

Gemeente Zeist

## RAADSVORSTEL

### BESTEMMINGSPLAN PARTIËLE HERZIENING KERCKEBOSCH

Portefeuillehouder mw. Verbeek-Nijhof Ronde Tafel 31 maart 2015  
Opsteller P. Schravendijk Debat 14 april 2015  
Zaak/stuknummer 15RV019 (15RAAD0014) Raadsvergadering 28 april 2015

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0		P. Schravendijk		

#### Besluit Raad 28 april 2015

Conform besloten met in acht name van de kanttekening dat de fracties van SP en NieuwDemocratischZeist geacht worden tegen te hebben gestemd

## Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van bestemmingsplan "Partiële herziening Kerckebosch", dat tot doel heeft het bestemmingsplan "Hoge Dennen - Kerckebosch" op een aantal onderdelen aan te passen.

## Voorstel

1. de overwegingen en conclusies m.b.t. de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch', over te nemen;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch';
3. het bestemmingsplan met de plannaam 'Partiële herziening Kerckebosch' en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BpphKerckebosch-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van mei 2010;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien GS hiermee instemt.

## Basis

### Inleiding

In 2009 heeft uw raad het 'Masterplan Kerckebosch' vastgesteld met de uitgangspunten en hoofdlijnen voor de herstructurering van Kerckebosch. Het masterplan is vervolgens vertaald naar het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch', dat in 2010 door u is vastgesteld.

Bij de uitwerking in het veld en detaillering van het inrichtingsplan, is gebleken dat de beoogde inrichting niet overal past binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'. Daarbij gaat het grotendeels om het zorgvuldig inpassen van bebouwing en infrastructuur, zonder dat de hoofdlijnen en uitgangspunten van het bestemmingsplan daardoor worden gewijzigd. Deels is er ook sprake van 'voortschrijdend inzicht' en 'inspelen op gewijzigde economische omstandigheden'. Om de nader uitgewerkte/gedetailleerde en deels gewijzigde inrichting mogelijk te maken, is de voorliggende "Partiële herziening Kerckebosch" opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 november t/m 17 december 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 zienswijzen ontvangen, waaronder één gezamenlijke zienswijze van 12 bewoners van de Graaf Janlaan. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

## Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel onderhavig bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1 tot en met 4 en punt 6 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 5 geeft aan dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## **Toelichtingen**

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

## Verdere proces

Nadat uw 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). Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **VERDIEPING**

### **Inleiding**

In 2009 heeft uw raad het 'Masterplan Kerckebosch' vastgesteld met de uitgangspunten en hoofdlijnen voor de herstructurering van Kerckebosch. Het masterplan is vervolgens vertaald naar het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch', dat in 2010 door u is vastgesteld.

Bij de uitwerking in het veld en detaillering van het inrichtingsplan, is gebleken dat de beoogde inrichting niet overal past binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'. Daarbij gaat het grotendeels om het zorgvuldig inpassen van bebouwing en infrastructuur, zonder dat de hoofdlijnen en uitgangspunten van het bestemmingsplan daardoor worden gewijzigd. Deels is er ook sprake van 'voortschrijdend inzicht' en 'inspelen op gewijzigde economische omstandigheden'. Om de nader uitgewerkte/gedetailleerde en deels gewijzigde inrichting mogelijk te maken, is de voorliggende "Partiële herziening Kerckebosch" opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 november t/m 17 december 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 zienswijzen ontvangen, waaronder één gezamenlijke zienswijze van 12 bewoners van de Graaf Janlaan. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

terug

## **ARGUMENTATIE**

### **1. Gewijzigde economische omstandigheden**

Nu na vele jaren van voorbereiding eindelijk met de uitvoering kan worden gestart, dwingt de crisis op de woningmarkt tot een ander aanbod van woningtypen en een aanpassing van de plannen. Er is nauwelijks vraag naar appartementen. Het is zaak daar nu op in te spelen. De herstructurering moet immers voor een belangrijk deel worden gefinancierd door eerst nieuwe woningen te verkopen en de opbrengsten daarvan in te zetten voor de bouw van sociale woningen. Dat betekent dat niet met de uitvoering kan worden gewacht tot de woningmarkt weer aantrekt en in de tussentijd alvast kan worden begonnen met de bouw van sociale woningen. Voor een dergelijke werkwijze is geen financiering.

