



Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Ontvangen griffie 23 juni 2020
RIB20.120

Aan de gemeenteraad

Datum	23 juni 2020	Ons kenmerk	371229
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	-
Bijlage(n)	-	Behandeld door	N. Geelkerken
Onderwerp	Planvorming Paltzerweg (Bethesda-terrein)	Portefeuillehouder	S. Jansen

Geachte leden van de raad,

In uw vergadering van 14 mei 2020 heeft u gesproken over de planvorming op Paltzerweg 210/210a, het Bethesda-terrein, in Den Dolder. Tijdens deze vergadering heeft wethouder Jansen u namens ons college informatie toegezegd over de volgende drie onderwerpen: 1. totstandkoming bestemmingsplan 2012, 2. impact beoogde herontwikkeling op verkeersbeeld en 3. mogelijke financiële consequenties van het aanpassen van het bestemmingsplan op gemeentelijk initiatief. Recent heeft raadslid Schuring gevraagd om bij het derde punt de memo van Banning advocaten te betrekken, die u als bijlage aantreft. Tot slot schetsen we kort het proces van WOB-verzoeken voor dit dossier.

Op 25 juni 2020 is een bijeenkomst voor uw raad, omwonenden en de initiatiefnemers gepland over de voorliggende plannen. Deze informatiebrief kunt u zien als input voor deze bijeenkomst.

Totstandkoming bestemmingsplan

Actualisering bestemmingsplannen

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord". Dit bestemmingsplan is door uw raad vastgesteld op 17 april 2012. Dat was in de periode waarin gemeenten alle bestemmingsplannen digitaal moesten gaan ontsluiten. Vanaf 1 juli 2009 gold deze verplichting op basis van de (toen nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Alle gemeenten moesten voor 1 juli 2013 deze actualisering van alle bestemmingsplannen hebben afgerond. Om deze forse opgave tijdig te kunnen afronden, heeft uw raad destijds besloten om de plannen te actualiseren zonder evaluatie of aanpassing van beleid. De nieuwe bestemmingsplannen kregen daarmee een conserverend karakter. Concreet: in nieuwe digitale plannen werden bestaande rechten zonder aanpassingen gehandhaafd.

Opnemen te verwachten ontwikkelingen

Niet alle nieuwe (digitaal ontsloten) bestemmingsplannen hadden daarmee een volledig conserverend karakter. Locaties waar ontwikkelingen speelden of te verwachten waren, konden al wel worden meegenomen in de aanpassing van een bestemmingsplan. Op gebiedsniveau veranderden de planologische kaders meestal niet, op perceelsniveau kon dat dus wel vóórkomen. Daarover communiceren we altijd actief. Het aanpassen van planologische kaders, zoals het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, wordt vermeld in de Toelichting bij een bestemmingsplan. Dat is ook gebeurd bij het perceel Paltzerweg 210/210a.

Wijzigingsbevoegdheid en bebouwingspercentage

Zoals aangegeven heeft uw raad in 2012 het geldende bestemmingsplan vastgesteld. Daarvóór gold op de locatie Paltzerweg de 1^e herziening van het plan Bosch & Duin 1997. Deze locatie had daarin een maatschappelijke bestemming met een bebouwingspercentage van 35% en een bouwhoogte van maximaal drie bouwlagen (9 tot 10 meter). In de voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan was ambtelijk bekend dat Bethesda de locatie waarschijnlijk zou gaan verlaten. Daarmee werd dit een mogelijke ontwikkeling die kon worden meegenomen in de aanpassing van het bestemmingsplan. Vanaf het voorontwerp zijn de volgende aanpassingen opgenomen: een maximaal bebouwingspercentage van 55% en een bouwhoogte die aansluit bij het aanwezig monument (maximaal 13,5 meter). Deze maatvoeringen zijn daarmee vanaf het begin van de procedure onderdeel van het bestemmingsplan en als zodanig gecommuniceerd. De aanpassing van deze planologische regels is, zoals hiervoor aangegeven, opgenomen in de Toelichting.

