

RAADSVORSTEL

Bestemmingsplan Zorginstelling Dennendal Reinaerde



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Wethouder Jansen	Ronde Tafel	n.v.t.
Opsteller	A.C. de Bruin	Debat	n.v.t.
Zaak/stuknummer	224090	Raadsvergadering	6 juni 2017
Raadsvoorstel	17RV044		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Zorginstelling Dennendal Reinaerde', dat tot doel heeft om de herbestemming (van natuur naar maatschappelijk) en een herinrichting van de locatie Dennendal van zorginstelling Reinaerde mogelijk te maken.

Voorstel

1. de overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Zorginstelling Dennendal Reinaerde", over te nemen;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Zorginstelling Dennendal Reinaerde";
3. het bestemmingsplan met de plannaam "Zorginstelling Dennendal Reinaerde" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPDennendalReinaer-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 BGT van 26 april 2017;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 06 juni 2017:

Basis

Inleiding

Zorginstelling Reinaerde is voornemens haar vastgoed en de inrichting van de zorginstelling aan te passen aan de eisen die in de huidige tijd gelden voor het leveren van de vereiste en gewenste zorg aan haar cliënten. Een deel van de bestaande bebouwing zal op termijn worden gesloopt en herbouwd. In tegenstelling tot eerdere plannen zal de zorginstelling niet het huidige terrein verlaten, maar de voorgenomen wijzigingen juist op het terrein in Den Dolder realiseren. Daarmee zal ook de toen gedachte verhuizing naar onder meer het Sanatoriumbos geen doorgang vinden. De beoogde herinrichting is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, zodat een procedure tot herziening van het bestemmingsplan is opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is 1 zienswijze ingediend, door Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft Reinaerde overleg gevoerd met de Stichting. Dit overleg, waarbij ook de gemeente betrokken was, heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op een aantal punten wordt aangepast. De inhoud van deze aanpassingen zijn besproken met de Stichting en zij hebben te kennen gegeven hiermee te kunnen instemmen. Als gevolg hiervan heeft de Stichting hierin aanleiding gezien om de zienswijze schriftelijk in te trekken.

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

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel voorliggend bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1 t/m 4 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 5 geeft aan dat er geen sprake is van kostenverhaal, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Toelichtingen

	Financiën		Juridisch		Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

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.

VERDIEPING

Inleiding

Zorginstelling Reinaerde is voornemens haar vastgoed en de inrichting van de zorginstelling aan te passen aan de eisen die in de huidige tijd gelden voor het leveren van de vereiste en gewenste zorg aan haar cliënten. Een deel van de bestaande bebouwing zal op termijn worden gesloopt en herbouwd. In tegenstelling tot eerdere plannen zal de zorginstelling niet het huidige terrein verlaten, maar de voorgenomen wijzigingen juist op het terrein in Den Dolder realiseren. Daarmee zal ook de toen gedachte verhuizing naar onder meer het Sanatoriumbos geen doorgang vinden.

De nieuwe herinrichting is onder meer afgestemd op het door Reinaerde opgestelde programma van eisen dat de basis vormt voor een goede zorgverlening. Tegelijkertijd spelen de landschappelijke, ecologische en stedenbouwkundige situatie, almede enkele functionele aspecten zoals de verkeerssituatie op het terrein Dennendal een belangrijke rol in de beoogde herinrichting. Ook de bestuurlijke afspraken over Dennendal in het kader van het Hart van de Heuvelrugproject spelen een belangrijke rol. De beoogde herinrichting is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, zodat een procedure tot herziening van het bestemmingsplan is opgestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is 1 zienswijze ingediend, door Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft Reinaerde overleg gevoerd met de Stichting, waarbij ook de gemeente was betrokken.

Als eerste is nadere uitleg gegeven over de rood-groenbalans zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De onduidelijkheid die hierover bestond bij de Stichting is door het gesprek weggenomen. Het tweede punt uit de zienswijze betreft de wens van de Stichting om voor de bestemming 'Natuur' de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' op te nemen. Dit punt betreft een principiële discussie die graag met reclamant wordt gevoerd in het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid West 2018. Om onderhavig bestemmingsplan niet met deze discussie te belasten, wordt in dit bestemmingsplan, conform het verzoek van reclamant, over de bestemming 'Natuur' de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' gelegd. De inhoud van deze aanpassingen zijn besproken met de Stichting en zij hebben te kennen gegeven hiermee te kunnen instemmen. Als gevolg hiervan heeft de Stichting hierin aanleiding gezien om de zienswijze schriftelijk in te trekken.