In 2013 is besloten om de vernieuwing van Kerckebosch organisch en meer marktgericht te laten verlopen. Doordat er vooral woningen worden gebouwd waarnaar op dit moment vraag is, zullen er minder appartementen en meer grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Hierdoor zullen er minder woningen worden gebouwd en is een andere verdeling tussen bebouwde en onbebouwde gronden nodig. Het maximum aantal woningen wordt in deze herziening teruggebracht van 1.250 naar 1.060.

## **2. Wegvallen ruimtevraag scholen**

Er is nu meer duidelijkheid over de realisering van de brede school en de behoefte aan nieuwe schoolgebouwen in Zeist. De brede school wordt op de locatie van de huidige Montessorischool ontwikkeld en er is voorlopig geen ruimtevraag voor nieuwe schoolgebouwen in Kerckebosch. Dat betekent dat de locatie van de Damianschool, de Wisselschool en de gymzaal vrijkomen. Deze ontwikkelingen zijn reden geweest om het inrichtingsplan op onderdelen aan te passen. Maatschappelijke gebouwen hebben plaats gemaakt voor grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap).

## **3. Beheerregels**

Het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, dat de nodige flexibiliteit kent. Het voorziet echter niet in bouwregels voor de situatie waarin een deel van de nieuwe woningen inmiddels zijn gebouwd en worden gebruikt. Het is dan ook de bedoeling om het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan zo snel mogelijk te laten volgen door een beheersgericht bestemmingsplan, zodra de woningen eenmaal zijn gebouwd. Maar om problemen in de periode tussen het geldende ontwikkelingsplan en het in voorbereiding zijnde beheerplan te voorkomen, zijn in deze partiële herziening beheerregels opgenomen ter aanvulling van het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'.

## **4. Er is geen sprake van milieutechnische belemmeringen**

Vanuit milieuhygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die de ontwikkeling van het plan in de weg staan. Het bestemmingsplan is daartoe ter beoordeling aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht voorgelegd. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle milieuaspecten beschreven.

## **5. Wettelijk vooroverleg**

Het voorontwerp is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben gereageerd. Zij hebben positief geadviseerd over het plan, zodat deze reacties niet geleid hebben tot aanpassing van het plan.

## **6. Inspraak**

Het voorontwerp heeft vanaf 17 april tot en met 14 mei 2014 ter inzage gelegen. In totaal zijn vijf reacties ingediend, waarvan één inspraakreactie mede is ondertekend door een vijftal bewoners. De inspraakreacties zijn samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien.

Als gevolg hiervan is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast en verduidelijkt:

- Met betrekking tot de horecafunctie in de MFA is er een 'Lijst van horecabedrijven-MFA' toegevoegd als bijlage aan de Regels. Hierin wordt aangegeven welke functies hieronder worden verstaan.
- De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte ter plaatse van de locatie naast het WIC zijn aangepast naar maximaal 7 meter respectievelijk maximaal 10 meter.
- Ter bescherming van de boog met waardevolle bomen rond de voormalige CVK is de bestemming 'Woongebied-1' vervangen door de bestemming 'Bos'. Binnen de bosbestemming geldt een vergunningplicht voor het kappen van bomen.
- Ter bescherming van de Grove Dennen ter plaatse van de terreinen van de Damiaanschool, de Wissellocatie en de gymzaal is op de verbeelding een aanduiding 'bos' toegevoegd binnen de woonbestemmingen (WG-1 en WG-2) voor deze gronden. In de artikelen 9 en 10 is daar een beschermingsregeling aan gekoppeld.

Voor een verdere bespreking van de ingediende reacties en de gemeentelijke reactie hierop, wordt verwezen naar bijgevoegde 'Nota van inspraak en vooroverleg'.

## **7. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 6 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 9 zienswijzen ontvangen, waaronder 1 gezamenlijke zienswijze van 12 bewoners van de Graaf Janlaan. Veel reclamanten spreken hun waardering uit voor het nadere overleg dat naar aanleiding van de inspraakreacties heeft plaatsgevonden en zijn de gemeente erkentelijk voor de in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde aanpassingen.

