



Gemeente Zeist

VOORBLAD RAADSVOORSTEL

13RV0023

Ronde Tafel : 09 april 2013
Debat : 23 april 2013
Raadsvergadering : 14 mei 2013
Gewijzigd voorstel : -
Portefeuillehouder : J. Verbeek-Nijhof
Organisatieonderdeel : publiek & dienstverlening
Telefoon : 030 - 6987439
Datum : 07-03-2013
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Landgoed Warna'

VOORSTEL

1. De overwegingen en conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen", over te nemen;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam "Landgoed Warna" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.bplandgwarna-on01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN en LKI van februari 2010;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Het besluit binnen twee weken na de vaststelling te bekend te maken.

BESLUIT RAAD

14 mei 2013

Conform unaniem besloten. Tevens is er een motie aangenomen (bijgevoegd).

13RV0023

Aan de raad van de gemeente Zeist

Opsteller: P.B. Nieser

ONDERWERP

Vaststelling van bestemmingsplan 'Landgoed Warna'

VOORSTEL

- 1) De overwegingen en conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen", over te nemen;
- 2) Het bestemmingsplan met de plannaam "Landgoed Warna" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.bplandgwarna-on01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
- 3) De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN en LKI van februari 2010;
- 4) Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 5) Het besluit binnen twee weken na de vaststelling te bekend te maken.

INLEIDING

Met onze brief van 15 november 2012 met kenmerk 12uit09146, hebben wij u geïnformeerd over onze beslissing om het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Warna" vrijgegeven voor het starten van de ter zake vereiste procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 13 december 2012 tot 24 januari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging is een tweetal zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn ontvankelijk in hun zienswijze. In bijgevoegde "Nota van Zienswijzen" zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van commentaar. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Het bestemmingsplan is derhalve gereed om vastgesteld te worden.

Doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan "Landgoed Warna".

ARGUMENTEN**1. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit**

Het bestemmingsplan 'Landgoed Warna' voorziet in de mogelijkheid om van de bestaande bouwrechten, elders op het perceel Reelaan 4, gunstiger (meer centraal en dichter nabij de Reelaan) gelegen, gebruik te maken. Er is dus geen sprake van een toename van het aantal woningen of van het bouwvolume ten opzichte van hetgeen reeds is toegestaan. De verplaatsing van het bouwvlak ten behoeve van het woonhuis moet dan ook in samenhang worden gezien met de realisatie van het nieuwe landgoed "Warna" op deze locatie. De nieuw te bouwen woning zal vanwege de afstand tot de openbare weg en door de ter plaatse aanwezige bosschages niet of nauwelijks zichtbaar zijn.

Door het samenvoegen van verschillende kavels ontstaat er een aaneengesloten landgoed van in totaal ongeveer 5,5 hectare. Deze ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de desbetreffende omgeving. Het nieuwe landgoed vormt één van de grotere groeneenheden in het gebied die garant staan voor het behoud van het doorgaande bosbeeld. De voorgenomen ingrepen die leiden tot een positief effect (hekverlaging, heideontwikkeling, dierschuilplaatsen en afsluiting voor publiek) en de

werkwijzen die worden gehanteerd om negatieve effecten te voorkomen (bij bouw en sloop) zijn in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van een "voorwaardelijke verplichting". Voor deze ontwikkeling is een bosbeheersplan opgesteld. Dit bosbeheersplan is opgenomen in de bijlage, behorende bij het bestemmingsplan.

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

Om de haalbaarheid van onderhavige ontwikkeling te toetsen is na indiening van het desbetreffende plan het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro opgestart en is het plan ter beoordeling toegestuurd aan diverse instanties. De verschillende instanties hebben een positief advies afgegeven.

