



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Huis ter Heide - West

Portefeuillehouder	Dhr. W. van Dijk	Ronde Tafel	29 augustus 2024
Opsteller	A. Broekstra / P. Vuijk	Debat	-
Zaak/stuknummer	337158/24RV045	Raadsvergadering	8 oktober 2024
Besluit college	18 juni 2024		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Huis ter Heide - West" gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan 'Huis aan de Bosrand' gewijzigd vast te stellen. Hiermee regelt u de planologische kaders voor de ontwikkeling van maximaal 82 woningen op de planlocatie Huis ter Heide - West. Voor deze woningen komt de nadruk te liggen op betaalbare woningen. Het plan draagt bij aan het verlichten van de druk op de woningmarkt en aan de doelen van het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug.

Voorstel

1. In te stemmen met de "Nota van Zienswijzen Huis ter Heide – West" en met de daarin omschreven wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan,
2. Het bestemmingsplan 'Huis ter Heide – West' met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPHuistHeidW-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 26 maart 2024.
3. Het 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand' gewijzigd vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald;

Besluit Raad

Basis

De gemeente Zeist werkt al geruime tijd samen met de provincie Utrecht en de gemeente Soest aan het programma Hart van de Heuvelrug. Doel van het programma is om een robuust en aaneengesloten natuurgebied te realiseren. Naast de natuurprojecten omvat het programma ook projecten voor woningbouw, waaronder de voorliggende ontwikkeling Huis ter Heide - West.

Dit raadsvoorstel heeft betrekking op het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouwontwikkeling. Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 82 woningen. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de beoogde natuur-inclusieve woonomgeving vastgelegd.

In 2009 is door bewoners een Programma van Eisen opgesteld, deze is in 2019 geactualiseerd. De uitgangspunten zijn uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan dat het college in april 2022 vrij gaf voor de procedure en waarover uw raad is geïnformeerd (RIB 22.070). Nu de

procedure is afgerond en de zienswijzen van een reactie zijn voorzien, is het plan klaar om aan uw raad voor te leggen voor de besluitvorming

Inleiding

Hart van de Heuvelrug

De ontwikkeling van Huis ter Heide West behoort tot het gebiedsprogramma 'Hart van de Heuvelrug'. Het programma is in 2004 gestart met als doel de versnippering van de natuur op de Utrechtse Heuvelrug tegen te gaan door de verbindingen tussen natuurgebieden te versterken. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Met de opbrengsten van de verschillende woon- en bedrijventerreinen kunnen investeringen worden gedaan in natuurontwikkeling.

Huis ter Heide West

Oorspronkelijk was het plan om ca. 200 woningen te bouwen op de locatie Huis ter Heide West. Om dat aantal te behalen zouden de sportvelden van SV Zeist verplaatst worden en onderdeel worden van het te bebouwen plangebied. In 2009 heeft een Kopgroep van Bewoners een Programma van Eisen opgesteld voor het gebied. Hieruit kwam naar voren dat met een plan voor ca. 80 woningen ook aan de financiële afspraken met de provincie (afdracht voor programma Hart van de Heuvelrug) kon worden voldaan. SV Zeist kan daarmee op de huidige locatie blijven en het woningbouwgebied komt ten noorden en oosten van de sportvelden te liggen. In 2009 heeft uw gemeenteraad ingestemd om het aantal woningen van 200 naar maximaal 82 te verlagen en het Programma van Eisen ter kennisgeving aangenomen (09RAAD0981). Dit PvE is vervolgens als uitgangspunt gebruikt voor verdere planvorming.

Een onderdeel van de planvorming is een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling. Nieuwe woningen leiden tot extra verkeersbewegingen en in Huis ter Heide was al lange tijd sprake van overlast van sluipverkeer. Met het raadsbesluit voor Huis ter Heide Zuid en de nieuwe verbindingsweg (21RV054) is de weg vrij om ook voor Huis ter Heide West de planvorming verder te brengen en uitwerking te geven aan de eerdere besluitvorming.

Het Programma van Eisen uit 2009 is in 2019 geactualiseerd in overleg met bewoners. Deze is verwerkt in een concept bestemmingsplan. Ook is er in 2021, middels een online participatieproces, een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In april 2022 is het ontwerpbestemmingsplan 'Huis ter Heide – West' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Huis aan de Bosrand' vrijgegeven voor publicatie. U bent hierover geïnformeerd met raadsinformatiebrief RIB 22.070. De plannen hebben 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn meer dan 100 zienswijzen ontvangen. Veel van deze zienswijzen zijn gericht tegen de (gedeeltelijke) kap van het bestaande bosperceel (hierna: 'driehoeksbos') in het noordoosten van het plangebied.

