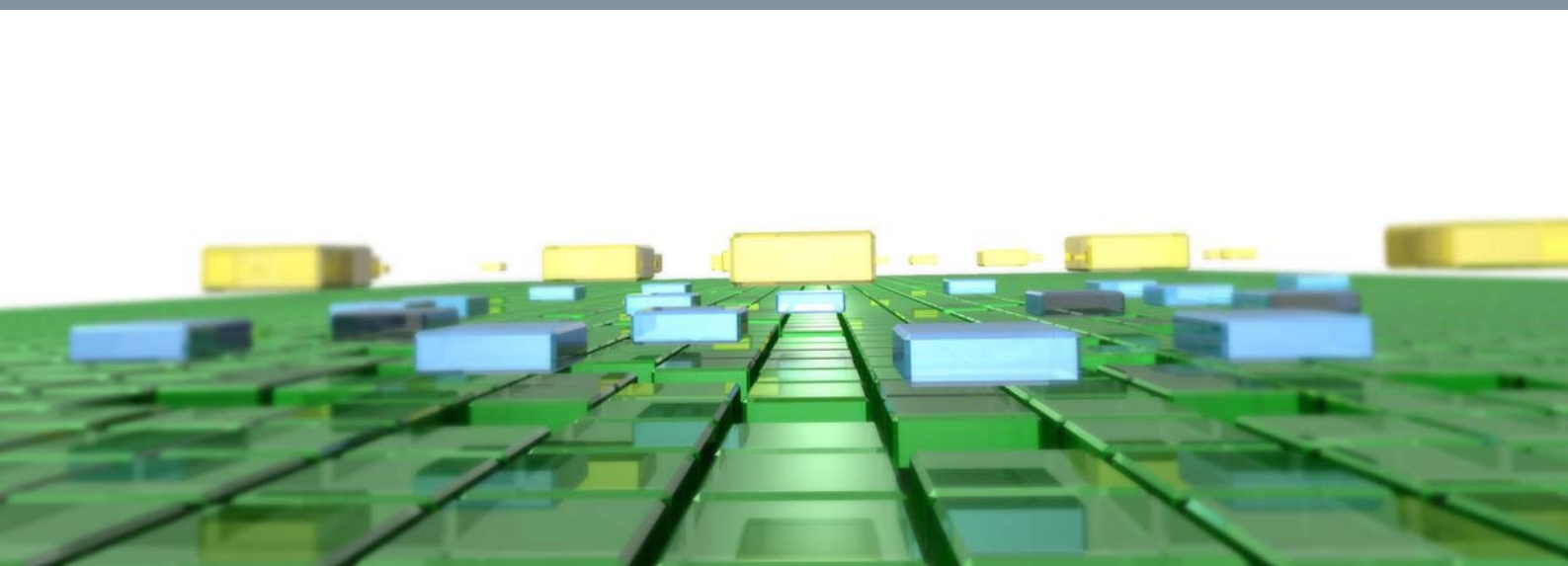


# Verslag zienswijzen bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen'

Gemeente Zeist





# Verlag ziewswijzen bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen'

Gemeente Zeist

Rapportnummer:	211X04517.069229_1
Datum:	11 oktober 2012
Projectteam BRO:	Eva Haverkorn van Rijsewijk, Bianca Laheij
Trefwoorden:	Beantwoording ziewswijzen bestemmingsplan
Bron foto kaft:	BRO Abstract 4
Beknopte inhoud:	Beantwoording ziewswijzen, ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Austerlitz / Zeisterbossen

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. OVERZICHT RECLAMANTEN</b>	<b>5</b>
<b>3. BEHANDELING ZIENSWIJZEN</b>	<b>7</b>
Reclamant 1	7
Reclamant 2	9
Reclamant 3	11
Reclamant 4	13
Reclamant 5	14
Reclamant 6	19
Reclamant 7	20
Reclamant 8	21
Reclamant 9	23
Reclamant 10	24
Reclamant 11	26
Reclamant 12	27
Reclamant 13	27
Reclamant 14	29
Reclamant 15	30
Reclamant 16	34
Reclamant 17	34
Reclamant 18	35
Reclamant 19	42
Reclamant 20	46
<b>4. WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN</b>	<b>51</b>
4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	51
4.2 Ambtshalve wijzigingen	60



# 1. INLEIDING

In dit document wordt verslag gedaan van de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen'. Dit plan heeft vanaf 13 oktober 2011 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen in Zeist.

In hoofdstuk 2 zijn alle reclamanten op een rij gezet. In verband met de privacy, wordt dit hoofdstuk niet opgenomen in deze nota van zienswijzen, zoals deze bij het bestemmingsplan gevoegd zal worden.

In hoofdstuk 3 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

De aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen zijn in hoofdstuk 4 op een rij gezet.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn ook terug te vinden in hoofdstuk 4 van dit verslag.





## 2. OVERZICHT RECLAMANTEN

In verband met de privacy, is dit overzicht opgenomen in een apart document.



### 3. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

#### Reclamant 1

Datum brief: 14 november 2011

Datum ontvangst: 15 november 2011

#### 1.1 Uitbreidingswens

Reclamant geeft aan dat op 26 augustus 2008 het perceel kadastraal bekend als sectie D, nummer 2528 is aangekocht door reclamant. Reclamant wil op dit perceel, met een oppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup>, zijn bedrijf met circa 1.000 m<sup>2</sup> uitbreiden. Voorgenomen uitbreiding is op grond van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien op grond van dat plan de maximale uitbreidingsruimte 600 m<sup>2</sup> bedraagt. Reclamant heeft in 2008 contact opgenomen met het gemeentelijk bouwloket omtrent zijn bouwplannen. Het loket verwees destijds naar bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbossen, waarbij het plan volgens reclamant geamendeerd zou worden met de zienswijze van reclamant. Reclamant heeft geconstateerd dat in bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbossen de locatie Seyst één op één is overgenomen van het vigerend plan. In afwijking van het vigerend plan is het bebouwingspercentage verlaagd van 90% naar 70%, waarbij de bebouwingsgrenzen reclamant onduidelijk zijn.

#### Reactie gemeente

*Het voorliggende plan is conserverend van aard. Dit betekent dat, op enkele uitzonderingen na, in principe geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Van belang daarbij is, dat reclamant tot op heden geen formeel verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan c.q. uitbreidingsplannen heeft ingediend.*

*Inderdaad is het zo, dat voor de locatie Seyst het vigerende plan is overgenomen. Daarbij is ten onrechte het bebouwingspercentage verlaagd naar 70% voor het bouwvlak waarin het perceel van reclamant is opgenomen.*

*De uitbreidingsruimte die het bouwvlak biedt is berekend. Hierover heeft met reclamant overleg plaatsgevonden. Het bebouwingspercentage wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 100% gezet, waarbij het huidige bouwvlak gehandhaafd blijft. De provincie Utrecht heeft aangegeven dat zij hiermee kunnen instemmen.*

*Voor zover reclamant met zijn zienswijze een bedrijfsbestemming beoogd heeft waar nu de bestemming Groen is voorzien, geldt dat deze wijziging binnen het voorliggende plan niet mogelijk is.*

### *1.2 Gelijke behandeling*

Reclamant geeft aan dat de bebouwingsgrenzen van de naastgelegen camping (De Krakeling) ten opzichte van de vigerende situatie wel aanzienlijk zijn gewijzigd. Reclamant is van mening dat er sprake is van ongelijke behandeling en betwist de uitbreidingsmogelijkheden van camping De Krakeling. Als grondslag voor de betwisting haalt reclamant aan:

1. reclamant heeft zijn inziens geen mogelijkheid gehad uitbreidingsplannen in te dienen en mee te laten wegen in bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbossen;
2. reclamant wil dat zijn uitbreidingsplannen op een gelijke wijze worden behandeld danwel gehonoreerd als de Krakeling binnen dit bestemmingsplan, als waren de uitbreidingsplannen ook vooraf ingediend zouden zijn en integraal zijn behandeld.

### **Reactie gemeente**

*Voor Camping de Krakeling geldt dat tijdig het verzoek tot uitbreiding is gedaan, voorzien van de benodigde onderbouwing en onderzoeken. Voor de plannen van reclamant geldt dit niet. De noodzakelijke onderzoeken naar relevante milieuaspecten (zoals, bodem, externe veiligheid, archeologie, flora- en fauna, etc. ontbreken. De parkeernormen zijn niet inzichtelijk gemaakt. Daar komt bij dat de beoogde ontwikkeling dermate ingrijpend is dat hierover ook het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opnieuw gevoerd zou moeten worden. Zo zal het plan moeten worden getoetst aan het "nee, tenzij"- principe. Op dit moment zijn de plannen nog onvoldoende concreet om al in dit bestemmingsplan mee te nemen. Met dit bestemmingsplan is namelijk primair een actualisatie en digitalisering van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen beoogd. Daarbij worden alleen ontwikkelingen meegenomen die voldoende concreet zijn en waarvoor de ruimtelijke onderbouwing en motivering al voldoende zijn om ze in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure te kunnen inpassen. De bouwplannen van reclamant zijn dat helaas nog niet. Om die reden kunnen deze bouwplannen niet meer in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure worden ingeschoven. Vanwege de belangen bij een snelle actualisering en digitalisering van een groot aantal verouderde plannen, wil de gemeente ook niet op deze aanvullingen wachten en het bestemmingsplan daarvoor stilleggen. Zodra er een uitgewerkt bouwplan ligt, dat aan alle voorwaarden voldoet, zal daarvoor een aparte planologische procedure worden gevoerd*

*Daarnaast wijst de gemeente erop, dat het hier om twee heel verschillende types van uitbreiding gaat (camping vs. bedrijf), zodat deze plannen niet op één lijn gesteld kunnen worden.*

**De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond.**

## **Reclamant 2**

**Datum brief: 21 november 2011**

**Datum ontvangst: 21 november 2011**

### *2.1 Gesprek met gemeente*

Reclamant geeft aan dat het overleg d.d. 6 oktober 2011 tussen gemeente en reclamant de zaken heeft verhelderd. Hiernaast bevestigt reclamant een aantal vastgelegde afspraken volgend uit dit overleg.

### **Reactie gemeente**

*Ter kennisgeving aangenomen.*

### *2.2 Beëindiging gebruik*

Reclamant is van mening dat de gemeente door het opnemen van het overgangsrecht onvoldoende zekerheden biedt voor het doen van investeringen. Hiernaast is reclamant van mening dat het overgangsrecht onvoldoende rechts- en bestaanszekerheid biedt. Het is reclamant bovendien niet duidelijk op basis van welk recht en welke regelgeving de mogelijkheid is gebaseerd dat bedrijfsactiviteiten niet mogen worden hervat indien zij gedurende een periode langer dan een jaar zijn onderbroken. Reclamant is van mening dat een dergelijke bepaling voor eenmansbedrijven uit het oogpunt van rechts- en bestaanszekerheid niet gewenst zijn. Reclamant verzoekt tot heroverweging betreffende het opnemen van een langere tijdsduur voor het onderbreken van toegestaan gebruik (zoals vervat in het overgangsrecht, artikel 33 lid 2 sub c).

### **Reactie gemeente**

*De door reclamant bedoelde bepaling betreft geen overgangsrecht, maar een wijzigingsbevoegdheid van B&W. Bij het al dan niet uitoefenen van deze bevoegdheid gaan B&W met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur na, of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het betreffende geval redelijk is. Daarbij zullen ook de door reclamant genoemde omstandigheden (kwetsbaarheid eenmansbedrijf etc.) betrokken worden. Ook is het zo, dat aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een procedure verbonden is, waarin reclamant de mogelijkheid heeft om zijn zienswijze in te dienen.*

### *2.3 Toegestane bedrijfstypen*

Reclamant verwijst naar de onderhavige onderdelen uit de toelichting (pagina 22):

- Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, zijn in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan;
- Binnen de kern Austerlitz bestaande bedrijven met een milieucategorie 3 of hoger positief bestemmen.
- Als een bedrijf minimaal een half jaar beëindigd is wordt de mogelijkheid gecreëerd om de milieucategorie er af te halen.