Op pagina 63 is te lezen: *Langs de Paltzerweg in Den Dolder-Zuid is ter plaatse van de instelling Bethesda een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, naar een woonbestemming ten behoeve van een gebruik van gestapelde woningen voor bijzondere woonvormen. Hierbij geldt dat het op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte daarbij in acht genomen moet worden. Hierdoor kan er niet meer bouwvolume op deze locatie ontstaan dan ook al bij recht is toegestaan op deze locatie. De verwachting is namelijk dat de huidige bebouwing op termijn zijn functie zal verliezen. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en vormt in die zin een vertaling van de geldende rechten. Bij een nieuwe invulling van het gebied zal het bestaande hoofdgebouw vanwege zijn monumentale karakter moeten worden gehandhaafd.*

In deze tekstpassage komen de wijzigingsbevoegdheid en het bebouwingspercentage aan de orde. Daaruit blijkt dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Hiermee kan de maatschappelijke bestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen van het eerdere bestemmingsplan uit 1997 waarin deze ook stond vermeld. Er wordt ook verwezen naar het bebouwingspercentage en de toegestane bouw mogelijkheden. De wijziging hiervan is opgenomen in het bestemmingsplan vanaf het Voorontwerp en uiteindelijk als zodanig vastgesteld door uw raad in 2012. De vergroting van het bebouwingspercentage wordt niet expliciet benoemd. Het is gebruikelijk om een dergelijke wijziging van bebouwing en daarmee juridische rechten te voorzien van een expliciete onderbouwing en communicatie hierover.

Nader onderzoek onderbouwing verruiming bebouwingspercentage

Dit is voor ons reden geweest om in contact treden met betrokkenen uit die tijd. Het gaat om de periode 2009-2010 waarin de verkenning en voorbereidingen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn opgestart. Tot op heden hebben wij in de stukken geen expliciete, formele onderbouwing gevonden voor de aangegeven verruiming van het bebouwingspercentage. Wel is meer duidelijk geworden uit contact met een oud-medewerker die destijds betrokken was. Het bureau dat namens onze gemeente het plan heeft opgesteld heeft op ambtelijk niveau doorgekregen dat de hiervoor genoemde verruiming van het bebouwingspercentage in het plan opgenomen moest worden. Naar de onderbouwing hiervan loopt momenteel nader onderzoek. Het vraagt meer tijd om het archief op dit punt te lichten.

Uit de nota van uitgangspunten die voorafgaat aan het opstellen van het voorontwerp, halen we dat op diverse locaties voorstellen zijn gedaan om mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dat geldt niet voor de locatie Paltzerweg 210/210a. Totdat duidelijkheid is over de onderbouwing, geven wij geen reactie op de conceptaanvraag. We hebben immers de onderbouwing nodig om de status en noodzaak van het verruimde bebouwingspercentage te kunnen bepalen.

Vorbereidingsbesluit

Als die onderbouwing onvoldoende duidelijk is, kan het een overweging zijn om een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid (met als doel o.a. wijziging van het bebouwingspercentage). Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat aanvragen omgevingsvergunning die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit lijkt geen soelaas te bieden. De initiatiefnemer kan een *pro forma*-aanvraag indienen voordat dit besluit is genomen. Daarmee wordt uw raad buitenspel gezet. Als wij na het besluit de bouwmogelijkheden reduceren tot het niveau van het vorige bestemmingsplan, leidt dit tot forse planschade voor onze rekening. Als we een voorbereidingsbesluit nemen om tijd te winnen, kan dit door de rechter als onrechtmatig gebruik van dit instrument worden gezien. Dit leidt tot vertragingsschade die ook voor onze rekening komt.

Verkeer

U heeft uw zorgen geuit over de verkeerseffecten van de beoogde planontwikkeling. Daarmee doelt u op de extra verkeersbewegingen en de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen.

Verkeersbewegingen

Voor het berekenen van het aantal verkeersbewegingen wordt gebruik gemaakt van algemene richtlijnen en modellen. Daarbij is van belang welke functies (bestemmingen) een locatie heeft. Op basis van de beoogde planontwikkeling verwacht we dagelijks 316 *extra* verkeersbewegingen op de Paltzerweg. De verkeersintensiteit (gemeten in 2019) bedraagt op het wegdeel tussen de Dolderseweg en de Baarnseweg 1.400 motorvoertuigen per etmaal. De maximale verkeersintensiteit voor dit type weg is in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgelegd op 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Met de toevoeging van ruim 300 extra verkeersbewegingen (motorvoertuigen) blijft het totaal aantal ruim onder het aangegeven maximum. Op het volgende gedeelte van de Paltzerweg is (in 2019) een intensiteit van 2.100 motorvoertuigen per etmaal gemeten. Met de berekende extra verkeersbewegingen blijft ook hier het totaal verkeersbewegingen onder het gestelde maximum van 2.500.

