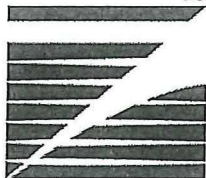


RAADSVOORSTEL

Vaststellen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen'



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder Sander Jansen
Opsteller A.C. de Bruin
Zaak/stuknummer 218984
Raadsvoorstel 17RV033

Ronde Tafel n.v.t.
Debat n.v.t.
Raadsvergadering 9 mei 2017

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen', dat tot doel heeft om een deel van de woonzorggebouwen te vernieuwen door herontwikkeling of door sloop/vervangende nieuwbouw en de bestaande groen- en padenstructuur van de buitenplaats te herstellen en te verbeteren.

Voorstel

1. de overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen", over te nemen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen";
3. het bestemmingsplan met de plannaam "Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPherBuHeerewegen-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 17 maart 2017;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 09 mei 2017:

Conform besloten

Basis

Inleiding

Op 31 juli 2015 is een verzoek ontvangen van Stichting Warande. Het plan voorziet in het vernieuwen van een deel van de woonzorggebouwen door herontwikkeling of door sloop/vervangende nieuwbouw en het herstellen en verbeteren van de bestaande groen- en padenstructuur van de buitenplaats aan de Heideweg 2. De beoogde herontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening 'Buitengebied Zuid-West'. Om deze reden is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend door de Werkgroep Natuurlijk Zeist West, de Stichting Milieuzorg Zeist en de provincie Utrecht. De Werkgroep en de Stichting zijn door de initiatiefnemer nauw betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor de buitenplaats. Naar aanleiding van een werkbezoek op 31 januari 2017 is het Inrichtingsplan

aangepast, hetgeen heeft geleid tot een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de betrokken partijen met bindende afspraken over de inrichting en het beheer van de buitenplaats. Deze privaatrechtelijke overeenkomst is voor de Werkgroep en de Stichting aanleiding om hun zienswijzen tegen het bestemmingsplan in te trekken. De zienswijze van de provincie Utrecht heeft betrekking op een omissie. Door een kleine aanpassing in de regels wordt volledig aan deze zienswijze voldaan.

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

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel voorliggend bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1 t/m 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

	Financiën		Juridisch		Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. 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 ruimtelijkeplannen.nl). Indien er van de zienswijze wordt 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 31 juli 2015 is een verzoek ontvangen van Stichting Warande. Op Buitenplaats Heerewegen biedt Stichting Warande zorg op maat, met name gericht op senioren met een brede maatschappelijke en culturele belangstelling, voor wie het behoud van hun vitaliteit belangrijk is en die dat ook zelf willen vormgeven. Naast intramurale zorg wordt dagbehandeling en dagverzorging geboden en extramurale zorg geclusterd in wooncomplexen. De kwaliteit van een deel van de huidige gebouwen op de buitenplaats biedt voor de langere termijn niet de mogelijkheid om de beoogde duurzame en hoogwaardige huisvesting, zorg, behandeling en dienstverlening aan te bieden. Daarvoor is een vernieuwing van gebouwen, zorgconcepten en het terrein noodzakelijk.

Het plan voorziet in het vernieuwen van een deel van de woonzorggebouwen door herontwikkeling of door sloop/vervangende nieuwbouw en het herstellen en verbeteren van de bestaande groen- en padenstructuur van de buitenplaats aan de Heideweg 2. Door de geconcentreerde situering van de woonzorggebouwen op het terrein is een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk en centraler georganiseerde services en dienstverlening. Door de sloop van het gebouw Heerewegen komt er aan de oostzijde van de buitenplaats ruimte beschikbaar voor vergroening en versterking van de ecologische verbindingfunctie van de buitenplaats. Door deze ontwikkelingen zal de kwaliteit van de buitenplaats worden verbeterd.

De beoogde herontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening 'Buitengebied Zuid-West'. In de geldende beheersverordening is de bestaande situatie namelijk vastgelegd en zijn geen mogelijkheden voor een herinrichting/vernieuwing opgenomen. Om deze reden is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend door de Werkgroep Natuurlijk Zeist West, de Stichting Milieuzorg Zeist en de provincie Utrecht.