Reclamant geeft aan dat zijn bedrijf een dergelijk categorie 3 bedrijf is. Het is reclamant niet duidelijk wat met de term “beëindigd” wordt bedoeld. Wordt hier de feitelijke, de juridische, of de uitschrijving bij de Kamer van Koophandel bedoeld?

Hiernaast geeft reclamant aan dat hij er begrip voor heeft dat de overheid de overlast van bedrijven wil begrenzen, maar geeft hierbij aan dat zijn bedrijf er al als vanouds zit en de woningen de laatste jaren tot aan zijn bedrijfsperceel zijn gebouwd. Bovendien is reclamant van mening dat eenzijdig risico's bij de ondernemer worden gelegd doordat het niet toegestaan is een ander categorie 3 bedrijf te vestigen indien hij zijn bedrijf beëindigt of onderbreekt. Reclamant vult hierbij aan dat de voorgestelde beperking maatschappelijk van aard is en te maken heeft met de uitbreiding van het aantal woningen.

#### **Reactie gemeente**

*Met ‘beëindiging van de bedrijfsactiviteiten’ wordt de feitelijke/definitieve beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse bedoeld dan wel de uitschrijving uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Artikel 3.5 zal op dit punt verduidelijkt worden.*

*In het voorliggende bestemmingsplan is het bedrijf van reclamant positief bestemd. Alleen indien de bedrijfsactiviteiten gedurende minimaal een half jaar zijn beëindigd, kunnen B&W gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Reden van het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid is niet de uitbreiding van het aantal woningen, maar de ligging in de kern Austerlitz. Categorie 3 bedrijven combineren in de regel moeilijk met woonbebouwing, gelet op de hinderaspecten die verbonden zijn aan categorie 3 bedrijven. Om deze reden is voor het perceel van reclamant uitgegaan van categorie 2, met handhaving van de mogelijkheid om het bestaande bedrijf van reclamant te blijven voortzetten. Naar de mening van de gemeente wordt op deze wijze zorgvuldig omgegaan met de belangen van reclamant.*

#### **2.4 Planschade**

Reclamant is van mening dat zijn bedrijf door de feiten zoals aangehaald onder 2.2 en 2.3 wordt aangetast in de zekerheden van de onderneming, hetgeen zijn inziens kan leiden tot planschadeclaims. Bovendien is reclamant van mening dat de voorgestelde beperkende maatregelen uit 2.2 en 2.3 leiden tot een waardevermindering van het bedrijf.

#### **Reactie gemeente**

*Er is geen sprake van waardevermindering van het bedrijf, nu dit bedrijf positief is bestemd en kan worden voortgezet. De begrenzingen van zowel het bestemmingsvlak als van het bouwvlak zijn afgestemd op de feitelijke (bestaande situatie).*

## 2.5 Overleg

Reclamant geeft aan graag te overleggen hoe aan de genoemde bezwaren tegemoet gekomen kan worden.

### **Reactie gemeente**

*Met het bovenstaande is het standpunt van de gemeente weergegeven. Naar de mening van de gemeente is er dan ook geen aanleiding voor overleg. Mocht reclamant desalniettemin toch willen overleggen, dan is dat altijd mogelijk.*

**De zienswijze leidt deels tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond.**

### **Reclamant 3**

**Datum brief: 18 november 2011**

**Datum ontvangst: 21 november 2011**

#### *3.1 Toegekende bestemming en milieucategorie*

Reclamant geeft aan dat zijn cliënt op de Zwitsersekade te Zeist hallen, werkplaatsen en kantoren (al dan niet in combinatie met elkaar) heeft. Dit terrein heeft in het ontwerpbestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbossen de bestemming Bedrijf toegekend gekregen. Reclamant is van mening dat de bestemming 'Bedrijf' voor dit terrein in strijd is met de Nota van Uitgangspunten. De bestemming Bedrijf moet volgens reclamant worden gewijzigd naar Bedrijventerrein, hetgeen wel in overeenstemming zou zijn met de Nota van Uitgangspunten. Hiernaast dient de bestaande situatie aangehouden te worden. Dit betekent dat bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan, waar de aanwezige bedrijven op het terrein aan voldoen. Reclamant vult hierbij aan dat de huidige vergunningen onbeperkt geldig dienen te blijven voor de huidige en toekomstige bedrijven/ondernemingen welke op de Zwitsersekade zijn/worden gevestigd.

Er wordt gesteld dat het College de milieucategorie van bedrijven wil beperken tot categorie 1 en 2. Reclamant verzoekt dit punt te herzien aangezien dit volgens reclamant niet past in eerdere overwegingen. Bovendien passen categorie 1 en 2 bedrijven niet bij de reeds bestaande bedrijven, het karakter van het bedrijventerrein en de samenstelling daarvan. Hervestiging moet toegestaan worden voor bedrijven die behoren tot milieucategorie 4.2. Reclamant stelt dat niet valt in te zien waarom BRO in haar rapportage (vb blz. 69) het huidige gebruik door de bedrijven/ondernemingen anders beschrijft dan de werkelijke situatie weergeeft.

### **Reactie gemeente**

*In de nota van uitgangspunten staat niet dat het terrein de bestemming Bedrijventerrein zou moeten krijgen. Naar de mening van de gemeente is de bestemming Bedrijf passend, gelet op de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse en het karakter van de omgeving.*

*Het algeheel verhogen van de milieucategorie zoals door reclamant gewenst is naar de mening van de gemeente niet aan de orde. De bestaande situatie, voor zover vergund, is vastgelegd in het bestemmingsplan en gelet op onder andere de aard van de omgeving wordt geen hogere milieucategorie toegestaan. Wel zal ten behoeve van het bedrijf Decolas (smederij) een specifieke functieaanduiding opgenomen worden. Dit bedrijf is bekend bij de Omgevingsdienst en heeft een milieuvergunning. De stelling van reclamant, als zou er sprake zijn van een legale bedrijven t/m categorie 4.2 is niet onderbouwd.*

*Het huidige gebruik zoals, in samenwerking met de Omgevingsdienst, omschreven in de toelichting (pag 69), is, voor zover bekend, correct met dien verstande dat toegevoegd wordt dat de smederij met een productieoppervlak < 200 m<sup>2</sup> een categorie 3.1 bedrijf betreft.*

### **3.2 Bebouwingspercentage en bouwhoogte**

Het bebouwingspercentage van 35% dient te vervallen en moet naar de mening van reclamant worden aangepast in een percentage van 70% (6.000 m<sup>2</sup>). Reclamant is van mening dat de onderbouwing voor het bebouwingspercentage van 35% ontbreekt en niet overeenkomt met de huidige indeling en bebouwingsomvang van het terrein.

Reclamant heeft de wens in de toekomst gebouwen met meerdere bouwlagen te bouwen. Hiertoe dient de bouwhoogte te worden herzien. De opgenomen bouwhoogte van 5,50 meter dient te worden verhoogd naar een maximale bouwhoogte (basis goothoogte) van 8 meter.

### **Reactie gemeente**

*Zoals aangegeven, is met het voorliggende bestemmingsplan de huidige situatie en omvang vastgelegd en ziet de gemeente geen aanleiding om meer toe te staan dan thans aanwezig. Een bebouwingspercentage van 35% is meer dan toereikend voor de vergunde bebouwing. Daarbij wijst de gemeente erop, dat het terrein van reclamant gevestigd is op een voor wat betreft ruimtelijke ordening, wat gecompliceerde plaats voor bedrijfsactiviteiten.*

*Volledigheidshalve wijst de gemeente erop, dat het bestemmingsplan een aantal algemene afwijkingsbepalingen bevat. Indien gewenst en aan de orde, kan recla-*



*mant een ontheffingsverzoek indienen. Dit verzoek zal alsdan door de gemeente op zijn merites beoordeeld worden.*

**De zienswijze leidt deels tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond. Ook wordt ambtshalve de verbeelding aangepast overeenkomstig de feitelijke kadastrale situatie.**

#### **Reclamant 4**

**Datum brief: 21 november 2011**

**Datum ontvangst: 22 november 2011**

##### *4.1 Aanpassen bestemd gebruik Weideweg 44*

De zienswijze betreft het huidige gebruik van Weideweg 44. In het bestemmingsplan Austerlitz/Zeisterbossen wordt de doorgang van de monumentale woning naar het bijgebouw niet bestemd. Verzocht wordt de bestemming aan te passen aan het huidige gebruik en deze doorgang positief te bestemmen. Reclamant heeft tekeningen bijgevoegd van het huidige gebruik van de doorgang.

Door de huidige huurders van het pand Weideweg 44 is een aanvulling gemaakt op de zienswijzen. Het monument heeft een omvang van circa 70 m<sup>2</sup> en heeft achterstallig onderhoud. De huidige huurders willen graag het pand kopen, waarbij niet alleen het monument wordt aangewend ten behoeve van de woonfunctie, maar ook het aangebouwd bijgebouw. Reclamanten verzoeken tot gebruiksverruiming zodat het monument behouden kan worden. Ter onderbouwing van hun standpunt wordt de gewenste woningbouw aangehaald welke gepland staat op de weilanden welke huurders huren. Huurders geven aan indien de weilanden worden aangewend voor huur, het bijgebouw welke conform de vergunning dienst doet als 'veeschuur', geen recht meer doet aan deze toegekende functie. Huurders zijn welwillend de huur van de weilanden op te zeggen zodat woningbouw kan plaatsvinden, maar stellen dat het enkel voor hen rendabel is als zij zowel het monumentale gebouw als aangebouwd bijgebouw mogen aanwenden ten behoeve van de woonfunctie.

#### **Reactie gemeente**

*De gemeente is bereid om het bouwvlak van het hoofdgebouw aan te passen, zodanig, dat de bestaande verbinding tussen het bijgebouw en de woning binnen het bouwvlak valt. Toegevoegd wordt een maximale toegestane bouwhoogte van 6 meter en goothoogte van 3 meter. Het bouwvlak krijgt een bouwdiepte van 8 meter.*

**De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en is gegrond.**

## **Reclamant 5**

**Datum brief: 21 november 2011**

**Datum ontvangst: 21 november 2011**

### *5.1 Samenhang in het gebied*

Er wordt gesteld dat het plan al een lange looptijd heeft en ten opzichte van 2008 aanzienlijk is veranderd. Verschillende ontwikkelingen zijn uit het plan gehaald en separaat in procedure gebracht, waardoor in het onderhavig plan alleen de bestaande situatie wordt vastgelegd.

In de toelichting staat dat, indien het gewenst is nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, daarvoor een zorgvuldige afweging noodzakelijk is. Wij zijn van mening dat dat alleen mogelijk is door de verschillende plannen, wensen en initiatieven in samenhang te bekijken en te beoordelen. Een van de mogelijkheden is om de rode en groene ontwikkelingen in het kader van 'hart van de heuvelrug' in een cluster op te nemen.

### **Reactie gemeente**

*De zienswijze kan alleen betrekking hebben op het voorliggende plan. De opmerking van reclamant over de nieuwe ontwikkelingen, heeft grotendeels betrekking op ontwikkelingen die niet in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Alleen de uitbreiding van Camping de Krakeling is in dit bestemmingsplan opgenomen. Meer in het algemeen merkt de gemeente wel op dat, gelet op de aard van de projecten en de initiatiefnemers, er geen aanleiding was om de nieuwe ontwikkelingen in een cluster op te nemen.*

### *5.2 Beschrijving natuur- en landschapswaarden*

De natuur en landschapswaarden worden volgens reclamanten voldoende beschermd door de bestemmingen Waarde – Natuur en Bos. Reclamant is van mening dat er ook een goede beschrijving dient te zijn van de natuur- en landschapswaarden in de toelichting. Deze beschrijving ontbreekt in de ogen van reclamant. Een dergelijke beschrijving lijkt reclamant niet alleen vanzelfsprekend, maar is ook noodzakelijk om de bescherming van de waarden in de regels te motiveren en de daarin opgenomen regelingen voor "omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden te onderbouwen. Reclamant wil er op aandringen dat dit punt wordt toegevoegd in de toelichting op het bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

*Het gaat te ver om in het kader van een conserverend bestemmingsplan zoals het voorliggende plan, een uitvoerige beschrijving op te nemen van de natuur- en landschapswaarden van het gebied. Dat is ook niet nodig voor de bestemming Waarde – Natuur. Indien op de gronden met deze bestemming werkzaamheden worden voor-*

*zien als beschreven in artikel, is een natuurtoets noodzakelijk. Onderdeel van deze natuurtoets is een beschrijving van de bestaande waarden.*

### 5.3 De Krakeling

In het ontwerp van het bestemmingsplan is voor camping De Krakeling een uitbreiding van circa 2 hectare opgenomen. De uitbreiding van 2 hectare ligt geheel binnen de EHS. Reclamant verwijst naar het ecologisch rapport naar Van den Bijtel<sup>1</sup> en stelt dat uitbreiding alleen mogelijk is als aangetoond wordt dat er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en dat er sprake is van een groot openbaar belang; of dat het plan onderdeel is van een integraalplan waaruit winst voor natuur en landschap blijkt.

