

Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL BESTEMMINGSPLAN SANATORIUMLAAN 37

Portefeuillehouder	De heer S. Jansen	Ronde Tafel	01 juni 2016
Opsteller	D.T. Melman	Debat	21 of 23 juni 2016
Zaak/stuknummer	0177440	Raadsvergadering	05 juli 2016
Raadsvoorstel	16RV028		

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	29-03-2016	D.T. Melman		
2.0	01-04-2016	D.T. Melman	Tekst aangepast omdat er nog een zienswijze is ingetrokken	
3.0	11-04-2016	D.T. Melman	Bijlagen genummerd	

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Sanatoriumlaan 37', dat tot doel heeft om de oprichting van 24 grondgebonden woningen mogelijk te maken.

Voorstel

1. de overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Sanatoriumlaan 37' over te nemen.
2. het bestemmingsplan met de plannaam 'Sanatoriumlaan 37' en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSanatoriumlaan37-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd 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 versie van 29 mei 2013.
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien GS hiermee instemt.

Besluit Raad 05 juli 2016:
Conform unaniem besloten.

Basis

Inleiding

Op 24 oktober 2013 is een verzoek ontvangen van Essenstein bv. Het plan voorziet in het oprichten van 30 woningen aan de Sanatoriumlaan 37, de voormalige locatie van het garagebedrijf Sanato. Op grond van het geldende bestemmingplan 'Zeist Noord' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Bedrijf' met nadere aanduidingen 'garagebedrijf' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'. Realisatie van onderhavig plan past hier niet binnen, zodat alleen middels een herziening van het bestemmingsplan kan worden meegewerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn zijn acht zienswijzen ingediend. Na overleg met de buurt en drie stichtingen/werkgroepen is het plan aangepast naar 24 woningen. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel onderhavig bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. Argumenten hierbij zijn dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan op enkele onderdelen is gewijzigd naar aanleiding van het overleg met indieners van de zienswijzen.

Toelichtingen

<input checked="" type="checkbox"/>	Financiën	<input checked="" type="checkbox"/>	Juridisch	<input type="checkbox"/>	Risicos
<input checked="" type="checkbox"/>	Communicatie	<input type="checkbox"/>	Automatisering	<input checked="" type="checkbox"/>	Anders

Verdere proces

VERDIEPING

Inleiding

Op 24 oktober 2013 is een verzoek ontvangen van Essenstein bv. Het plan voorziet in het oprichten van 30 woningen aan de Sanatoriumlaan 37, de voormalige locatie van het garagebedrijf Sanato. Op grond van het geldende bestemmingplan 'Zeist Noord' heeft de betreffende locatie de bestemming 'Bedrijf' met nadere aanduidingen 'garagebedrijf' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'. Realisatie van onderhavig plan past hier niet binnen, zodat alleen middels een herziening van het bestemmingsplan kan worden meegewerkt.

Op 17 januari 2012 heeft de gemeenteraad reeds besloten om in te stemmen met een bebouwingsvoorstel voor 30 woningen op het Sanatoterrein, dat als basis zal dienen voor de verdere uitwerking. In het raadsvoorstel is tevens de afwijking van de Woonvisie aan de orde gesteld.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn zijn acht zienswijzen ingediend door diverse bewoners en drie stichtingen/werkgroepen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben een aantal overleggen plaatsgevonden met alle partijen en de initiatiefnemer. Daaruit is een gewijzigd plan gekomen, waarbij onder andere het aantal woningen is teruggebracht naar 24 woningen en de ontsluiting van de nieuwe toegangsweg aan de Laan van Eikenstein wordt gesitueerd. Ondanks dat het gewijzigde plan naar ieders mening een verbetering is ten opzichte van het oorspronkelijk ingediende plan, zijn de zienswijzen niet ingetrokken. Reden hiervoor is dat niet aan alle punten uit de zienswijzen wordt voldaan. Zo is er vanuit de bewoners onder andere de wens om een gemetselde muur tussen de bestaande en de nieuwe woningen te plaatsen in plaats van het beoogde hekwerk met hедера. De hедера zorgt voor een mooie groene overgang voor het trapveldje achter de woningen. De vormgeving van een erfafscheiding is geen ruimtelijk aspect in het kader van een bestemmingsplanprocedure en daarom is het geen afweging om het plan niet door te laten gaan. Tevens is aangegeven dat het overbodig is om de aparte containeropstelplaatsen te bestraten en er beter groenstroken van gemaakt kunnen worden. Straatwerk is echter beter te onderhouden en dit voorkomt 'snippergroen' wat extra kosten met zich meebrengt voor het onderhoud ervan.