De Werkgroep en de Stichting zijn door de initiatiefnemer nauw betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor de buitenplaats. Naar aanleiding van een werkbezoek op 31 januari 2017 is het Inrichtingsplan aangepast, hetgeen heeft geleid tot een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de betrokken partijen met bindende afspraken over de inrichting en het beheer van de buitenplaats. Deze privaatrechtelijke overeenkomst is voor de Werkgroep en de Stichting aanleiding om hun zienswijzen tegen het bestemmingsplan in te trekken. De zienswijze van de provincie Utrecht heeft betrekking op een ommissie. Door een kleine aanpassing in de regels wordt volledig aan deze zienswijze voldaan.

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

ARGUMENTATIE

1. Het plan is landschappelijk, ecologisch en stedenbouwkundig akkoord

Met dit bestemmingsplan is beoogd een deel van de woonzorggebouwen te vernieuwen door herontwikkeling of door sloop/vervangende nieuwbouw en de bestaande groen- en padenstructuur van de buitenplaats aan de Heideweg 2 te herstellen en te verbeteren. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld, waarbij tevens nauwkeurig is gekeken naar de inrichting en de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. Deze beoordeling heeft geleid tot een aantal (ondergeschikte) wijzigingen in het plan en is op basis daarvan uitgewerkt tot onderhavig bestemmingsplan.

2. Informeel vooroverleg en informeren omwonenden

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een aantal keren vooroverleg gevoerd met de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist. De plannen zijn inhoudelijk met de Stichting en de Werkgroep besproken. Zij hebben hun waardering uitgesproken voor het vrijmaken van de oostzijde van de buitenplaats ter versterking van de ecologische verbindingfunctie en voor het uitgangspunt om zorgvuldig in te spelen op de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de buitenplaats. Zij hebben vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en natuur hun zorg uitgesproken over onder meer het open maken van de ruimte voor en naast het nieuwe 'landhuis' en over de hoogte van het nieuwe "landhuis". De Werkgroep en de Stichting zijn actief in het traject van het bestemmingsplan geraadpleegd en geïnformeerd. Verder is afgesproken dat zij worden betrokken bij de uitvoering van de plannen. Zie hiervoor ook punt 4 van dit voorstel.

Verder heeft Stichting Warande op 6 juli 2016 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst had als doel belangstellenden de mogelijkheid te bieden informatie in te winnen over het plan en vragen te stellen.

3. Inspraak

Het voorontwerp heeft vanaf 23 juni 2016 voor vier weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er twee reacties ingediend. Deze reacties hebben geleid tot diverse aanpassingen. De inspraakreacties zijn samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien.

Verder is ambtshalve een aantal wijzigingen aangebracht in de planregels om onder andere aan te sluiten bij het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West.

4. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend door de Werkgroep Natuurlijk Zeist West, de Stichting Milieuzorg Zeist en de provincie Utrecht.

De Werkgroep Natuurlijk Zeist West en de Stichting Milieuzorg Zeist zijn door de initiatiefnemer Warande nauw betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor de buitenplaats. Zo heeft er onder meer naar aanleiding van hun zienswijzen op 31 januari 2017 een werkbezoek op locatie plaatsgevonden. Naar aanleiding van dat werkbezoek is het Inrichtingsplan en de daarbij behorende toelichting met de principes voor inrichting en beheer, aangepast. Uiteindelijk

heeft dat er toe geleid dat de betrokken partijen een privaatrechtelijke overeenkomst hebben afgesloten met bindende afspraken over de inrichting en het beheer van de buitenplaats. Deze privaatrechtelijke overeenkomst is voor de Werkgroep en de Stichting aanleiding om hun zienswijzen tegen het bestemmingsplan schriftelijk in te trekken. Genoemde overeenkomst vormt een bijlage bij de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en is als bijlage 13 opgenomen bij dit voorstel.

Inhoudelijk zijn de ingetrokken zienswijzen echter wel beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien. Deze beoordeling leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. In het kader van de privaatrechtelijke overeenkomst is namelijk afgesproken dat deze wijzigingen wel in het bestemmingsplan worden verwerkt. Nu de zienswijzen zijn ingetrokken, kunnen de voorgestelde wijzigingen echter niet meer als wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden aangemerkt. Om die reden zijn de voorgestelde wijzigingen nu aangemerkt als ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van de privaatrechtelijke overeenkomst.