Volgens reclamant is het 'nee-tenzij principe' niet doorlopen. Er blijkt zowel uit het bestemmingsplan als bedrijfsplan niet dat er sprake is van groot openbaar belang. Hiernaast wordt niet ingegaan op alternatieven. Volgens het nee-tenzij beleid is uitbreiding van de camping uitgesloten. Reclamant is van mening dat gekeken dient te worden naar een integraal plan. Uit het integraal Plan voor Recreatieplan De Krakeling in Zeist blijkt niet dat natuurwinst daadwerkelijk wordt behaald<sup>2</sup>. Bovendien is niet aangetoond dat de natuurlijke inrichting zal worden uitgevoerd doordat niet ingegaan wordt op de beheersaspecten en evenmin op de toenemende verstoring door campinggasten. Ook het effect van meer kampeer- en parkeerplaatsen op de EHS wordt volgens reclamanten niet beschreven.

Reclamanten maken bezwaar tegen uitbreiding van camping de Krakeling vanwege aantasting van de EHS, ruimtebeslag en toenemende verstoring. De natuurwinst zoals verplicht bij uitbreiding van recreatieve terreinen binnen de EHS is onvoldoende.

### Reactie gemeente

*Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterrein Allurepark De Krakeling (hierna: De Krakeling) aan de Woudebergseweg 17 te Zeist. De uitbreiding van het terrein vindt plaats op de gronden aan de achterzijde van het bestaande recreatieterrein. De totale uitbreiding van De Krakeling bedraagt 5,36 hectare, waarvan 2 hectare daadwerkelijk gaat worden*

---

<sup>1</sup> Geciteerde tekst uit rapport van Van Bijtel: Uitvoering van de plannen leidt mogelijk tot meer verstoring als gevolg van geluid en menselijke aanwezigheid en activiteiten en tot een verandering van het landschapsbeeld dat strijdig is met het beoogde natuurdoeltype dat uitgaat van min of meer gesloten, opgaand bos. Uitvoering van de plannen zal ertoe leiden dat het natuurdoeltype dat aan het plangebied is toegewezen onbereikbaar wordt. Dientengevolge is er sprake van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarde.

<sup>2</sup> Geciteerde tekst uit rapport van Nuland en Partners: In het plangebied kan natuurwinst geboekt worden door in de plannen voor de uitbreiding plaats in ruimen voor de ontwikkeling van stroken voedselarm, droog grasland langs de bosstroken en de kampeerplaatsen, en door langs de geplande bosstroken weelderige zoommantelvegetaties te ontwikkelen. Met deze maatregelen kan, mits van voldoende omvang en op de juiste wijze beheerd, extra habitat worden gecreëerd voor kwetsbare soorten waarvan in de terreinen ten westen van het plangebied populaties aanwezig zijn, zoals zandhagedis, levendbarende hagedis, hazelworm en groentje.

*gebruikt ten behoeve van toeristische kampeerplaatsen met een hoog voorzieningenniveau (comfortplaatsen) en groepskamperen.*

*De gronden waarop de uitbreiding gaat geschieden zijn thans in gebruik als speel- en recreatiebos – zijnde een recreatief uitloopgebied – voor bezoekers van De Krakeling. De gronden zijn ook als zodanig bestemd in het geldende juridisch-planologische regime uit 1964 ('Partiële herziening van het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak', bestemming 'Speel- en sportterrein'). De gronden maken deel uit de Ecologische Hoofdstructuur en zijn gelegen binnen de zogenaamde 'Groene contour', evenals het bestaande recreatieterrein van De Krakeling. Gelet hierop is in het bestemmingsplan nagegaan of de uitbreiding van De Krakeling leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. Zie hiervoor onder meer pagina 29, 30 en 31 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en het rapport 'Ecologisch onderzoek Uitbreidinglocatie Camping De Krakeling, gemeente Zeist' van augustus 2006 (hierna: het ecologisch rapport).*

*Reclamant stelt in de zienswijze ten onrechte dat het 'nee-tenzij principe' niet is doorlopen. In paragraaf 5.6 van het ecologisch rapport zijn de plannen voor uitbreiding van De Krakeling getoetst aan de criteria van het 'nee, tenzij-principe'. Hierbij is van belang dat in de Structuurvisie van de provincie Utrecht (het voormalige 'Streekplan') ten aanzien van het 'nee, tenzij-principe' een uitzondering is opgenomen voor verblijfsrecreatieterreinen deels uitmakende van de EHS. Deze uitzondering is nader uitgewerkt en onderbouwd in de notitie 'Uitwerking ruimtelijk beleid verblijfsrecreatie binnen de EHS (Heuvelrug)' (provincie Utrecht, 2007).*

*In voornoemde notitie zijn de mogelijkheden voor in- en uitbreidingen van verblijfsrecreatieterreinen in de EHS toegelicht en aangegeven welke criteria hiervoor gelden. In deze notitie is bepaald dat indien een in- of uitbreiding leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS, dient te worden gekeken naar alternatieven. Nu geen reële alternatieve locaties voor de uitbreiding van De Krakeling voor handen zijn, mede gelet op de naastgelegen percelen aanwezige bebouwing en de aanwezigheid van een weg, zijn de alternatieven voor wat betreft de uitbreiding van De Krakeling gezocht in de inrichting van de gronden (het realiseren van natuurwinst). Er is gekozen voor een inrichting van de gronden met bosstroken tussen de kampeerplaatsen die in verbinding staan met het omringende bos. In en langs de bosstroken worden bloemrijke zoom- en mantelvegetaties ontwikkeld, deels met struikheide.*

*Daarnaast stelt reclamant ten onrechte dat uit het 'Integraal plan voor recreatieplan De Krakeling te Zeist' (hierna: Integraal plan) niet blijkt dat natuurwinst daadwerkelijk wordt behaald. Aan het terrein zijn op dit moment drie natuurdoelen toegekend, te weten multifunctioneel bos (zuidelijk), droog bos op arme zandgrond (noordelijk) en in het midden een klein gebied met het doel cluster zandheide. Op*

*grond van inrichting, gebruik en beheer van de gronden zijn op dit moment deze natuurdoelen feitelijk niet haalbaar.*

*In het rapport 'Mogelijkheden tot natuurwinst camping De Krakeling, gemeente Zeist' opgesteld door 'Van den Bijtel ecologisch onderzoek' uit 2007 is een analyse gemaakt van de effecten van de uitbreiding van camping De Krakeling voor de doelsoorten van vier natuurdoeltype, te weten: bos van arme zandgronden, droog schraalgrasland van de hogere gronden, droge heide en zoom, mantel en droog struweel van de hogere gronden. In deze analyse is mede gebruik gemaakt van de ervaringen die zijn opgedaan bij een onderzoek van meerdere verblijfsrecreatieterreinen in de Utrechtse Heuvelrug in 2006 en 2007. Uit voornoemd rapport blijkt dat enkele soorten (boommarter, gewone baardvleermuis en vuurgoudhaan) bij de realisering van de uitbreiding van De Krakeling naar verwachting minder vaak van het terrein gebruik zullen maken, enerzijds omdat het biotoop minder geschikt wordt en anderzijds omdat de verstoring toeneemt. Daarentegen zullen door de uitbreiding van De Krakeling met bijbehorende inrichting van het terrein de omstandigheden voor andere soorten (onder meer: dwergvleermuis, boomleeuwerik, geelgors, groene specht, goudvink, zanglijster, hazelworm, zandhagedis en bruine winterjuffer) verbeteren als gevolg van de afwisseling tussen het bos en de open ruimte.*

*Ter verduidelijking zal het rapport ten aanzien van de natuurwinst bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog ter inzage worden gelegd. Er kan sprake zijn natuurwinst omdat naar verwachting geen doelsoorten van 'bos van arme zandgrond, droog' door de uitbreiding verdwijnen en een nieuwe biotoop voor soorten van bosranden en bloemrijke zomen wordt gecreëerd door de natuurlijke inrichting van het terrein.*

*Ter waarborging van de natuurlijke inrichting van de gronden waarop de uitbreiding van De Krakeling zal geschieden is in 'Recreatiepark De Krakeling, inrichtingsvisie uitbreidingslocatie, landschappelijke en ecologische onderbouwing' de inrichting van de uitbreiding vastgelegd. Deze inrichtingsvisie – met daarin de inrichtingsmaatregelen die leiden tot natuurwinst – wordt bij vaststelling als bijlage bij de planregels opgenomen met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke verplichting in de planregels, waarin wordt bepaald dat voor ingebruikname van het terrein de inrichtingsmaatregelen overeenkomstig de inrichtingsvisie gefaseerd dienen te worden gerealiseerd. Op deze wijze kan worden gewaarborgd dat de inrichtingsmaatregelen daadwerkelijk worden gerealiseerd en voor het beheer wordt zorg gedragen.*

#### 5.4 Planregels

1. In artikel 1 "Begrippen" is in 1.30 een omschrijving van "Ecologische waarden en kenmerken" opgenomen. Deze term wordt in de regels verder niet gebruikt. Wij stellen voor om in artikel 1 de titel van 1.30 te veranderen in "Natuurwaarden".
2. In artikel 1 "Begrippen" is in 1.42 een omschrijving van "Maatschappelijke voorzieningen" opgenomen. Omdat voor "recreatie" een aparte bestemming is opgenomen, stellen we voor om deze in 1.42 niet meer te noemen. Dat geldt natuurlijk ook voor de bestemmingsomschrijving in artikel 12.1 "Maatschappelijk".
3. In artikel 6 "Bos" is in 6.3 bepaald dat ter plekke van de betreffende aanduiding geen kampeerterrein is toegestaan. Dat impliceert dat wel kampeerterreinen zijn toegestaan als op de verbeelding deze aanduiding niet voorkomt. Daar maken wij bezwaar tegen.
4. In artikel 13 "Recreatie" wordt in de "Specifieke gebruiksregels" naar artikel 14 verwezen. Dat moet een vergissing zijn.
5. De "Algemene wijzigingsbevoegdheid" van artikel 30.1 (10% vergroten bestemmingsvlakken) dient gekoppeld te worden aan het "nee tenzij principe".
6. In artikel 32 "Overige regels - Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden" klopt de redactie van lid 32.2.3. "Toelaatbaarheid" niet. Wij zijn van mening dat lid b, c en d vernummerd dienen te worden als 4, 5 en 6.

