

Gemeente Zeist (3^e WIJZIGING)

12RAAD0033

Ronde Tafel : 19 april 2012
Debat : 08 mei 2012
Raadsvergadering : 04 september 2012
Gewijzigd voorstel : 3 juli 2012
Portefeuillehouder : Jacqueline Verbeek
Organisatieonderdeel: Publiek & Dienstverlening
Telefoon : 030 - 6987413
Datum : 3 juli 2012
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

VOORSTEL

1. De overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen", overnemen;
2. instemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
3. het bestemmingsplan met de plannaam "Zeist Centrum e.o." en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPZeistCentrumeo.VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vaststellen in elektronische vorm;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vaststellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
6. het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien de Inspectie Leefomgeving en Transport en GS hiermee instemmen.

BESLUIT RAAD

04 september 2012

Gemeenaderend vastgesteld, met aantekening dat de fracties van GDZ en Pro Zeist worden geacht tegen de onderdelen: Parkeren onder Bethanieplein en Wijziging hoogte overige bouwwerken te hebben gestemd.
Tevens motie aangenomen (bijgevoegd)

12RAAD0033

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opsteller: A.C. de Bruin

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

VOORSTEL

1. De overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”, overnemen;
2. instemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”;
3. het bestemmingsplan met de plannaam “Zeist Centrum e.o.” en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPZeistCentrumeo.VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vaststellen in elektronische vorm;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vaststellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
6. het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien de Inspectie Leefomgeving en Transport en GS hiermee instemmen.

INLEIDING

Op 27 april 2010 heeft de raad besloten in te stemmen met de Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. In het plangebied gelden nu nog 16 bestemmingsplannen of planologische regelingen, waarvan de oudste dateert uit 1937. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt in hoofdzaak beoogd om deze verschillende planologische regelingen en bestemmingen over te zetten naar één actueel en digitaal bestemmingsplan.

De ervaring leert dat het een stuk moeilijker wordt om snel een nieuw bestemmingsplan tot stand te brengen als daarin nieuwe ontwikkelingen (bouwplannen) worden opgenomen die niet passen binnen het oude bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen leiden immers vaak tot bezwaren en daarmee tot tijdrovende procedures. Om die reden is eerder besloten dat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Dit betekent overigens niet dat er helemaal geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen kan eventueel een aparte planologische procedure worden opgestart.

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

Doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

ARGUMENTEN**1. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners**

Het voorontwerp is in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan de provincie Utrecht, gemeente Utrecht, gemeente De Bilt, gemeente Bunnik, Gasunie, KvK Midden-Nederland, waterschap HDSR en de Vrom inspectie. Door de Gasunie, de provincie Utrecht, KvK, gemeente Bunnik en het waterschap is gereageerd op het voorontwerp. Zij stemmen in met de inhoud van het plan. Van de overige

overleginstanties hebben wij geen reactie ontvangen. Voor deze instanties gaf het voorontwerp geen aanleiding om te reageren.

2. Er is geen sprake van milieutechnische belemmeringen

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om die reden gelden er geen belemmeringen vanuit milieu, zoals geluid, externe veiligheid e.d. In overleg met de Milieudienst is wel een milieuparagraaf opgesteld welke deel uitmaakt van de toelichting. Op deze manier wordt duidelijk waarop moet worden gelet als er zich te zijner tijd nieuwe ontwikkelingen zouden voordoen.

3. Er heeft geen uitgebreide inspraakronde plaatsgevonden

Bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten (27 april 2010, 10RAAD0017) is besloten dat er geen gelegenheid tot inspraak zou worden geboden. Omdat de bestaande rechten in het nieuwe plan worden overgenomen, was de verwachting dat er geen bezwaren zouden worden ingediend. Gezien de omvang van het plangebied is wel besloten om belangstellenden de gelegenheid te bieden om kennis te nemen van de gewijzigde opbouw van (met name) de kaarten voor het gebied en te controleren of de planologische rechten goed zijn overgezet. Op 20 januari 2010 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden die door ongeveer 500 mensen is bezocht. Van 51 bezoekers is een schriftelijke reactie ontvangen. Deze zijn van een gemeentelijk antwoord voorzien. Vervolgens is een reactienota opgesteld. Hoewel veel reacties betrekking hadden op meer algemene onderwerpen (zoals de ontwikkeling van het centrumgebied) en niet direct gaan over het bestemmingsplan, heeft een aantal reacties geleid tot aanpassingen.

4. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 9 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de formele termijn zijn 16 zienswijzen ingediend.

Eerder heeft de gemeenteraad besloten dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De RK Woningbouwvereniging en Stichting Reinaerde zijn het niet eens met dit uitgangspunt en hebben een zienswijze ingediend:

- De R.K. Woningbouwvereniging is het niet eens met het feit dat de woningbouwplannen voor het Zomerkwartier niet in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit terwijl de gemeenteraad in 2009 met de stedenbouwkundige visie voor het gebied (planologisch kader) heeft ingestemd en de visie – volgens de Woningbouwvereniging – zou worden opgenomen in een bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft herhaaldelijk overleg plaatsgevonden met de R.K. Woningbouwvereniging. Uiteindelijk is met de woningbouwvereniging afgesproken dat de gemeente op korte termijn een bestemmingsplanprocedure zal opstarten dat het project van de R.K. Woningbouwvereniging mogelijk maakt. Daarop heeft de R.K. Woningbouwvereniging haar zienswijze ingetrokken.

- Reinaerde verwijst in haar zienswijze naar de besluiten die zijn genomen over de verplaatsing van De Berk en De Meerklank naar de Gammalocatie (Geiserlaan). Reinaerde verzoekt om deze uitgangspunten te verwerken in het bestemmingsplan.

Voor deze ontwikkeling geldt hetzelfde als voor de plannen voor het Zomerkwartier. De plannen zijn nog onvoldoende uitgewerkt om al in dit bestemmingsplan mee te nemen.

Voor de samenvatting en de beantwoording van bovenstaande en de overige zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”. Als gevolg van de zienswijzen wordt het plan op enkele onderdelen gecorrigeerd, aangevuld en gewijzigd. Van ingrijpende wijzigingen is geen sprake.

5. Voorgesteld wordt om het plan op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen

Zoals aangegeven geven de zienswijzen aanleiding om het plan op onderdelen te wijzigen. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen hebben tot doel om geconstateerde onvolkomenheden in het plan te herstellen. Verder gaat het om toevoegingen waardoor het

plan wordt verduidelijkt. Ook de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”.

6. Bescherming van monumentale structuren en van rijkswege beschermde dorpsgezichten wordt geregeld in de planregels

Binnen het plangebied is een tweetal van rijkswege beschermde dorpsgezichten aanwezig. Het gaat om Het Slot en omgeving en het Wilhelminapark en omgeving. In de Monumentenwet is bepaald dat de bescherming van deze van rijkswege beschermde dorpsgebieden moet worden geregeld in het bestemmingsplan. Hiertoe is de dubbelbestemming “Waarde-Cultuurhistorie 1” opgenomen. Hieraan is een “omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk, of van werkzaamheden” (voorheen aanlegvergunning) gekoppeld.

Naast de van rijkswege beschermde dorpsgezichten zijn binnen het plangebied ook diverse van rijkswege beschermde monumentale structuren en laanstructuren aanwezig (zoals het Walkartpark en het landschapspark bij Slot Zeist). De bescherming van deze structuren verloopt via de Monumentenwet, en dus niet via het bestemmingsplan. Deze structuren zijn echter wél op de verbeelding aangeduid, binnen de bestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie-1’. Deze aanduiding heeft slechts een signalerende functie. Voor elke wijziging in een rijksmonument is een monumentenvergunning nodig die wordt getoetst door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het bestemmingsplan heeft hier geen aanvullende waarde (anders dan de signalering). In de planregels is daarom opgenomen dat geen afwijking (voor bouwen en voor werken en werkzaamheden) nodig is als reeds een monumentenvergunning is vereist. Zonder deze uitzondering voor rijksmonumenten zou een dubbele vergunningplicht ontstaan, waarbij er op dezelfde gronden wordt getoetst. In het ontwerpbestemmingsplan waren deze structuren nog niet opgenomen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Verder komen in het plangebied diverse individuele objecten voor met een monumentale waarde, zoals rijks- en gemeentelijke monumenten. Deze monumenten worden niet op de verbeelding aangeduid. Voor deze systematiek is gekozen, omdat de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke erfgoedverordening een eigen beschermingsregime kennen via een vergunningensysteem. Het opnemen van monumentenbestemmingen op de verbeelding zou bovendien betekenen dat van iedere mutatie in het monumentenregister een bestemmingsplantraject in gang moet worden gezet. Dit wordt niet doelmatig geacht.

