

Memo

Project : Zeist - Strat. Advies Altrecht project Leeuwenhorst
Aan : De Ronde Tafel
Betreft : Standpunt Stichting Altrecht en Stichting Reinaerde, naar aanleiding van Nota van zienswijzen bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist
Datum : 12 mei 2015
Van : Stichting Altrecht en Stichting Reinaerde

1. Aanleiding

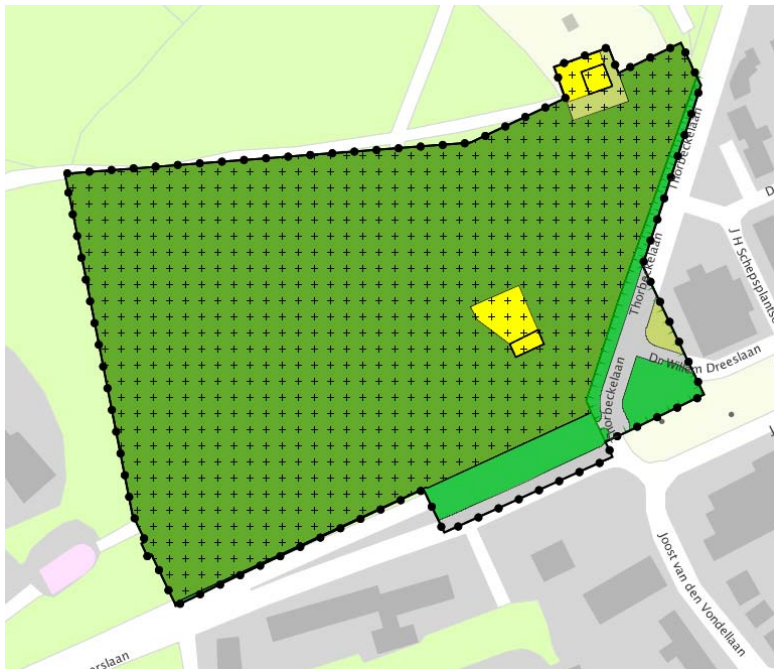
Op 8 juli 2014 heeft uw gemeenteraad besloten tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor de locatie Sanatoriumterrein te Zeist. Dit voorbereidingsbesluit heeft tot doel het bevrozen van de ruimtelijke situatie van het Sanatoriumterrein, zodat omgevingsvergunningen, die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan, dat ziet op de ontwikkeling van een zorgcomplex, nog niet mogen worden verleend. Dit voorbereidingsbesluit is genomen, omdat de verhuizing van Reinaerde van de locatie Dennendal naar het Sanatoriumterrein niet zal plaatsvinden.

2. Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van het voorbereidingsbesluit is het bestemmingsplan voor het Sanatoriumterrein herzien. Van 29 januari tot en met 11 maart 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan voor het Sanatoriumbos ter inzage gelegen. De onderstaande plankaarten geven de bestemmingsplanwijziging van het Sanatoriumterrein naar een groene bestemming in het ontwerp bestemmingsplan weer.



