



Gemeente **Zeist**

RAADSVORSTEL

Concept bestemmingsplan Abbinglocatie

Portefeuillehouder	S. Jansen	Ronde Tafel
Opsteller	N. Geelkerken	Debat
Zaak/stuknummer	353941	Raadsvergadering
Raadsvoorstel	20RV018	

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Het voorliggende conceptbestemmingsplan afwijzen, zodat uw raad, wanneer voldoende informatie bekend is, de gewenste ontwikkelrichting voor het stationsgebied Driebergen-Zeist kan bepalen.

Voorstel

1. Vast te stellen, dat het conceptbestemmingsplan "Abbinglocatie Zeist" mogelijke toekomstige ontwikkelrichtingen voor het gebied kan blokkeren, zodat het onzorgvuldig zou zijn om voorliggend plan nu vast te stellen en
2. het concept bestemmingsplan "Abbinglocatie Zeist" op dit moment af te wijzen.

Besluit Raad

Basis

Het stationsgebied rond station Driebergen-Zeist grenst aan de zuidwest kant aan het groene terrein van de Kwekerij en het tuincentrum Abbing. Een gedeelte van de kwekerij ligt binnen de rode contour van het stationsgebied. Dat betekent, dat de provincie dit gebied geschikt vindt voor stedelijke functies zoals wonen en werken. Voor dit gedeelte is door een ontwikkelaar een conceptbestemmingsplan opgesteld dat voorziet in de realisatie van 61 woningen in een dorpse setting (omdat er nog niet eerder een bestuurlijk besluit over dit plan is genomen, heet het een conceptbestemmingsplan). Het is echter de vraag of een dergelijke extensieve bebouwing op deze plek gewenst is. De ligging bij een knooppunt van het openbaar vervoer maakt deze locatie in principe geschikt voor een (veel) intensievere bebouwing, passend bij het in Zeist en in de regio ervaren woningtekort.

Meer onderzoek naar de precieze potentie van het gebied en de wenselijkheid van intensieve woningbouw is nodig. Het meewerken aan voorliggend plan zou gewenste toekomstige ontwikkelmogelijkheden kunnen blokkeren, zowel binnen als direct naast het plangebied. Daarom is het onvoldoende zeker of dit plan invulling geeft aan een goede ruimtelijke ordening. Meewerken aan het plan zou op dit moment onzorgvuldig zijn en daarom wordt uw raad voorgesteld dit plan af te wijzen.

Inleiding

Bij het station Driebergen-Zeist, op de grens met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zijn de kwekerij en het tuincentrum Abbing gevestigd aan de Odijkerweg. Een gedeelte van de kwekerij ligt binnen de door de provincie vastgestelde rode contour en is dus beschikbaar voor stedelijke functies zoals wonen en werken. Kwekerij Abbing en Bébouw Ontwikkelingsmaatschappij B.V. willen op dit deel circa 61 woningen realiseren. Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan en daarom hebben zij een nieuw plan voorbereid.

Van verschillende kanten is kritisch op het conceptplan gereageerd. De reacties van de gemeentelijke Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving (AML), de provincie en de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn bijgevoegd. Deze partijen hebben twijfels over de lage woningdichtheid van dit plan. Zeist en de hele regio staan immers voor een grote woningbouwopgave. Met name in U10 verband wordt nagedacht over mogelijke ontwikkellocaties om deze opgave het hoofd te bieden. Een aantrekkelijke oplossing daarvoor is om bij knooppunten van het openbaar vervoer (OV) te bouwen. Het OV kan het extra verkeer afwikkelen zonder dat het regionale verkeersnetwerk te veel extra belast wordt. Het stationsgebied Driebergen Zeist is zo'n knooppunt en lijkt geschikt voor intensief gebruik.