7. Naar aanleiding van de behandeling in de Ronde Tafel wordt voorgesteld de NvZ aan te passen

Op 19 april 2012 is tijdens de Ronde Tafel het ontwerpbestemmingsplan Zeist Centrum e.o. besproken. Tijdens deze avond is een aantal verzoeken gedaan tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een tweetal punten leidt dit tot aanpassing van de planregels; voor het overige wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd te laten. De aanpassingen die worden doorgevoerd zijn bedoeld om enkele omissies in de planregels te herstellen. Verder is gebleken dat het bestemmingsplan een onduidelijkheid bevat waardoor bij de toetsing van bouwplannen verwarring kan ontstaan over de hoeveelheid bouwmogelijkheden binnen een bouwvlak. Om deze onduidelijkheid weg te nemen, is het wenselijk de regels op dit punt aan te passen. Verder dient de regeling bij een tweetal wijzigingsbevoegdheden in overeenstemming te worden gebracht met eerdere besluitvorming van de raad. Tot slot wordt voorgesteld een aanpassing in de toelichting door te voeren.

In het onderstaande wordt één en ander verder toegelicht. Voorgesteld wordt om de “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” overeenkomstig hetgeen wordt voorgesteld aan te passen.

Tijdens de Ronde Tafel heeft de ‘Stichting Geen Verhoging van de Maximale Bouwhoogte in Centrum Zeist’ (hierna: de Stichting) verzocht om het bestemmingsplan op een viertal punten te wijzigen. Bij e-mail van 20 april 2012 heeft het Comité Omwonenden Binnenterrein (hierna: het Comité) een verzoek met gelijke strekking gedaan. Op deze plaats wordt hierop ingegaan en wordt per punt een voorstel gedaan om al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan over te gaan.

Oppervlakte torens

Het verzoek van de Stichting en het Comité is om de bepaling met betrekking tot de maximale oppervlakte van torens in artikel 13.2.2, onder g van de regels te schrappen. Tijdens de Ronde Tafel is toegezegd dat deze

regel zal worden geschrapt. De watertoren aan de Bergweg heeft een eigen regeling gekregen. De overige bepalingen met betrekking tot torens zijn niet meer nodig.

Bescherming Beschermd Dorpsgezicht

De Stichting en het Comité hebben verzocht de bebouwing in het beschermde dorpsgezicht Wilhelminapark meer bescherming toe te kennen dan alleen de advisering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie. Tijdens de Ronde Tafel is toegezegd om de beschermingsregeling aan te vullen met de bebouwing. Daartoe wordt artikel 25.3, onder b van de regels aangevuld met een volgende bepaling: *“Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod in het beschermde dorpsgezicht, mits de kenmerkende bebouwing van het beschermde dorpsgezicht ‘Wilhelminapark’ bestaande uit de overwegend witgepleisterde villa’s rondom de vijverpartij, de kenmerkende dichte villabebouwing langs overwegend gebogen lanen en het L-vormig woningblok met een geometrisch aangelegd plantsoen en vijver, daardoor niet wordt aangetast”.*

Slotlaan 304 t/m 320 in relatie tot Beschermd Dorpsgezicht

De Stichting heeft aangegeven dat de huisnummers Slotlaan 304 tot en met 320 (Chinees LinFa) deel uit maken van het Beschermd Dorpsgezicht. Tijdens de Ronde Tafel is dat bevestigd en is uitgelegd dat de kaart met monumentale structuren in Zeist zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daaronder vallen ook de huisnummers Slotlaan 304 tot en met 320. In de Nota van Zienswijze is dit reeds als ambtshalve wijziging opgenomen, zodat het bestemmingsplan op dit punt geen aanpassing behoeft.

Ondergrondse bouwmogelijkheden

Het verzoek van de Stichting en het Comité is om voor de schoolgebouwen op het Binnenterrein ook de ondergrondse bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak te schrappen. In het bestemmingsplan is reeds bepaald dat buiten de bouwvlakken ondergronds bouwen niet is toegestaan.

Om na volgende redenen wordt voorgesteld niet aan dit verzoek tegemoet te komen. De omwonenden hebben in het verleden met succes de ondergrondse bouwmogelijkheden onder het schoolplein aangevochten. De Raad van State vond die bouwmogelijkheden niet aanvaardbaar omdat een parkeerkelder ten koste van het groene binnenplein zou gaan. Bij de Raad van State stond niet het onderkelderen van de schoolgebouwen ter discussie en daarover is dus ook geen uitspraak gedaan.

Nu is de wens van de Stichting en het Comité om onder de schoolgebouwen ook geen bebouwing toe te staan. Daarvoor zijn geen valide redenen. Op grond van het bestemmingsplan kunnen alle gebouwen worden onderkelderd, waaronder ook de woningen van de omwonenden. Er zijn geen goede redenen om de schoolgebouwen op het binnenterrein daarvan uit te sluiten. Bij sloop- en vervangende nieuwbouw kan een kelder onder het schoolgebouw worden gerealiseerd. Die kan voor parkeren worden gebruikt, maar ook voor andere kelderruimte. Het gaat om relatief kleinschalige schoolgebouwen die niet verder kunnen worden uitgebreid. Ook een eventuele parkeerkelder zal derhalve kleinschalig zijn, ten behoeve van eigen personeel. In dat geval kan de parkeerkelder ook bijdragen aan een oplossing van de parkeerproblematiek in de buurt. Een grootschalige openbare parkeergarage is niet mogelijk.

Gezien het voorgaande wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd te laten.

Onduidelijkheid bebouwingspercentage

Naar aanleiding van opmerkingen over het perceel Utrechtseweg 87 is geconstateerd dat het bestemmingsplan een onduidelijkheid bevat, waardoor bij de toetsing van bouwplannen verwarring kan ontstaan over de hoeveelheid bouwmogelijkheden binnen een bouwvlak.

Deze onduidelijkheid houdt in dat uit de regels en de verbeelding niet in alle gevallen duidelijk genoeg blijkt voor welk gedeelte van het bouwvlak nu welk bebouwingspercentage geldt. Dit kan tot onduidelijkheden leiden bij het toetsen van bouwplannen, waardoor verwarring kan ontstaan over de hoeveelheid bouwmogelijkheden binnen een bouwvlak.

Om elke verwarring op dit punt te voorkomen, wordt voorgesteld de regels als volgt aan te passen (het cursieve gedeelte betreft de aanpassing):

- het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100% bedragen, tenzij op de verbeelding een ander maximum bebouwingspercentage voor het bouwvlak of een gedeelte van het bouwvlak is aangeduid;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangeduide percentage voor het bouwvlak of het aangeduide gedeelte van het bouwvlak niet worden overschreden.

Omdat in de bouwregels met standaardformuleringen is gewerkt, wordt voorgesteld ook de andere bestemmingen, waarin deze bouwregels voorkomen, op dezelfde wijze aan te passen. Hiermee wordt bovengenoemde onduidelijkheid voor het gehele bestemmingsplan weggenomen.

Aanpassing in de toelichting

In paragraaf 3.4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid. Onderdelen die hier onder andere aan de orde komen zijn de 'Structuurvisie Zeist 2020' en het 'Groenstructuurplan'. Abusievelijk staat ten aanzien van deze beleidsstukken vermeld dat deze in voorbereiding zijn, hetgeen ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan ook het geval was. Voorgesteld wordt om de tekst in paragraaf 3.4.1 en paragraaf 3.4.5 aan te passen en hierin aan te geven dat de 'Structuurvisie Zeist 2020' op 7 maart 2011 en het 'Groenstructuurplan' op 6 september 2011 zijn vastgesteld door uw Raad. Het betreft hier een tekstuele aanpassing en heeft geen gevolgen voor de strekking van de toelichting.

