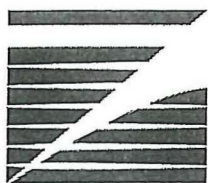


RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Zeister Warande



Gemeente Zeist

Portefeuillehouder	M. Fluitman	Ronde Tafel	28 maart 2017
Opsteller	M.A.G. Dingemans	Debat	11 april 2017
Zaak/stuknummer	213399	Raadsvergadering	9 mei 2017
Raadsvoorstel	17RV026		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen Zeister Warande'
2. Het bestemmingsplan 'Zeister Warande' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met in achtneming van de volgende wijzigingen:
 - a. Parkeernorm is verlaagd van 1,9 parkeerplaats per woning naar 1,76 parkeerplaats per woning
 - b. Beplantingsplan is aangepast, waardoor meer bomen behouden kunnen blijven nabij de Kleine Warande
 - c. Bestemming 'Groen – Landschapswaarden' is uitgebreid nabij de Kleine Warande ten koste van de bestemming 'Verkeer'

Besluit Raad 09 mei 2017:
Conform besloten

Basis

Voor de hoek Utrechtseweg - Kromme Rijnlaan (Zeister Warande) bestaan al tien jaar plannen voor woningbouw. In 2014 heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, dat bouw van 226 woningen mogelijk zou moeten gaan maken. Omdat hierop een groot aantal (250) overwegend negatieve reacties is binnengekomen, is in overleg met omwonenden, belangengroepen en initiatiefnemers een nieuw plan opgesteld. Dit nieuwe plan bestaat uit fors minder woningen (155 in plaats van 226). Voor dit plan bestaat veel draagvlak vanuit omwonenden en belangengroepen. Om dit aangepaste plan mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Zeister Warande' opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft van 24 november 2016 tot en met 4 januari 2017 ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in de nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Wel is in overleg met initiatiefnemers, omwonenden en belangengroepen het beplantingsplan aangepast. Hierdoor is meer ruimte voor groen opgenomen in het plan en minder voor parkeerplaatsen.

Inleiding

Argumenten

Toelichtingen

	Financiën		Juridisch		Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

VERDIEPING

Inleiding

Ongeveer tien jaar geleden is gestart met planontwikkeling voor de hoek Utrechtseweg – Kromme Rijnlaan. Op dit perceel heeft in het verleden het kantoor van UWV gestaan. In 2008 is een plan ingediend door Modulus Vastgoedontwikkeling, bestaande uit 206 appartementen, waarvan ongeveer de helft in het middeldure segment. Op 11 november 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met de woningbouwdifferentiatie, waarna in 2009 gestart is met de artikel 19 lid 1 WRO-procedure. Omdat provincie Utrecht echter niet de noodzakelijke verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven, is deze planontwikkeling niet doorgegaan. De reden daarvoor was met name gelegen in de provinciale constatering dat door de slangvormige doorgaande bouwmassa niet werd voldaan aan de typische kenmerken van de Stichtse Lustwarande.

Als gevolg hiervan heeft de ontwikkelaar het oorspronkelijke plan stopgezet en is een nieuw plan ontwikkeld. Dit nieuwe plan was meer op de Utrechtseweg gericht en bestond ook eengezinswoningen. Het aantal woningen was verhoogd naar 226. Op 20 maart 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met het aangepaste stedenbouwkundig plan voor de Zeister Warande. Dit aangepaste stedenbouwkundig plan is vervolgens uitgewerkt tot een voorontwerpbestemmingsplan 'Zeister Warande', welke van 11 september tot en met 22 oktober 2014 ter inzage heeft gelegen.

Op dit voorontwerpbestemmingsplan zijn 250 reacties van omwonenden en belangengroepen binnengekomen. De inhoud van deze reacties was overwegend negatief. De bezwaren richtten zich met name op de hoogte en omvang van het plan met gevolgen voor onder meer cultuurhistorische waarden, verkeer, privacy, bezonning, groen en ecologische waarden.