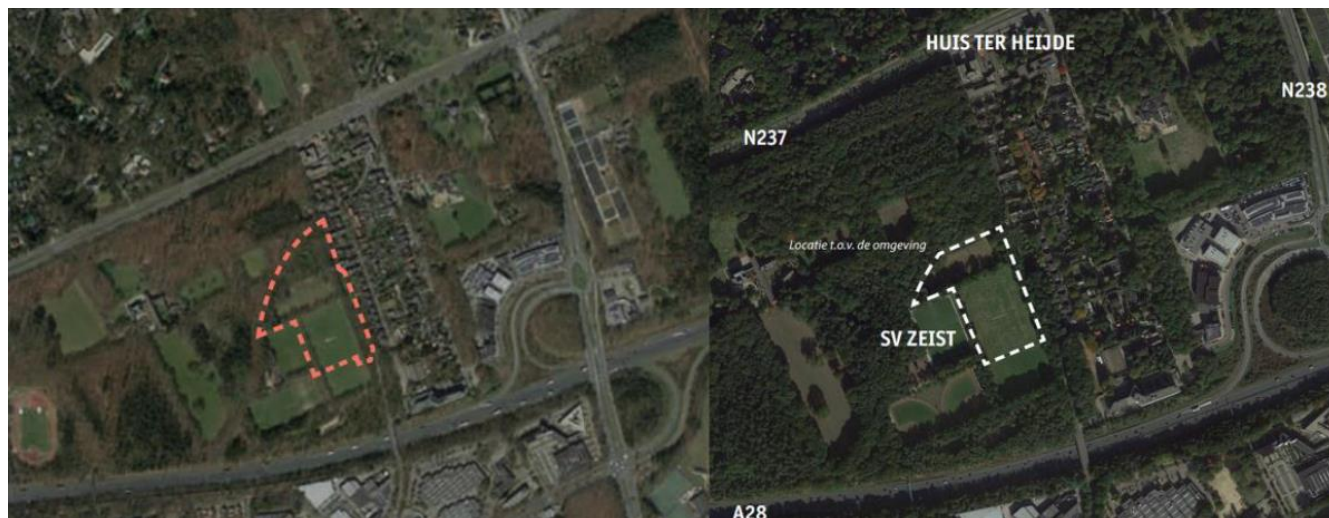
Proces richting vast te stellen bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Huis ter Heide – West' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Huis aan de bosrand' hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 131 zienswijzen ontvangen. Veel van deze zienswijzen zijn gericht tegen de (gedeeltelijke) kap van het bestaande bos (hierna: 'driehoeksbos') in het noordoosten van het plangebied.

Naar aanleiding van deze zienswijzen en gesprekken met onder meer de buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide, de actiegroep Stop de Boskap, de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Beter Zeist is bekeken in hoeverre het bestemmingsplan aangepast kan worden, waardoor het driehoek bos wordt gespaard en tegelijkertijd voldoende woningen worden gebouwd om bij te dragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Zeist en tegemoet te komen aan de afspraken voor het Programma Hart van de Heuvelrug. Ook zijn na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waaronder naar de impact van de woningbouwontwikkeling op het leefgebied van de das. Dit naar aanleiding van het aantreffen van een dassenburcht op het naastgelegen landgoed Dijnseburg.

Na een zorgvuldige heroverweging is het gelukt om een verkavelingsopzet in te passen die voldoet aan al deze wensen en die voldoende rekening houdt met het leefgebied van de das. Door minder vrijstaande woningen op ruime kavels te bouwen en het parkeren deels onder de

appartementengebouwen op te lossen (in plaats van op maaiveld), kan het driehoeksbos worden gespaard en het woongebied worden verkleind. Op afbeelding 1 is de aanpassing van het gebied waarbinnen de woningbouw is voorzien weergegeven.



Afbeelding 1 : contour woningbouw ontwerpbestemmingsplan (links) en vast te stellen bestemmingsplan (rechts)

Op 12 maart jl. heeft het college ingestemd met aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, waarover u met een raadsinformatiebrief (RIB 24.053) bent geïnformeerd.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor besluitvorming door uw raad. Omdat de ontwerpplannen zijn aangepast op basis van de zienswijzen en de aanvullend uitgevoerde onderzoeken, wordt voorgesteld om de plannen *gewijzigd* vast te stellen.