Samenvatting

Overeenkomstig het voorgaande wordt voorgesteld om de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" op de volgende punten aan te passen:

- de bepaling met betrekking tot de maximale oppervlakte van torens in artikel 13.2.2, onder g wordt verwijderd;
- de bebouwing in het beschermde dorpsgezicht Wilhelminapark wordt meer bescherming geboden door artikel 25.3, onder b van de regels aan te vullen met een bepaling die voorschrijft dat de kenmerkende bebouwing van het beschermde dorpsgezicht Wilhelminapark niet wordt aangetast.
- de regeling ten aanzien van de bebouwingspercentages voor bouwvlakken wordt verduidelijkt door de regels op dit punt aan te scherpen.
- in paragraaf 3.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de 'Structuurvisie Zeist 2020' op 7 maart 2011 en het 'Groenstructuurplan' op 6 september 2011 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Over genoemde aanpassingen in het bestemmingsplan is uw Raad per brief van 27 april 2012 (kenmerk 12uit03791) geïnformeerd. Na verzending van deze brief is gebleken dat bij hetgeen was opgenomen over de wijzigingsbevoegdheden enige aanscherping nodig is als gevolg van besluitvorming door uw Raad. Verder is een kleine omissie geconstateerd in de toelichting. Deze aanpassingen zijn zodoende niet in bovengenoemde brief opgenomen.

8. Naar aanleiding van de behandeling in het Debat wordt voorgesteld de NvZ aan te passen

Wijzigingsbevoegdheden

Naar aanleiding van de Ronde Tafel en het Debat, en gelet op de Motie Slottuinen Zeist (2008), het Amendement Sportvelden achter Slot (Structuurvisie) en het Groenstructuurplan, wordt voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheden zodanig aan te passen dat de bestaande sport- en recreatieve functies behouden blijven bij het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen. Bij het genoemde herstel mag geen afbreuk worden gedaan aan de belangen van de sportverenigingen en hun leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van de sportvelden voor de inwoners van Zeist. Verder dienen de bestaande sport- en recreatieve functies landschappelijk beter te worden ingepast.

Om het voorgaande te kunnen realiseren, is het nodig om in het plan ook reële mogelijkheden voor een herschikking van sport- en recreatieve functies op te nemen. Een verplaatsing van een sport- of recreatieve functie binnen het gebied van de Slottuinen is immers alleen reëel als de daarbij behorende voorzieningen (zoals kleedkamers/kantine) ook kunnen meeverhuizen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' voorzagt nog niet in die mogelijkheid.

Deze mogelijkheid zat al wel in het vorige bestemmingsplan 'Het Slot e.o.', in de vorm van 'Wijzigingsbevoegdheid 4'. Daarin was geregeld dat bij een herschikking en concentratie ter plaatse van de sportvelden en atletiekbaan Blikkenburg op deze locatie ook bouwmogelijkheden voor kleedkamers en kantines moesten komen. Die mogelijkheid in 'Wijzigingsbevoegdheid 4' is in 2005 door de Raad van State vernietigd, omdat aan de bouw van nieuwe sportbebouwing (kleedkamers/kantine) ter plaatse van de sportvelden en atletiekbaan Blikkenburg niet de voorwaarde was gekoppeld dat de bestaande sportgebouwen achter het Slot dan moesten worden gesloopt en verwijderd. Dat betekende dat het theoretisch mogelijk was om nieuw te bouwen zonder het bestaande te amoveren.

Omdat 'Wijzigingsbevoegdheid 4' door de Raad van State was vernietigd, is deze niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' (koud overzetten). Gelet op de discussies tijdens de Ronde Tafel en het Debat en gelet op de Motie 2008, het Amendement op de Structuurvisie en de vaststelling van het Groenstructuurplan, wordt voorgesteld om niet alleen de wijzigingsbevoegdheden voor het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen aan te passen, maar ook de wijzigingsbevoegdheid voor de herschikking en concentratie ter plaatse van de sportvelden en atletiekbaan Blikkenburg weer op te nemen ('wijzigingsbevoegdheid 4' uit het oude plan Het Slot e.o.). Uiteraard wordt nu wel uitdrukkelijk bepaald dat nieuwe bebouwing alleen is toegestaan ter vervanging van de bestaande bebouwing in dezelfde omvang en alleen na sloop van de bestaande bebouwing. Voorgesteld wordt de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" overeenkomstig het onderstaande aan te passen.

De aangepaste wijzigingsbevoegdheden komen dan als volgt te luiden:

32.3 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' (volkstuinten Hernhuttersingel & BB-gebouw/Koelaan) te wijzigen in de bestemming Groen - Beeldbepalend als bedoeld in artikel 11, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen geschiedt met behoud van de bestaande recreatieve- en sportfuncties in het gebied tussen de Waterigeweg, de Blikkenburgerlaan en de Zinzendorflaan;
- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen mag geen afbreuk doen aan de belangen van de sportverenigingen en hun leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van de sportvelden voor de inwoners van Zeist;
- de bestaande sport- en recreatieve functies landschappelijk beter worden ingepast;
- de cultuurhistorische en landschappelijke relatie met Slot Zeist wordt hersteld;
- de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd.

32.4 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' (sportvelden achter Het Slot) te wijzigen in de bestemming Groen - Beeldbepalend als bedoeld in artikel 11, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen geschiedt met behoud van de bestaande recreatieve- en sportfuncties in het gebied tussen de Waterigeweg, de Blikkenburgerlaan en de Zinzendorflaan;
- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen mag geen afbreuk doen aan de belangen van de sportverenigingen en hun leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van de sportvelden voor de inwoners van Zeist;
- de bestaande sport- en recreatieve functies landschappelijk beter worden ingepast;
- de cultuurhistorische en landschappelijke relatie met Slot Zeist wordt hersteld;
- de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd.

Vervolgens wordt voorgesteld een 'wro-zone wijzigingsgebied 2A' toe te voegen voor het gebied 'sportvelden en atletiekbaan Blikkenburg'. Daarbij zijn de oude voorwaarden voor wijziging uit het bestemmingsplan 'Het Slot e.o.' overgenomen, met toevoeging van de voorwaarde dat nieuwbouw alleen mogelijk is als de bestaande

bebouwing wordt gesloopt en verwijderd. Met dit laatste wordt de eerder genoemde uitspraak van de Raad van State in acht genomen.

32.5 wro-zone - wijzigingsgebied 2A

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de herschikking en concentratie van sport- en recreatieve functies vanwege het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen, het plan zodanig te wijzigen dat in wijzigingsgebied 2A nieuwe bebouwing en parkeervoorzieningen mogelijk worden gemaakt ten behoeve van de herschikking en concentratie van sport- en recreatieve voorzieningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. nieuwe bebouwing en parkeervoorzieningen worden alleen toegestaan als eenzelfde oppervlakte bestaande bebouwing en parkeervoorzieningen in 'wro-zone wijzigingsgebied 1 en/of 2' worden gesloopt en verwijderd;
2. de nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd buiten het gebied dat als beschermd dorpsgezicht is aangewezen;
3. niet meer dan 2.600 m² bebouwing wordt toegestaan;
4. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
5. de nokhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter bedraagt;
6. de historische lanenstructuur langs het Filosofenlaantje wordt gehandhaafd;
7. de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht langs het Filosofenlaantje worden beschermd;
8. vooraf de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke Monumentencommissie om advies zijn gevraagd.

9. Aanpassingen naar aanleiding van externe signalen t.a.v. 1^e en 2^e Dorpsstraat

Bij brief van 30 mei 2012, met kenmerk 12uit04839, bent u geïnformeerd over de redenen die hebben geleid tot het advies om de vaststelling van het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. niet te behandelen tijdens de raadsvergadering van 22 mei jl. Aanleiding daarvoor waren externe signalen dat het bestemmingsplan voor het gebied 1^e en 2^e Dorpsstraat toch nog enkele onjuistheden dan wel onduidelijkheden zou bevatten en op onderdelen niet geheel in overeenstemming zou zijn met bestaande rechten en verplichtingen uit het vigerende bestemmingsplan.