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

ARGUMENTATIE

1. Het plan is landschappelijk, ecologisch en stedenbouwkundig akkoord

Met onderhavig bestemmingsplan is beoogd de noodzakelijke herinrichting van het terrein Dennendal op de langere termijn mogelijk te maken. De precieze situatie en omvang van de nieuwe gebouwen zijn echter nog niet duidelijk en zal in de loop van de komende jaren nader worden uitgewerkt.

Om deze beoogde inrichting ook daadwerkelijk te kunnen realiseren, is hiertoe in het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit opgenomen. Tegelijkertijd bevatten de planregels ook zekerheden voor met name de verdeling van groene en rode bestemmingen. Zo is de landschappelijke impact van het plan geborgd door een maximum bebouwingspercentage en een maximum bouwhoogte op te nemen, gecombineerd met een maximum aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte. Verder worden de ecologische waarden beschermd door voor een gedeelte van het gebied geen bebouwing toe te staan. Tot slot ontstaat, door bebouwing te concentreren op het terrein, de mogelijkheid om de nu soms versnipperde stukken groen om te zetten in aaneengesloten stukken natuur.

Samengevat biedt dit bestemmingsplan voor zorginstelling Reinaerde voldoende flexibiliteit om hun plannen voor de langere termijn te kunnen realiseren en tegelijkertijd bieden de planregels voldoende juridische waarborgen op landschappelijk, ecologisch en stedenbouwkundig gebied.

2. Er is voldaan aan de afspraken uit het programma 'Hart van de Heuvelrug'

Hart van de Heuvelrug is gestart als een programma waarin ruim 25 projecten in het gebied tussen Soest, Zeist en Amersfoort worden uitgevoerd. Met het programma wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Zeist, Soest en Amersfoort te verbeteren. Zoals in de inleiding is aangegeven, werd in de eerste plannen en afspraken die in het kader van dit programma zijn gemaakt uitgegaan van het verplaatsen van zorglocatie Dennendal over meerdere (deels nieuwe) locaties in de regio. Na verplaatsing zou het terrein van Dennendal ruim 11 hectare nieuwe natuur worden.

Zoals aangegeven gaat deze verplaatsing niet door, hetgeen heeft geleid tot een bijstelling van de ambities en afspraken binnen het programma en een aangepaste rood-groen balans. Medio 2015 is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de provincie, Soest en Zeist met nog 11 projecten. Voor het project Dennendal geldt dat de oorspronkelijke ambitie voor Dennendal gericht was op vergroening van het gehele terrein. Het vigerende bestemmingsplan is daarop indertijd aangepast, waarin de locatie Dennendal een groene bestemming heeft gekregen, ondanks het huidige gebruik als zorginstelling. De herijking betekent nu dat Dennendal zal worden behouden als zorglocatie en een rode bestemming zal krijgen. Afsproken is dat 2 ha extra natuurbestemming wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt aan deze eis ruimschoots voldaan (bovenop de afgesproken 2 ha wordt 1,8 ha extra natuurbestemming gerealiseerd). Op dit punt wordt dus voldaan aan de afspraken uit genoemde samenwerkingsovereenkomst uit 2015.

3. Relatie met Gebiedsvisie Den Dolder noordoost

De gemeente heeft door middel van een open planproces een gebiedsvisie voor Den Dolder noordoost opgesteld. Een belangrijk onderdeel hiervan betreft een visie op de toekomst van de Willem Arntsz hoeve (WA-hoeve) in Den Dolder. De zorglocatie Dennendal is wel onderdeel van het

plangebied van de gebiedsvisie, maar geen onderwerp van discussie geweest in het open planproces. De gebiedsvisie doet ook geen uitspraken over Dennendal, afgesproken is dat de bestemmingsplanprocedure voor Dennendal parallel loopt aan de Gebiedsvisie en het bestemmingsplan voor het overige gebied. De uitgangspunten zoals opgenomen in het bestemmingsplan voor de locatie Dennendal zijn als gegeven beschouwd voor het interactieve proces rondom de WA-hoeve. Dit is in lijn met de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst 'Hart van de Heuvelrug' en het planproces voor de gebiedsvisie.

4. Informeren omwonenden

Om belangstellenden de mogelijkheid te bieden informatie in te winnen over het plan en vragen te stellen, heeft Reinaerde op 2 mei 2016 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Deze bijeenkomst is goed bezocht. Alle aanwezigen bij deze bijeenkomst zijn gedurende de gehele procedure door initiatiefnemer op de hoogte gehouden van de vervolgstappen.

5. Inspraak

Het voorontwerp heeft vanaf 9 juni tot en met 20 juli 2016 ter inzage gelegen. In totaal zijn 10 reacties ingediend. De inspraakreacties (waarvan overigens 9 gelijklopend) zijn samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien. Deze nota is als bijlage 6 bij het voorstel gevoegd.