#### Reactie gemeente

1. *Het begrip als omschreven in 1.30 wordt op verzoek van reclamant vervangen door het begrip 'natuurwaarden' onder gelijkblijvende definiëring.*
2. *Het onderdeel recreatie zal verwijderd worden uit de omschrijving van 'maatschappelijke voorzieningen'.*
3. *Uit de bestemmingsomschrijving blijkt, dat een kampeerterrein niet mogelijk is. De extra aanduiding is opgenomen om in de situatie ter plaatse en gelet op het verleden, extra helderheid te verschaffen. Noodzakelijk is de aanduiding dus niet, het geeft alleen extra duidelijkheid.*
4. *De betreffende bepaling wordt aangepast zodat verwezen wordt naar artikel 13.1.*
5. *Het is niet nodig om een algemene koppeling te leggen met het 'nee-tenzij principe' in deze algemene wijzigingsbevoegdheid. Wel zal de volgende bepaling worden toegevoegd: c. Indien een wijziging betrekking heeft op de gronden met de dubbelbestemming Waarde – Natuur, moet bij het besluit tot wijziging een rapport gevoegd worden waaruit blijkt dat een natuurtoets is uitgevoerd conform de geldende regelingen.*
6. *De redactie wordt aangepast.*

**De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond.**

## **Reclamant 6**

**Datum brief: 23 november 2011**

**Datum ontvangst: 24 november 2011**

### *6.1 Onjuiste bedrijfsomschrijving*

Reclamant stelt dat de bedrijfsactiviteiten die hij uitoefent op het perceel Hubertweg 31 gekwalificeerd moeten worden als een groothandel in hout- en bouwmaterialen in welk kader het perceel ook wordt gebruikt voor de opslag van houten palen en het inkorten ervan. De opslag van houten palen en de inkorting hiervan wordt op deze locatie al sinds jaar en dag uitgevoerd. Onder het huidige bestemmingsplan is deze activiteit onder het overgangsrecht geplaatst. Voorgaande houdt volgens reclamant in dat de genoemde SBI-codes in de toelichting voor het bedrijf van reclamant niet correct zijn. Volgens reclamant zijn de correcte SBI-codes 153/4673 (groothandel in hout- en bouwmaterialen) en SBI-code 16101 (houtzagerij). Bij deze codes hoort milieucode 3.2 en een afstandscriterium 3.2.

### **Reactie gemeente**

*In het voorliggende bestemmingsplan is het bedrijf van reclamant, positief bestemd. Alleen indien de bedrijfsactiviteiten gedurende minimaal een half jaar zijn beëindigd, kunnen B&W gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Reden van het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid is de ligging in de kern Austerlitz. Categorie 3 bedrijven combineren in de regel moeilijk met woonbebouwing, gelet op de hinderaspecten die verbonden zijn aan categorie 3 bedrijven. Om deze reden is voor het perceel van reclamant uitgegaan van categorie 2, met handhaving van de mogelijkheid om het bestaande bedrijf van reclamant te blijven voortzetten. Daarbij zal in de regels ten aanzien van deze bestemming worden aangegeven dat op dit perceel is toegestaan een houthandel, met daaraan ondergeschikt een zagerij. Naar de mening van de gemeente wordt op deze wijze zorgvuldig omgegaan met de belangen van reclamant.*

### *6.2 Bouwvlak incorrect ingetekend*

Het bebouwingsvlak is te beperkt ingetekend aangezien niet alle aanwezige opstallen in het bouwvlak liggen. Reclamant heeft een tekening bijgevoegd met het juiste bouwvlak.

### **Reactie gemeente**

*Het bouwvlak zoals ingetekend in het ontwerpplan, wordt niet aangepast. Dit bouwvlak omvat de gebouwen waarvoor vergunning is verleend en de romneyloods die op het perceel aanwezig is sinds 1985. De overige opstallen zijn zonder vergunning gebouwd. Reclamant kan hieraan dan ook geen rechten ontleen op een groter bouwvlak.*

**De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond.**

**Reclamant 7**

**Datum brief: 22 augustus 2011**

**Datum ontvangst: 25 november 2011 bij gemeente Zeist, 23 november 2011 bij de Raad van State**

*7.1 Ongelijke behandeling betreft toegekende bestemming*

Reclamant geeft aan dat hij eigenaar is van een perceel grond van 10.443 vierkante meter grond gelegen in de Noordrand van Austerlitz. Aan dit perceel is in het betreffend ontwerpbestemmingsplan de bestemming groothandel in bouw- en houtmaterialen met nul procent bebouwing toegekend.

Reclamant is van mening dat hij ongelijk is behandeld aangezien zijn perceel is bestemd als Bedrijf, met de aanduiding groothandel in hout en bouwmaterialen, maar een bebouwingspercentage heeft van nul procent. Hierbij geeft reclamant aan dat een nabij gelegen bedrijf wel een ruim bebouwingspercentage heeft en op de gronden naast zijn perceel een woon- en tuinbestemming hebben gekregen. Al deze naastgelegen percelen hadden in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Bos'. Derhalve is reclamant van mening dat hij ongelijk is behandeld.

**Reactie gemeente**

*Het nabijgelegen bedrijf dat een bouwvlak met bebouwingspercentage heeft gekregen, betreft een bedrijf dat bouwvergunning heeft gekregen voor twee opstallen. Dit is niet het geval voor reclamant. Hetzelfde geldt voor het perceel dat een woonbestemming gekregen heeft. Het perceel van reclamant is conform het vigerende plan bestemd. Er is derhalve geen sprake van ongelijke behandeling.*

*7.2 Woningbouw Noordrand*

Aan de noordrand van Austerlitz staat woningbouw gepland. Op het perceel van reclamant is eveneens deze woningbouw gepland. Reclamant heeft in een inspraakreactie aangegeven dat hij deze geplande woningbouw graag opgenomen ziet worden in bestemmingsplan 'Dorpen'. De reactie van de gemeente dat de woningbouw niet is opgenomen vanwege onder andere het ontbreken van een niet sluitende exploitatie is bezwarend volgens reclamant. Reclamant geeft aan dat hij altijd welwillend is geweest en nog steeds welwillend is om een exploitatieovereenkomst te sluiten met de gemeente omtrent woningbouw op zijn perceel. Doordat een aantal zaken uit het voorontwerp zijn gelicht en middels separate procedures zijn afgerond is reclamant van mening dat hij ongelijk is behandeld.



### **Reactie gemeente**

*De plannen met betrekking tot de woningbouw aan de Noordrand zijn nog niet in een dusdanig stadium dat deze plannen opgenomen kunnen worden in het voorliggende bestemmingsplan, dat daarbij ook nog een conserverend karakter heeft. Voor de plannen met betrekking tot de woningbouw zal om deze reden een separaat, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan opgesteld worden op het moment dat het stadium van de planvorming hiertoe aanleiding geeft.*

### *7.3 Bestemmingsplannen niet tijdig vastgesteld.*

Reclamant is van mening dat gemeente Zeist heeft nagelaten haar bestemmingsplannen tijdig te herzien waardoor hij nu nog steeds te maken heeft met de bepalingen van een bestemmingsplan uit 1954.

### **Reactie gemeente**

*Helaas heeft het langer geduurd om de bestemmingsplannen te herzien. Momenteel is de gemeente bezig met een actualisatieslag. Met de voorliggende herziening zal er weer sprake zijn van een actueel bestemmingsplan.*

**De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is ongegrond.**

### **Reclamant 8**

**Datum brief: 23 november 2011**

**Datum ontvangst: 28 november 2011**

### *8.1 Informatieplicht*

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de navolgende plandelen:

1. het Padvinderslaantje, en
2. de bebouwing Oranje Nassaulaan, Oranje Nassauplein, Boskant, Willem de Zwijgerlaan en Tussen de Dennen.

Aangezien een van de planonderdelen grenst aan het erf van reclamant, is reclamant het er niet mee eens dat hij niet rechtstreeks geïnformeerd is dat de plannen in procedure zijn gebracht.

### **Reactie gemeente**

*Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo. 3.12 Awb, heeft kennisgeving van de terinzagelegging van het voorliggende plan plaatsgevonden. Hiermee is voldaan aan de wettelijke eisen welke hiervoor gelden. In de Wro (en evenmin in andere wetten) is geen verplichting opgenomen om belanghebbenden persoonlijk op de hoogte te stellen van de inhoud van het in procedure te brengen bestemmingsplan.*

### 8.2 Bebouwing

Ondanks het consoliderend karakter van het plan, is op bovengenoemde plandelen de toegestane bebouwingsoppervlakte uitgebreid. Bovendien is bebouwing ingetekend welke niet meer aanwezig is. Reclamant verzoekt de bebouwing te bestemmen welke feitelijk aanwezig is, en beperkt te houden tot waar deze feitelijk aanwezig is.

#### **Reactie gemeente**

*De verbeelding wordt aangepast. De gronden buiten de bouwvlakken krijgen de bestemming Bos, conform de vigerende bestemming. De bouwvlakken worden bestemd als Maatschappelijk. Er wordt niet meer bebouwing toegestaan dan al toegestaan is in het vigerende plan. De bebouwingscontouren als zichtbaar op de verbeelding betreft de kadastrale ondergrond. Deze geeft niet altijd de meest actuele situatie weer. Aan de onderliggende (kadastrale) ondergrond ter plaatse kunnen echter geen rechten ontleend worden.*

### 8.3 Gebruik

Het feitelijk gebruik van de bestemming is volgens reclamant niet Maatschappelijk, in verband met de scoutingactiviteiten, maar Bos. Scoutingactiviteiten vinden plaats op circa 120 dagen per jaar, terwijl de gronden de overige 245 dagen worden gebruikt als Bos. Gezien de gebruiksintensiteit en de toegekende bestemming is het met het oog op de uitwisselbaarheid naar nadere functies (zoals religie, onderwijs, opvoeding etc.) niet wenselijk dat op het perceel een maatschappelijke bestemming is toegekend. Door de uitwisselbaarheid van andere maatschappelijke voorzieningen in de bestemming Maatschappelijk, kan het boskarakter ernstig aangetast worden en hiernaast kan er hinder optreden voor de aanliggende woonbebouwing. Ook een rol speelt hierbij dat in de bestemming Maatschappelijk ondergeschikte horeca is toegestaan. Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen in Bos in combinatie met goede afspraken voor het medegebruik van andere doelen.

#### **Reactie gemeente**

*Het toegestane gebruik voor deze locaties zal middels een functieaanduiding beperkt worden tot scoutingactiviteiten en buitenschoolse opvang. In artikel 1 wordt een definitie opgenomen van buitenschoolse opvang.*

**De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond.**

## Reclamant 9

Datum brief: 18 november 2011

Datum ontvangst: 21 november 2011

### 9.1 Bevestiging enkele punten

Het bedrijventerrein van reclamant ligt ten zuiden van de Waterlooweg. Het terrein voldoet volgens reclamant aan de door de gemeente gestelde milieunormeringen. Reclamant geeft vervolgens aan dat het streekplan 2005 – 2015 op 13 december 2004 is vastgesteld. Reclamant verwijst naar voorgaande correspondentie omtrent de rode contouren en het bedrijf van reclamant. Gezien de plannen van de gemeente in 2012/2013 wil reclamant de volgende punten nogmaals bevestigd zien:

1. Handhaving van rode contouren;
2. De aanbidding van een nieuw in ontwikkeling zijnd terrein aan de Richelleweg te Soesterberg;
3. De ontwikkeling van hun huidig terrein, woningbouw etc..

### Reactie gemeente

*In het huidige plan wordt woningbouw ter plaatse van reclamant, noch rechtstreeks noch via een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. In zoverre kan de gemeente hierbij bevestigen dat er van woningbouw geen sprake is. Over de aanbidding van een terrein in Soesterberg kan de gemeente Zeist geen uitspraken doen.*

*In aanvulling op het bovenstaande wijst de gemeente op het volgende. Ambtshalve zal een aanpassing van de verbeelding ter plaatse van het perceel van reclamant plaatsvinden. Zo krijgen de (bedrijfs)woning(en) een aangepaste woonbestemming en vindt aanpassing van het bouwvlak plaats in die zin, dat de bouwvlakken beperkt worden tot de vergunde opstallen, waarbij de bouwvlakken volledig bebouwd mogen worden. Beide aanpassingen vormen voor reclamant een verbetering ten opzicht van het ontwerp, en zijn afgestemd op de bestaande situatie. Over deze aanpassing is overleg geweest met reclamant. Reclamant heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.*

**De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is ongegrond. Wel vindt ambtelijke wijziging plaats.**

**Reclamant 10****Datum brief: 18 november 2011****Datum ontvangst: 22 november 2011***10.1 Inspraak*

Reclamant is verbaasd over de termijn die verstreken is tussen zijn inspraakreactie op het voorontwerp en uw feitelijke reactie daarop zoals opgenomen in uw nota 'Samenvatting reacties inspraak en vooroverleg ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbossen'.

