebieden op de WA-Hoeve. Zo worden er kaders gegeven ter behoud van de algemene kwaliteit, cultuurhistorie, het bodemreliëf, de infrastructuur, het landschap, de ordening van de nieuwe bebouwing en de beeldkwaliteit van die bebouwing. Onderwerpen die hierbij aan bod komen zijn bijvoorbeeld "wonen in het bos" en klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, bouwvolumes en oriëntatie van bebouwing.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader is voor de planuitwerking. Ook zal het gaan dienen als leidraad voor het nog op te richten kwaliteitsteam (Q-team) WA-Hoeve en inspiratiedocument voor ontwerpers en architecten.

Nu alleen het bestemmingsplan voor de historische middenas voorligt, wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan alleen vast te stellen voorzover dat betrekking heeft op dit deelgebied. Voor de andere deelgebieden blijft het beeldkwaliteitsplan dan gelden als ontwerpplan. Op een later moment, bij de besluitvorming over de bestemmingsplannen voor die deelgebieden, kan ook een besluit worden genomen over het beeldkwaliteitsplan voor zover dit betrekking heeft op het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld.

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding het beeldkwaliteitsplan te herzien.

KANTTEKENINGEN

Relatie plangebieden tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Zoals onder 'Argumenten' beschreven is de ligging van bepaalde gronden in het NNN een risico. In de provinciale omgevingsverordening worden oplossingsrichtingen geboden. De toepasbaarheid van deze richtingen en de keuzes die aan de hand hiervan zijn gemaakt voor deze ontwikkeling staan beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierover is overeenstemming bereikt met de provincie. Het beleid van de provincie is op dit onderdeel echter constant in ontwikkeling, wat kan betekenen dat op een later moment alsnog een nadere onderbouwing/verantwoording nodig is. Dit staat vaststelling van het bestemmingsplan echter nu niet in de weg.

PARTICIPATIE

In de voorbereiding van dit plan is verschillende keren met diverse (groepen) belanghebbenden gesproken. Daarnaast hebben betrokkenen zowel op de gebiedsvisie als op het ontwerp van dit bestemmingsplan kunnen reageren. Dat hebben verschillende betrokkenen ook gedaan. In bijgaande Nota van Zienswijzen wordt gereageerd op de ingediende zienswijzen. Het plan is naar aanleiding van deze zienswijzen en eerdere reactie op enkele onderdelen aangepast en nader onderbouwd.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

FINANCIËLE TOELICHTING

De ontwikkelingen op de WA-Hoeve betreffen in essentie een particulier initiatief. Voor de behandeling van een bestemmingsplan gelden de gebruikelijke leges (€ 34.000,- per plan). Voor het overige heeft

het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente; alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer BPD. Met BPD is in 2021 anterieure overeenkomst gesloten (nav een collegebesluit hierover op 18 december 2020). Hierin is onder meer opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

Bij de ontwikkeling van de WA-Hoeve dient Altrecht, conform het gestelde in de Gebiedsvisie WA-Hoeve, inzicht te geven in de opbrengsten en kosten per ontwikkelveld. De HMA valt echter buiten deze afspraak.

JURIDISCHE ASPECTEN

In artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zes weken ter inzage hebben gelegen voor het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen. De ontwerpplannen hebben van 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal negentien (19) zienswijzen ontvangen. Zoals bij argument 1.1 is aangegeven leiden deze zienswijzen tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Met in achtneming van deze aanpassingen zijn er verder geen belemmeringen om het plan vast te stellen.

Aangezien er meer dan 11 woningen in een aangesloten gebied kunnen worden gebouwd conform de mogelijkheden van het bestemmingsplan is op het onderhavig plan de Crisis- en herstelwet van toepassing, (artikel 1.1 lid 1 onder a, juncto bijlage I, onder 3.1 van de Crisis en Herstelwet). Dit betekent dat alle gronden van beroep binnen de beroepstermijn dienen te worden ingediend en dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in principe binnen zes maanden een uitspraak moet doen op een eventueel ingediend beroep.