3. Er is een "nee,tenzij" – onderzoek uitgevoerd.

Het plangebied valt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wanneer ontwikkelingen gepaard gaan met een ruimtelijke procedure is het bepalen van effecten op de EHS noodzakelijk om te kunnen beoordelen of er sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van deze groene structuur. Door het uitvoeren van een "nee-tenzij onderzoek" dient te worden aangetoond of en in hoeverre er sprake is van voornoemde aantasting. Daarom is uitgebreid vooroverleg met de afdeling Fysieke Leefomgeving van de provincie gevoerd. Genoemde afdeling kan met het bestemmingsplan instemmen onder voorwaarde dat de in de natuurtoets genoemde maatregelen, behalve door het opnemen van een "voorwaardelijke verplichting" in het bestemmingsplan, tevens in een overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar worden vastgelegd. Aan de door de provincie gestelde voorwaarden is inmiddels voldaan.

In een brief d.d. 23 januari 2013, met kenmerk Z-GRO-OBP-2012-4936, heeft de provincie verklaard dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

4. Vanuit milieuhygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die aan de ontwikkeling van het plan in de weg staan.

Het plan is tevens ter beoordeling voorgelegd aan de Milieudienst Zuidoost Utrecht. Uit het advies van de Milieudienst blijkt dat er vanuit milieutechnisch opzicht geen belemmeringen zijn die aan de ontwikkeling van het plan in de weg staan.

5. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de planregels

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro met ingang van 13 december 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een tweetal zienswijzen ingediend (zie bijlagen). In bijgevoegde "Nota van Zienswijzen" zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van commentaar. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

KANTTEKENINGEN

Geen

DUURZAME ASPECTEN

De duurzame aspecten zullen te gelegener tijd aan de orde komen bij de beoordeling van het bouwplan.

FINANCIËLE TOELICHTING

Het betreft een particulier initiatief. Op basis van afdeling 6.4 van de Wro (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit geval is er echter geen sprake van specifieke grondexploitatiekosten, maar uitsluitend van apparaatskosten. Deze kosten worden via de leges in rekening gebracht. Om die reden kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Wel is er met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

JURIDISCHE ASPECTEN

De voorgescreven procedure conform artikel 3.8 Wro is en zal verder worden gevolgd. Dit houdt in dat het plan gedurende 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden beroep kunnen aantekenen. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt ingediend tegen het plan, treedt het de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

UITVOERING

De vastgelegde eisen voor duurzaam bouwen zullen tijdens de vergunningverlening, dus in de procedure na voorliggende planologische procedure, worden afgedwongen.

De uitvoering van het bouwplan is geheel een verantwoordelijkheid van de aanvrager. Het vermoeden bestaat, dat de aanvrager op korte termijn na vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning zal gaan aanvragen.

Planning

- 19-03-2013 collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 09-04-2013 Ronde Tafel
- 23-04-2013 Debat
- 14-05-2013 Raadsvergadering, besluit omtrent vaststelling

Nadat de raad het tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft besloten, wordt het besluit binnen twee weken bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan wordt ingediend, treedt het plan vervolgens onmiddellijk na afloop van de beroepstermijn in werking.

Communicatie en Informatie en Automatisering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). De indieners van een zienswijze worden schriftelijk van het besluit op de hoogte gesteld.

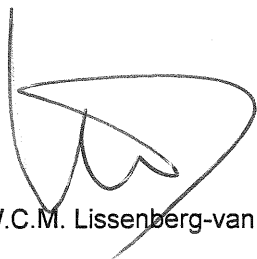
Bijlagen

- Kopie collegebesluit d.d. 27 november 2012 met kenmerk 12cv.00451
- Kopie informatiebrief over dit plan voor de raad;
- Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Warna" c.a. bestaande uit:
 1. Verzoekschrift;
 2. Regels;
 3. Verbeelding;
 4. Toelichting;
 5. Bosbeheerplan;
 6. Natuurtoets;
 7. Situatietekening hekverlaging;
 8. Waar wonen op landgoed Warna;
 9. Watertoets;
 10. Bijlage watertoets;
 11. Verkennend bodemonderzoek;
 12. Milieuadvies (algemeen);
 13. Milieuadvies (beoordeling bodemonderzoek);
 14. Kopie van de provinciale reactie;
 15. Kopieën ingediende zienswijzen;
 16. Nota van Zienswijzen.