**Reactie gemeente**

*Het traject om te komen tot een actueel bestemmingsplan voor dit plangebied is inderdaad al in 2007 in gang gezet. In juni 2008 heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Door omstandigheden heeft het proces behoorlijke vertraging opgelopen.*

*10.2 Procedurele gang van zaken*

Reclamant heeft ernstige bedenkingen bij de procedurele gang van zaken. Het actuele bestemmingsplan lijkt immers al weer achterhaald door de feiten. Hierbij verwijst reclamant naar de plannen voor woningbouw aan de noordzijde van Austerlitz, welke volgens reclamant vergevorderd zijn. Reclamant vermeldt dat hij tegen deze woningbouw reeds in 2008 bezwaar heeft gemaakt en dit bezwaar onverkort gehandhaafd blijft. Reclamant geeft aan nog steeds constructief mee te willen denken over de voorgenomen woningbouwplannen.

**Reactie gemeente**

*De plannen met betrekking tot de woningbouw aan de Noordrand zijn nog niet in een dusdanig stadium dat deze plannen opgenomen kunnen worden in het voorliggende bestemmingsplan, dat daarbij ook nog een conserverend karakter heeft. Voor de plannen met betrekking tot de woningbouw zal om deze reden een separaat, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan opgesteld worden op het moment dat het stadium van de planvorming hiertoe aanleiding geeft. In het kader van die procedure kan reclamant indien gewenst, zijn bezwaren kenbaar maken.*

*10.3 Bestemming Bedrijf*

Ten noordwesten van het perceel van reclamant heeft een perceel een bedrijfsbestemming gekregen. Reclamant geeft hierbij aan dat het perceel al meer dan 15 jaar niet meer in gebruik is als houthandel/opslag. In 1983 is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan de bestemming Bos voor het perceel welke nu bestemd is als houthandel/opslag. Gedeputeerde Staten heeft destijds geadviseerd de bestemming rondhouthandel toe te kennen aan het perceel waar goedkeuring voor onthouden is. Deze aanwijzing van Gedeputeerde Staten is door de Raad van State bevestigd. Volgens reclamant heeft gemeente Zeist 25 jaar de tijd gehad om de uit-

spraken van de Raad van Staten en Gedeputeerde Staten te repareren. In deze tijd zijn de planologische omstandigheden gewijzigd en wordt het perceel niet meer gebruikt als opslagterrein voor houthandel. Reclamant is van mening dat de gemeente door de gewijzigde omstandigheden de bestemming Bos dient te handhaven. Bovendien is de bestemming Bos voor omwonenden een betere oplossing dan de bestemming Bedrijf indien de geplande woonbestemming om welke reden dan ook niet door zou gaan. Ter verdere onderbouwing stelt reclamant dat de ontsluitingsweg van het perceel niet geschikt is voor zwaar vrachtverkeer.

#### **Reactie gemeente**

*Een gedeelte van het terrein waaraan destijds goedkeuring is onthouden, is deels ingevuld met een woonbestemming. Het restant is in het verleden gebruikt ten behoeve van een rondhouthandel, overigens zonder bouw mogelijkheden. Eén en ander is in het verleden opgenomen in een voorontwerpbestemmingsplan, waarin ook de bouw van een bedrijfswoning was opgenomen. Dit bestemmingsplan is echter nooit in procedure gebracht.*

*Omdat het gedeelte de afgelopen 25 jaar nooit het karakter heeft gehad van Bos is derhalve deze bestemming ook niet opgenomen. De meest passende bestemming is dan die van bedrijfsdoeleinden zonder bouw mogelijkheden. Deze wijze van bestemmen is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Overigens wordt opgemerkt dat onder andere deze gronden tevens zijn betrokken in het in voorbereiding zijnde Dorpsplan Austerlitz ten behoeve van woningbouw.*

#### **10.4 Bodemverontreiniging**

Op het perceel welke bestemd is als Bedrijf met de aanduiding houthandel/opslag is bodemverontreiniging aanwezig. Bij een bestemmingswijziging en/of andere invulling van het terrein dient hier rekening mee te worden gehouden.

#### **Reactie gemeente**

*In het algemeen geldt dat bij ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met bekende en potentiële bodemverontreinigingen. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt dan dat op basis van de Wabo het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek verplicht is in het kader van de omgevingsvergunning.*

*Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter heeft (en er dus, op enkele uitzonderingen na, in principe geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt), is dit hier niet aan de orde.*

#### **10.5 Bouwvlak**

Het ingetekende bouwvlak correspondeert niet met het bestaande bouwvlak. Reclamant verzoekt dit aan te passen aan de feitelijke situatie.

**Reactie gemeente**

*Het bouwvlak wordt niet aangepast. Reclamant krijgt met het voorliggende plan een regulier bouwvlak voor een vrijstaande woning. Overigens is geconstateerd dat een gedeelte van de aanwezige opstallen door reclamant zonder vergunning is gebouwd.*

**10.6 Aansluiten Weideweg op Schoolweg**

Reclamant maakt bezwaar tegen de aansluiting van de Weideweg op de Schoolweg. De Weideweg is sinds geruime tijd een doodlopende weg.

**Reactie gemeente**

*De ontsluitingsweg was reeds opgenomen in het vigerende plan en is om die reden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.*

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.**

**Reclamant 11**

**Datum brief: 23 november 2011**

**Datum ontvangst: 23 november 2011**

**11.1 Bedrijfswoning**

De aangemerkte bedrijfswoning(en) (Woudenbergseweg 17, 17a en 17b) zijn geen bedrijfswoningen. Op deze locatie is nooit een bedrijfswoning geweest. De aanwezige woning betreft een burgerwoning. In het verleden werden de woningen rechtstreeks gehuurd van gemeente Zeist. Sinds 1991 zijn de woningen in eigendom geraakt van reclamanten. Ook de door de gemeente berekende WOZ-waarde gaat uit van burgerwoningen. Reclamanten verzoeken de woningen aan te merken als burgerwoningen.

**Reactie gemeente**

*Het klopt dat de woningen ten onrechte als bedrijfswoning zijn bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt ter plaatse immers een woonbestemming. De bestemming wordt aangepast naar een woonbestemming (3 woningen, aaneengebouwd, met bijbehorende tuinen).*

**De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en is gegrond.**

## **Reclamant 12**

**Datum brief: 22 november 2011**

**Datum ontvangst: 23 november 2011**

### *12.1 Beheerderswoning*

Reclamanten verzoeken tot het opnemen van een beheerderswoning. Op grond van de bedrijfsvoering is het benodigd dat iemand 24-uur per dag op het terrein aanwezig is (er moet immers iemand zijn bij storingen en calamiteiten). De vervulling wordt nu verricht door één persoon. De invulling van 24-uur door één persoon is volgens reclamant een te zware belasting. Niet alleen met het oog op de belasting, maar ook met het oog op de continuïteit van de onderneming is het benodigd dat een extra woning wordt aangemerkt als beheerderswoning. Ter onderbouwing is het advies van TOP Brabant bijgevoegd welke ingaat op bedrijfswoningen op campings.

### **Reactie gemeente**

*De noodzaak voor het toevoegen van een beheerderswoning zal onderbouwd moeten worden. Het plan voor het toevoegen van een beheerderswoning is derhalve nog niet in een dusdanig stadium dat dit plan opgenomen kan worden in het voorliggende bestemmingsplan, dat daarbij ook nog een conserverend karakter heeft. Voor het plan zal om deze reden een separate procedure doorlopen moeten worden op het moment dat het stadium van de planvorming hiertoe aanleiding geeft.*

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.**

## **Reclamant 13**

**Datum brief: 23 november 2011**

**Datum ontvangst: 28 november 2011**

### *13.1 Bedrijf aan Hubertweg 31*

Reclamant is eigenaar van het perceel Hubertweg 31. De bedrijven welke op het perceel activiteiten exploiteren hebben activiteiten als onder andere groothandel in hout- en bouwmaterialen en houtzagerij. Hiermee samenhangend worden op het perceel houten palen opgeslagen en ingekort. Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Raad van Staten (R03.88.5162) waarin is vastgesteld dat op het perceel Hubertweg 31 de opslag van houten palen en het inkorten ervan plaatsvindt. Om voorgenoemde reden is de betreffende activiteit in het voorgaande bestemmingsplan onder het overgangsrecht geplaatst.

Volgt Reclamant volgt uit het bovenstaande dat de SBI-codes voor de aanwezige bedrijven de navolgende codes zijn:

- SBI-codes 5153/4673 (groothandel in hout- en bouwmaterialen) en
- SBI-code 16101 (houtzagerij).

Deze codes hebben als gevolg dat vanwege de aanwezigheid van beide bedrijven ter plaatse van het perceel Hubertweg 31, milieucategorie 3.2 dient te gelden en een daarmee samenhangend afstandscriterium van 100 meter geldt. Op bladzijde 65 van de toelichting zijn zowel de SBI-codes als milieucategorie onjuist omschreven.

Voor het perceel is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Reclamant is van mening dat hier de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opgenomen dient te worden in plaats van 'bedrijf tot en met categorie 2'. Hiernaast is reclamant van mening dat naast de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in hout en bouwmaterialen', ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houthandel en houtzagerij' opgenomen had moeten worden.

#### **Reactie gemeente**

*Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 6. De inhoud van de reactie kan als hier herhaald en ingelast beschouwd worden.*

#### *13.2 Wijzigingsbevoegdheid*

Reclamant ziet niet in waarom een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op grond waarvan de mogelijkheid bestaat om de bestaande gebruiksmogelijkheden met betrekking tot de groothandel in hout en bouwmaterialen respectievelijk houthandel en houtzagerij te beëindigen. Dit gebruik is thans toegestaan en reclamant heeft er belang bij dat deze gebruiksmogelijkheden in de toekomst blijven bestaan. Reclamant ziet niet in waarom deze mogelijkheid zou moeten kunnen worden beëindigd indien op enig moment gedurende meer dan een half jaar ander gebruik van haar perceel wordt gemaakt. Dit verhoudt zich niet tot het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Reclamant leidt planschade indien de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen blijft en verzoekt derhalve deze wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te halen.

#### **Reactie gemeente**

*In het voorliggende bestemmingsplan is het bedrijf van reclamant, positief bestemd. Alleen indien de bedrijfsactiviteiten gedurende minimaal een half jaar zijn beëindigd, kunnen B&W gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Reden van het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid is de ligging in de kern Austerlitz. Categorie 3 bedrijven combineren in de regel moeilijk met woonbebouwing, gelet op de hinderaspecten die verbonden zijn aan categorie 3 bedrijven. Om deze reden is voor het perceel van reclamant uitgegaan van categorie 2, met handhaving van de moge-*



*lijkheid om het bestaande bedrijf van reclamant te blijven voortzetten. Naar de mening van de gemeente wordt op deze wijze zorgvuldig omgegaan met de belangen van reclamant.*

### *13.3 Bouwvlak incorrect ingetekend*

Het bebouwingsvlak is te beperkt ingetekend aangezien niet alle aanwezige opstallen in het bouwvlak liggen. Teneinde recht te doen aan een consoliderend plan dient het bouwvlak te worden verruimd. Reclamant heeft een tekening bijgevoegd met het juiste bouwvlak.