Wat de potentie van het gebied is voor wonen en werken, is niet in detail onderzocht. Wel is duidelijk, dat de realisatie van 61 woningen in een dorps setting nu, een ontwikkeling van hogere dichtheden in de nabije toekomst zou blokkeren. Het is gewenst om deze potentie voldoende in beeld te brengen en deze af te stemmen in regionaal verband, bijvoorbeeld via de propositie en het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) om zo uw raad (op termijn) in staat te stellen een goed onderbouwde keuze te maken over de toekomstige ontwikkelrichting van dit gebied. Die keuzeruimte kan uitsluitend voor uw raad behouden worden door nu voorliggend plan af te wijzen. Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de bouw van circa 61 woningen in een dorps setting rond een brink. De voorziene woningen zijn heel divers, doordat het plan voldoet aan de voorgeschreven woningdifferentiatie uit de Woonvisie. Het plan voorziet in 45 grondgebonden woningen, zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap als rijwoningen, en in 16 appartementen in een klein complex. Als geheel voorziet het plan in een extensieve woonbebouwing.

Argumenten

Zoals uw raad weet, vraagt de situatie op de woningmarkt om zorgvuldig na te denken over alle mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen. Daarvoor komt ook het gebied rond het station Driebergen-Zeist in aanmerking. Dit gebied heeft potentie, ook wanneer de ecologische en cultuurhistorische belangrijke gebieden daar rondom worden behouden. De haalbaarheid van een veel intensievere ontwikkeling van deze locatie is onvoldoende onderzocht. Ook de manier waarop de woningbouw die het voorliggende plangebied beoogt een breder gebied beïnvloed is nog niet voldoende onderzocht. Laagbouw in het plangebied zou een toekomstige optimalisatie van de verkaveling en hoogbouw op naastgelegen percelen bemoeilijken. Dat is ongewenst. Uw raad moet volledig geïnformeerd de gewenste ontwikkelrichting kunnen kiezen en niet nu door een particulier initiatief gedictieerd worden. Daarom is nader onderzoek gewenst en dient nu voorliggend plan afgewezen te worden.

Dit heeft nadelen voor de grondeigenaar, de ontwikkelaar en de omwonenden. Deze nadelen wegen echter niet tegen genoemde belangen op. De grondeigenaar heeft aangegeven de door hem gewenste ontwikkeling van zijn bedrijf ook te kunnen financieren zonder dat de beoogde woningbouw wordt gerealiseerd, de ontwikkelaar is welkom om mee te denken over de gewenste ontwikkelrichting en daar t.z.t. een rol in te spelen en voor de omwonenden is de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelrichting weliswaar niet ideaal, maar onvermijdelijk en te overzien.

Toelichtingen

v	Financiën	v	Juridisch		Risico's
v	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Op korte termijn zal een voorstel aan het bestuur worden voorgelegd voor nader onderzoek naar de potentie voor woningbouw van dit gebied.

VERDIEPING

ARGUMENTATIE

Grote kansen voor woningbouw zijn onvoldoende onderzocht

Momenteel is slechts een klein gebied rond het station Driebergen Zeist binnen de rode contour gebracht en bebouwd. In de directe omgeving zijn verschillende landgoederen gelegen en de cultuurhistorisch waardevolle as van de Driebergseweg – Hoofdstraat. Deze ecologische en cultuurhistorisch belangrijke gebieden komen, op grond van o.a. onze structuurvisie, niet in aanmerking voor bebouwing. Maar, zowel binnen de bestaande rode contour rond het station als direct aansluitend daaraan, lijken voldoende gronden geschikt om een zeer substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave te leveren. Deze ontwikkeling lijkt gepaard te kunnen gaan met versterking van genoemde ecologische en cultuurhistorische waarden.

De haalbaarheid van een dergelijke, veel intensievere ontwikkeling van deze locatie is niet of onvoldoende onderzocht. Hierdoor bestaat er onvoldoende inzicht in hoeverre het voorliggende plan de realisatie van de gemeentelijke woningbouwopgave op deze locatie zal blokkeren. Niet alle relevante feiten liggen daarmee op tafel en het zou daardoor onzorgvuldig zijn om nu voorliggend bestemmingsplan vast te stellen.