Parkeren

Initiatiefnemers moeten hun eigen parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen. We hanteren een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. De definitieve aanvraag omgevingsvergunning geeft uitsluitel over het uiteindelijk aantal wooneenheden. In de ontvangen conceptaanvraag voldoet het aantal parkeerplaatsen aan het door uw raad vastgestelde "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist".

Financiële consequenties

Risico's planschade

Omwonenden wensen een aanpassing van het huidige bestemmingsplan en de toegestane mogelijkheden voor bebouwing. Concreet is een halvering van het beoogde programma voorgesteld. De huidige bebouwingsmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan zijn mede bepalend voor de financiële waarde van het perceel. In de conceptaanvraag maakt de ontwikkelaar niet volledig gebruik van de planologisch aanwezige bebouwingsruimte. Het inperken van bij recht vastgelegde bebouwingsmogelijkheden maakt dat een eigenaar aanspraak kan maken op vergoeding van schade door de gemeente. Dit noemen we directe planschade. Over de hoogte van eventuele planschade kunnen wij geen uitspraak doen. Het bepalen van de hoogte hangt onder andere van factoren waar wij geen informatie over hebben omdat die zijn vastgelegd in overeenkomsten tussen de ontwikkelaar en haar opdrachtgever. Wel is ons bekend dat het perceel door de huidige eigenaar (de ontwikkelende partij) in 2017 is gekocht voor enkele miljoenen. De financiële waarde van een perceel wordt in belangrijke mate bepaald door de bebouwingsmogelijkheden. Het inperken hiervan betekent waardevermindering van het perceel. Daar komen kosten bij voor onder andere planvoorbereiding en de kosten voor extra gronden om het resterende programma te kunnen realiseren.

Memo advocatenkantoor

In een memo van 5 maart 2020 komt de heer Pasveer van Banning Advocaten tot een andere conclusie. De eigenaar van het Bethesda-terrein zou geen recht hebben op vergoeding van planschade. De uitleg voor dat verschil is juridisch van aard en heeft te maken met het verschil in recht op schadevergoeding tussen het ongebruikt laten van een wijzigingsbevoegdheid en het aanpassen van direct bindende voorschriften. De memo behandelt de gevolgen van het weigeren om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid (zie punt 4 van de memo). Daarmee zijn omwonenden echter niet geholpen. Hun bezwaren richten zich tegen de grootte van de beoogde bebouwing. De bebouwingsmogelijkheden worden direct geregeld in het bestemmingsplan en niet via een wijzigingsbevoegdheid. Daarom heeft de memo geen betrekking op voorliggende problematiek en kan deze verder buiten beschouwing worden gelaten.

WOB-verzoeken

In oktober 2019 heeft een aantal omwonenden een WOB-verzoek ingediend. Omwonenden vragen of er een bouwplan in behandeling is voor Paltzerweg 210/210a en verzoekt om alle documenten hieromtrent te verstrekken. Na afstemming met de indieners zijn in december 2019 stukken toegezonden aan de indieners van het verzoek. Zij vragen in januari 2020 om meer informatie omdat in hun ogen de antwoorden incompleet zijn. Vervolgens worden nog twee WOB-verzoeken ingediend, waarna ambtelijk een gesprek plaatsvindt met omwonenden (24 februari 2020). In de weken erna zijn de gevraagde stukken toegezonden. Daarmee is voldaan aan de lopende verzoeken.

Afsluitend

De situatie rondom de herontwikkeling van Paltzerweg 210/210a vraagt dat we open en transparant handelen en iedereen goed informeren. Als gemeente hebben we het belang dat op deze locatie een ontwikkeling tot stand komt die recht doet aan het zorgconcept dat de eigenaar wil realiseren én in voldoende mate rekening houdt met de belangen uit de omgeving. We moeten daartoe zoeken naar het goede compromis. Dat is in deze situatie ingewikkeld als we de tot nu toe ingenomen standpunten bezien. Daarom geven we als gemeente alle informatie die tot onze beschikking is om zo op proces en inhoud met alle partijen tot een goede verkenning te komen. Daar zit onze volle inzet op. We rekenen op een goede dialoog tijdens de bijeenkomst van 25 juni.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

dr. H.S. Grotens

drs. J.J.L.M. Janssen