Zeister Standaard

Zoals gezegd zijn naar aanleiding van eerder genoemde signalen vragen gerezen over het 'koud overzetten' van de bestemmingen aan Het Rond en de Dorpsstraten. Dit vanuit het principe dat de huidige rechten en verplichtingen moeten worden gerespecteerd. Om die vragen weg te nemen zijn deze bestemmingen (Centrum-1, Centrum-2, Centrum-3 en Gemengd) nogmaals nauwkeurig gecontroleerd.

Daaruit is een aantal aanpassingen van met name de regels voortgevloeid. Die houden verband met de omstandigheid dat in het ontwerpbestemmingsplan het nodige gewicht is toegekend aan de wens om te standaardiseren en het plan leesbaar te houden. Zo is in het ontwerpbestemmingsplan gewerkt met drie categorieën horeca, zoals die in de 'Zeister Standaard' worden gehanteerd (categorieën A, B en C). Dit terwijl in de meeste geldende bestemmingsplannen nog werd gewerkt met zes verschillende horeca-categorieën (categorie 1 t/m 6). Bij de controle, naar aanleiding van de op 21 mei jl. ontvangen externe signalen, bleek dat niet kan worden gegarandeerd, dat er bij het terugbrengen van 6 naar 3 categorieën horeca, geen geldende rechten worden beperkt. Om die reden wordt voorgesteld de horeca categorieën 1 t/m 6 uit de geldende plannen weer over te nemen en het plan op dit punt aan te passen.

Een ander punt heeft betrekking op de nadere eisen regeling uit het bestemmingsplan Het Rond. Middels deze nadere eisen regeling kunnen specifieke eisen worden gesteld waarmee in concrete gevallen bijvoorbeeld een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Het stellen van nadere eisen kan ambtshalve gebeuren maar kan ook plaatsvinden op verzoek van een derde.

De eerder genoemde wens om te standaardiseren volgens de 'Zeister Standaard' had tot gevolg dat deze regeling niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de controle is nu gebleken dat door het niet opnemen van deze regeling een discretionaire bevoegdheid van het college en daarmee strikt genomen dus geldende rechten verloren gaan. Hoewel sinds 2002 slechts een enkele keer gebruik is gemaakt van deze

* bevoegdheid, wordt gelet op het belang om geldende rechten te garanderen voorgesteld deze regeling uit het
* vigerende bestemmingsplan op te nemen.
*

* Deze voorstellen hebben tot gevolg dat, om te voldoen aan het door de raad vastgelegde uitgangspunt om de
* bestaande bestemmingsplannen “koud over te zetten” en de geldende rechten daarbij één op één over te
* nemen, op deze punten wordt afgeweken van de ‘Zeister Standaard’.
*

* Beschrijving in hoofdlijnen

* Verder wordt voorgesteld ten aanzien van de ‘beschrijving in hoofdlijnen’, zoals die in de geldende
* bestemmingsplannen nog werd gehanteerd, een aantal aanpassingen door te voeren. In de Wet ruimtelijke
* ordening is de mogelijkheid om in de regels van een bestemmingsplan een ‘beschrijving in hoofdlijnen’ op te
* nemen geschrapt. In de nieuwe landelijke standaard voor bestemmingsplannen (SVBP2008) komt dan ook
* geen ‘beschrijving in hoofdlijnen’ meer voor. Om die reden zijn de teksten uit de ‘beschrijvingen in
* hoofdlijnen’, zoals die in de geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen, grotendeels overgebracht naar de
* toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
*

* Bij de controle is echter gebleken dat in de ‘beschrijvingen in hoofdlijnen’ van de geldende plannen ook een
* aantal concrete toetsingscriteria is opgenomen. Die zijn zoals gezegd in de toelichting van het
* ontwerpbestemmingsplan terecht gekomen, terwijl ze in de planregels thuis horen (want anders kan er niet
* aan worden getoetst). Zo is de passieve uitsterfregeling voor zware horeca (categorie 5) in de 2^e Dorpsstraat in
* de gebruiksregels van de bestemming ‘Gemengd’ opgenomen. Dit zorgt ervoor dat, indien het gebruik voor
* categorie 5-activiteiten is beëindigd en de opstallen weer in gebruik zijn genomen voor één van de rechtstreeks
* toegelaten functies, het gebruik voor horeca in categorie 5 niet langer is toegestaan. Hetzelfde geldt voor de
* mogelijkheden om nabij Het Rond ook forumondersteunende detailhandel, kantoren en bedrijven mogelijk te
* maken (zoals een kleermaker, fotograaf, winkel in bruidsjurken). Deze mogelijkheid is weer opgenomen in de
* gebruiksbepalingen van de bestemming Centrum-3.
*

* Verder zijn ook de mogelijkheden om bij de functie openbare dienstverlening (zoals een postkantoor)
* verwante detailhandel en serviceverlening mogelijk te maken weer overgenomen (zoals internet en e-mail
* faciliteiten). Daarnaast is in de bestemmingen nog een aantal aanpassingen doorgevoerd om te voldoen aan de
* randvoorwaarde dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd. Alle aanpassingen die in dit kader
* worden voorgesteld, zijn opgenomen in paragraaf 3.3.2 van de bij dit raadsvoorstel behorende “Nota van
* zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”. Uit oogpunt van de leesbaarheid wordt voor een gedetailleerd
* overzicht van de aanpassingen naar deze nota verwezen.
*

* Second Opinion

* Zoals hiervoor aangegeven heeft de controle ertoe geleid dat een aantal aanpassingen wordt voorgesteld. Om
* nu helemaal zeker te zijn dat met deze aanpassingen wordt voldaan aan het principe dat de huidige rechten en
* verplichtingen worden gerespecteerd, is besloten nog een externe juridische toets uit te laten voeren. Deze
* ‘second opinion’ is uitgevoerd door een bestuursrechtelijk advocaat, die overigens niet eerder bij de
* voorbereiding van het bestemmingsplan was betrokken.
*

* De eindconclusie van deze second opinion is dat de beoogde nieuwe planregeling voldoet aan het
* uitgangspunt om bestaande rechten en verplichtingen te respecteren. De beoogde nieuwe planregeling voldoet
* derhalve nu wel volledig aan de door uw raad vastgelegde hoofddoelstelling voor dit bestemmingsplan om de
* bestaande bestemmingsplannen ‘koud over te zetten’ naar een actueel en digitaal bestemmingsplan en om de
* geldende rechten daarbij één op één over te nemen.
*

* Over de stappen die naar aanleiding van de eerder genoemde signalen zijn gezet, wordt u per separate brief
* (met kenmerk 12uit05510) geïnformeerd.

KANTTEKENINGEN

“Koud overzetten” niet altijd mogelijk

In de Uitgangspuntennotitie is de hoofddoelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan verwoord: de
bestaande bestemmingsplannen “koud overzetten” naar een actueel en digitaal bestemmingsplan en de

geldende rechten daarbij één op één overnemen. Dat is echter geen eenvoudige opgave. Op dit moment gelden er in het gebied 16 verschillende bestemmingsplannen, die alleen al naar ouderdom uiteenlopen van 1937 tot 2009, en die moeten worden samengebracht in één actueel en digitaal bestemmingsplan. Daar komt bij dat in 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, waarin een landelijke standaard (op hoofdlijnen) voor bestemmingsplannen is vastgelegd (de SVBP2008). Op basis daarvan heeft het gemeentebestuur een eigen uitgewerkte standaardregeling vastgesteld voor alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen (de "Zeister Standaard"). Dit betekent dat alle geldende bestemmingsplannen in het keurslijf van de SVBP2008, inclusief de "Zeister Standaard", moeten worden geperst. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd en dat de overzetting moet voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Tot slot ziet het nieuwe bestemmingsplan er ook nog heel anders uit dan de oude bestemmingsplannen. De voorheen gebruikelijke analoge kaarten en boekjes met planvoorschriften worden vervangen door computerbestanden die digitaal kunnen worden geraadpleegd en uitgewisseld. De analoge kaarten en boekjes van het nieuwe bestemmingsplan blijven nog wel bestaan, maar hebben per 1 januari 2010 geen juridisch bindende werking meer.

