

Gemeente Zeist

11RAAD0040

Ronde Tafel : N.v.t.
Debat : N.v.t.
Raadsvergadering : 26 april 2011
Gewijzigd voorstel :
Organisatieonderdeel: publiek & dienstverlening
Telefoon : 030 - 698.77.02
Datum : 5 april 2011
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Sterrenberg"

VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan "Sterrenberg" ongewijzigd vast te stellen;
2. Besluiten dat geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast wordt gesteld;
3. De procedure ex artikel 3.8 Wro voort te zetten.

BESLUIT RAAD

26 april 2011

Conform besloten, met aanpakking dat de fractie van de Groene Democraten heist wordt geacht tegen te hebben gestemd.

11RAAD0040

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opsteller: N.G. Geelkerken

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan "Sterrenberg".

VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan "Sterrenberg" ongewijzigd vast te stellen;
2. Besluiten dat geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast wordt gesteld;
3. De procedure ex artikel 3.8 Wro voort te zetten.

INLEIDINGHart van de Heuvelrug

De Gemeente Zeist werkt mee aan de uitvoering van het programma "Hart van de Heuvelrug". In totaal werken 17 organisaties samen aan een betere ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Zeist, Soest en Amersfoort. Dat betekent op de eerste plaats het verbinden van het groen in het gebied en het verbeteren van de groene kwaliteit. Meer informatie hierover is te vinden op de website www.hartvandeheuvelrug.nl. Het programma gaat gepaard met ontwikkeling van rode projecten als woningbouw en zorggebouwen, waarmee de groene projecten financieel mogelijk worden gemaakt.

Sterrenberg is zo'n 'rood project': het is een locatie van zorgaanbieder Abrona langs de Amersfoortseweg. Hier wonen mensen met een verstandelijke beperking. De huidige zorgenheden voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en moeten worden vernieuwd. Naast de bouw van deze nieuwe zorgvoorzieningen, voorzien de plannen ook in de bouw van woningen: 400 'gewone' burgerwoningen en 80 zorgwoningen. Zo komen de mensen met een verstandelijke beperking te wonen te midden van mensen zonder een dergelijke beperking. Deze ontwikkeling past binnen het beleid dat mensen met een beperking stimuleert zo veel mogelijk deel te nemen aan het gewone maatschappelijke leven. Dit kan voor een groot deel op het terrein zelf, omdat daar ook voorzieningen komen, waaronder een kinderboerderij en een zwembad, die door iedereen gebruikt mogen worden.

Deze grootschalige ontwikkeling is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Amersfoortseweg e.o.", dat uw raad op 15 januari 2008 heeft vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is. Echter, door de complexiteit van de ontwikkeling, gebreken in het bestemmingsplan en voortschrijdende planvorming (mede veroorzaakt door de huidige economische crisis), voldoet het bestemmingsplan "Amersfoortseweg e.o." niet. Zo stond het noodzakelijke geluidsscherp niet op de plankaart ingetekend, is de toegestane uitvoering van de woningen en van de inrichting van het gebied te weinig flexibel gebleken en gelden er enkele technische planregels, die niet noodzakelijk en niet wenselijk zijn.

Bovenstaande tekortkomingen van het bestemmingsplan "Amersfoortseweg e.o." hebben ertoe geleid, dat tot nu toe meerdere vergunningen voor deelprojecten slechts verleend konden worden met toepassing van een uitgebreide, langdurige en kostbare procedure (het projectbesluit). Ook voor meerdere nog te verlenen vergunningen zou deze procedure nodig zijn. Deze uitgebreide procedure heeft in deze gevallen echter geen toegevoegde waarde en is daarom onwenselijk. Deze onwenselijke situatie kan verholpen worden door voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin in één keer de geconstateerde gebreken worden hersteld en dat ook zorgt voor de gewenste flexibiliteit.

Zo'n nieuw plan is opgesteld en wordt hierbij aan u voorgelegd. Daarbij is heel nadrukkelijk het uitgangspunt gehanteerd, dat het nieuwe plan geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het bestemmingsplan

“Amersfoortseweg e.o.” mogelijk maakt. Zo voorziet het nieuwe plan in evenveel nieuwe (zorg)woningen als het vorige plan en wordt eenzelfde oppervlakte voor groen gereserveerd.