Dit neemt echter niet dat er nog een aantal bezwaren zijn ingebracht. Naar aanleiding hiervan wordt het plan op een aantal punten aangepast:

- De bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan is teruggebracht van 11 naar 10 meter.
- De beoogde achtertuinen van scheg 2 blijken enkele meters binnen de EHS te vallen. Om zeker te stellen dat significante effecten worden voorkomen, is ter plaatse door middel van de aanduiding 'bos' een kapverbod en een verbod om verhardingen aan te leggen opgenomen.
- Om de bestaande bomen ten zuidwesten van de beoogde brede school beter te beschermen, is de aanduiding 'bos' toegevoegd aan de bestemming 'groen', zodat ook hier een kapverbod geldt.

De zienswijzen zijn samengevat, inhoudelijk beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch'.

## **8. Ambtshalve wijzigingen**

Naast wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen, wordt ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen hebben tot doel om geconstateerde onvolkomenheden in het plan te herstellen of verbeteringen aan te brengen. Het betreft ondergeschikte details. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in paragraaf 3.2 van de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch'.

[terug](#)

## **TOELICHTING**

### **Financiën**

Voor de herstructurering van Kerckebosch is tussen de gemeente Zeist en woningcorporatie De Seyster veste een realisatieovereenkomst ondertekend op 16 februari 2010. In deze overeenkomst is afgesproken hoe de gemeente en De Seyster Veste samenwerken bij de ontwikkeling van Kerckebosch. Kern hiervan is dat partijen samenwerken in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (WOM Kerckebosch). In de overeenkomst is ook afgesproken hoe omgegaan wordt met de verdeling van de kosten tussen de partijen in relatie tot de op te zetten WOM. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over alle kostensoorten, voor zover relevant, die zijn genoemd in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 Bro. De plankosten en eventuele planschade worden uit de exploitatie van de WOM Kerckebosch betaald. Daardoor zijn er geen ongedekte kosten en is de financiële uitvoerbaarheid verzekerd. Derhalve is besloten om geen grondexploitatieplan ex artikel 6.12 Wro voor de herstructurering van Kerckebosch vast te stellen.

### **Juridisch**

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

### **Communicatie**

Nadat uw 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). Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

terug

## VERDERE PROCES

### Planning en uitvoering

- 17 maart: Presidium
- 31 maart: Ronde Tafel
- 14 april: Debat
- 28 april: Raadsbesluit over vaststelling bestemmingsplan
- Toezending raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten (GS)
- Bekendmaking vaststellingsbesluit
- Beroep

