



Gemeente **Zeist**

108

COLLEGEVOORSTEL

15-7-2014

Portefeuillehouder **J. Verbeek-Nijhof**

Datum B&W-vergadering

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
Akkoord						
Bespreken						
Afd./Team	P&D/Vergunningen		ONDERWERP			
Opsteller	P.J.M. Vermeulen		Vaststelling wijzigingsplan Kerckebosch			
Telefoon	(030) 6987450					
Datum	07-07-2014					
Stuknummer	14cv.00195					
Uiterste datum	15-07-2014					
AKKOORD	paraaf	datum	BESLUIT			
Teamman ager		9-7-'14	15-7-2014 DATUM			
Afdelingsman ager			1. oec 2. zwick 3. erck 4. wetelst.			
			Raad Ter informatie par		Datum	
			Deponeren archief		Datum	

INHOUD (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publieksgerichte samenvatting)

Op 7 juni 2013 is een verzoek ontvangen van de WOM Kerckebosch om gebruik te maken van in het geldende bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch opgenomen wijzigingsmogelijkheden. Het college van B&W heeft op 8 april 2014 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief en de procedure op te starten.

Het wijzigingsplan heeft van 17 april t/m 28 mei 2014 ter inzage gelegen om een ieder de kans te bieden een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal dertien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, inhoudelijk beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota beantwoording zienswijzen en 3.1.1-reacties ontwerp Wijzigingsplan Kerckebosch'. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het wijzigingsplan. Wel is de partiële herziening aangepast naar aanleiding van een zienswijze. Ambtshalve is de verbeelding op onderschikte punten aangepast. Zo is bijvoorbeeld de begrenzing van scheg 6 nu gelijk getrokken met de eigendomsgrenzen van de school.

Voorgesteld wordt het wijzigingsplan vast te stellen.

VOORGESTELD WORDT

1. Het wijzigingsplan "Kerckebosch" met kenmerk NL.IMRO.0355.BPWKerckebosch-VS01 in digitale vorm vast te stellen;
2. Bijgaande analoge weergave van het wijzigingsplan "Kerckebosch" vast te stellen;
3. De raad hierover te informeren middels bijgaande brief.

4. Het plan de laatste 3 weken van de vakantie en de eerste 3 weken v. september ten inzage te leggen en daarvan 2 keer te publiceren.

Vaststelling wijzigingsplan Kerckebosch

VOORSTEL

1. Het wijzigingsplan "Kerckebosch" met kenmerk NL.IMRO.0355.BPWKerckebosch-VS01 in digitale vorm vast te stellen;
2. Bijgaande analoge weergave van het wijzigingsplan "Kerckebosch" vast te stellen;
3. De raad hierover te informeren middels bijgaande brief.

INLEIDING

Op 7 juni 2013 is een verzoek ontvangen van de WOM Kerckebosch om gebruik te maken van in het geldende bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch opgenomen wijzigingsmogelijkheden. Het ontwerp wijzigingsplan voorziet in de volgende 4 onderdelen:

- A. Een geringe en plaatselijke verschuiving van de grenzen van de verkeersbestemming ter hoogte van het Christelijk College Zeist;
- B. een verschuiving van de grenzen van de woonscheggen (nooit meer dan 10 meter en maximaal 10%);
- C. een verschuiving van de grenzen van het bouwvlak "Maatschappelijk" ten oosten van het Christelijk College Zeist (nooit meer dan 10 meter en maximaal 10%);
- D. een wijziging van de maatschappelijke bestemming naar wonen ter plaatse van de locatie Damiaanschool (7 vrije kavels voor woningbouw).

Op grond van het geldende bestemmingplan Hoge Dennen-Kerckebosch hebben de betreffende locaties A en B de bestemming "Bos". De locaties genoemd onder C en D hebben de bestemming "Maatschappelijk". Realisatie van onderhavige plannen past hier binnen nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsmogelijkheden in het "moederplan" Hoge Dennen-Kerckebosch. Het college van B&W heeft op 8 april 2014 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief en de procedure op te starten.

Het wijzigingsplan heeft van 17 april t/m 28 mei 2014 ter inzage gelegen om een ieder de kans te bieden een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal dertien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, inhoudelijk beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota beantwoording zienswijzen en 3.1.1-reacties ontwerp Wijzigingsplan Kerckebosch'. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het wijzigingsplan. Wel is de partiële herziening aangepast naar aanleiding van een zienswijze. Ambtshalve is de verbeelding op onderschikte punten aangepast. Zo is bijvoorbeeld de begrenzing van scheg 6 nu gelijk getrokken met de eigendomsgrenzen van de school.