Vanuit de stichtingen/werkgroepen is onder andere aangegeven dat zij het een nadeel vinden dat de groenstrook langs de Laan van Eikenstein deels verdwijnt ten behoeve van parkeren, er te weinig groen wordt gecompenseerd en dat het bouwplan 2 m richting het park/trapveldje is opgeschoven. Om voldoende parkeerplaatsen voor de woningen te realiseren conform de Parkeerbeleidsnota, is ervoor gekozen om parkeerplaatsen langs de Laan van Eikenstein aan te leggen. Voor de 7 bomen die hiervoor verdwijnen, worden 7 nieuwe bomen geplaatst binnen het plangebied langs de Laan van Eikenstein en de Sanatoriumlaan. Het huidige terrein is in de bestaande situatie volledig verhard en geen groen aanwezig. Door het realiseren van woningen en tuinen zal het een meer groen aangezicht krijgen dan nu het geval is. Hierdoor wordt de groenstrook en de 2 m van het trapveldje gecompenseerd. Tevens krijgt het bouwplan door het opschuiven met 2 m een meer ruimtelijke opzet en ligt de rooilijn van de woningen aan de Sanatoriumlaan meer naar achteren toe, wat beter aansluit bij de rest van de woningen in de omgeving.

De openstaande zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Aan de hand van het gewijzigde plan, de zienswijzennota, het college- en raadsvoorstel is nogmaals de vraag gesteld aan de bewoners en de stichtingen/werkgroepen of zij bereid zijn om hun zienswijze in te trekken. Hiervan is gebruik gemaakt door de bewoners van Sanatoriumlaan 14C, 16, 18, 24, 26 en 35.

Woonvisie

Op 8 juli 2014 heeft uw college besloten om af te wijken van de Woonvisie 2013-2015. Het plan voor 30 woningen voorzag in de bouw van 12 twee-onder-een-kapwoningen en 18 rijwoningen in het dure en middensegment, waardoor het plan niet voldeed aan de uitgangspunten die in de Woonvisie zijn opgenomen met betrekking tot de volkshuisvestelijke differentiatie. Om het verplaatsen van het garagebedrijf naar de autoboulevard aan de Blanckenhagenweg en het saneren van het terrein economisch haalbaar te maken, worden er geen woningen in het goedkope segment gebouwd. Na het overleg met de buurt en de stichtingen/werkgroepen is het plan gewijzigd naar 24 twee-onder-een-kapwoningen in het dure segment. Dit type woningen sluit goed aan bij de bestaande woningen in de omgeving, zorgt voor een meer ruimtelijke opzet van het plan en hierdoor blijft het plan nog steeds economisch uitvoerbaar. Derhalve wordt voorgesteld met het gewijzigde plan opnieuw om af te wijken van de woningdifferentiatie zoals gesteld in de Woonvisie 2013-2015. Tot maximaal 30 woningen is het de bevoegdheid van het college om af te wijken van de woningdifferentiatie. Op 5 april 2016 heeft het college besloten om voor het plan af te wijken van de woningdifferentiatie.