Uw raad is hierover eerder geïnformeerd met de brief met kenmerk 10UIT11762 van 9 december 2010.

Doel van het voorstel

Het nieuwe bestemmingsplan “Sterrenberg” ongewijzigd vaststellen, zodat de gewenste ontwikkelingen op de locatie Sterrenberg kunnen worden vergund met behulp van een reguliere procedure en dus zonder tijdrovende en dure extra procedures.

ARGUMENTEN

Vooroverleg en ter inzage legging

Het vooroverleg heeft uitsluitend instemmende reacties opgeleverd, zodat na afloop geen aanleiding bestond het plan aan te passen. Vervolgens heeft het plan gedurende zes weken (voor de eerste keer) ter inzage gelegen waarbij slechts één zienswijze naar voren is gebracht. Deze zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist is door de stichting en de ontwikkelaar onderling besproken. Daarna hebben partijen de gemeente gezamenlijk verzocht het plan ambtshalve aan te passen in die zin, dat vanaf de oostelijke plangrens van de kinderboerderij een strook van 30 meter als ‘Groen’ bestemd wordt in plaats van als ‘Recreatie’. Dit borgt de blijvend groene inrichting van die strook, wat ten goede komt aan de mogelijkheden voor migratie van bepaalde in het gebied voorkomende diersoorten. Voorgesteld wordt deze wijziging over te nemen en vast te stellen.

Naar aanleiding van dit gesprek heeft de Stichting Milieuzorg Zeist, de door haar ingediende zienswijze ingetrokken. Feitelijk is er nu dus geen zienswijze (meer) tegen het plan ingediend. Er is ons dan ook geen weerstand tegen het aangepaste plan bekend. De aanpassing is zodanig ondergeschikt en bovendien in lijn met gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid, zodat het plan niet gewijzigd wordt in de zin van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarom wordt voorgesteld het plan ongewijzigd vast te stellen, waarmee bedoeld wordt dat het plan wel aangepast is, zodat vanaf de oostelijke plangrens van de kinderboerderij een strook van 30 meter als ‘Groen’ bestemd wordt in plaats van als ‘Recreatie’.

Het plan past in de afspraken Hart van de hevelrug

Zoals reeds in de inleiding staat vermeld, past voorliggend bestemmingsplan in het kader van het programma “Hart van de Heuvelrug”, waaraan de Gemeente Zeist zich heeft gecommitteerd. Op basis van dergelijke langlopende afspraken is het dan ook passend bijgaand bestemmingsplan vast te stellen.

Voorkomen van onnodige vergunningprocedures

Na vaststelling van voorliggend plan kan de Gemeente Zeist de vergunningverlening voor de deelprojecten binnen dit gebied efficiënter en klantvriendelijker verzorgen. De belangen van derden worden overigens hierdoor niet geschaad. Er zijn na deze vaststelling geen overbodige, langdurige en dure procedures meer nodig om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

KANTTEKENINGEN

In de oorspronkelijke plannen is uitgegaan van 80 zorgwoningen ten behoeve van 264 cliënten van Abrona. Inmiddels is gebleken, dat Abrona door een efficiëntere inrichting van de zorggebouwen, na plaatsing van de eigen cliënten, ruimte over zal houden om 40 zorgwoningen voor anderen dan cliënten te bouwen. Deze woningen worden dus gerealiseerd zonder dat het totaal aantal van 80 zorgwoningen toeneemt.

Een dergelijke praktische verandering valt buiten de werking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ziet immers wel op het gebruik van gronden en gebouwen, maar niet op wie de toekomstige gebouwen op die wijze gaat gebruiken. Toch hecht het college er waarde aan, dit aspect aan uw raad bekend te maken.

FINANCIËLE TOELICHTING

Ten opzichte van de ontwikkelingen die al onherroepelijk mogelijk zijn gemaakt in het bestemmingsplan “Amersfoortseweg e.o.” voorziet voorliggend plan niet in nieuwe ontwikkelingen. Er zijn dus ook geen

nieuwe ontwikkelingen die voor kosten van de Gemeente Zeist zouden komen en er is dus ook geen reden om de kosten (die niet gemaakt worden) te verhalen op anderen. Om die reden wordt voorgesteld te besluiten geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), vast te stellen.

JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure ex. Art. 3.8 Wro wordt gevolgd.

UITVOERING

Zoals in de inleiding reeds beschreven, is met behulp van de noodzakelijke projectbesluiten al gestart met de uitvoering van verschillende deelprojecten.

Planning

5 april 2011	college
7 april 2011	presidium
26 april 2011	vaststelling raad

Na de vaststelling van het bestemmingsplan, zal het besluit gepubliceerd worden, waarna het besluit en het plan zes weken voor eenieder ter inzage zal liggen. Gedurende die termijn kan, onder voorwaarden, beroep tegen het plan worden ingesteld. Na die termijn wordt het plan van kracht, zodat aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan getoetst kunnen worden.

Communicatie en Informatie en Automatisering

Mede op basis van wettelijke verplichtingen wordt het vaststellen van het bestemmingsplan zowel in de Nieuwsbode en in de Staatscourant, als digitaal gepubliceerd. In die publicatie worden geïnteresseerden erop gewezen, dat alle stukken gedurende zes weken (voor de tweede keer) ter inzage zullen liggen. De stukken zijn op internet in te zien, zowel op de eigen site van de Gemeente Zeist als op de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Op die laatste site kan direct per locatie gezien worden wat de daar geldende bestemming is/zal zijn.

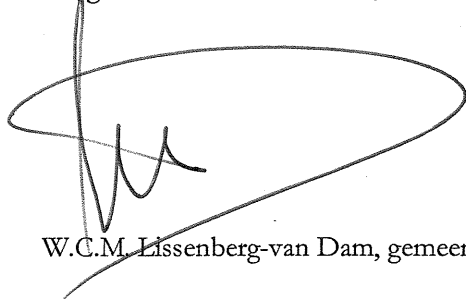
Bijlagen

Het bestemmingsplan, dat bestaat uit de regels, de plankaart en de toelichting met bijlagen ligt in de leeskamer.

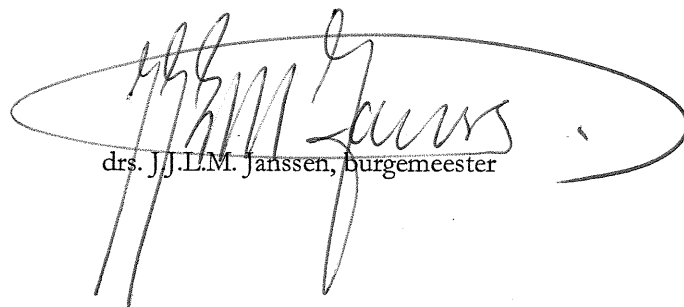
Evaluatie/controler door de raad

Na tien jaar dienen alle bestemmingsplannen in hun geheel te worden herzien.

Burgemeester en wethouders,



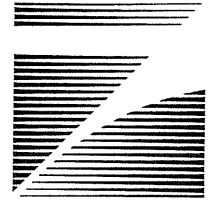
W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris



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

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 11RAAD0040



Blad 1

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 april 2011

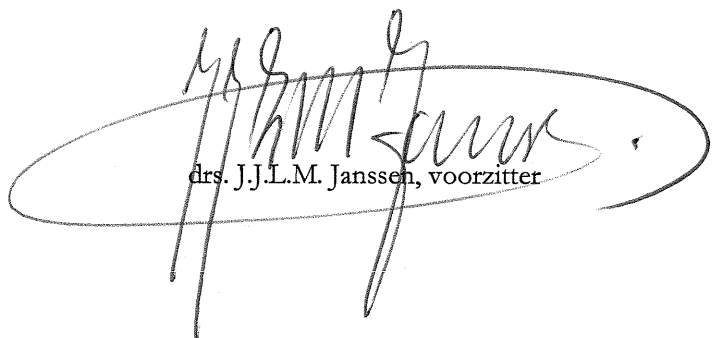
BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Sterrenberg" ongewijzigd vast te stellen;
2. Besluiten dat geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast wordt gesteld;
3. De procedure ex artikel 3.8 Wro voort te zetten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 april 2011.

De raad voornoemd,


mr. J. Janssen, griffier


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