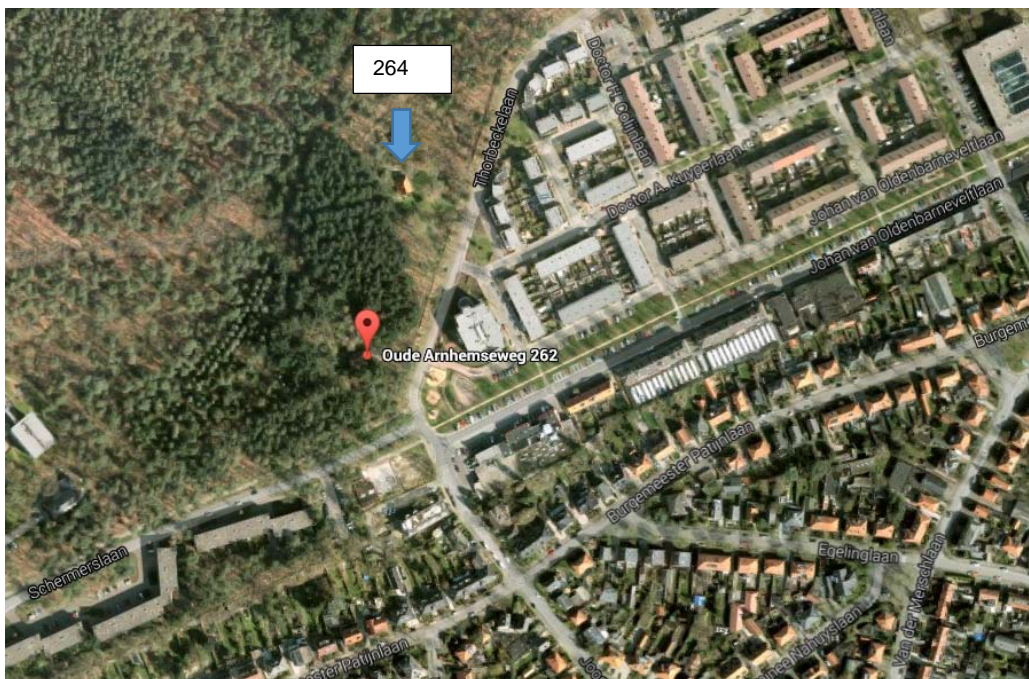
Plankaart bestemmingsplan Buurtschap, vastgesteld op 16 februari 2010.



Plankaart ontwerp bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist d.d. 23 januari 2015.

3. Zienswijze Stichting Altrecht en Stichting Reinaerde

Op 24 maart 2015 hebben Stichting Altrecht (hierna: Altrecht) en Stichting Reinaerde (hierna: Reinaerde) gezamenlijk een mondelinge zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze betrof in beginsel de twee woningen die vallen binnen het plangebied, te weten Oude Arnhemseweg 262 en 264. Reinaerde is eigenaar van de woning Oude Arnhemseweg 262. Altrecht en Reinaerde zijn gezamenlijk eigenaar van de woning Oude Arnhemseweg 264. De locatie van de woningen in het Sanatoriumbos, is op de luchtfoto hieronder weergegeven.



Nu de ontwikkeling van het Buurtschap op het Sanatoriumterrein geen doorgang vindt en zowel Altrecht als Reinaerde het beleid hebben om 'niet-zorgvastgoed' af te stoten, willen zij de woningen Oude Arnhemseweg 262 en 264 als 'vrije/losstaande' woningen verkopen op de 'vrije markt', dit wil zeggen zonder dat deze woningen nog een relatie hebben met de zorgactiviteiten van Altrecht en Reinaerde.

Hierbij is het van belang dat deze woningen los van de terreinen van Altrecht en Reinaerde kunnen functioneren. Om dit mogelijk te maken hebben Altrecht en Reinaerde een gezamenlijke zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan, waarmee gevraagd is om dusdanige kavels en bestemmingsruimte te krijgen, zodat de woningen in de toekomst daadwerkelijk zelfstandig kunnen functioneren. Onder andere door het toevoegen van ontsluitingen op de Thorbeckelaan. Bij het indienen van hun zienswijze hebben Altrecht en Reinaerde onderstaande verkavelingsschets overlegd.

Altrecht en Reinaerde hebben kort samengevat met hun zienswijze verzocht om de onderstaande zaken aan te passen in het bestemmingsplan:

- Het aanhouden van de roze contouren uit de verkavelingsschets in het bestemmingsplan voor de woningen Oude Arnhemseweg 262 en 264 en hieraan een volledige woonbestemming toe te kennen (niet de bestemming bos/ tuin);
- In het bestemmingsplan een ontsluiting van de woningen Oude Arnhemseweg 262 en 264 op de Thorbeckelaan mogelijk te maken;
- Ten oosten van de woning Oude Arnhemseweg 262 een woonkavel mogelijk te maken, zoals ingetekend op de verkavelingsschets;
- De woning ten noorden van Oude Arnhemseweg 264 mee te nemen in het bestemmingsplan en aan het perceel behorend bij de woning een volledige woonbestemming toe te kennen (niet de bestemming bos/ tuin);
- De bestemming 'Cultuurhistorie 2' niet te laten gelden voor de woonkavels en de ontsluitingen op de Thorbeckelaan.

4. Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist'

Op 7 april 2015 is de Nota van zienswijzen toegestuurd aan Altrecht en Reinaerde. De gemeente kan aan de zienswijze van Altrecht en Reinaerde niet tegemoet komen in de bestemmingsplanprocedure, omdat:

- Er geen ingrijpende wijzigingen meer kunnen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan, zonder dat het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd moet worden;
- De voorbereidingsbescherming van het plan op 16 juli 2015 verloopt en er om deze reden zwaarwegende belangen zijn om het bestemmingsplan vóór 16 juli vast te stellen, dit lukt niet als de verzoeken van Altrecht en Reinaerde nog meegenomen moeten worden;
- Met het bestemmingsplan is beoogd om voor het Sanatoriumbos een consoliderend bestemmingsplan vast te stellen en het vergroten van de bestaande woningen en het toevoegen van woonbestemmingen een ingrijpende verandering van het plan vormt, dat leidt tot een wezenlijk ander plan dan in ontwerp is gepresenteerd;
- De verzoeken zijn niet gemotiveerd en de benodigde milieuhygiënische en omgevingsonderzoeken ontbreken.

Ook aan het verzoek om de bestemming 'Cultuurhistorie 2' niet te laten gelden voor de woonkavels en ontsluitingen van de woningen, kan volgens de gemeente om voornoemde redenen niet worden voldaan.

5. Reactie Altrecht en Reinaerde op beantwoording zienswijze

Altrecht en Reinaerde zijn van mening dat de gemeente hun zienswijze op onredelijke gronden en ongemotiveerd heeft afgewezen.

Vorbereidingsbescherming komt niet te vervallen

Het verstrijken van de voorbereidingsbescherming doet zich in dit geval niet voor. Op basis van artikel 3.7 lid 5 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vervalt een voorbereidingsbesluit namelijk, indien niet binnen één jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan Sanatoriumbos is echter op 29 januari 2015 (dus vóór 16 juli 2015) ter inzage gelegd, waarmee voldaan is aan de eis uit artikel 3.7 lid 5 Wro. De voorbescherming is overgenomen door het ontwerp bestemmingsplan, totdat het bestemmingsplan uiteindelijk in werking treedt. Bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan komt de voorbereidingsbescherming dus pas te vervallen.

Indien de redentatie van de gemeente gevolgd wordt, dan moet het bestemmingsplan binnen één jaar na het inwerkingtreden van het voorbereidingsbesluit vastgesteld zijn, dit is gelet op artikel 3.7 lid 5 Wro onjuist. Het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan, op basis waarvan het bestemmingsplan aangepast moet worden, zou dan namelijk niets uithalen.

Indien artikel 3.7 lid 5 Wro niet zou bestaan, dan had de gemeente nog voldoende tijd gehad om indien nodig vóór 16 juli 2015 een gewijzigd ontwerp ter inzage te leggen of een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Als dit voor de gemeente te lang duurt, dan had zij het ontwerp bestemmingsplan simpelweg eerder ter inzage moeten leggen.

Al met al is het verstrijken van de voorbereidingsbescherming niet aan de orde. Het 'planningsbelang' van de gemeente mag niet de reden vormen voor de afwijzing van de zienswijze van Altrecht en Reinaerde. Er kan immers zonder problemen (qua voorbereidingsbescherming) een gewijzigd ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden indien en voor zover dit al noodzakelijk is. Van zwaarwegende belangen is pas sprake indien het zaken betreft op ruimtelijk, economisch of sociaal maatschappelijk gebied. In dit geval is hiervan geen sprake.