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

[terug](#)

ARGUMENTATIE

1. Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een toelichting, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toetsaspecten voor een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zijn tevens de van toepassing zijnde beleidskaders aangaande ruimtelijke ontwikkelingen aangehaald. Op basis van de positieve adviezen van de interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren

2. Vanuit milieuoogpunt zijn er geen belemmeringen

Vanuit milieu hygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die aan de ontwikkeling van het plan in de weg staan. Het bouwplan is ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. Over het onderdeel geluid (geluidsweringsonderzoek in het kader van de omgevingsvergunning) vindt nog nadere afstemming plaats. Dit vormt verder geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 15 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de formele termijn zijn acht zienswijzen ingediend. Na overleg met de buurt en drie stichtingen/werkgroepen is het plan aangepast, waardoor een meer gedragen plan is gekomen. De zienswijzen zijn echter slechts voor een deel ingetrokken, omdat met het gewijzigde plan niet aan alle punten uit de zienswijzen wordt voldaan en voor het behoud van de rechtspositie voor het eventueel kunnen instellen van beroep. De zienswijzen zijn samengevat, inhoudelijk beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Sanatoriumlaan 37'. Als gevolg van de zienswijzen is het plan op enkele onderdelen gecorrigeerd, aangevuld en gewijzigd.

[terug](#)

TOELICHTING

Financiën

Het plan zal worden uitgevoerd door en voor financieel risico van de aanvrager. Hoewel planschade op voorhand niet valt te verwachten, is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten, zodat ook dit risico voor de aanvrager is. De uren, die ambtelijk zijn besteed aan dit plan, zijn financieel gedekt door de leges, die voor deze aanvraag in rekening zullen worden gebracht.

Bovenstaande 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). Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Anders

Een nadere uitwerking inzake duurzaamheid zal plaatsvinden in de fase voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Juridisch

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.8 Wro doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 5 april: collegebesluit
- 12 april: Presidium
- 01 juni: Ronde Tafel
- 21 of 23 juni: Debat
- 05 juli: Raadsvergadering
- Toezending raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten (GS)
- Bekendmaking vaststellingsbesluit (art. 3.8 lid 4 Wro, 6 weken na raadsbesluit)*
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

* deze termijn kan worden verkort indien GS daarmee instemt

Evaluatie

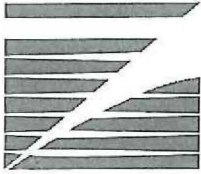
Het bestemmingsplan wordt op 31 mei 2016 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

[terug](#)

BIJLAGEN

1. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting
4. Nota van zienswijzen
5. Situatietekening behorende bij de nota van zienswijzen
6. Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels
7. Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels
8. Akoestisch onderzoek
9. Bodemonderzoek
10. Archeologisch onderzoek
11. Watertoets
12. Toets ladder van duurzame verstedelijking
13. Nota van inspraak en vooroverleg
14. Quickscan flora en fauna
15. NAW gegevens indieners zienswijze
16. Zienswijze Sanatoriumlaan 14C
17. Zienswijze Sanatoriumlaan 16, 18, 24 en 26
18. Zienswijze Sanatoriumlaan 22
19. Zienswijze Sanatoriumlaan 25, 27, 29 en 31

20. Zienswijze Sanatoriumlaan 33 en 35
21. Zienswijze Stichting Beter Zeist
22. Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
23. Zienswijze Werkgroep Natuurlijk Zeist West
24. Intrekking zienswijze Sanatoriumlaan 14C
25. Intrekking zienswijze Sanatoriumlaan 16, 18, 24 en 26
26. Intrekking zienswijze Sanatoriumlaan 35



RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 16RV028

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 april 2016;

BESLUIT:

1. de overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Sanatoriumlaan 37' over te nemen.
2. het bestemmingsplan met de plannaam 'Sanatoriumlaan 37' en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSanatoriumlaan37-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd 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 versie van 29 mei 2013.
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien GS hiermee instemt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 05 juli 2016.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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