Naar aanleiding van de aard en omvang van deze inspraakreacties is in 2015/2016 onderzocht met vertegenwoordigers van omwonenden, belangengroepen en initiatiefnemer of gezamenlijk tot een plan gekomen kon worden dat op hoofdlijnen op de steun van insprekers kan rekenen. De gezamenlijke inspanningen hebben geleid tot een fors gewijzigd plan met minder woningen (van 226 naar 155), met inachtneming van voldoende afstand tot de bestaande woonbebouwing en meer rekening houdend met de kenmerken van de Stichtse Lustwarande. Het woningbouwprogramma in het aangepaste plan bestaat uit:

- 76 huurappartementen in de middeldure sector
- 30 koopappartementen in de dure sector
- 49 grondgebonden woningen in de middeldure en dure sector

Het aangepaste plan heeft de instemming van alle deelnemende partijen.

Het aangepaste plan is vertaald in het bestemmingsplan 'Zeister Warande'. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 24 november 2016 tot en met 4 januari 2017 ter inzage gelegen. Hierop waren in eerste instantie vijf zienswijzen binnengekomen. Drie van deze zienswijzen hadden betrekking op het kappen van een aantal bomen in de zuidoosthoek nabij de Kleine Warande. De initiatiefnemer (Zeister Warande B.V) heeft in overleg met omwonenden en belangengroepen het plan als volgt aangepast.

- Aanpassing beplantingsplan, waardoor bijna alle bomen nabij de Kleine Warande behouden kunnen blijven.

- Verlaging parkeernorm voor de Kleine Warande van 1,9 parkeerplaats per woning naar 1,76 parkeerplaats per woning
- Geen doorgaande weg meer rondom de Kleine Warande

Door deze planaanpassing zijn drie zienswijzen ingetrokken. De overige zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ARGUMENTATIE

1. *Ontwikkeling levert substantiële bijdrage een woningbehoefte*

De gemeente Zeist kent nog een grote behoefte aan nieuwe woningen. Dit blijkt ook uit de dit jaar vastgestelde woonvisie. In het plan Zeister Warande zijn 155 woningen opgenomen. Een groot deel van deze woningen bestaat uit appartementen. Dit woningtype is uitermate geschikt voor onder andere senioren. Gezien de toenemende vergrijzing de komende jaren kan met de bouw van de Zeister Warande voor een deel voldaan worden aan deze woningbehoefte. Daarnaast bestaat het woningbouwprogramma uit eengezinswoningen in zowel het middeldure en dure segment. Ook aan dit woningtype is behoefte. Met de bouw van de Zeister Warande wordt dan ook een substantiële toevoeging aan de Zeister woningvoorraad gerealiseerd.

2. *Er bestaat voldoende draagvlak*

Zoals in de aanleiding aangegeven, was er veel weerstand vanuit omwonenden tegen het vorige plan uit 2014. Het aangepaste plan, dat vertaald is in het bestemmingsplan 'Zeister Warande', kan de instemming krijgen van het grootste deel van de omwonenden en de belangengroepen.

3. *Provincie Utrecht is akkoord*

Het eerste plan voor herontwikkeling van de locatie Kromme Rijnlaan – Utrechtseweg is in 2009 niet goedgekeurd door de provincie. Het plan in 2012 kon wel op instemming rekenen van de provincie. Dit plan is flink aangepast, waardoor het wenselijk was om het aangepaste plan voor te leggen aan de provincie. Op 12 september 2016 heeft provincie Utrecht aangegeven akkoord te zijn met het aangepaste plan.

4. *Geen belemmerende ruimtelijke en milieu-aspecten*

Om te beoordelen of er vanuit milieuhygiënisch opzicht belemmeringen zijn die deze planontwikkeling in de weg staan, is het plan ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. Uit deze beoordeling blijkt dat er vanuit milieu-oogpunt (met uitzondering van geluid) geen belemmeringen zijn. Ook vanuit overige ruimtelijk relevante aspecten, zoals verkeer, waterhuishouding en ecologie, zijn geen belemmeringen geconstateerd.