Uitstraling plangebied naar omgeving

De rol, die het plangebied speelt voor een mogelijke, toekomstige, intensieve woningbouwontwikkeling blijft niet beperkt tot het plangebied zelf. Indien uw raad kiest voor een intensieve ontwikkeling van het gebied ligt het voor de hand, dat hier ook hoger gebouwd zal gaan worden, dan waar het voorliggende plan in voorziet. Indien het voorliggende plan nu vastgesteld zou worden, wordt binnen het plangebied zelf geen hoogbouw gerealiseerd, maar kan ook op de omliggende gronden minder hoog gebouwd worden, omdat daar dan moet worden voorzien in een goede stedenbouwkundige overgang naar de laagbouw binnen voorliggend plangebied. Daarnaast zal voorliggend plan, wanneer uw raad zou kiezen voor een intensievere ontwikkeling van het gebied, een optimale verkaveling van het gebied in de weg staan. De impact van voorliggend plan zou daarmee veel groter zijn voor de totale gebiedsontwikkeling en zich niet beperken tot het plangebied zelf.

Op korte termijn voorstellen voor nader onderzoek naar woningbouwpotentie

De druk op de regionale woningmarkt is hoog en daarom wordt niet alleen door de gemeente, maar ook door de provincie en in U10 verband gezocht naar mogelijke oplossingen. In veel van de (voorlopige) visies wordt nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw nabij OV-knooppunten. De gedachte daarachter is duidelijk: de bouw van extra woningen brengt nieuwe, extra verkeersbewegingen met zich, terwijl het regionale verkeersnetwerk toch al zwaar belast is. Wanneer gebouwd wordt nabij een OV-knooppunt, zoals het stationsgebied Driebergen-Zeist, kunnen veel van deze extra vervoersbewegingen door het OV afgehandeld worden, zodat het regionale verkeersnetwerk minder (extra) belast wordt.

Om de potentie van het gebied voor woningbouw beter in zicht te krijgen worden ambtelijk voorstellen voorbereid tot nader onderzoek. Het zal de nodige tijd vergen om alle hiervoor relevante aspecten voldoende in beeld te brengen. Toch is het gewenst om hier op te wachten met besluitvorming over de toekomstige inrichting van het gebied. Immers, wanneer het woonwijkje waarin voorliggend plan voorziet, eenmaal gerealiseerd zou zijn, zou het gebouwd zijn om vele decennia in gebruik te blijven. Er komt dan decennia lang geen tweede kans om het gebied alsnog anders in te richten.

Beslissing hoort bij de gemeenteraad te liggen

Bovenstaande argumenten laten zien, dat verschillende belangen en verschillende ontwikkelingen een ander tijdsplan volgen. Enkele jaren geleden is de ontwikkelaar begonnen met het uitwerken van de plannen, die leidden tot voorliggend bestemmingsplan. Destijds leek dit een goede ontwikkeling voor deze locatie, mede op basis van de door de gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug in 2014 vastgestelde visie op dit gebied. Inmiddels is de druk op de woningmarkt zo hoog opgelopen, dat voorliggende ontwikkeling niet meer passend lijkt. De visie uit 2014, geschreven tijdens de bouwcrisis, sluit niet meer aan bij de huidige situatie.

De onderbouwing en de uitwerking van intensievere woningbouwplannen zijn nog niet gereed. Dat kon ook niet, omdat de urgentie hiervoor zich pas later liet gelden. Voorliggend plan dient nu te wachten op de verkenning van de alternatieven, zodat uw raad volledig geïnformeerd kan worden.

Pas wanneer uw raad volledig geïnformeerd is, kan zij het juiste besluit nemen. Een besluit dat grote gevolgen heeft voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. Deze beslissingsbevoegdheid ligt bij uw raad. Er dient geen doorslaggevende waarde gehecht te worden aan het enkele feit, dat het voorliggende plan van de ontwikkelaar verder uitgewerkt is dan de mogelijke alternatieven.