ARGUMENTEN

1.1 De 'Nota van Zienswijzen' bevat de beantwoording van de zienswijzen en een overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 5 mei 2022 tot en met 15 juni 2022 ter inzage gelegen. In totaal zijn er 131 zienswijzen ontvangen. Het gaat om 119 keer een eensluidende zienswijze (ondertekend met handtekening) van natuurlijke personen, zes unieke zienswijzen van natuurlijke personen en zes zienswijzen van rechtspersonen. Naar aanleiding van de later uitgevoerde aanvullende onderzoeken zijn vijf reacties binnengekomen. De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve diverse wijzigingen doorgevoerd in beide plannen. De Nota van Zienswijzen bevat de beantwoording van de zienswijzen en de (vooroverleg)reacties. Een overzicht van de aanpassingen is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Nota. Omdat er aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd, moet het bestemmingsplan *gewijzigd* worden vastgesteld.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de relevante ruimtelijke eisen en aan een goede ruimtelijke ordening

De planologisch-juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende aangetoond en vormt daarmee het toetsingskader voor het te ontwikkelen plangebied. De Toelichting (bijlage 1) gaat uitgebreid in op de relevante milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel ruimtelijk-planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

Aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan is noodzakelijk geweest om de uitvoerbaarheid aan te tonen. Op grond van de vele zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, die zich met name richten op behoud van het driehoek bos (en waarbij de natuurwaarden/das onder meer als argument worden aangevoerd) in samenhang met het uitgevoerde dassenonderzoek, is gebleken dat er zonder behoud van het driehoek bos niet voldoende foerageergebied overblijft voor de das. Dit betekent ook dat de zienswijzen op dit aspect niet rechtmatig weerlegt kunnen worden. Uit het dassenonderzoek

blijkt namelijk dat de woningbouw (op basis van het ontwerpbestemmingsplan) zal leiden tot verstoring van de dassenburcht, omdat er onvoldoende foerageergebied overblijft in de nabijheid van de burcht.

Door het verkleinen van het woongebied in het bestemmingsplan en het driehoek bos te optimaliseren/ in te richten als primair foerageergebied voor de das (samen met compenserende maatregelen in de directe omgeving) is op basis van vooroverleg met de provincie een aanvaardbare oplossingsrichting gevonden ten aanzien van de benodigde ontheffing voor de Wet natuurbescherming. In samenhang met een tegemoetkoming aan de ingediende zienswijzen wordt de planologisch-juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan hiermee voldoende aangetoond.

2.2 Er is grote behoefte aan deze woningen

Het plan bestaat uit een globaal bestemmingsplan met ruimte voor maximaal 82 woningen. Minimaal 25% van deze woningen is een sociale huurwoning. Er is ruimte voor grondgebonden woningen en op twee locaties is een kleinschalig appartementengebouw mogelijk.

Voor dit plangebied is gezocht naar een optimale differentiatie in het woningbouwprogramma, dat recht doet aan de woningbouwbehoefte in de regio en het totale woningbouwprogramma binnen het programma Hart van de Heuvelrug. Daarbij zijn eerder al prijscategorieën afgesproken met de provincie op basis van de Woonvisie 2016 – 2020. Dit betekent dat de differentiatie niet volledig overeenkomt met de in de actuele Woonvisie gehanteerde prijscategorieën. Daarbij doet de woningdifferentiatie wel recht aan de uitkomsten van recent woningmarktonderzoek: vooral het sociale en het middensegment worden bediend. In de geldende Woonvisie is voor reeds lopende plannen ruimte gegeven om de eerder afgesproken differentiatie te kunnen behouden.

Voor de woningbouwprogrammering voor Huis ter Heide West is de volgende verdeling afgesproken:

- 25 tot 30% sociale huur
- 35 tot 45% middel dure koop/huur
- 20 tot 40% dure koop

In de regels van dit bestemmingsplan is het minimumpercentage van 25% voor sociale woningbouw (huursegment) vastgelegd, zodat woningbouw voor mensen met een lager inkomen in de plannen wordt gewaarborgd.

2.3 Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op basis van het overgangsrecht is de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) van toepassing en nog niet de Omgevingswet.