### **Reactie gemeente**

*Het bouwvlak zoals ingetekend in het ontwerpplan wordt niet aangepast. Dit bouwvlak omvat de gebouwen waarvoor vergunning is verleend en de romneyloods die op het perceel aanwezig is sinds 1985. De overigens opstallen zijn zonder vergunning gebouwd. Reclamant kan hieraan dan ook geen rechten ontleen op een groter bouwvlak.*

**De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond.**

### **Reclamant 14**

**Datum brief: 23 november 2011**

**Datum ontvangst: 24 november 2011**

### *14.1 Bestemming scoutingterrein*

Op grond van het bestemmingsplan uit 1984 zijn de gronden welke door de scouting aangewend worden bestemd als Bos. Op deze bestemming zijn de vergunningen verleend aan scoutinggroepen voor onder meer beperkte verhuur van bestaande gebouwen aan specifieke doelgroepen. Over de invulling van deze vergunningen is destijds uitgebreid voerleg geweest tussen gemeente, scouting, Utrechts Landschap en de bewonersvereniging. In dit traject zijn hiernaast afspraken gemaakt over het wederzijds informeren van wijzigingen met betrekking tot bestemmingsplan, gebruik als ook klachten. De gemeente heeft zich niet aan deze procesafpraak gehouden nu het bestemmingsplan op de volgende punten substantieel afwijkt:

1. De bestemmingsomschrijving is gewijzigd van 'Bos' in 'Maatschappelijk', in de niet beperkte zin (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de begraafplaats en de boswerf);
2. Het kader van de bebouwing is verruimd tot 30% (resp 25%) van de gekaderde oppervlakte. Nu is die ruimte beperkt tot de oppervlakte van de huidige gebouwen;
3. Buiten het gekaderde oppervlak is eveneens bebouwing mogelijk, in tegenstelling tot nu (geen bebouwing mogelijk);

4. Er is onvoldoende rekening gehouden met de Ecologische Hoofdstructuur.

#### **Reactie gemeente**

*Graag verwijzen wij naar de reactie op de zienswijze van reclamant 8. De inhoud van de reactie kan als hier herhaald en ingelast beschouwd worden.*

**De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond.**

#### **Reclamant 15**

**Datum brief: 23 november 2011**

**Datum ontvangst: 24 november 2011**

##### *15.1 Camping de Krakeling*

Reclamant is het niet eens met de uitbreiding van Camping de Krakeling op de navolgende punten:

1. De uitbreiding leidt tot verlies aan natuurwaarden, tenzij het nieuwe terrein speciaal wordt beheerd. Reclamant kan niet ontdekken dat het bestemmingsplan waarborg geeft en dat het aangegeven en vereiste beheer plaats vindt;
2. Het huidig gebruik tezamen met het nieuwe gebruik van het kampeerterrein is in strijd met de natuurdoelen van de provincie, zoals eveneens vermeld in het ecologisch advies. Dat de natuurdoelen dienen te worden aangepast is in ogen van reclamant enkel mogelijk indien de provincie deze aanpast. Reclamant vindt het omgekeerde wereld dat er vanuit gegaan wordt dat natuurdoelen worden aangepast, voor dat de provincie ze heeft aangepast. Hierna kan pas overwogen worden om mee te werken aan de bestemmingswijziging;
3. Het ecologisch advies gaat niet in op het gebruik van het terrein door reeën en op de effecten voor ecologische verbindingen. Reclamant heeft van mening dat het ecologisch onderzoek te beperkt van opzet is geweest en hier geen onderzoek naar is gedaan.
4. De uitbreiding van de camping doet afbreuk aan de wandelmogelijkheden ter plaatse. Er komt steeds minder bos ter beschikking en zo wordt het belang van enkelen onevenredige afbreuk aan het belang van velen;
5. De zwemmogelijkheid in het uitbreidingsgedeelte zal veel lawaai veroorzaken en afbreuk doen aan de bos- en natuurbeleving in de omgeving voor de rustzoekende recreant.

## Reactie gemeente

1. *Ten aanzien van het gestelde onder 1 wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 5.3. De inrichtingsvisie wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage opgenomen bij de planregels met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke verplichting in de planregels, waardoor is gewaarborgd dat de inrichtingsmaatregelen daadwerkelijk gefaseerd worden gerealiseerd en voor het beheer wordt zorg gedragen.*
2. *Ten aanzien van het door reclamant gestelde is van belang dat de natuurdoeltypenkaart van de provincie Utrecht uit 2002 diverse onvolkomenheden bevat. Een voorbeeld hiervan betreft een plas van bijna 7 hectare die op de kaart is opgenomen als 'droog, voedselarm grasland'. Ook het deel van camping De Krakeling met het natuurdoel 'Cluster zandheide' is een dergelijke onvolkomenheid, die toe is te schrijven aan een digitaliseringfout. De provincie Utrecht erkent het optreden van dergelijke onvolkomenheden; de provincie verwacht van onderzoeken adviesbureaus die bij een onderzoek een onjuist natuurdoeltype constateren, dit te vervangen door een natuurdoeltype dat meer in overeenstemming is met de actuele en toekomstige situatie. In het geval van De Krakeling is voor de gronden ter plaatse van de uitbreiding gelet op de aard van het terrein (vrij jong aangeplant grove dennenbos op een verstoorde bodem) en het huidige gebruik als speel- en sportterrein voor de bezoekers van De Krakeling het natuurdoeltype 'Multifunctioneel bos' een meer voor de hand liggend natuurdoel dan het natuurdoeltype 'Bos van arme zandgrond, droog'. Aanpassing van de natuurdoeltypen is derhalve niet strijd met het beleid van de provincie Utrecht, maar sluit aan bij de hen gehanteerde interpretatie van de beleidslijn. Nu geen zienswijze door de provincie is ingediend ten aanzien hiervan kan worden geconcludeerd dat de provincie de hiervoor genoemde interpretatielijn volgt.*
3. *Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor het door reclamant gestelde dat de uitbreidingslocatie van De Krakeling een belangrijk foerageergebied is voor reeën. Tijdens het veldbezoek in 2006 zijn zelfs helemaal geen sporen van reeën aangetroffen. Niettemin zal het plangebied net als de rest van De Krakeling ongetwijfeld zo nu en dan door reeën worden gebruikt om te foerageren. Het is echter, mede gelet op de aard van het terrein, niet aannemelijk dat de uitbreiding van De Krakeling nadelige effecten zal hebben op de reeënpopulatie in de omgeving van De Krakeling. Gelet op de ligging van het terrein is het niet aannemelijk dat de uitbreiding van De Krakeling zal leiden tot een ernstige verstoring van eventuele migratieroutes. Immers, direct ten noorden van de uitbreidingslocatie kunnen met name de grotere diersoorten zich vrijelijk verplaatsen. De enige soort waarvan is onderzocht of deze zich door het plangebied verplaatst, is de ree. Zoals aangegeven zijn hiervan tijdens het veldbezoek geen sporen gevonden en al zeker geen veelgebruikte wissels.*

4. *In de huidige situatie zijn de gronden waarop de uitbreiding van het recreatie-terrein plaatsvindt alleen toegankelijk voor de bezoekers van De Krakeling. In zoverre is geen sprake van een afbreuk van de wandelmogelijkheden ter plaatse.*
5. *Het ven met de zwemmogelijkheden op de gronden waarop de uitbreiding van De Krakeling plaatsvindt, is in de huidige situatie reeds aanwezig. In zoverre is geen sprake van een toename van lawaai en afname van de bos- en natuurbeleving voor de recreanten in de omgeving. Het nieuwe zwembad waarover in het Integraal plan wordt gesproken is gepland in het reeds bestaande deel van De Krakeling, nabij de ingang.*

### *15.2 Ondergronds bouwen*

Reclamant is het niet eens met het ondergronds bouwen buiten het bouwvlak. Reclamant geeft aan dat er verwarring ontstaat door de onduidelijke reactie op artikel 26. Mocht ondergronds bouwen buiten de bouwvlakken zijn toegestaan, heeft reclamant de navolgende bezwaren:

1. Het gebied is boomrijk, boven ondergrondse bouwwerken kunnen geen bomen en struiken groeien. De regels van het bestemmingsplan zijn bovendien niet gericht op compensatie van aantasting van waarden door ondergronds bouwen buiten het bouwvlak.
2. Bij de toetsingskaders voor ondergronds bouwen buiten het bouwvlak ontbreken natuur, landschap en cultuurhistorie als toetsingskader. Zonder deze kaders kan het onderkelderen van landschapstuinen niet worden geweigerd en hetzelfde geldt voor de kapvergunning inzake het bomenbeleid.
3. Ondergronds bouwen binnen het bouwvlak kan worden toegestaan, mits getoetst aan archeologie, effect op omliggende bomen (bij bronnering) en op hydrologie.
4. Is een zwembad een ondergronds bouwwerk? In elk geval dient er een maximale grootte aan het zwembad te worden verbonden.

### **Reactie gemeente**

*Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengrondse bouwwerken zijn toegestaan. Om misverstanden te voorkomen wordt onderdeel a van deze regel als volgt aangepast: 'Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan'.*

### *15.3 Bescherming monumentale structuren*

Reclamanten vinden het onjuist de monumentale groenstructuren te schrappen zonder vooraf advies te vragen aan de monumentencommissie betreffende de waarde en belang van deze structuren. Reclamanten zijn van mening dat de monumentale structuren de wettelijke bestemming en bescherming dienen te krijgen. De toelichting van het bestemmingsplan wekt de indruk dat dit niet het geval is omdat de gemeente voornemens is deze structuren te schrappen.

### **Reactie gemeente**

*Het bestemmingsplan omvat de dubbelbestemming Waarde – Natuur, Waarde- Cultuurhistorie en Waarde – archeologie. Naar de mening van de gemeente zijn hiermee de waarden in het gebied voldoende beschermd. De gemeente merkt daarbij op dat onder het begrip cultuurhistorische waarden, ook historische groenstructuren vallen. De bestemming cultuurhistorie is ruim gelegd in het plan, zodat monumentale groenstructuren op deze wijze beschermd worden.*

*Voor de goede orde wijst de gemeente erop dat de gemeente niet voornemens is om de beschermingsstatus te schrappen, er wordt alleen gekozen voor een andere wijze van bescherming. Zie hiervoor paragraaf 4.2 van de toelichting, waarin wordt aangegeven dat de bescherming zal plaatsvinden door aanduiding als cultuurhistorisch attentiegebied (= de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie).*

### *15.4 Bestemmingsvlak Pavia*

Het is onjuist dat de gehele achtertuin van Pavia bestemd is als Maatschappelijk. De bestemming Maatschappelijk kan beperkt worden tot het gebied direct om het gebouw. De rest van de tuin dient de bestemming Bos te krijgen, ter bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de tuin en het zicht op huis en vijver.

### **Reactie gemeente**

*Pavia is qua begrenzing conform het vigerende plan bestemd. De bestemming wordt niet aangepast. Middels de dubbelbestemming worden de aanwezige waarden voldoende beschermd.*

### *15.5 Ecologische verbindingen*

De ecologische verbindingen moeten op de plankaart worden aangegeven. Reclamant verwijst hierbij naar de structuurvisie en het streekplan.

### **Reactie gemeente**

*Op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen vallen ecologische verbindingen onder de bestemming Natuur. Zodoende zijn deze middels de dubbelbestemming Waarde-Natuur op de juiste wijze op de verbeelding weergegeven en is het dus niet nodig de ecologische verbindingen nogmaals separaat weer te geven.*

**De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond.**

## **Reclamant 16**

**Datum brief: 23 november 2011**

**Datum ontvangst: 23 november 2011**

### *16.1 Burgerwoning*

De woning aan Krakelingweg 103 is aangewezen als bedrijfswoning. Reclamanten hebben op 25 oktober 2011 het verzoek ingediend het kadastrale perceel sectie C nummer 1285 te wijzigen in Wonen. De woning staat leeg en reclamanten zijn welwillend de woning te verkopen, hetgeen de bestemming Wonen zou bevorderen. Hiernaast verzoekt reclamant aan te geven welke uitbreidingsmogelijkheden er zijn.

### **Reactie gemeente**

*Op grond van de Wet milieubeheer is een burgerwoning een gevoelige bestemming, die bescherming behoeft. Voor een burgerwoning moet een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.*

*Het bedrijf ter plaatse, Hagens Bouwmaterialen BV, valt onder het Activiteitenbesluit. In dit besluit staan onder meer de geluidsnormen waar het bedrijf aan moet voldoen. Deze normen gelden ten opzichte van gevels van derden. Voor een dienstwoning gelden deze normen niet. De afstand van de woning tot het terrein waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, bedraagt slechts ca. 6 meter. Ook vinden op het buitenterrein bedrijfsactiviteiten plaats.*

*Door het omzetten van de dienstwoning naar een burgerwoning, zou Hagens Bouwmaterialen in zijn bedrijfsvoering worden beperkt of worden geconfronteerd met zwaardere eisen op milieugebied. De bedrijfsbestemming van het perceel wordt hierdoor aangetast. Er zijn dan ook geen mogelijkheden om ter plaatse een woonbestemming toe te staan die geen relatie heeft met het bedrijf van Hagens.*

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.**

## **Reclamant 17**

**Datum brief: 22 november 2011**

**Datum ontvangst: 23 november 2011**

### *17.1 Burgerwoning*

Reclamanten verzoeken het kadastrale perceel sectie C nummer 1285 te wijzigen in Wonen, conform bijgevoegde schetsen. De huidige bestemming is een burgerwoning. Hiernaast wil reclamant graag een bouwvergunning aanvragen. Reclamant geeft aan verbonden te zijn met het directe team van camping De Krakeling en

daartoe mede vanwege de economische binding, een goede invulling te kunnen geven aan voorgenoemd perceel.