Om een dergelijke complexe omzetting inzichtelijk te maken, is in de Uitgangspuntennotitie nauwkeurig uiteengezet hoe de overzetting is aangepakt. De uitgangspunten zijn uitgewerkt in het nieuwe bestemmingsplan.

Standaardregels leiden soms tot knelpunten

In de praktijk leidt het toepassen van de standaardregels soms tot knelpunten. Zo is in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan (overeenkomstig de "Zeister Standaard") bepaald dat binnen de bestemming Sport lichtmasten mogen worden opgericht tot een hoogte van 18 meter. Geen onredelijke hoogte, aangezien door verschillende bonden (KNVB, NOC*NSF) een minimale hoogte van 15 meter wordt geëist. Uitgangspunt is dat sportverenigingen binnen de huidige maatstaven moeten kunnen functioneren.

In maart 2011 heeft tennisvereniging Griffensteyn een omgevingsvergunning aangevraagd voor het plaatsen van 10 lichtmasten met een hoogte van 10 meter. Voor deze aanvraag is een uitgebreide procedure o.g.v. de Wabo noodzakelijk. In bestemmingsplan Het Slot e.o. was weliswaar ook al een hoogte van 18 meter opgenomen, maar dit planvoorschrift is uiteindelijk vernietigd door de Raad van State. Niet omdat de hoogte van 18 meter niet acceptabel is, maar omdat de formulering van het planvoorschrift naar het oordeel van de RvS onduidelijk was.

Door verschillende bewoners van de Waterigeweg zijn zienswijzen ingediend tegen de omgevingsvergunning. Gelet op de bezwaren van omwonenden tegen de masten, is het voorstelbaar dat zij niet gelukkig zijn met het de regeling die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, die (bij recht) lichtmasten van 18 meter mogelijk maakt. Om die reden wordt voorgesteld om artikel 15 van de planregels aan te passen. Het voorstel is om bij recht 10 meter toe te staan. Dit is conform de aanvraag van de tennisvereniging, die naar verwachting zal worden vergund. Daarnaast zal in de planregels een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen. Deze bepaling maakt het voor het college mogelijk om masten tot een hoogte van 18 meter toe te staan. Hierbij wordt als voorwaarde opgenomen dat middels onderzoek moet worden aangetoond dat er geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving.

Overigens heeft geen van de bewoners van de Waterigeweg een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid hebben wij de bezwaren toch betrokken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan. Ook de tennisvereniging is geïnformeerd. Een vertegenwoordiger van de tennisvereniging heeft aangegeven dat de tennisvereniging kan instemmen met de hierboven beschreven regeling.

*** Kwalitatief hoogwaardige horeca**

- * Zoals aangegeven onder punt 9 wordt voorgesteld een aantal concrete toetsingscriteria uit de 'beschrijvingen in hoofdlijnen' van de geldende plannen over te hevelen naar de direct juridisch bindende planregels. Eén van deze toetsingscriteria is de eis van kwalitatief hoogwaardige horeca. De overname van dit criterium in de planregels strookt met de wens van 'koude omzetting'. De advocaat welke de eerder genoemde second opinion heeft uitgevoerd, heeft erop gewezen dat het de vraag is of deze regeling bij een bestuursrechtelijke toets stand kan houden.
- *
- *
- *
- *
- *
- *

FINANCIËLE TOELICHTING

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van een exploitatieplan worden (plan)kosten verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden.

Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, waarin overigens wel (eventuele) toekomstige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt middels diverse wijzigingsbevoegdheden, kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Uitgangspunt is het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen. Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheden verder uitgewerkt worden tot concrete wijzigingsplannen, volgt een nieuwe planologische procedure waarbij het kostenverhaal wordt zeker gesteld.

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

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden. De kosten voor de overige gebruikelijke (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in de vigerende plannen aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden.

JURIDISCHE ASPECTEN

Binnen het plangebied liggen twee "witte vlekken", waar wel nieuwe planologische ontwikkelingen op stapel staan. Om de voortgang van het totale bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. niet te vertragen, is ervoor gekozen om deze locaties niet in het bestemmingsplan op te nemen. De eerste locatie betreft de hoek van de Weeshuislaan en de Antonlaan (Stinkenslocatie). Voor deze locatie is inmiddels een partiële bestemmingsplanherziening ("postzegelbestemmingsplan") in procedure gebracht. De tweede locatie is het perceel "2^e Hogeweg 79A-81". Hiervoor heeft de raad op 4 oktober 2011 het bestemmingsplan vastgesteld, dat inmiddels onherroepelijk is.

UITVOERING

Planning

- Uiterlijk 28 februari: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 19 april: Ronde Tafel
- 8 mei: Debat
- 4 september: Raadsvergadering, besluit omtrent vaststelling
- Toezending raadsbesluit aan GS en Inspectie Leefomgeving en Transport
- Bekendmaking vaststellingsbesluit (art. 3.8 lid 4 Wro, 6 weken na raadsbesluit) *
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

* deze termijn kan dus worden verkort indien GS en de Inspectie Leefomgeving en Transport daarmee instemmen

Communicatie en Informatie en Automatisering

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS en de Inspectie Leefomgeving en Transport. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan 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 ro-online). 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.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Zeist Centrum e.o.
- Zienswijzen
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Brief belangrijkste conclusies second opinion

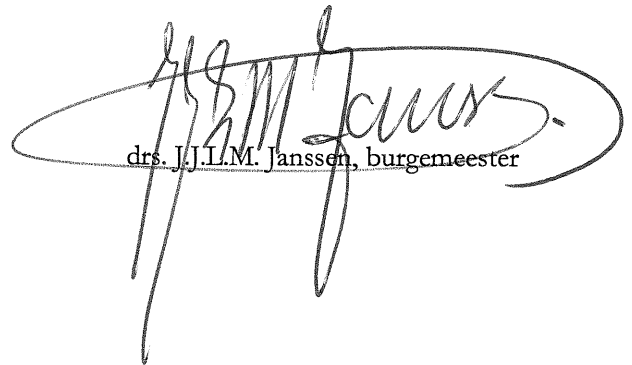
Evaluatie / controle door de raad

Het bestemmingsplan wordt op 4 september 2012 ter vaststelling aan de raad aangeboden

Burgemeester en wethouders,

Handwritten signature of W.C.M. Lissenberg-van Dam, with the initials 'b.v.' written next to it.

W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris

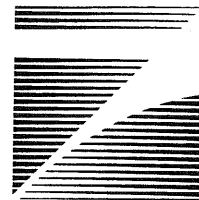
Handwritten signature of drs. J.J.L.M. Janssen, enclosed in a large oval.

drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 12RAAD0033

GEAMENDEERD



Blad 1

De raad van de gemeente Zeist;

* gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 maart 2012, 8 mei 2012, 15 mei 2012 en 3 juli 2012, en met overname van de in deze voorstellen vermelde overwegingen;

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd;

gedurende de termijn van terinzagelegging 16 zienswijzen zijn ingediend;

de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

daarnaast ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht, welke zijn opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";

de conclusies uit de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" worden onderschreven en de daaruit voortvloeiende wijzigingen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan;

geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen", over te nemen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen", met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheden 1, 2 en 2a geschrapt worden.
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Zeist Centrum e.o." en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPZeistCentrumeo.VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien de VROM-inspecteur en GS hiermee instemmen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 4 september 2012.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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



Motie is met 27 stemmen voor en 4 tegen aangenomen



Motie "spotlight"

De gemeenteraad van Zeist, bijeen in vergadering op 4 september 2012, beraadslagende over raadsvoorstel 12RAAD0033, Bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

Concluderende dat:

- Vanaf 2005 bewoners tegenover tennisvereniging Griffenstein aandacht hebben gevraagd voor de last van schijnwerpers/lichtmasten
- Er diverse bezwaren en klachten zijn ingediend tegen wijziging van de lichtmasten door deze zelfde bewonersgroep
- Er diverse toezeggingen zijn gedaan door ambtenaren betreffende het betrekken van deze bewonersgroep bij aanpassingen aan de lichtmasten
- Dit ook af en toe wel goed is verlopen, maar op cruciale ogenblikken weer net geen gehoor werd gegeven aan het actief betrekken (bv bestemmingsplan Zeist Centrum inspraak en ronde tafel)

Overwegende dat:

- Op de vraag "of de bewoners, die bekend zijn bij de gemeente betreffende deze problematiek, betrokken worden bij de aanpassingen van de lichtmastvergunningen" het ambtelijke antwoord is: Er zal alleen medewerking worden verleend aan lichtmasten bij de tennisvereniging hoger dan 10 meter op het moment dat vooraf met een verlichtingsonderzoek is aangetoond dat de woningen aan de Waterigeweg en de Flora- en fauna daar geen onevenredige hinder van ondervinden. Hiermee wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van de bewoners aan de Waterigeweg. Een eventuele aanvraag van de tennisvereniging om omgevingsvergunning voor realisatie van lichtmasten hoger dan 10 meter zal zoals **gebruikelijk worden gepubliceerd**.
- Bewoners het vertrouwen bijna opgeven in het gemeentebestuur en overwegen een juridisch beroep in te zetten

Verzoekt het college

Bij eventuele wijziging van vergunning lichtmasten tennisvereniging Griffenstein er niet alleen nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de bewoners Waterigeweg, maar deze actief worden geïnformeerd (lieft voor een gezamenlijk overleg tennisvereniging, bewoners, gemeente).