Naar aanleiding van de inspraak is in de toelichting een aantal zaken verduidelijkt dan wel aangevuld. Verder zijn de planregels aangevuld met een wijzigingsbepaling, waarmee de bestemming Maatschappelijk kan worden gewijzigd in de bestemming Natuur. Om een toelichting te geven op het plan (met name de 'rood-groenbalans') heeft op 10 oktober 2016 met één van de insprekers (Stichting Milieuzorg Zeist e.o.) overleg plaatsgevonden. Mede naar aanleiding hiervan is in de toelichting een gewijzigde tabel (conform Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug) opgenomen, die een beter inzicht geeft in de rood-groenbalans voor Dennendal.

6. Zienswijze en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is 1 zienswijze ingediend, door Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft Reinaerde overleg gevoerd met de Stichting, waarbij ook de gemeente was betrokken. De twee punten die de Stichting heeft aangedragen in hun zienswijze zijn besproken.

Als eerste is nadere uitleg gegeven over de rood-groenbalans zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De onduidelijkheid die hierover bestond bij de Stichting is door het gesprek weggenomen. Ter verduidelijking wordt de toelichting op een onderdeel aangevuld.

Het tweede punt uit de zienswijze betreft de wens van de Stichting om voor de bestemming 'Natuur' de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' op te nemen, zoals deze ook in het bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbossen is opgenomen. Dit punt betreft een principiële discussie die graag met reclamant wordt gevoerd in het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid West 2018. Om onderhavig bestemmingsplan niet met deze discussie te belasten, wordt in dit bestemmingsplan, conform het verzoek van reclamant, over de bestemming 'Natuur' de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' gelegd. Met nadruk zij er op gewezen dat voor andere bestemmingsplannen in de gemeente Zeist op dit principiële punt een eigen afweging wordt gemaakt.

De inhoud van deze aanpassingen zijn besproken met de Stichting en zij hebben te kennen gegeven hiermee te kunnen instemmen. Als gevolg hiervan heeft de Stichting hierin aanleiding gezien om de zienswijze schriftelijk in te trekken.

Genoemde aanpassingen zijn uitvoerig beschreven in een 'Nota van ambtshalve wijzigingen', welke als bijlage 7 bij dit voorstel is gevoegd. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de aanpassingen en het bestemmingsplan als gevolg hiervan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Vanuit milieu-oogpunt zijn er geen belemmeringen

Om te beoordelen of er vanuit milieuhygiënisch opzicht geen belemmeringen zijn die deze herziening in de weg staan, is het plan ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. Uit deze beoordeling blijkt dat er vanuit milieu-oogpunt geen belemmeringen zijn.

8. Overleg met de wettelijke overlegpartners

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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. Uit dit overleg zijn geen opmerkingen naar voren gekomen.

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief van Reinaerde. Op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, zodat de gemeente geen financieel risico loopt bij deze ontwikkeling. Het voorgaande 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.

Juridisch

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

Duurzaamheid

Bij de behandeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning(en) wordt de duurzaamheid van de (zorg)gebouwen getoetst aan de wettelijke kaders en de bovenwettelijke, gemeentelijke ambities.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 16 mei: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 23 mei: presidium
- In overleg met de raadsgriffie wordt het presidium voorgesteld om het raadsvoorstel direct te behandelen in de besluitvormende raadsvergadering van 6 juni 2017, zonder voorafgaande Ronde Tafel en Debat. Dit gelet op het feit dat de initiatiefnemer overleg heeft gevoerd met reclamant en het bestemmingsplan overeenkomstig de (ingetrokken) zienswijze wordt aangepast.
- 6 juni: besluitvormende raadsvergadering
- Toezending raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten (GS)
- Bekendmaking vaststellingsbesluit (art. 3.8 lid 4 Wro, uiterlijk 6 weken na raadsbesluit)
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 6 juni 2017 ter vaststelling aan u aangeboden.

BIJLAGEN

Ontwerpbestemmingsplan "Zorginstelling Dennendal Reinaerde", bestaande uit:

Bijlage 1, Toelichting

Bijlage 2, Regels, incl. bijlage

Bijlage 3, Planverbeelding

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 4, Rood groen balans, inclusief tabel

Bijlage 5, Gevolgen van de herontwikkeling voor de natuur

Bijlage 6, Nota van Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro vooroverleg

Bijlage 7, Nota van ambtshalve wijzigingen

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV044

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2017, en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de “Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Zorginstelling Dennendal Reinaerde”, over te nemen.
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de “Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Zorginstelling Dennendal Reinaerde”.
3. Het bestemmingsplan met de plannaam “Zorginstelling Dennendal Reinaerde” en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPDennendalReinaer-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 BGT van 26 april 2017.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 juni 2017.

De raad voornoemd,

mr. H.R.A. Beenen, griffier

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