Wanneer voldoende duidelijk is over de haalbaarheid en de wenselijkheid van de alternatieven voor dit gebied, kan uw raad een weloverwogen besluit nemen. Mocht het zo zijn, dat uw raad op dat moment besluit, dat voorliggend plan alsnog het beste past, dan kan, op verzoek van aanvrager, het plan alsnog in procedure gebracht worden.

KANTTEKENINGEN

Ontwikkelaar heeft plan al voorbereid

Wanneer uw raad besluit om het voorliggende plan (voor dit moment) af te wijzen, is dat natuurlijk een tegenvaller voor de grondeigenaar en de ontwikkelaar. Dat is vervelend, maar geen reden om af te zien van dit besluit. Iedere ontwikkelaar weet immers en dat is ook in dit geval zo met de ontwikkelaar gecommuniceerd, dat medewerking van de gemeente altijd afhankelijk is van de publiekrechtelijke bevoegdheid van het bestuursorgaan. Het bevoegd gezag, in dit geval uw raad, heeft dus de vrijheid om naar eigen inzicht te beslissen. Leidend daarbij is de opdracht, die uw raad heeft vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), namelijk dat de raad zorgt voor “een goede ruimtelijke ordening”.

De ontwikkelaar heeft enige tijd nodig gehad om het plan uit te werken. In die tijd is de druk op de woningmarkt in deze regio steeds voelbaarder geworden. Daardoor kon het gebeuren, dat nu iets anders moet worden verstaan onder “een goede ruimtelijke ordening” dan enige jaren geleden. Dat is heel vervelend voor de ontwikkelaar, maar het is geen reden om te kiezen voor een plan, waarvan nu niet vast staat, dat het voldoet aan de wettelijke opdracht van een goede ruimtelijke ordening. Ook biedt een toekomstige, intensievere ontwikkeling van het gebied kansen voor zowel de grondeigenaar als de ontwikkelaar.

De grondeigenaar, de kwekerij Abbing, heeft bij de gemeente aangegeven, dat hij zijn bedrijf grondig wil vernieuwen. Hij heeft daarbij aangegeven deze verbouwing van zijn bedrijf nog steeds te kunnen financieren wanneer de bouwontwikkeling van voorliggend plan niet door zou gaan. De gemeente blijft in gesprek met de grondeigenaar over dit plan voor zijn bedrijf.

Bewonersparticipatie

Zoals gebruikelijk in de Gemeente Zeist heeft de ontwikkelaar omwonenden geïnformeerd over en betrokken bij de planvorming voor voorliggend concept-bestemmingsplan. Zij zijn tot goede afspraken gekomen met de omwonenden over grondruil, waar dat langs de randen van de percelen wenselijk was, en over de positionering van het appartementencomplexje en de toegangsweg. De ontwikkelaar heeft dit zo goed gedaan, dat, voor zover bekend, de omwonenden nu positief lijken te staan tegenover het plan. Het afwijzen van dit plan betekent voor hen onzekerheid. Dit is niet ideaal, maar dit kan niet vermeden worden. Een periode van onzekerheid is helaas noodzakelijk om te komen tot de zorgvuldige belangenafweging, die hier nodig is.

TOELICHTING

FINANCIËLE TOELICHTING

De ontwikkelaar draagt de kosten van de planvoorbereiding en uitvoering. De kosten, die door de gemeente zijn gemaakt bij de behandeling van hun aanvraag zijn gedekt door de leges. De leges worden geheven voor het in behandeling nemen van de aanvraag. Het afwijzen van het plan verandert dus niets aan het heffen van de leges.