En gaat over tot de orde van de dag

Pieter Wout Duquesnoy (SP)



Initiatiefvoorstel VVD en PvdA

12RAAD0035

Ronde Tafel : 17 april 2012
Debat : 08 mei 2012
Raadsvergadering: : 22 mei 2012
Portefeuillehouder : Jacqueline Verbeek-Nijhof
Informatie bij: : Floris Veenendaal of Karst Schuring
Datum : 14-02-2011

Aan de Raad van de Gemeente Zeist

Onderwerp: Initiatiefvoorstel oplossing conflict met VVE Lisière

VOORSTEL

Een einde te maken aan het langlopende conflict met VVE Lisière door:

1. Het desbetreffende perceel, zoals aangegeven in bijlage 1, de bestemming tuin te geven in het vast te stellen bestemmingsplan Centrum;
2. Het college opdracht te geven om met VVE Lisière de onderhandelingen te starten om te komen tot overdracht van eigendom tegen reguliere marktprijzen en reguliere eisen en voorwaarden;
3. De opbrengsten te storten in het Vastgoedfonds.

BESLUIT RAAD

22 mei 2012

Conform besloten met de aantekening, dat de fractie van het CDA geacht wordt tegen te hebben gestemd.

12RAAD0035

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opsteller: F. Veenendaal (VVD) en K. Schuring

ONDERWERP

Initiatiefvoorstel VVE Lisière Erasmuslaan 100 t/m 110

VOORSTEL

Een einde te maken aan het langlopende conflict met VVE Lisière door:

1. Het desbetreffende perceel, zoals aangegeven in bijlage 1, de bestemming tuin te geven in het vast te stellen bestemmingsplan Centrum;
2. Het college opdracht te geven om met VVE Lisière de onderhandelingen te starten om te komen tot overdracht van eigendom tegen reguliere marktprijzen en reguliere eisen en voorwaarden;
3. De opbrengsten te storten in het Vastgoedfonds.

INLEIDING

Sinds 2004 is er een geschil tussen de gemeente Zeist en de bewoners van het appartementencomplex Lisière aan de Erasmuslaan 100 t/m 110 (hierna te noemen VVE) te Zeist. Met dit initiatiefvoorstel willen de indieners een einde maken aan deze slepende kwestie. Naar het oordeel van de indieners weegt in dit geval het individuele belang van de Vereniging van Eigenaren (VVE) van Lisière zwaarder dan het door de gemeente geclaimde algemene belang van herstel van de lanenstructuur.

Voorgeschiedenis

Korte samenvatting:

In januari 2003 is het nieuwe appartementencomplex Lisière gereed gemeld. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de lanenstructuur hersteld moet worden. Door een misverstand zijn de tuinen van het complex deels aangelegd op grond die door de ontwikkelaar – in verband met herstel van de lanenstructuur – overgedragen moest worden aan de gemeente. Door de aanleg van een voetpad met rolstoelingang is volledige herstel van die lanenstructuur ter plekke sowieso niet meer mogelijk is (zie tekening).

Door een ontwerpfout, zo bleek later, kon de rolstoelingang alleen op deze plek worden gerealiseerd. Hiermee wordt de toegang naar appartement gegarandeerd. Op 26 maart 2004 heeft de gemeente toestemming verleend aan de VVE om de tuin en het voetpad met rolstoelingang te omheinen met een hek. De bestemming van deze strook grond is overigens nog niet met dit feitelijke gebruik in overeenstemming gebracht.

Vervolgens heeft de VVE aan de gemeente verzocht om het stuk grond wat in het verlengde ligt van het voetpad te mogen overnemen. (zie bijlage 3). De toestemming die de gemeente heeft gegeven had alleen betrekking op het voetpad met rolstoelingang. De VVE las daarin dat de gronden in het verlengde ook in deze toestemming vielen en heeft een tuinbedrijf opdracht gegeven dit stuk ook in te richten. Hetgeen ook is gebeurd.

Het verzoek van de VVE is door de gemeente geweigerd. De redenen zijn dat daarmee de lanenstructuur van het gebied wordt aangetast. Een andere reden die wordt aangegeven, is dat deze overdracht een precedent zou scheppen. Andere bewoners met een dergelijke achterkantsituatie met een dergelijk verzoek, zouden dan door de gemeente niet geweigerd kunnen worden.

Tegen deze weigering heeft de VVE bezwaar en beroep ingesteld. Echter de bezwaren zijn door het college niet ontvankelijk verklaard, omdat het geschil niet bestuursrechtelijk van aard is, maar een privaatrechtelijk karakter heeft. Dit besluit op bezwaar is door de rechtbank bevestigd.

Vervolgens is tussen gemeente, VVE en Bouwfonds nog diverse malen contact geweest, maar de gemeente blijft bij het ingenomen standpunt. Er is door gemeente of Bouwfonds niet feitelijk tot handhaving overgegaan. De feitelijke situatie bestaat nu al zo'n 8 jaar.

Door de VVE is contact opgenomen met de initiatiefnemers en dat heeft uiteindelijk geleid tot dit initiatiefvoorstel.

Feitelijke situatie

De feitelijke situatie ter plaatse is dat het bewuste perceel als tuin fungeert van het appartementencomplex. Er is over de gehele lengte een hekwerk geplaatst van ongeveer 1 meter hoog.

Eigendom

Het bewuste perceel is formeel in eigendom bij Bouwfonds. Op grond van de overeenkomst tussen gemeente en Bouwfonds die is gesloten naar aanleiding van de woningbouw, zullen de openbare gronden aan de gemeente worden overgedragen. Deze overdracht van de openbare gronden heeft nog niet plaatsgevonden, vanwege het conflict tussen gemeente en VVE. De gemeente heeft zich tot nu toe op het standpunt gesteld dat ze pas de gronden overneemt als ook de betwiste gronden aan de gemeente worden overgedragen. Ook de grond van het rolstoelpad is nog in eigendom bij Bouwfonds.

Bestemmingsplannen

Het desbetreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Lyceumkwartier 1998 en heeft de bestemming groenvoorzieningen. In de voorschriften is het volgende bepaald:

“De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en voor de instandhouding van de aanwezige landschapsstructuur, bestaande uit zoveel mogelijk aaneengesloten bosgebieden met daar doorheen de lanenstructuur welke gebaseerd is op het classicistische ontwerp-schema van het Slot Zeist, zoals op de plankaart is aangegeven.”

Dit is perceel is ook gelegen in het ontwerpbestemmingsplan Centrum. Dit betreft een zogenaamd actualiseringsplan. Het bewuste perceel heeft de bestemming Groen gekregen. In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de relevante planregels en plankaarten.

Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan dat recent is vastgesteld door de gemeenteraad wordt over het Lyceumkwartier het volgende gemeld. “Het voornaamste doel ligt in het stand houden van de restanten van de barokke lanen structuur.” (zie verder pagina 165 groenstructuurplan).

Doel van het voorstel

Het oplossen van een langlopend conflict door:

1. Het door de VVE gevraagde perceel (rolstoelpad en het verlengde daarvan) de bestemming tuin te geven;
2. Het door de VVE gevraagde perceel in eigendom te geven door middel van verkoop.