3.1 Borging van een natuur-inclusieve woonomgeving in het beeldkwaliteitsplan 'Huis aan de Bosrand'

Om de nieuwbouw en ontwikkelingen binnen Huis ter Heide West een goede ruimtelijke, landschappelijke en architectonische kwaliteit mee te geven is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen die een ingrijpende wijziging van de ruimtelijke structuur tot gevolg hebben is het welstandsbeleid in de Welstandsnota vaak niet toereikend. Daarom wordt dan in eerste instantie een projectgebonden beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan is vaak breder en globaler in opzet (ook in de voorliggende situatie) dan alleen de criteria voor de bebouwing (zoals opgenomen in de Welstandsnota), het doet ook uitspraken over onder andere aspecten die van invloed zijn op de inrichting van onder andere de openbare ruimte, erfafscheidingen en de groenvoorzieningen. Dit beeldkwaliteitsplan heeft daarmee een duidelijk ontwikkelingsgericht karakter, dat dient als instrument om planuitwerkingen te kunnen toetsen. In het beeldkwaliteitsplan dat voor Huis ter Heide West is opgesteld, is ingezet op een natuur inclusieve buurt met veel ruimte voor groen en natuurlijke materialen (zoals erfafscheiding met heggen i.p.v. schuttingen, parkeerplaatsen met grasstenen, etc.).

4.1 Vaststelling van een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig

Het opstellen van dit bestemmingsplan is een gemeentelijk initiatief. Dit betekent dat de bijbehorende kosten voor rekening van de gemeente komen en U volgens de Wet ruimtelijke ordening dient te besluiten dat er geen exploitatieplan vastgesteld wordt.

KANTTEKENINGEN

1. Bomenkap

In verschillende zienswijzen is gewezen op de eerder voorgenomen bomenkap, die benodigd is om de woonwijk te kunnen realiseren. Deze voorgenomen bomenkap betrof met name het 'driehoek bosje' aan de noordkant van het plangebied, tussen de Willem Versteeghstraat en het Kerkepad.

Het college heeft mede gelet op deze zienswijzen en op de resultaten van het dassenonderzoek op 12 maart 2024 besloten om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en uitvoerbaar te maken door het bosje in het noordelijk deel van het plangebied niet te bebouwen.

Ook al blijft het bosje behouden en blijven ook de ecologisch meest waardevolle delen van het plangebied gehandhaafd, een aantal bomen (met name naaldbomen en Amerikaanse eiken) in de omgeving van het plangebied zal wel gekapt moeten worden. Deze bomen laten namelijk moeilijk verteerbare bladeren en naalden achter, waarin de das maar weinig voedsel kan vinden. Voor de te kappen bomen worden vooral meer dasvriendelijke bomen en struiken geplant. Voor honden zal voor bepaalde gebieden een aanlijnplicht gaan gelden.

In het plangebied zelf zal alsnog een beperkt aantal bomen moeten worden gekapt om uitvoering van met name de wegen in het plan mogelijk te maken. Daar tegenover staat dat er ook een groot aantal bomen wordt aangeplant binnen het plangebied. Daarnaast is de benodigde kap al voorzien en gecompenseerd met de natuur die eerder is gerealiseerd binnen het programma Hart van de Heuvelrug. De gedachte achter het programma Hart van de Heuvelrug was immers uitruil van groene en rode gebieden en een sluitende zogeheten rood-groen balans.

2. Verkeer

Het Programma van Eisen uit 2009 (en de actualisatie uit 2019) vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Op één onderdeel wordt hiervan afgeweken. Voor de hoofdontsluiting van de nieuwe woonbuurt is gekozen om niet de huidige weg naar Sportpark Dijnselburg te gebruiken, maar een nieuwe aansluiting te maken in de bocht van de Huis ter Heideweg. De bestaande route naar het sportpark is in de huidige situatie te smal voor intensiever verkeersgebruik. Een verbreding van de weg is om twee redenen ongewenst. Er staan flinke volwassen bomen langs de weg die gekapt zouden moeten worden. Daarnaast is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid het niet wenselijk om de ontsluitingsroute van de nieuwe woonwijk door het sportpark aan te leggen. Het Sportpark Dijnselburg houdt zijn eigen ontsluiting op de plek waar die nu ook zit. Ook het parkeren van het sportpark blijft op de huidige locatie. Op die manier blijft het verkeer naar het sportpark gescheiden van het verkeer naar de nieuwe wijk.