JURIDISCHE ASPECTEN

Bevoegdheid

De bevoegdheid te beslissen over de vaststelling van bestemmingsplannen ligt volledig bij de gemeenteraad en kan niet overgedragen worden aan het college. De wetgever heeft daarom ook bepaald, dat de raad het enige orgaan is dat een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan mag afwijzen. Dit blijkt uit de artikel 3.8 en 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Niet ter inzage gelegd

In dezelfde artikelen van de Wro is ook geregeld, dat het plan niet eerst ter inzage hoeft te worden gelegd, alvorens het plan af te wijzen. Dat is dan ook niet gebeurd. Mocht uw raad af willen wijken van dit voorstel, dan dient zij te besluiten de procedure voor de vaststelling van het plan alsnog te starten. Uw raad kan op dit moment niet rechtsgeldig beslissen het plan vast te stellen. Echter, gelet op de wettelijke termijnen kan het verzoek ook niet blijven liggen totdat de noodzakelijke aanvullende informatie beschikbaar is.

Zorgvuldigheid

Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen het plan af te wijzen. Juridisch gezien mag de raad daartoe besluiten wanneer het plan niet voldoet aan “een goede ruimtelijke ordening”, zoals in de Wro staat omschreven of als de besluitvorming van het plan niet volgens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur verloopt. In voorliggend geval is sprake van beide, in samenhang.

Voor dit gebied lijken alternatieve ontwikkelmogelijkheden te bestaan, die een essentiële bijdrage kunnen leveren aan onze woningbouwopgave, één van de belangrijkste opgaven waar de gemeente Zeist nu voor staat. Hierdoor staat niet vast dat voorliggens conceptplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Doordat deze alternatieven nog niet zijn uitgewerkt en daardoor geen volledig inzicht bestaat in de potentie van het gebied, is het plan in die zin onvolledig en zou het onzorgvuldig zijn om het plan nu vast te willen stellen (en dus het college te verzoeken het plan in procedure te brengen).

Beroepsmogelijkheid

Aanvrager en andere belanghebbenden kunnen in beroep gaan tegen het besluit van uw raad, wanneer uw raad besluit het plan af te wijzen.

DUURZAME ASPECTEN

Bij de term “duurzaam” wordt vaak in eerste instantie gedacht aan het bouwen van woningen die weinig energie verbruiken of zelfs energie opleveren. Voorliggend plan voldoet aan het gemeentelijke beleid hiervoor. Het begrip is echter breder dan dat. Eén van de belangrijkste aspecten bij duurzaam bouwen, is dat er toekomstbestendig wordt gebouwd. Dat er iets wordt gebouwd dat een zeer lange termijn gebruikt kan worden en zal blijven staan. De prioriteit, ook wat betreft duurzaamheid, ligt dus nu bij het kiezen van een ruimtelijke ontwikkeling die hieraan voldoet. Het niet zeker, gelet op de alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden, dat het voorliggende plan aan deze eis voldoet.

COMMUNICATIE

Het afwijzen van het plan zal op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze worden bekend gemaakt.

VERDERE PROCES

Wanneer het plan, zoals voorgesteld wordt, wordt afgewezen wordt het plan niet uitgevoerd.

BIJLAGEN

Ten eerste is het conceptbestemmingsplan bijgevoegd, dat bestaat uit een Verbeelding (de plankaart), de Regels en de Toelichting van het plan, inclusief negen bijlagen bij de Toelichting. De Toelichting kan het best als eerste worden gelezen: het eerste hoofdstuk geeft een algemene indruk van het gebied en op pagina 26 ziet u een schets van de bebouwing, die met het plan beoogd wordt.

Ten tweede zijn het advies van de AML en de vooroverlegreacties van de Provincie Utrecht en de gemeente Utrechtse Heuvelrug bijgevoegd, die een goede indruk geven van hoe deze partijen aankijken tegen het opgestelde conceptbestemmingsplan.

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 20RV018

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 februari 2020;

BESLUIT:

1. Vast te stellen, dat het conceptbestemmingsplan "Abbinglocatie Zeist" mogelijke toekomstige ontwikkelrichtingen voor het gebied kan blokkeren, zodat het onzorgvuldig zou zijn om voorliggend plan nu vast te stellen.
2. Het concept bestemmingsplan "Abbinglocatie Zeist" op dit moment af te wijzen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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