ARGUMENTEN

1.1 Dit langlopende conflict dient te worden opgelost

Deze kwestie speelt al 8 jaar. Er is een patstelling ontstaan. De gronden zijn nog niet overgedragen aan de gemeente, het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan maar er wordt niet gehandhaafd. Voor deze situatie moet een oplossing komen.

1.2 De planologische situatie wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

De feitelijke situatie ter plaatse is dat het bewuste perceel als tuin wordt gebruikt bij het appartementencomplex. Door het de bestemming tuin te geven wordt de planologische situatie in overeenstemming met de feitelijke situatie gebracht.

1.3 Het belang van de bewoners om de feitelijke situatie te handhaven is groter dan het belang van de gemeente om de lanenstructuur te handhaven.

De gemeente heeft al eerder toestemming gegeven aan de VVE om het rolstoelpad te realiseren. Door dit pad is volledige herstel van de lanenstructuur ter plekke al niet meer mogelijk. Door een misverstand is het betwiste stuk ingericht als tuin. Door de VVE zijn hier voor kosten gemaakt en ondertussen is dit stuk begroeid met o.a. bomen.

De gemeente geeft in zijn argumentatie aan dat door overdracht van het betwiste stuk grond dit niet in overeenstemming is met het behoud en herstel van de lanenstructuur. Handhaving van het rolstoelpad acht de gemeente niet bezwaarlijk.

In deze belangenafweging zijn de opstellers van mening dat het belang van de VVE groter is dan het belang van de gemeente tot handhaving lanenstructuur. Juist door alle gronden over te dragen wordt de lanenstructuur hersteld.

1.4 De lanenstructuur wordt hersteld.

Door het bewuste perceel bij het appartementencomplex te voegen wordt de lanenstructuur zo veel mogelijk hersteld. De situatie is dat door het rolstoelpad er een inbreuk is op de lanenstructuur zoals dat is vastgelegd in het beleid. Door ook voor het overige deel (in het verlengde van het rolstoelpad) over te dragen in eigendom over te dragen aan de VVE wordt de lanenstructuur hersteld. Dit is weliswaar smaller dan ooit de bedoeling was, maar door alleen het stuk grond met het rolstoelpad de bestemming tuin te geven, leidt dat tot een grotere inbreuk op de lanenstructuur.

1.5 Er hoeven geen bomen te worden gekapt.

Op het bewuste perceel staan een aantal bomen. Door het perceel bij het appartementencomplex te trekken hoeven de bomen niet te worden gekapt.

2.1 Lagere (onderhouds)kosten voor de gemeente.

Na overdracht aan de VVE hoeft de gemeente dit perceel niet meer te onderhouden. Voor de gemeente betekent dit lagere onderhoudskosten voor groen. Dit zijn weliswaar geen grote bedragen, maar in deze tijden van bezuinigingen is elk bedrag dat de gemeente minder uitgeeft een pré. Deze middelen van het groenbeheer kunnen dan op andere plaatsen worden ingezet.

3.1 Door de grond te verkopen zal het vastgoedfonds in omvang groeien.

Door de grond te verkopen zullen de opbrengsten in het vastgoedfonds worden gestort. Daardoor zal het vastgoedfonds wat groter worden.

KANTTEKENINGEN

1.1 Door dit perceel over te dragen kan de gemeente mogelijk een precedent scheppen wat andere bewoners rechten geeft.

Er zou sprake kunnen zijn van precedentwerking. Echter precedentwerking geldt alleen in gelijke situaties. En deze situatie is dermate uniek, namelijk dat het bewuste perceel is gelegen bij een appartementencomplex (1), in het verlengde is gelegen van een rolstoelpad dat al is gerealiseerd (2) en dat ook al in de lanenstructuur (3) is gelegen. Een dergelijk geval zal heel zelden voorkomen.

FINANCIËLE TOELICHTING

Omdat wordt voorgesteld de bestemming tuin vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan Centrum zijn de kosten voor het maken van een bestemmingsplan nihil.

De kosten voor de overdracht van de grond worden ten laste van de VVE gebracht. De opbrengsten uit de grondverkoop worden in de reguliere posten gestort.

JURIDISCHE ASPECTEN

Om het desbetreffende perceel de bestemming tuin te geven, is het nodig dat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan wordt doorgevoerd. Omdat binnenkort het bestemmingsplan Centrum aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden, kan de desbetreffende bestemming tuin

in het nieuwe bestemmingsplan Centrum worden vastgelegd.

Tevens dient de grond in eigendom worden overgedragen aan de VVE tegen de gebruikelijke prijzen voor de bestemming tuin. De overdracht kan rechtstreeks door Bouwfonds worden gedaan of door de gemeente nadat deze grond van Bouwfonds overgedragen heeft gekregen. Dit is ter uitvoering van het college.

UITVOERING

Planning

De vaststelling van het bestemmingsplan Centrum is gepland op dinsdag 17 april 2012. De Ronde Tafel behandeling is gepland op 20 maart 2012. Dit initiatiefvoorstel kan tegelijkertijd worden behandeld.

Communicatie en Informatie en Automatisering

Het college te verzoeken dit raadsbesluit te verwerken in het raadsvoorstel over het bestemmingsplan Centrum en de belanghebbenden te informeren.

Bijlagen

Bijlage 1: bestemming en planregels toekomstige gewenste situatie

Bijlage 2: bestemming en planregels ontwerpbestemmingsplan Centrum en vigerend bestemmingsplan Lyceumkwartier 1998

Bijlage 3: luchtfoto feitelijke situatie

Evaluatie/controle door de raad

F. Veenendaal (VVD)

H.K. Schuring (PvdA)

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 12RAAD0035 **Fout! Opmaakprofiel niet gedefinieerd.**

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van F. Veenendaal en K. Schuring;

besluit:

Een einde te maken aan het langlopende conflict met VVE Lisière door:

1. Het desbetreffende perceel, zoals aangegeven in bijlage 1, de bestemming tuin te geven in het vast te stellen bestemmingsplan Centrum;
2. Het college opdracht te geven om met VVE Lisière de onderhandelingen te starten om te komen tot overdracht van eigendom tegen reguliere marktprijzen en reguliere eisen en voorwaarden;
3. De opbrengsten te storten in het Vastgoedfonds.

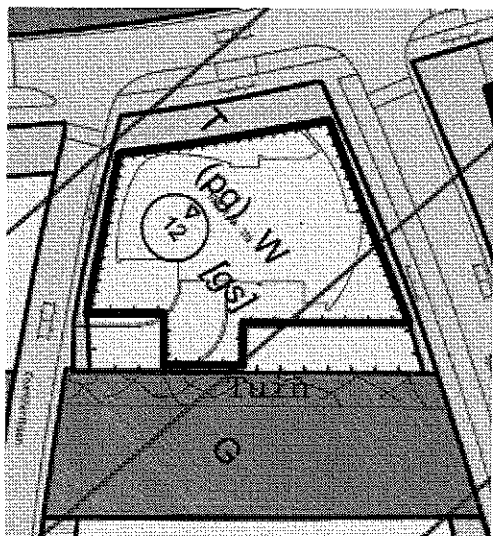
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2012.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

Bijlage 1 Bestemming en planregels gewenste situatie



Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 16.1, mogen uitsluitend worden gebouwd of opnieuw worden gebouwd:

- bestaande gebouwen, zoals bestaande erkers, bergingen en ingangspartijen,
- bestaande overkappingen,
- erkers en ingangspartijen, en
- andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

16.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 16.2.1, gelden de volgende eisen:

- bestaande gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang opnieuw worden gebouwd, bestaande overkappingen bovendien uitsluitend met ten hoogste hetzelfde aantal en dezelfde oppervlakte aan wanden.
- van erkers en ingangspartijen mag:
 - de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw niet meer dan 1,5 m bedragen,
 - de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedragen, en
 - de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.
- de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	MAX. bouwhoogte
vlaggen- en andere masten	3 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelcassie, op een terrein met daaronder een gebouw	2 m
overige erf- en perceelafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	2 m