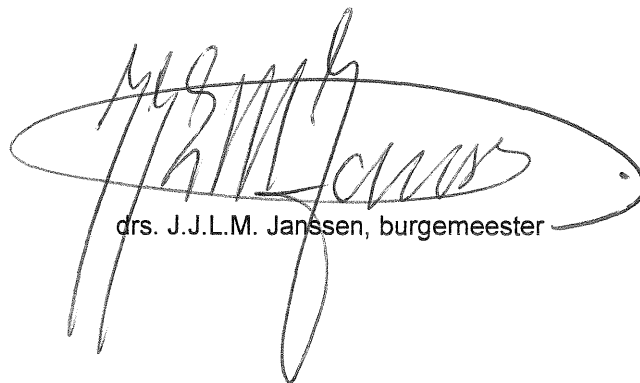
Evaluatie/controle door de raad

n.v.t.

Burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a smaller loop and a final downward stroke.

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

A handwritten signature in black ink, featuring a large oval loop with a vertical line through it and a horizontal line across the middle.

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



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 13RV0023

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2013;

BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen", over te nemen;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam "Landgoed Warna" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.bplandgwarna-on01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN en LKI van februari 2010;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Het besluit binnen twee weken na de vaststelling te bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 mei 2013.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

Motie is met 27 stemmen voor van VVD, D66, PvdA, CDA, GroenLinks, Seyst.Nu, ChristenUnie/SGP, Groene Democraten Zeist, Pro Zeist en 1 stem tegen van SP aangenomen



ZEIST



GROENLINKS
ZIN IN DE TOEKOMST
IN ZEIST



Motie actieplan hekverlaging in Bosch en Duin

De Gemeenteraad van Zeist, bijeen op 14 mei 2013, ter behandeling van het raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Landgoed Warna (13RV0023);

Constateert dat:

- Bosch en Duin van wezenlijk belang is voor de instandhouding van ecologische verbindingen binnen de EHS.
- De EHS via steppingstones door Bosch en Duin gaat. Deze route steeds lastiger is voor de dieren, met name ook voor reeën, wegens de in snel tempo voortgaande verhekkings.
- De als gevolg van verhekkings optredende versnippering van EHS-gebied in strijd is met de uitgangspunten van de Ecologische Hoofdstructuur.
- In de structuurvisie 2020 voor Bosch en Duin de versterking van de ecologische waarden centraal wordt gesteld. Zorgvuldigheid bij omheiningen wordt benadrukt.
- Het besluit van de eigenaar van Landgoed Warna om vrijwillig een hekverlaging te realiseren breekt met de heersende trend van hekverhoging, en een substantiële bijdrage vormt aan een verbeterde uitwisseling van groot wild in de regio.

Overweegt dat:

- De hekverlaging rond het Landgoed Warna met elke navolging nog weer aan betekenis wint.
- Het actief onder de aandacht brengen van deze verlaging en de positieve gevolgen ervan voor de natuur, velen kan inspireren tot het realiseren van passages voor dieren.
- Het college voor het tot stand brengen van het passage-bewustwordingsproces ook anderen kan uitnodigen, zoals de Vereniging Bosch en Duin.

Verzoekt het college:

- Een actieplan te ontwikkelen met als doel het verlagen/verbindingsvriendelijk maken van de vele hekken in heel Bosch en Duin.

En gaat over tot orde van de dag.

D66	GroenLinks	PvdA	VVD	Seyst.nu
Marijke de Bruijn	Ronald Camstra	Wil Barten	Floris Veenendaal	Roy Luca