5. *Verlaging parkeernorm is nodig vanwege aangepast beplantingsplan*

Zoals onder 'Inleiding' aangegeven, is in overleg tussen initiatiefnemer, omwonenden en belangengroepen het beplantingsplan zo aangepast dat bijna alle bomen in de zuidoosthoek nabij de Kleine Warande behouden kunnen blijven. Het gevolg hiervan is wel dat er minder ruimte voor parkeerplaatsen overblijft. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden er elf minder parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat de parkeernorm voor de Kleine Warande verlaagd dient te worden van 1,9 parkeerplaats per woning naar 1,76 parkeerplaats per woning. Gezien de beoogde doelgroep van de woningen van de Kleine Warande (senioren) is de verwachting dat deze parkeernorm voldoende is.

TOELICHTING

Financiën

Anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor een bestemmingsplan, waarin de bouw van één of meer woningen mogelijk gemaakt worden. Dit is ook het geval bij de Zeister Warande. Hiervan kan worden afgeweken indien

het kostenverhaal op een andere manier geregeld is, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers. Voor de ontwikkeling van de Zeister Warande is een anterieure overeenkomst gesloten met beide initiatiefnemers. De volgende zaken zijn daarin geregeld:

- Alle planschade voortvloeiend uit de bestemmingsplanwijziging zijn voor rekening van initiatiefnemers.
- Initiatiefnemers dragen een bedrag van € 200.000,- af aan het sociaal fonds voor het niet realiseren van sociale woningbouw.
- De volgende verkeerskundige aanpassingen die nodig zijn als gevolg van de ontwikkeling van de Zeister Warande worden bekostigd door initiatiefnemers:
 - o Ontsluiting plangebied op Kromme Rijnlaan
 - o Ontsluiting plangebied op Utrechtseweg
- Voor de volgende verkeerskundige aanpassingen, die nodig zijn als gevolg van de ontwikkeling van de Zeister Warande, dragen initiatiefnemers € 145.800,- bij:
 - o Extra linksaffer op Kromme Rijnlaan
 - o Verbreding fietspad langs zuidzijde Utrechtseweg in twee richtingen tussen Kromme Rijnlaan en uitrit Kleine Warande
- De aan te leggen openbare grond in het plangebied worden na oplevering en goedkeuring door de gemeente om niet overgedragen aan de gemeente.

Kosten bestemmingsplan

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers.

Communicatie

- Alle indieners van een zienswijze worden op de hoogte gesteld van het raadsbesluit.
- Omwonenden en belangengroepen worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Tevens wordt het gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Nieuwsbode en in de Staatscourant.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

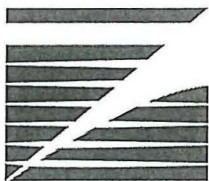
- 9 mei 2017: Vaststelling bestemmingsplan door raad
- 17 mei 2017: Bekendmaking vaststelling bestemmingsplan
- 18 mei tot en met 28 juni 2017: Beroepstermijn
- 29 juni 2017: Bestemmingsplan op z'n vroegst in werking

Evaluatie

BIJLAGEN

- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Zeister Warande
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting en regels
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Verbeelding
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Regels – Bijlage 1 Beplantingsplan
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Regels – Bijlage 2 Bomeninventarisatie
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Regels – Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 2 Referentiebeelden vormgeving parkeerplaatsen
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 4 Resultaten luchtkwaliteit
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 6 Watertoets

- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 7 Verkennend natuuronderzoek
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 8 Aanvullend natuuronderzoek
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 9 Verkeersstudie
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 10 Bezonningsstudie
- Bestemmingsplan Zeister Warande – Toelichting – Bijlage 11 Parkeerbalans



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV026

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 07 maart 2017 ;

BESLUIT:

- I. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen Zeister Warande'.
- II. Het bestemmingsplan 'Zeister Warande' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met in achtneming van de volgende wijzigingen:
 - a. Parkeernorm is verlaagd van 1,9 parkeerplaats per woning naar 1,76 parkeerplaats per woning
 - b. Beplantingsplan is aangepast, waardoor meer bomen behouden kunnen blijven nabij de Kleine Warande
 - c. Bestemming 'Groen – Landschapswaarden' is uitgebreid nabij de Kleine Warande ten koste van de bestemming 'Verkeer'

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 mei 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