Titel

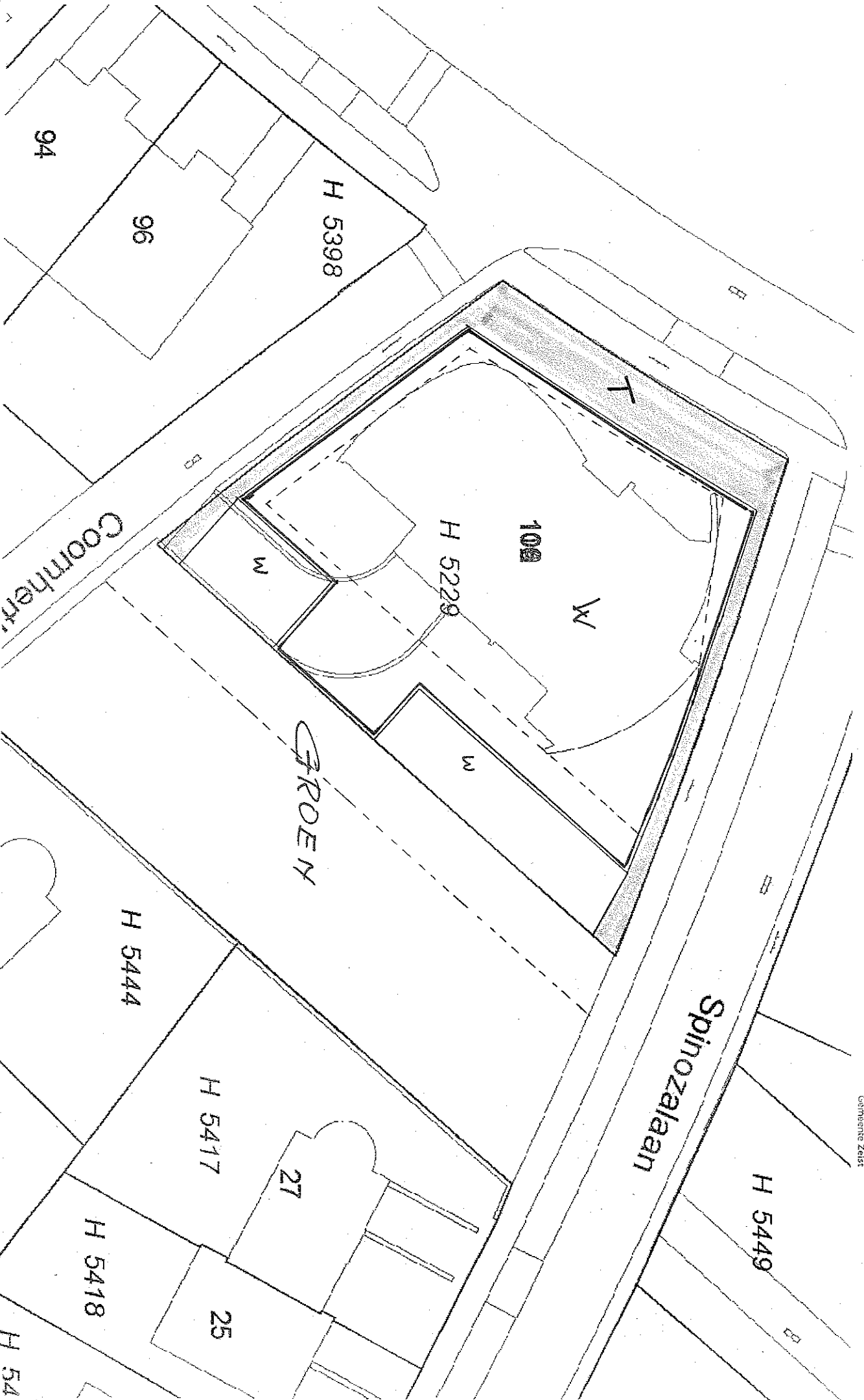
Sub Titel



Auteur: Auteur

Datum: 17-04-2012

Geometrische Zetst



GeoWeb

GaioWeb versie 3.1.

Copyright © 2008 ESRI Nederland B.V., Geotriplj Nederland B.V.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend ©.

Alle rechten voorbehouden

Schaal: 1:250



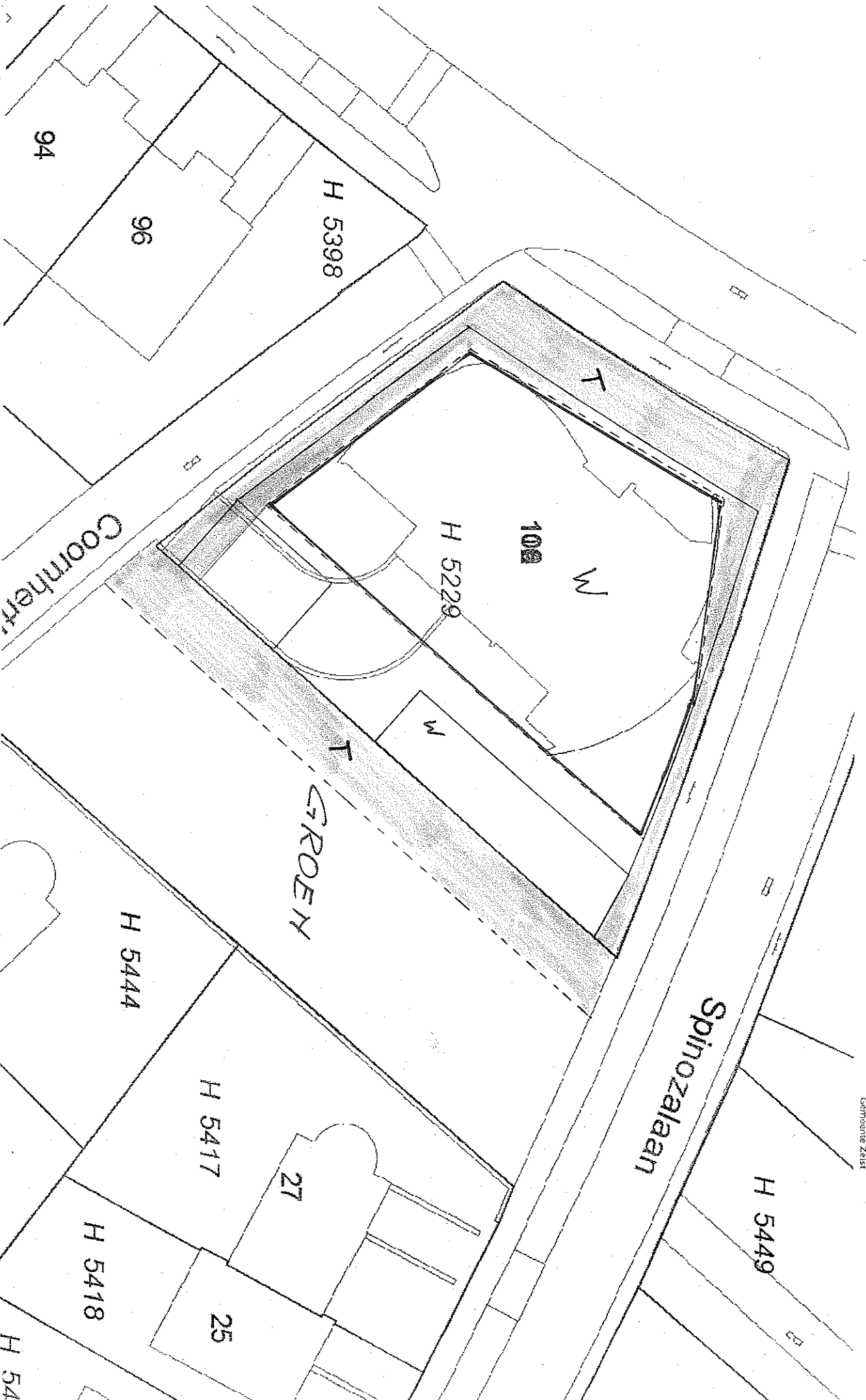
Titel

Sub Titel



Auteur: Auteur

Datum: 17-04-2012



GeoWeb

GeoWeb versie 3.1.

Copyright © 2008 ESRI Nederland B.V., Geonitf Nederland B.V.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend ©

Alle rechten voorbehouden

Schaal: 1:250

