



Gemeente Zeist

Nummer : 12345
Raadsvergadering : 7 november 2005
Commissie(s) : Ruimte
Gewijzigd voorstel :
Productgroep : ruimte
Telefoon : 030 69 87 690
Datum : 15 september 2005
Documentreferentie:
Onderwerp : Startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein

VOORSTEL

1.

ADVIES COMMISSIE

Ruimte /

BESLUIT RAAD

7 november 2005

Aan de raad van de gemeente Zeist
Informatie bij: Leida van den
Berg/690/leida.van.den.berg@zeist.nl

Voorstel nummer: 12345
Vergadering : 7 november 2005

ONDERWERP

Startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein

VOORSTEL

1. In te stemmen met de aanpassingen op het ontwikkelingskader Buurtschap Zeist van maart 2004;
2. Niet akkoord gaan met het voor de toekomst uitsluiten van doorgangen van het bosgebied naar De Dreef/Vollenhove;
3. Het ontwikkelingskader, inclusief de aanpassingen, over te nemen in de startnotitie RO-procedure;
4. De startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein vast te stellen als basis voor de RO-procedure.

INLEIDING

In maart 2004 is door de Commissie Ruimte het Ontwikkelingskader Buurtschap Zeist vastgesteld. Daarbij is gevraagd om een gebiedsvisie voor het hele Sanatoriumterrein.

In opdracht van de Stichting Altrecht is door het bureau West 8 een concept gebiedsvisie Sanatoriumterrein d.d. april 2005 opgesteld. Het college heeft op 3 mei 2005 besloten de bestuurlijke besluitvorming pas plaats te laten vinden wanneer bekend is wat de reactie van omwonenden is.

Over de concept gebiedsvisie heeft in mei/juni 2005 uitvoerig overleg met bewoners plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot wijzigingen ten opzichte van de concept gebiedsvisie en het ontwikkelingskader van de gemeente.

Het gemeentelijk ontwikkelingskader Buurtschap Zeist is nader uitgewerkt tot een startnotitie RO-procedure Sanatoriumbos. Deze notitie is het gemeentelijk kader voor de te volgen RO-procedure.

Het ontwikkelingskader van maart 2004 komt hiermee te vervallen. De gebiedsvisie en de resultaten van het bewonersoverleg worden ter kennisgeving aangenomen. Zij vormen mede de basis voor de RO-procedure.

Op 17 mei 2005 heeft u ingestemd met de Clusterovereenkomst Zorgpilot Zeist als stap in het proces Hart van de Heuvelrug. Het realiseren van de buurtschap op het Sanatoriumterrein is één van de drie ontwikkelingslocaties die in de clusterovereenkomst zijn afgesproken. Hart van de Heuvelrug is een samenwerking, in diverse overeenkomsten verankerd, tussen 17 partijen.

Meetbaar effect

Het meetbaar effect is uiteindelijk dat Dennendal een groen onderdeel van de Heuvelrug is; dat ruim 100 cliënten van Reinaerde 'geïntegreerd' wonen en dat ruim 100 nieuwe huishoudens zich kunnen vestigen. Het meetbaar effect is ook dat het bosgebied een (max.) 3,5 ha kleiner wordt, maar nog steeds zo'n 21 ha beslaat.

Op dit moment is het meetbaar effect dat de kaders voor planontwikkeling door de gemeenteraad worden vastgelegd en op basis daarvan een RO-procedure van start kan gaan.

ARGUMENTEN

1.1. Er is uitvoerig overleg gevoerd met bewoners.

Uit contact met omwonenden in de zomer van 2004 bleek dat er grote weerstand was tegen het bebouwen van een deel van het bosgebied. Door de VOF Schermerslaan e.o. zijn meerdere informatiebijeenkomsten en workshops georganiseerd. Zie de informatiemap van de VOF Schermerslaan en de website www.wonenenleveninzeist.nl. Deelnemers hebben de mogelijkheid gekregen zelf de onderwerpen te bepalen en te reageren op de ontwerp gebiedsvisie Sanatoriumterrein. De deelnemers gaven aan tegen het bebouwen van een deel van het bosgebied te blijven, maar waren desondanks wel bereid mee te denken. De hoofdlijn van hun commentaar was dat:

- als de buurtschap er toch komt, ze een voorkeur hebben voor het compacte model boven het roltrapmodel van het ontwikkelingskader;
- er grote zorg is over het toenemen van de verkeersproblematiek in de aanpalende wijken door de verkeersafwikkeling van de nieuwbouw; men wil graag een integraal verkeersplan voor een groter gebied;
- ze voorstander zijn van een noordelijke ontsluiting op de Dreef voor vrachtwagens van de Sociale Werkvoorziening Zeist;
- ze het bos zoveel mogelijk willen laten zoals het is en ook het hek eromheen willen laten staan en geen doorgang door het bos willen realiseren (uit voorzorg tegen vandalisme e.d.).