DUURZAME ASPECTEN

De voorwaarden met betrekking tot duurzaam bouwen in de HMA zijn reeds in de met BPD gesloten anterieure overeenkomst vastgelegd. Zo is overeengekomen dat de te realiseren nieuwbouwwoningen in de het plangebied zullen voldoen aan de duurzaamheidsvoorschriften van de gemeente, zoals vastgelegd in de notitie Ambities Zeist Duurzaam bouwen, d.d. 6 juli 2017. De ambitie houdt onder andere in dat:

- a. de te realiseren nieuwbouwwoningen voldoen aan 'Nul-Op-de-Meter (NOM)';
- b. het project een GPR-score van minimaal 8,0 (GPR versie 4.3) haalt.
- c. de nieuwbouwwoningen niet voorzien zijn van een gasaansluiting;
- d. voldaan wordt aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit.

Daarnaast zal bij de ontwikkeling het principe van natuurinclusief bouwen worden gehanteerd. Dat houdt in dat het project bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit en natuurwaarden in de het plangebied.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bieden de kaders om hierin te voorzien.

Communicatie, Informatie en Automatisering

De vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan maken we op de reguliere wijze via het "Gemeentebld" en de gemeentelijke en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) bekend. De initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen worden per brief geïnformeerd.

VERDERE PROCES

UITVOERING

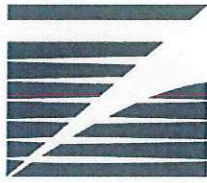
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal BPD over gaan tot het transformeren/ontwikkelen van de gronden en gebouwen.

Planning

November 2023	: beeld- en oordeelsvorming plan in raad
Januari 2024	: besluitvormende raad
Februari 2024	: gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voorleggen aan GS van de provincie Utrecht voor goedkeuring;
Februari 2024	: informeren initiatiefnemer en indieners van de zienswijze over het besluit
Maart 2024	: ter inzage legging vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.
Daarna Plan onherroepelijk in werking of behandeling beroep bij de Raad van State	

BIJLAGEN

- 1) Voorbereidingsbesluit vormvrije mer WA-Hoeve, HMA met bijlage aanmeldnotitie (zie bijlage 2 onder a, 3^e bullit)
- 2) Bestemmingsplan "WA-Hoeve, Historische Middenas" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPWAHoeveHistMidAs-GV01
 - a. Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting met bijlagen **AANGEPAST**:
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 1 Cultuurhistorische verkenning;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei Willem Arntsz Hoeve – Den Dolder 2022;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 3 Aanmeldnotitie;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 4 Onderzoek verkeer en parkeren;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 5 Onderzoek kruispunt N238-Vijverhof;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 6 Onderzoek luchtkwaliteit;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 7 Onderzoek externe veiligheid;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 9 Watertoets;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 10 Quickscan flora en fauna;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 11 NNN-toets;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 12 Natuurtoets soortenbescherming;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 13 Onderzoek stikstof;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 14 Archeologisch vooronderzoek;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 15 Vooronderzoek CE;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 16 Laddertoets;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Toelichting_Bijlage 17 Nota van zienswijzen **AANGEPAST**"
 - b. Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Regels (**AANGEPAST**) met bijlagen:
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Regels_Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Regels_Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Regels_Bijlage 3, Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei Willem Arntsz Hoeve – Den Dolder 2022
 - c. Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas_Verbeelding



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 24RV003

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2023

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen, zoals opgenomen in bijgaande nota van zienswijzen.
2. Vast te stellen dat voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage benodigd is.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een gesloten anterieure overeenkomst.
4. Het bestemmingsplan "WA-Hoeve, Historische Middenas" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPWAHoeveHistMidAs-GV01 in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 15 december 2021.
5. Het beeldkwaliteitsplan "WA-Hoeve" voorzover dit betrekking heeft op het plangebied van het bestemmingsplan "WA-Hoeve, Historische Middenas" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPWAHoeveHistMidAs-GV01 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2024

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

A.C. Grinwis, plv. voorzitter