Er is geen sprake van een wezenlijk ander plan

Het doel van het wijzigen van het bestemmingsplan voor het Sanatoriumbos is het wegbestemmen van woonbestemmingen voor het Buurtschap en hiervoor in de plaats een groenbestemming op te nemen. Op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan Sanatoriumbos (hierboven bijgevoegd) is te zien dat er voor de woningen Oude Arnhemseweg 262 en 264 een bouwvlak en woon-/tuinbestemming is opgenomen. Dit is volledig in lijn met het consoliderende karakter, dat de gemeente beoogt te bereiken met de bestemmingsplanwijziging. De woningen Oude Arnhemseweg 262 en 264 zijn immers al jaren aanwezig op het Sanatoriumterrein en behoren een bestemming te krijgen, zodat deze woningen kunnen blijven bestaan.

Met de zienswijze van Altrecht en Reinaerde is niet beoogd de bouwvlakken van deze woningen te vergroten. Wel willen Altrecht en Reinaerde dat de percelen rondom de woningen een logische (woon)bestemming krijgen en niet een bos- of tuinbestemming. Op deze manier kunnen Altrecht en Reinaerde de woningen beter op de vrije markt verkopen en zijn de bestemmingen in overeenstemming met het feitelijke gebruik dat van de gronden rondom de woningen gemaakt wordt. De mogelijkheid van een ontsluiting van deze woningen op de Thorbeckelaan vormt voor Altrecht en Reinaerde een belangrijk onderdeel om de woningen zelfstandig te kunnen laten functioneren.

Met betrekking tot de woningen Oude Arnhemseweg 262 en 264 is derhalve geen sprake van ingrijpende wijzigingen, maar het bestemmen van de feitelijke en reeds jarenlang bestaande gebruikssituatie. Een nadere motivatie of milieuhygiënische en omgevingsonderzoeken is hierbij niet noodzakelijk. Deze kleine wijzigingen kunnen door de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen, zonder dat een gewijzigd ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd hoeft te worden. Dit geldt ook voor het meenemen van de woonkavel ten noorden van Oude Arnhemseweg 264 en het wijzigen van de bestemming 'tuin' in 'wonen' aan de voorzijde van deze woning.

Reinaerde heeft uw gemeenteraad verzocht om ten oosten van de woning Oude Arnhemseweg 262 een woonkavel met bouwvlak toe te voegen. Reinaerde heeft na intern besloten om de wens tot toevoeging van deze woonkavel te laten vervallen, waarmee ook een ingrijpende wijziging/afwijking van het ontwerp bestemmingsplan niet meer aan de orde is. Voor het overige blijft de zienswijze van Altrecht en Reinaerde ongewijzigd.

Indien uw gemeenteraad desondanks van oordeel is dat voor de overige onderdelen van de zienswijze wel sprake is van een ingrijpende wijziging, dan moet een gewijzigd ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden.

Onzorgvuldige voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan

Altrecht en Reinaerde zijn door de gemeente op geen enkele wijze betrokken bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan. Het had op de weg van de gemeente gelegen om op zijn minst de eigenaar van nagenoeg het gehele terrein, Reinaerde, bij de wijziging van het bestemmingsplan te betrekken. Door het wegbestemmen van het Buurtschap worden de bouw mogelijkheden van Reinaerde namelijk ingrijpend gewijzigd, waarbij de gemeente rekening had behoren te houden met de wensen Reinaerde ten aanzien van de nieuwe bestemming en het huidige gebruik van Altrecht en Reinaerde dat geconserveerd zou gaan worden.

6. Conclusie

Altrecht en Reinaerde verzoeken uw gemeenteraad om alsnog tegemoet te komen aan de door hen ingediende zienswijze, met uitzondering van het toevoegen van een woonkavel met bouwvlak ten oosten van Oude Arnhemseweg 262, en de door hen voorgestelde wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan mee te nemen. Indien en voor zover dit voor uw gemeenteraad niet mogelijk is, verzoeken Altrecht en Reinaerde uw gemeenteraad om een gewijzigd ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.