1.2. Twee van de drie aanpassingen komen voort uit het overleg met de bewoners.

De aanpassing van de bebouwingscontour en het slechts beperkt toegankelijk maken van het bosgebied, komen voort uit wensen van de bewoners.

1.3. De aanpassingen die niet overeenkomen met het ontwikkelingskader zijn wel acceptabel binnen het gemeentelijk beleid.

Drie aanpassingen op de concept gebiedsvisie komen niet overeen met het ontwikkelingskader, maar lenen zich prima voor aanpassingen op dit kader. Het gaat om:

- o 24 extra woningen, maar deze liggen buiten het bosgebied; hiermee is het een toevoeging op het kader en geen wijziging.
- o een iets andere bebouwingscontour, maar niet groter dan 3,5 ha en zonder nadelige gevolgen voor de natuur t.o.v. het model in het ontwikkelingskader
- o 'passend toegankelijk maken' wordt door de omwonenden niet uitgelegd als het verwijderen van de hekken, maar als het maken van een klein aantal toegangspoorten nabij de buurtschap.

2.1. Vanuit Vollenhove e.o. wordt een kans gemist als er geen doorgangen naar De Dreef komen.

Als besloten wordt aan de noordzijde het hek te laten staan en geen doorgangen te maken, wordt voor de bewoners ten noorden van De Dreef een kans gemist. Het gebied Vollenhove e.o. zou gebaat kunnen zijn bij een langzaam verkeersroute door het bosgebied.

Op verzoek van de omwonenden en gezien het ecologisch belang, wordt hier op dit moment niet voor gekozen. Voor de toekomst dient de mogelijkheid echter wel open gehouden te worden bij eventuele planvorming voor Vollenhove e.o.

3.1. De uitgangspunten van het ontwikkelingskader zijn overgenomen in de startnotitie.

Alle uitgangspunten van het ontwikkelingskader van maart 2004 zijn, met de aanpassingen, verder uitgewerkt in de startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein. De resultaten van het bewonersoverleg zijn hierin verwerkt.

4.1. De startnotitie geeft het gemeentelijk kader aan voor de herontwikkeling.

De startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein is de gemeentelijke basis voor de te volgen RO-procedure en dient in die hoedanigheid vastgesteld te worden.

KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËLE TOELICHTING

Conform artikel 3 in de intentieverklaring 'Zorginstellingen Heuvelrug' komen alle kosten verbonden aan de realisering van een buurtschap inclusief eventuele infrastructurele voorzieningen voor rekening van de zorginstelling die de buurtschap wil realiseren

UITVOERING**Planning**

De planning voor de RO-procedure is:

- inspraak op stedenbouwkundige visie eind 2005
- verwerken inspraakreacties in jan/febr 2006
- ter inzage leggen in maart/april 2006
- afdoen zienswijzen in mei/juni 2006
- voorbereidingsbesluit in juni 2006
- aanvragen verklaring van geen bezwaar bij de provincie in juli/aug/sept. 2006
- verlenen vrijstelling door b&w in september 2006
- beroep mogelijkheden bij de rechtbank in okt/nov 2006

De planning voor de bouwvergunning is:

- indienen bouwaanvraag in juni 2006
- beoordeling bouwaanvraag in juni/juli/aug/sept 2006
- verlenen bouwvergunning in september 2006
- publicatie in september 2006
- bezwaar termijn in oktober/november 2006

Communicatie

Door de betrokken ontwikkelaar, de VOF Schermerslaan e.o. is een extern communicatiebureau ingehuurd. Het afgelopen jaar hebben er meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden (twee informatiebijeenkomsten en drie workshops), zijn drie nieuwsbrieven verschenen en is een website (www.wonenenleveninzeist.nl) van start gegaan.

Zie de door de VOF Schermerslaan verstrekte informatiemap.

Evaluatie/controlle door de raad

Zie de RO-procedure.

Burgemeester en wethouders,

Schriever, secretaris

Boekhoven, burgemeester