Voorgesteld wordt het wijzigingsplan vast te stellen.

Doel van het voorstel (SMART)

Het bijgaande wijzigingsplan vast te stellen, zodat voor de tweede fase van de vernieuwing van Kerckebosch de aanvragen om omgevingsvergunning kunnen worden ingediend. Voor de realisatie van delen van deze plannen wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden.

ARGUMENTEN

1. Het ontwerp wijzigingsplan is in overeenstemming met de wijzigingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Hoge Dennen- Kerckebosch

In opdracht van de Wijkontwikkelingsmaatschappij is door stedenbouwkundig bureau mRO het ontwerp wijzigingsplan opgesteld. Dit plan is ambtelijk getoetst en aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. Ook de zienswijzen zijn in samenwerking met bureau mRO verwerkt. Aangezien voorliggend plan past binnen de door de gemeenteraad in het "moederplan" Hoge Dennen-Kerckebosch vastgestelde wijzigingsbevoegdheden, staat daarmee de instemming van de raad met de richting van deze ontwikkelingen vast.

2. De situering van de verkeersbestemming ter hoogte van het Christelijk College Zeist (CCZ) wordt vergroot om tot een betere inpassing van het wegtraject te komen (A)

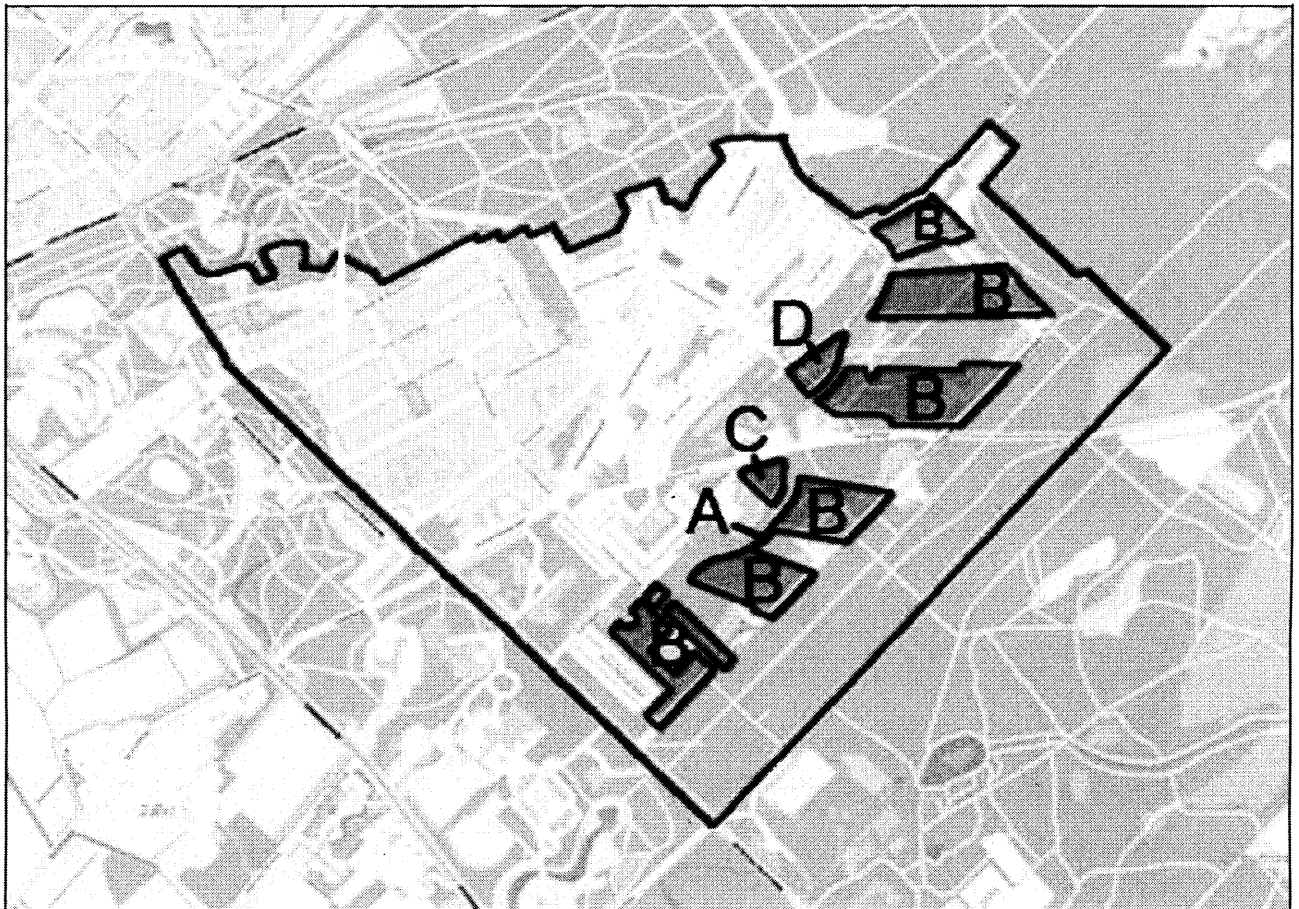
Ter hoogte van het CCZ is beoogd om de weg te splitsen in twee separate rijbanen en deze tussen de bomen door te geleiden. Hiermee wordt een aantal waardevolle bomen gehandhaafd en wordt bewerkstelligd dat de weg als een echte bosweg tussen de bomen door slijndert.

3. Gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt dwingen tot vergroten van de woonscheggen (B)

De crisis op de huizenmarkt dwingt tot een ander aanbod van woningtypen en een aanpassing van de plannen. Dat betekent minder appartementen en meer grondgebonden woningen. Om meer grondgebonden woningen mogelijk te maken is een verbreding van de woonscheggen nodig. Het wijzigingsplan voorziet hierin binnen de in het bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch opgenomen grenzen. De woonscheggen worden met maximaal 10% vergroot.

4. De bebouwingsmogelijkheden op het bouwvlak ten oosten van het CCZ worden vergroot om tot een goede invulling van de maatschappelijke bestemming te komen (C)

Het is tot nu toe niet gelukt om voor deze maatschappelijke bestemming tot een exploitabele invulling te komen. Door het bouwvlak en daarmee de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming, met 10% te vergroten, worden de mogelijkheden voor een goede invulling van de maatschappelijke bestemming vergroot.



5. De Damiaanschool vormt onderdeel van de nieuwe brede school en de huidige locatie kan worden benut voor woningbouw (D)

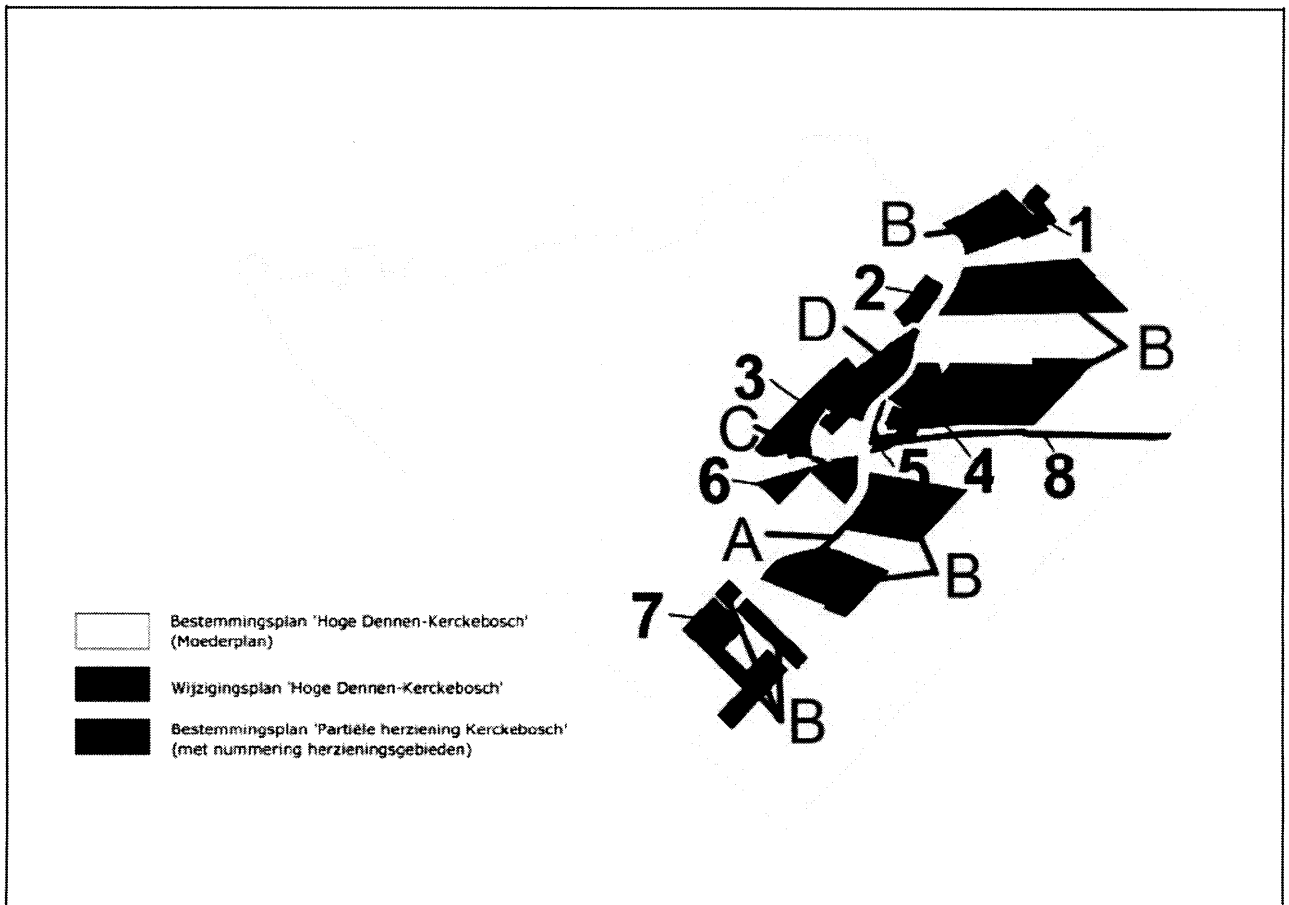
Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was de ontwikkeling van een brede school nog niet zo ver gevorderd. Nu is duidelijk dat de Damiaanschool naar het nieuwe gebouw van de brede school in de voorzieningszone gaat. Bij het vrijkomen van de locatie mogen daar maximaal 7 vrije woonkavels worden gerealiseerd.