#### **Reactie gemeente**

*Graag verwijzen wij naar de reactie op de zienswijze van reclamant 16. De inhoud van deze reactie kan als hier herhaald en ingelast beschouwd worden. Naar aanleiding van deze zienswijze is gekeken naar andere mogelijkheden. Reclamant zal hierover echter overeenstemming moeten bereiken met de betreffende eigenaar. Hiervan is op dit moment geen sprake, zodat hiermee in onderhavig bestemmingsplan geen rekening dient te worden gehouden.*

**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.**

#### **Reclamant 18**

**Datum brief: 22 november 2011**

**Datum ontvangst: 23 november 2011**

##### *18.1 Recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen.*

Reclamant vraagt zich af waarom recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen zoals de Krakelingweg, KNVB en Sonneheart, niet in het huidige plan zijn overgenomen. Volgens reclamant geeft de opname van deze plannen in bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbossen een beter ruimtelijk toetsingskader hetgeen volgens reclamant een meer integrale toetsing mogelijk zou maken en de in het gebied voorkomende natuur, cultuurhistorie.

#### **Reactie gemeente**

*Daar waar sprake is van relatief recente bestemmingsplannen, zoals in het geval van de bestemmingsplannen "Krakelingweg", "Sportcentrum KNVB" en "Sonneheart KNVB", is er geen aanleiding om deze plannen opnieuw conserverend mee te nemen in het voorliggende plan. De toetsing zou daarbij niet anders zijn, nu in dat geval de vigerende plannen 1 op 1 overgenomen zouden worden.*

##### *18.2 Inspraakreactie*

Reclamant is verheugd dat mede op basis van de inspraakreactie het bestemmingsplan een op een aantal punten is gewijzigd.

#### **Reactie gemeente**

*Voor kennisgeving aangenomen.*

### 18.3 Sonneheart

Hoewel bestemmingsplan Sonneheart – KNVB geen onderdeel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan viel het reclamant op dat op dat terrein een 2 meter hoog hekwerk is geplaatst. Het perceel ligt in de EHS en zou vrij toegankelijk moeten zijn voor dieren. Dit hekwerk belemmert deze toegankelijkheid. Reclamant vraagt of de gemeente in gesprek kan gaan met de eigenaar ten behoeve van plaatsing van een hekwerk welke voldoet aan de eisen die binnen het gebied gelden, waarbij recht wordt gedaan aan de in het gebied aanwezige dieren.

#### **Reactie gemeente**

*Het door reclamant genoemde hekwerk valt niet binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Deze opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. Overigens is voor het betreffende hekwerk in december 2011 een vergunning verleend.*

### 18.4 Waarde-Natuur

Bij de bestemming Waarde-Natuur wordt zowel in de planregels als toelichting geen referentie gemaakt naar de EHS, waar deze bestemming op gebaseerd is. Volgens reclamant is het hierdoor op voorhand niet duidelijk dat de ruimtelijke ontwikkelingen aan het nee-tenzij-regime getoetst dienen te worden. Reclamant verzoekt in de planregels en toelichting de expliciete verwijzing naar de EHS met bijbehorend nee-tenzij-regime, op te nemen.

#### **Reactie gemeente**

*In paragraaf 3.4.2 en 5.2 van de toelichting wordt ingegaan op de EHS en het nee-tenzij-regime. In de juridische toelichting op artikel 24 Waarde-Natuur zal een expliciete verwijzing naar de EHS opgenomen worden.*

*Nu het plan, met uitzondering van uitbreiding van Camping de Krakeling en de extra afrit A28 geen ontwikkeling bevat, is verdere opname in de regels niet aan de orde. Alleen in geval van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden op gronden als bedoeld in artikel 24, komen de natuurwaarden aan de orde en is het uitvoeren van een natuurtoets voorgeschreven (zie artikel 32.2.3, de redactie hiervan wordt aangepast).*

### 18.5 Camping de Krakeling

Reclamant is van mening dat camping de Krakeling zijn grenzen heeft bereikt. Reclamant is van mening dat indien de camping grotere standplaatsen wil, de huidige plaatsen dient in te leveren en vergroten. Hierdoor wordt de aanwezige natuur van het kwetsbare gebied met vele plant- en diersoorten niet verder aangetast. Bovendien is de noodzaak van de uitbreiding, financieel onvoldoende onderbouwd. Middels de uitbreiding verdwijnt waardevol, vegetatierijk gebied, welke tevens fungeert als buffer naar het achtergelegen natuurgebied. Door de uitbreiding van de camping kan het natuurdoel uit het natuurgebiedsplan Utrechtste Heuvelrug, te weten:



Bosgemeenschap van arme zandgrond, niet worden gerealiseerd. Reclamant is van mening door de aard en ecologische waarde van het gebied dat er sprake is van een significantie aantasting van de EHS. De voorgestelde mitigerende maatregelen kunnen het verlies aan natuur welke plaats vindt door uitbreiding van de camping, niet compenseren.

Voorstaande brengt hiernaast met zich mee dat er strijdigheid geacht wordt aan het beleid ten aanzien van de EHS, Structuurvisie van de provincie Utrecht (strijd met gebiedscategorie landelijk gebied/verwevenheid van functie) evenals de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening. Zaken welke onder andere ontbreken is het maatschappelijk belang, de compensatie in het licht van de boswet en van kwaliteitswinst voor natuur en landschap. Deze winst is op enkele punten wel te behalen, reclamant verwijst naar een publicatie waarin enkele suggesties zijn gedaan.

### **Reactie gemeente**

*Reclamant suggereert dat op de gronden waar de uitbreiding van camping De Krakeling plaatsvindt kwetsbare natuurwaarden aanwezig zijn. Uit het ecologisch onderzoek blijkt echter dat de natuurwaarden van de locatie niet boven-gemiddeld zijn. Het gaat om een vrij jong aangeplant grove dennenbos op een sterk verstoorde (vergraven) bodem die deels bestaat uit gebiedsvreemd materiaal. De struiklaag van het bos wordt plaatsgewijs gedomineerd door storingsindicatoren als Amerikaanse vogelkers en Amerikaans krenteboompje. De kruid- en moslaag in het bos zijn matig ontwikkeld en kenmerkende soorten voor schrale zandbodems, zoals struikvormige korstmossen, ontbreken. Ook de potenties van het bos lijken als gevolg van de verstoorde bodem relatief beperkt.*

*De potenties voor de ontwikkeling van soortenrijke mantel- en zoom-vegetaties zijn daarentegen veel groter. In de onmiddellijke omgeving van de uitbreidingslocatie liggen enkele soortenrijke bosrandmilieus met diverse soorten die zijn opgenomen op de Rode en Oranje Lijst. Op grond hiervan wordt verondersteld dat de natuurwaarden, in termen van Rode en Oranje Lijst-soorten, na realisatie van de voorgestelde inrichting van het terrein, ondanks de toename van de verstoring door de aanwezigheid van campinggasten, mogelijk groter zullen zijn dan in de huidige situatie. In het rapport 'Mogelijkheden tot natuurwinst camping De Krakeling, gemeenste Zeist' opgesteld door 'van den Bijtel ecologische onderzoek' uit 2007 is een analyse gemaakt van de effecten van de uitbreiding van De Krakeling voor de doelsoorten van vier natuurdoeltype, te weten: bos van arme zandgronden, droog schraalgrasland van de hogere gronden, droge heide en zoom, mantel en droog struweel van de hogere gronden.*

*Daarnaast is van belang op te merken dat de gronden waar de uitbreiding plaatsvindt thans in gebruik zijn speel- en sportterrein door de bezoekers van camping De Krakeling en in het geldende juridisch-planologische regime uit 1964 ook als zoda-*

*nig zijn bestemd ('Partiële herziening van het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak', bestemming 'Speel- en sportterrein'). Het behalen van het natuurdoel 'droog bos op arme zandgrond (noordelijk)' is dan feitelijk ook niet mogelijk.*

*Met betrekking tot de Boswet is van belang dat op grond van het bepaalde in artikel 2 Boswet degene die het voornemen heeft om over te gaan tot het vellen of doen vellen van houtopstand, anders dan bij wijze van dunning, een kennisgeving hiervan moet doen aan de Minister. In artikel 3, eerste lid, Boswet is vervolgens bepaald dat de eigenaar van grond, waarop een houtopstand, anders dan bij wijze van dunning, is geveld of op andere wijze teniet is gegaan, verplicht is binnen een tijdvak van drie jaren na de velling of het tenietgaan van de houtopstand te herbepplanten conform het Besluit herplanting artikel 3 Boswet.*

*Op de hierboven genoemde herplantingsverplichting bestaan echter een aantal uitzonderingen, waarbij de volgende voor onderhavige uitbreiding van belang is:*

- *het bepaalde in artikel 2 en 3, vindt geen toepassing, indien de grond, waarop de velling zal worden verricht of waarop zich de geveld of tenietgegane houtopstand bevond, nodig is voor de uitvoering van een werk overeenkomstig het bestemmingsplan.*

*De uitbreiding van camping De Krakeling wordt meegenomen in voorliggend bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen' waardoor het verwijderen van het bos op de uitbreidingslocatie wordt uitgevoerd op grond van een bestemmingsplan. Gelet hierop is sprake van 'de uitvoering van een werk overeenkomstig het bestemmingsplan' en geldt er voor de uitbreiding van De Krakeling geen herplantplicht. Wat betreft compensatie heeft de initiatiefnemer verklaard bereid te zijn om in extra aanplant van bomen te voorzien.*

*Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 5.3.*

#### **18.6 Afrit A-28**

Reclamant heeft mede geadviseerd in het opstellen van een natuurtoets bij deze afrit (linksafstrook bij Zeist/Den Dolder). Reclamant geeft aan dat zij ook verwachten dat de ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet, volgend uit de toets en gewenste ontwikkeling wordt afgegeven, mits aan de gegeven werkprotocollen wordt voldaan.

#### **Reactie gemeente**

*Voor kennisgeving aangenomen.*

#### **18.7 Brede bestemmingen**

Reclamant wil graag dat de brede bestemmingen Sport en Maatschappelijk meer worden gespecificeerd in verband met hun kwetsbare ligging. Reclamant wil voor-

komen dat op kwetsbare locaties functies kunnen vestigen die een sterker effect op de natuur uitoefenen dan de huidige functies. Hiernaast dienen enkel gebouwen als zodanig te worden bestemd, en niet de gehele omliggende terreinen. Deze omliggende terreinen betreffen vaak bosgebieden waaraan wel degelijk een bepaalde natuurwaarde kan worden toegekend (afgezien van het al dan niet zijn van EHS).

#### **Reactie gemeente**

*In het algemeen geldt, dat de bestemmingen Sport en Maatschappelijk niet verder ingekaderd zullen worden dan noodzakelijk om zo de bruikbaarheid van de bestemmingen te behouden. Alleen waar nodig vindt een verdere specificatie plaats, zoals bijvoorbeeld in het geval van de scouting activiteiten aan de Padvinderslaan en in het geval van maneges (zie ook het hiernavolgende).*

#### **18.8 Plankaart 1**

1. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen het terrein van Schaerweijde en White Socks. Reclamant vermoedt dat dit ongewenste activiteiten kan opleveren en stelt voor de aanduiding manege op te nemen.
2. Hiernaast is het bouwvlak van White Socks bijgesteld en is het bebouwingspercentage aangepast van 30% naar 35% zonder dat hier in de toelichting melding over gemaakt wordt. Het effect op het bos van deze wijziging is niet beschreven.
3. Gebouwen dienen als zodanig te worden bestemd, de overige gedeeltes van het terrein dienen de bestemming bos te krijgen. Zo kan het gehele gebied rondom de manege bestemd worden als bos.
4. Het is onduidelijk waarom de locaties bij het Laantje zonder eind, manege Zeis-terbossen en SGI Nederland in het ontwerpbestemmingsplan een bebouwingspercentage hebben, daar in het voorontwerp enkel de gebouwen overeenkomstig de bestaande situatie waren bestemd. Dit geeft volgens reclamant teveel flexibiliteit hetgeen de aanwezige natuur- en landschapswaarden kan aantasten.