Om de nieuwe ontsluiting op de Huis ter Heideweg zo efficiënt en verkeersveilig mogelijk in te richten en de bestaande boomsingel zo veel mogelijk te sparen is in het bestemmingsplan een ruim gebied aangewezen waar deze kan worden gerealiseerd, maar is wel bepaald dat de maximale breedte van deze ontsluiting (inclusief een trottoir aan beide zijden) niet meer dan 10 meter mag bedragen (ten behoeve van de benodigde bochtstralen is meer breedte mogelijk ter hoogte van de aansluiting op de Huis ter Heideweg). Op deze wijze kan in het veld een ontsluiting worden gezocht die zoveel mogelijk tussen de bomen doorsteekt en verkeersveilig aansluit op de Huis ter Heideweg.

PARTICIPATIE

Sinds de start van het project in 2005 heeft er op diverse momenten participatie plaatsgevonden om tot de uitgangspunten te komen voor het plan. Gezien de lange doorlooptijd, lag er de afweging hoe om te gaan met resultaten van participatie uit 2009: is dat nog actueel? Gekozen is voor een beperkte actualisatie van het Programma van Eisen (2019) en een beeldkwaliteitsplan (2021). Samen is dit de basis voor het bestemmingsplan.

- In 2009 heeft een afvaardiging van bewoners een Programma van Eisen opgesteld, ondersteund met financiële middelen van de gemeente voor inhuur van expertise.
- In 2019 is het Programma van Eisen in overleg met bewoners geactualiseerd en heeft het college hiermee ingestemd (zie ook RIB19.127).
- In 2021 is er een online participatieproces doorlopen om te komen tot een beeldkwaliteitsplan. Hierbij is ook de keuze voor de verkeersontsluiting van de nieuwe wijk meegenomen.
- Er heeft een formeel vooroverleg plaatsgevonden over het concept bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Ook informele overlegpartners, zoals de buurt- en belangvereniging Huis ter Heide en de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., hebben hierin deelgenomen;

- In het voorjaar van 2022 is voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een openbare informatiebijeenkomst georganiseerd.
- In september 2022 is door actiecomité Stop de Boskap een petitie aangeboden aan de raad met enkele duizenden handtekeningen tegen de voorgenomen bomenkap van het 'driehoek bosje' aan de noordkant van het plangebied.
- In december 2022 is overleg gevoerd met Buurt en belangenvereniging Huis ter Heide.
- In het voorjaar van 2023 zijn met buurt- en belangenorganisaties gesprekken gevoerd naar aanleiding van de zienswijzen. In deze gesprekken hebben de vertegenwoordiger van de buurt- en belangenorganisaties onder andere gevraagd om het 'driehoeksbosje' te behouden.
- Gedurende het planproces zijn de bewoners via een digitale nieuwsbrief geïnformeerd over de voortgang.

Na het collegebesluit in maart 2024 om het bestemmingsplan aan te passen zijn enkele bijeenkomsten gehouden om relevante buurt- en belangenorganisaties te informeren. Verder is op 15 mei een inloopbijeenkomst gehouden om omwonenden in te lichten welke aanpassingen zijn doorgevoerd en om welke redenen. Tijdens de bijeenkomst is gelegenheid geweest om vragen te stellen. Ongeveer 25 bewoners hebben hier gebruik van gemaakt.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vormen niet het slotakkoord van de planvorming en het participatietraject. Het is een tussenstap in een breder proces. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gestart met de grondverkoop van de locatie aan een ontwikkelaar. Bewoners en belanghebbenden krijgen een nog nader in te vullen rol in dit tenderproces.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

FINANCIËLE TOELICHTING

Verkleining van het woongebied plus het optimaliseren van de bossen voor de das levert een lager plansaldo op van de grex (ca. +/- € 400.000). De overeengekomen financiële afdracht vanuit de gemeente aan het beheerfonds Programma Hart van de Heuvelrug wordt eveneens met dit bedrag verlaagd. De stuurgroep Hart van de Heuvelrug heeft hier in maart 2024 mee ingestemd. De financiële consequenties komen daarmee voor rekening van het Programma Hart van de Heuvelrug. Indien de grondopbrengsten na de nog te houden tender hoger zijn dan nu verwacht, zullen de meeropbrengsten ten goede komen van het Programma.

De gemeente sluit doorgaans vóór het vaststellen van een bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar (initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar) om financiële en juridische afspraken te borgen. Omdat in dit geval de gemeente zelf grondeigenaar en initiatiefnemer is, worden deze afspraken uiteindelijk vastgelegd met de nog te selecteren marktpartij die de grond gaat ontwikkelen.