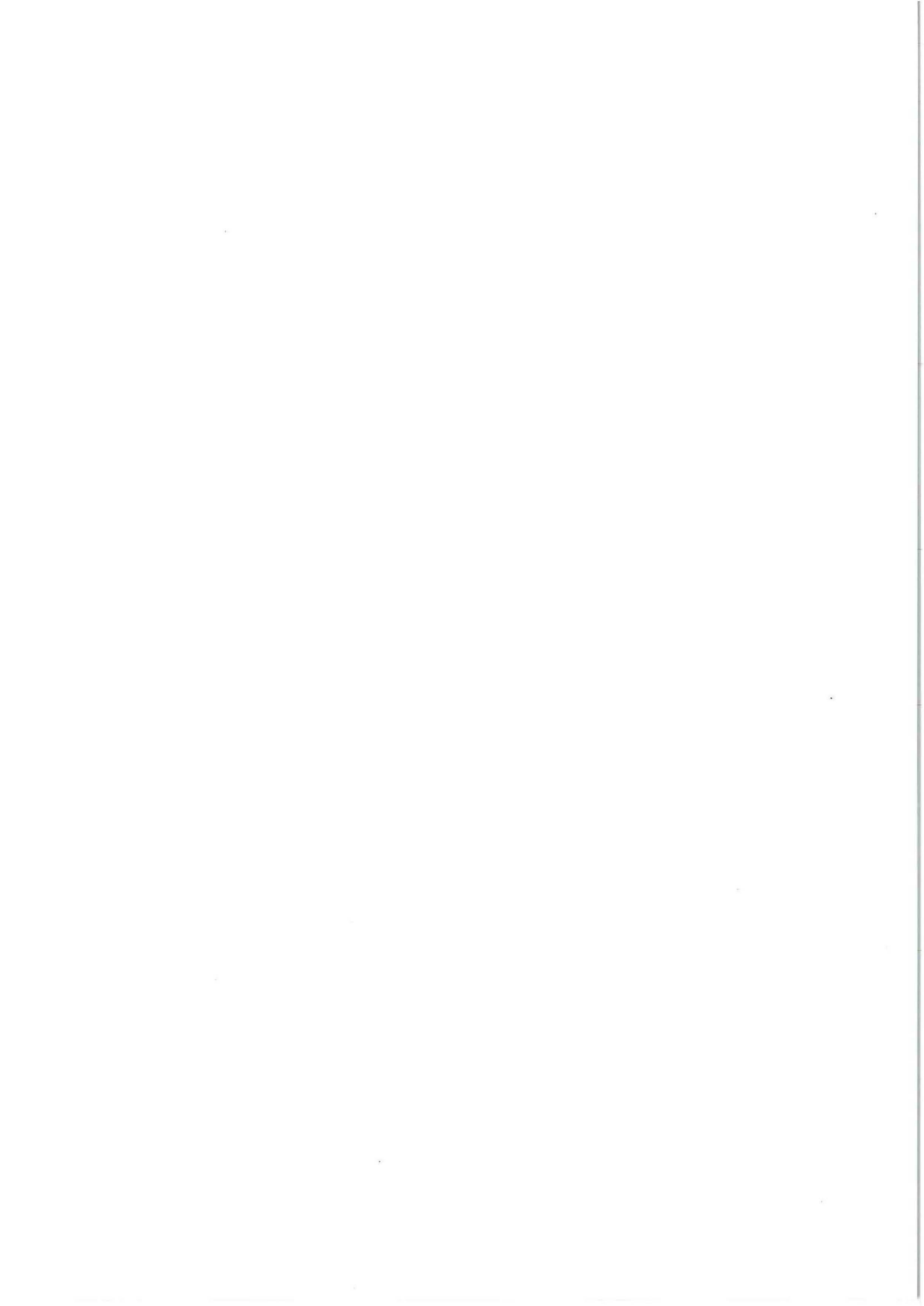
### Evaluatie

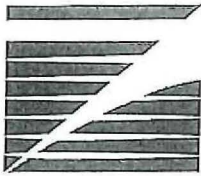
Het bestemmingsplan wordt op 28 april 2015 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

terug

## BIJLAGEN

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch (15BIJ00199)
2. Archeologisch onderzoek (15BIJ00197)
3. Verkennend bodemonderzoek (15BIJ00198)
4. Actualisatie 'Nee, tenzij toets' (15BIJ00196)
5. Actualisatie flora- en faunatoets (15BIJ00203)
6. Nota van inspraak en vooroverleg (15BIJ00202)
7. Nota van zienswijzen (15BIJ00204)
8. Bijlage nota van zienswijzen 'Nee, tenzij toets' Scheg 2 (15BIJ00205)
9. Bijlage nota van zienswijzen Lijst van horeca-activiteiten MFA (15BIJ00206)
10. Bijlage nota van zienswijzen stedenbouwkundig masterplan 10 februari 2015 (15BIJ00207)
11. Regels (15BIJ00201)
12. Verbeelding (15BIJ00200)





## RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 15RV019

De raad van de gemeente Zeist;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2015, en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

Overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 november 2014 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd;

gedurende de termijn van terinzagelegging 9 zienswijzen zijn ingediend;

de zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen;

de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

daarnaast ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht, die zijn opgenomen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch";

de conclusies uit de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch" worden onderschreven en de daaruit voortvloeiende wijzigingen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan;

op dit besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen bij dit bestemmingsplan omdat de kosten ter zake van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

### BESLUIT:

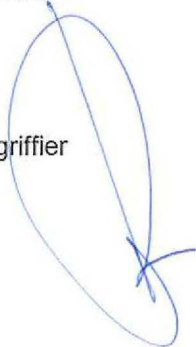
1. De overwegingen en conclusies m.b.t. de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch', over te nemen.
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch'.
3. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Partiële herziening Kerckebosch' en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BpphKerckebosch-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van mei 2010.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

6. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien GS hiermee instemt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 april 2015.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, loopy oval shape with a vertical line through it and a small cross at the bottom right.

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

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, loopy oval shape with the name 'Janssen' written across it in a cursive style.