6. Partiële herziening van het bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch is tegelijk met dit wijzigingsplan in procedure gebracht

Naast dit wijzigingsplan is ook een partiële herziening van het bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch in procedure gebracht. Dit plan voorziet in de volgende ontwikkelingen:

1. Speeltuin BZO (terug naar bos);
2. Laagbouw appartementen locatie naast Wijk Informatie Centrum;
3. Vrije woonkavels in voorzieningsstrook;
4. Verruiming Scheg 3 in ruil voor beperken Christus Verrijzenis Kerk;
5. Nieuwe ontsluitingsweg ter plaatse Christus Verrijzenis Kerk;
6. Nieuwe Multi Functionele Accommodatie;
7. Boswoning Sophialaan krijgt woonbestemming;

Vanwege de nauwe samenhang van de ontwikkelingen met name bijvoorbeeld ten aanzien van de vergroting van woonscheg 3 is de partiële herziening tegelijk met dit wijzigingsplan in procedure gebracht. Op deze manier kan iedereen tegelijk en in samenhang kennis nemen van de twee separate plannen. Na de gelijktijdige start van deze twee procedures lopen de vaststellingsprocedures van beide plannen uiteen, omdat het wijzigingsplan door uw college wordt vastgesteld en de herziening aan de raad is voorbehouden.



7. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het wijzigingsplan, maar wel van de partiële herziening

Het wijzigingsplan 'Kerckebosch' heeft van 17 april t/m 28 mei 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 13 zienswijzen ontvangen en 2 artikel 3.1.1 Bro-reacties. De reacties uit het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro waren beide positief. Het Hoogheemraadschap heeft positief geadviseerd over zowel het Wijzigingsplan als de Partiële Herziening Kerckebosch. Volgens de provincie zijn er geen provinciale belangen in het geding.

Met betrekking tot de 13 zienswijzen valt op te merken dat 11 van de 13 reacties zich vooral richt tegen de invulling van de maatschappelijke bestemming op de locatie ten oosten van het Christelijk College Zeist (toekomstige bewoners Dudok-woningen). Tegen de invulling is in deze procedure geen zienswijze mogelijk. De uitbreiding van deze functie is zeer marginaal en vindt plaats op een locatie waar slechts een zeer klein aantal toekomstig omwonenden zicht op hebben. De tussenliggende groenstrook is niet versmald, alleen de 10 meter brede strook maatschappelijk is gewijzigd (ten opzichte van het moederplan) en alleen de toekomstige woningen aan de nieuwe Kerckeboschlaan hebben zicht op deze locatie.

De zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (SMZ) en de Stichting Beter Zeist (SBZ) zijn gericht tegen het gehele wijzigingsplan. In hoofdzaak komen hun bezwaren er op neer dat zij de wijzigingen te groot en ingrijpend vinden, dat er teveel bomen/areaal bos verloren gaat en dat de bos- en heidewiggen daardoor te klein worden met minder ecologische waarde.

In 2010 heeft de Raad heel nadrukkelijk voor deze 'middenweg' tussen flexibel en rechtszeker gekozen. Daar is tot in hoogste instantie beroep tegen ingesteld, en die beroepen zijn verworpen. De Raad van de gemeente Zeist is akkoord gegaan met een regeling waarbij de grenzen van de woonscheggen nog 10 meter kunnen worden verlegd (ten koste van de boswiggen), en Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daarmee ingestemd. Dat betekent dat de mogelijkheid om te wijzigen en de omvang daarvan (10 meter en 10%) niet opnieuw kunnen worden aangevochten en ter discussie gesteld. Maar de manier

Op basis van vorenstaande uitgangspunten is de SMZ aan tafel uitgenodigd voor een toelichting op hun zienswijzen en nader overleg. Dat overleg heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen van de plannen.

- Op verzoek van de SMZ is de locatie van de voormalige Damiaanschool weer voorzien van de aanduiding 'bos (bo)'. In de regels van de Partiële Herziening is vervolgens vastgelegd dat de voor Woongebied-2 aangewezen gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de bescherming van het boskarakter van de gronden. De aanpassing is in de Partiële Herziening verwerkt en niet in het wijzigingsplan omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in een dergelijke aanvulling.
- In overleg met de SMZ is de 'boog' met waardevolle beuken rond het Kerkgebouw van de voormalige Christus Verrijzenis Kerk beschermd door deze als 'Bos' te bestemmen (en niet als woonscheg) en is een doorgang voor de beoogde ontsluiting van de toekomstige woningen aangewezen als 'verkeer'. Ook dit betreft een aanpassing die in de Partiële Herziening wordt doorgevoerd omdat de CVK deel uit maakt van de Partiële Herziening en niet van het Wijzigingsplan.

Hoewel alleen de Partiële Herziening wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijzen/inspraakreactie en het overleg, zijn ze hier wel genoemd omdat ze van wezenlijk belang zijn voor de effecten van wijziging en herziening op landschap en natuur.

8. Vaststelling van het wijzigingsplan is noodzakelijk om de tweede fase nieuwbouw in Kerckebosch mogelijk te maken

Voor de tweede fase van de vernieuwing van Kerckebosch zijn bouwplannen in ontwikkeling, waarvoor net na de zomer vergunning aangevraagd zal worden. Voor de realisatie van delen van deze plannen wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe aanpak van Kerckebosch en de aangepaste samenwerkingsafspraken die hiervoor gemaakt zijn met Seyster Veste. Hierover heeft de raad in oktober 2013 een besluit genomen.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËLE TOELICHTING

De gemeenteraad heeft besloten om geen exploitatieplan op te stellen

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2014 besloten geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen bij het wijzigingsplan Kerckebosch, behorend bij het bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch, aangezien het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden is verzekerd via de Realisatieovereenkomst met Seyster Veste van 16 februari 2010. Hierdoor loopt de gemeente geen financiële risico's met de vaststelling van dit plan.

JURIDISCHE ASPECTEN

Ingevolge artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het plan een uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

DUURZAME ASPECTEN

De te zijner tijd in te dienen aanvragen om omgevingsvergunning zullen onder meer worden getoetst aan de vastgestelde eisen voor duurzaam bouwen.

UITVOERING

Planning

- | | |
|--|------------------------------|
| • College van B&W, besluit tot vaststelling | 15 juli 2014 |
| • Publicatie aankondiging ter inzage legging | 16 juli 2014 |
| • Ter inzage voor beroep | 17 juli t/m 28 augustus 2014 |

Communicatie en Informatie en Automatisering

Bijlagen

- De analoge versie van het vast te stellen wijzigingsplan, bestaande uit:
 - Toelichting
 - Bijlagen bij de toelichting (de nota van zienswijzen is als bijlage 5 opgenomen)
 - Regels
 - Verbeelding
- De informatiebrief aan de raad.

Evaluatie/controle door de raad

Voorgesteld wordt om de raad te informeren middels bijgevoegde brief.