De zienswijze van de provincie Utrecht heeft betrekking op een omissie. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie was toegezegd de mogelijkheden voor een extra bedrijfswoning te schrappen. Abusievelijk is dit in het ontwerpbestemmingsplan niet volledig gebeurd. Conform de eerdere toezegging is deze mogelijkheid alsnog geschrapt, zodat volledig aan deze zienswijze wordt voldaan.

Genoemde aanpassingen zijn uitvoerig beschreven de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke als bijlage 11 is opgenomen bij dit voorstel. De bijlagen bij deze nota zijn tevens bij het voorstel gevoegd (bijlage 12 en 13). Voorgesteld wordt om in te stemmen met deze aanpassingen en het bestemmingsplan als gevolg hiervan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Vanuit milieu-oogpunt zijn er geen belemmeringen

Om te beoordelen of er vanuit milieuhygiënisch opzicht geen belemmeringen zijn die deze herziening in de weg staan, is het plan ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. Uit deze beoordeling blijkt dat er vanuit milieu-oogpunt geen belemmeringen zijn.

In het kader van het aspect 'Geluid' is een besluit Hogere Waarden op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Het ontwerp van dit besluit heeft vanaf 15 december 2016 tot en met 25 januari 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot vaststelling Hogere Waarden wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

6. Overleg met 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 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de provincie Utrecht en de Veiligheidsregio Utrecht enkele opmerkingen gemaakt, welke verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief van Stichting Warande. Op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, zodat de gemeente geen financieel risico loopt bij deze ontwikkeling. Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. 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

ruimtelijkeplannen.nl). Indien er van de zienswijze wordt 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 u ter vaststelling worden aangeboden.

Duurzaamheid

Bij de behandeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning(en) wordt de duurzaamheid van de woonzorggebouwen getoetst aan de wettelijke kaders en de bovenwettelijke, gemeentelijke ambities.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 4 april: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 11 april: Presidium
- In overleg met de raadsgriffie wordt het Presidium voorgesteld om het raadsvoorstel direct te behandelen in de besluitvormende raadsvergadering van 9 mei 2017, zonder voorafgaande Ronde Tafel en Debat. Dit gelet op het feit dat de initiatiefnemer de plannen overeenkomstig de (ingetrokken) zienswijzen heeft aangepast en over de inrichting en het beheer van de buitenplaats bindende afspraken heeft gemaakt met de betrokken partijen, als gevolg waarvan twee zienswijzen zijn ingetrokken. De resterende zienswijze (van de provincie) betreft een omissie, waaraan door een kleine aanpassing in de regels volledig wordt voldaan.
- 9 mei: besluitvormende raadsvergadering
- Toezending raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten (GS)
- Bekendmaking vaststellingsbesluit (art. 3.8 lid 4 Wro, uiterlijk 6 weken na raadsbesluit)
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 9 mei 2017 ter vaststelling aan u aangeboden.

BIJLAGEN

Vast te stellen bestemmingsplan "Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen", bestaande uit:

Bijlage 1, Toelichting

Bijlage 2, Regels

Bijlage 3, Planverbeelding

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 4, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5, Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6, Archeologisch onderzoek

Bijlage 7, Ecologisch onderzoek

Bijlage 8, Monumentale bomenkaart

Bijlage 9, Advies Monumentencommissie

Bijlage 10, Nota van inspraak en vooroverleg

Bijlage 11, Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bijlage 12, Inrichtingsplan

Bijlage 13, Overeenkomst, incl. bijlagen

Bijlagen bij de regels

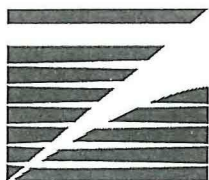
Bijlage 14, Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 15, Inrichtingsplan

Bijlage 16, Kaart behoud monumentale bomen

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bijgevoegde bestemmingsplan de 'vast te stellen' versie betreft, waarin voor de overzichtelijkheid de aanpassingen zoals genoemd in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' al zijn verwerkt.

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV033

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2017, en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen", over te nemen.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen".
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPherBuHeerewegen-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 17 maart 2017.
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 mei 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