Omdat de marktpartij pas geselecteerd wordt na het vaststellen van het bestemmingsplan moeten de te maken afspraken met deze partij op een andere manier worden geborgd. De financiële en inhoudelijke afspraken met de marktpartij worden geborgd door deze als uitgangspunten en voorwaarden op te nemen in de tenderprocedure. De marktpartij die zich voor de tenderprocedure inschrijft, committeert zich daarmee aan deze uitgangspunten en voorwaarden. Het gaat daarbij om zowel financiële aspecten (plankosten, planschade, bovenplanse kosten) als inhoudelijke aspecten (bijvoorbeeld het woningbouwprogramma).

De kosten van de ambtelijke inzet voor dit bestemmingsplan worden gedekt uit de grondexploitatie.

JURIDISCHE ASPECTEN

1. Bestemmingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In het overgangsrecht is geregeld, dat (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, waarvan de ter inzage legging begint vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) worden

afgehandeld. Na deze datum kunnen geen bestemmingsplannen meer in procedure worden gebracht en zullen vergelijkbare ontwikkelingen via een aanpassing van het (tijdelijke) 'Omgevingsplan van Rechtswege' geregeld moeten worden.

Dit bestemmingsplan is vóór 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage gelegd, wat dus betekent dat de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is en nog niet de Omgevingswet

De procedure zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Het vaststellen van een herziening van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad en daarom wordt dit voorstel aan u voorgelegd. Wettelijk is vastgelegd, dat in het besluit benoemd staat welke ondergrond gebruikt is voor bijgevoegde Verbeelding (plankaart). Ook is het nodig om in het besluit te vermelden hoe de kosten van de gemeente gedekt zijn (in dit geval niet via een exploitatieplan). Tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen kan bezwaar of beroep worden ingesteld.

2. Beeldkwaliteitsplan

Om de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te kunnen laten toetsen aan het Beeldkwaliteitsplan 'Huis aan de Bosrand', is het nodig dat uw raad dit plan als onderdeel van de Welstandsnota 2010 vaststelt. Om deze reden is het als beslispoint in dit voorstel meegenomen.

Anders dan bij het bestemmingsplan kan tegen het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

3. Vaststellen exploitatieplan niet nodig

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat er door uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan (voor bepaalde bouwplannen) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, als de kosten op een andere wijze verhaald worden. In dit geval wordt het bestemmingsplan op initiatief van de gemeente opgesteld en worden de kosten gedekt vanuit de grondexploitatie.

DUURZAME ASPECTEN

De duurzaamheidsambities uit het gemeentelijke beleid duurzaam bouwen en het Convenant duurzame Woningbouw zullen worden vastgelegd in de af te sluiten overeenkomst met de nog te selecteren ontwikkelende partij. Daarbij zal in ieder geval aandacht worden besteed aan de vier pijlers: duurzame energie, klimaatadaptatie, circulaire ontwikkeling en gezondheid.

Vast staat, dat alle nieuw te bouwen woningen zullen moeten voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van het energieverbruik. Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen met maatregelen voor natuur inclusief bouwen.

COMMUNICATIE

De vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan maken we op de reguliere wijze via de eigen website, in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op het digitale platform www.ruimtelijkeplannen.nl / www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

VERDERE PROCES

UITVOERING

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer overgaan tot het uitwerken van het plan tot een aanvraag omgevingsvergunning.

Planning

September 2024	Ronde Tafel en Debat in de gemeenteraad
8 oktober 2024	besluit over vaststelling in de gemeenteraad
Okt-nov 2024	ter inzage legging vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Vervolgens treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking of volgt behandeling van een beroep bij de Raad van State

BIJLAGEN

- Het bestemmingsplan 'Huis ter Heide - West, dat bestaat uit:
 - o Bijlage 1: De Toelichting (met bijlagen 1.1 t/m 1.19)
 - o Bijlage 2: De Regels (met bijlagen 2.1 t/m 2.4)
 - o Bijlage 3: De Verbeelding (plankaart)
- Bijlage 4: Het beeldkwaliteitsplan 'Huis aan de Bosrand' (d.d. 22 mei 2024)
- Bijlage 5: Nota van Zienswijzen 'Bestemmingsplan Huis ter Heide - West' (2^e wijziging)

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 24RV045

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juni 2024.

BESLUIT:

1. In te stemmen met de “Nota van Zienswijzen Huis ter Heide – West” en met de daarin omschreven wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan,
2. Het bestemmingsplan ‘Huis ter Heide – West’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPHuistHeidW-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 26 maart 2024.
3. Het ‘Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand’ gewijzigd vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 oktober 2024

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

Drs. J. Langenacker, voorzitter