#### **Reactie gemeente**

1. *Artikel 14.1 wordt aangepast, zodanig, dat maneges alleen zijn toegestaan daar waar op de verbeelding een expliciete aanduiding geplaatst is. Op de verbeelding wordt ter hoogte van de maneges een dergelijke aanduiding geplaatst.*
2. *Het bouwvlak van de manege wordt aangepast, zodat de paardrijhal binnen het bouwvlak valt.*
3. *De bestemming wordt overgenomen uit het vigerende plannen, rekening houdend met de vergunningen die sindsdien verleend zijn.*
4. *De bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn overgenomen uit het vigerende plan. Enige flexibiliteit is naar de mening van de gemeente op zijn plaats, dit ter bevordering van de bruikbaarheid van de bestemming.*

#### **18.9 Plankaart 2**

Reclamant is tegen uitbreiding van camping de Krakeling.

**Reactie gemeente**

*Zie de reactie op onderdeel 18.5 van deze zienswijze*

**18.10 Plankaart 3**

Het gehele scoutingterrein is bestemd als Maatschappelijk, met de aanduiding kampeerterrein. Reclamant verzoekt het perceel te bestemmen als Bos, gezien er overwegend bosschages aanwezig zijn. Hiernaast verzoekt reclamant alleen gebouwen een directe bouwtitel te geven en niet te werken met een bebouwingspercentage, aangezien dit door de oppervlakte van de bestemming kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen, ook al is de dubbelbestemming Waarde-Natuur opgenomen.

**Reactie gemeente**

*De bestemming van het scoutingterrein wordt aangepast, zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze van reclamant 8. Het bebouwingspercentage is afkomstig uit het vigerende plan en blijft gehandhaafd.*

**18.11 Plankaart 4**

De bestemmingen Maatschappelijk dienen nader gespecificeerd te worden. In het specifiek doelt reclamant hier op het ziekenhuis en het scoutingterrein. Hiermee kan voorkomen worden dat de percelen voor andere doeleinden worden gebruikt welke overlast kunnen veroorzaken aan de bosomgeving en aan omwonenden.

**Reactie gemeente**

*De bestemming voor het scoutingterrein wordt voorzien van een nadere aanduiding, zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze van reclamant 8. Naar de mening van de gemeente is er geen aanleiding om een nadere inperking aan te brengen op de bestemming Maatschappelijk op het terrein van het ziekenhuis. Dit terrein leent zich voor een brede bestemming waarbij de gemeente opmerkt dat van een belangrijk deel van de binnen Maatschappelijk omschreven activiteiten, nu ter plaatse worden uitgeoefend.*

**18.12 Plankaart 5**

Reclamant vraagt zich af of het niet verstandig is bij conferentiecentrum Woudschoten de aanduiding conferentiecentrum op te nemen? Hiernaast wijst reclamant op de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – onverhard parkeerterrein'. In de optiek van reclamant heeft de provincie daar in verband met de aantasting van de EHS haar goedkeuring aan onthouden. Reclamant verwijst ter onderbouwing naar de natuurtoets bestemmingsplan KNVB, 2009, p28.

### **Reactie gemeente**

*Naar de mening van de gemeente is er geen aanleiding om de bestemming Maatschappelijk ter plaatse van het conferentiecentrum in te perken. Het terrein leent zich voor een brede bestemming waarbij tevens van belang is dat het terrein in het vigerende plan ook een brede bestemming heeft (Openbare en bijzondere doeleinden).*

*Ten aanzien van de opmerking van reclamant over de aanduiding 'onverhard parkeerterrein' wordt het volgende opgemerkt. In het verleden zijn er plannen geweest om het parkeerterrein van Woudschoten uit te breiden door middel van een grondruil met de KNVB. Deze wijze van uitbreiden kon niet de goedkeuring verkrijgen van de provincie Utrecht en de Monumentencommissie. Derhalve is door initiatiefnemer de aanvraag om aanlegvergunning en monumentenvergunning voor het uitbreiden van de parkeerruimte ingetrokken. Een relatie met het bestemmingsplan KNVB Sportcentrum is dan ook niet meer aan de orde.*

*Overigens is naar aanleiding van deze zienswijze geconstateerd dat het in het ontwerpbestemmingsplan aangeduide deel voor 'specifieke vorm van verkeer – onverhard parkeerterrein' niet geheel juist is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Woudenbergseweg e.o. uit 2004. De aanduiding wordt overeenkomstig dit bestemmingsplan aangepast. Dit betekent in de eerste plaats dat de aanduiding wordt gewijzigd in 'parkeerterrein'. In de tweede plaats wordt de begrenzing van de aanduiding iets aangepast, overeenkomstig de wijze zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.*

#### **18.13 Plankaart 6**

De manege dient een aanduiding te krijgen zodat duidelijk is welke activiteiten daar plaats vinden.

### **Reactie gemeente**

*De manege krijgt een aanduiding, zie hiervoor de beantwoording van onderdeel 18.8 van deze zienswijze.*

#### **18.14 Planregels**

1. Artikel 14 Sport: reclamant is verheugd met de verwijzing naar het boscompensatieplan
2. Artikel 24 Waarde –Natuur: artikel 24 lid 3 dient te worden aangevuld met de toets van ontwikkelingen aan het nee-tenzij-regime. Hoewel in artikel 32.2.3 dit wordt aangegeven, vindt er geen directe verwijzing plaats naar het toetsingskader van de EHS.
3. Artikel 32 Omgevingsvergunningstelsel: in artikel 32.2.3 onder d kan nog specifiek worden aangegeven dat de betreffende natuurtoets in het bijzonder om

een toetsing in het kader van de voor het EHS van kracht zijnde nee-tenzij-regime of saldobenadering gaat.

#### **Reactie gemeente**

1. *Ter kennisgeving aangenomen.*
2. *Zie de beantwoording van onderdeel 18.4 van deze zienswijze.*
3. *Bedoelde bepaling wordt als volgt aangepast: Voor de gronden zoals bedoeld in artikel 24 (Waarde – Natuur) indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de resultaten zijn vastgelegd van de toetsing conform het nee, tenzij-beleid van de provincie Utrecht (natuurtoets).*

**De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond. Tevens vindt ambtshalve wijziging plaats.**

#### **Reclamant 19**

**Datum brief: 17 november 2011**

**Datum ontvangst: - niet vermeld**

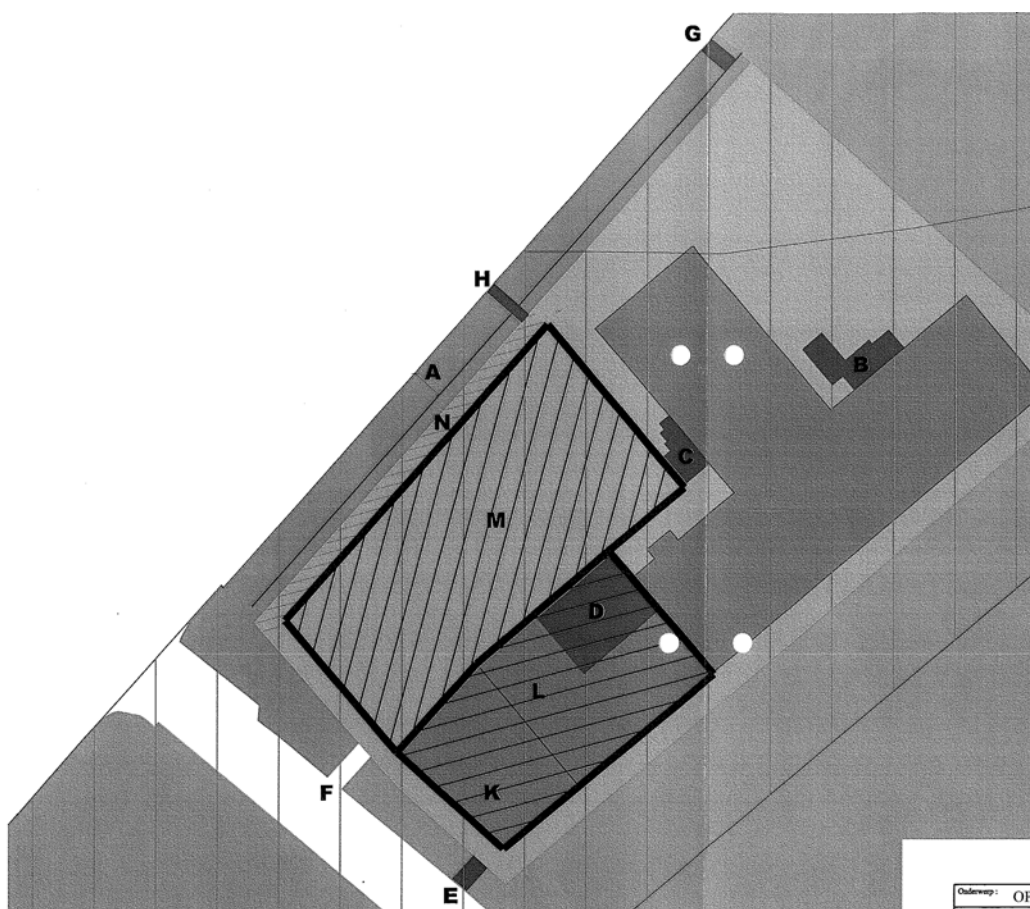
##### *19.1 Gewenste wijzigingen*

Reclamant geeft aan dat haar medewerkers vanaf 2008 gesprekken hebben gevoerd met ambtenaren en wethouders over de planontwikkelingen op het terrein van het ziekenhuis. Deze gesprekken zijn gevoerd in het kader van de vereiste wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast heeft reclamant in diverse stukken kenbaar gemaakt welke wijzigingen zij in het bestemmingsplan opgenomen wil zien.

In haar zienswijze verwijst reclamant naar eerdere correspondentie, waarin een aantal wensen ten aanzien van de locatie is ingebracht. In het onderstaande worden deze thematisch samengevat:

1. De wens om een aantal zaken wel/niet op de verbeelding weer te geven;
  - a. Naar de mening van reclamante loopt de getekende groenstrook door de bestaande parkeervakken (aangeduid met 'A' op de bijgevoegde tekening)
  - b. Naar de mening van reclamante staat de ingang van de spoedeisende hulp niet op de tekening (aangeduid met 'B' op de bijgevoegde tekening)
  - c. Naar de mening van reclamante staat de reeds gesloopte uitbouw van de polikliniek nog staat op de tekening (aangeduid met 'C' op de bijgevoegde tekening).
  - d. Ter hoogte van de letter N op bijgevoegde tekening bevindt zich een gebied met een begroeide wal.

2. Opmerkingen over de in- en uitritten;
  - a. De in de toekomst te realiseren in- en uitrit ten behoeve van de ambulance dienst staat niet op de tekening (aangeduid met 'E' op de bijgevoegde tekening).
  - b. Ter hoogte van F op de bijgevoegde tekening komt de toekomstige in- en uitrit van het Diaconessenhuis.
  - c. De in- en uitrit ten behoeve van de spoedeisende hulp en de huisartsenpost staat niet op de tekening (aangeduid met de letter G op de bijgevoegde tekening)
  - d. De nood in-/uitrit ten behoeve van de brandweer staat niet op de tekening (aangeduid met de letter H op de bijgevoegde tekening).
3. Nieuwbouwplannen.
  - a. Ter hoogte van punt L op de bijgevoegde tekening, wil reclamante dat de mogelijkheid geboden wordt om hier een bebouwing te plaatsen van maximaal 4 bouwlagen en een dakopbouw t.b.v. techniek, met onder dit gebied een ondergrondse parkeerlaag.
  - b. Ter hoogte van punt M op de bijgevoegde tekening wil reclamante een ondergrondse parkeerlaag aanbrengen om daarbovenop kleine paviljoens met zorg van maximaal 2 bouwlagen en een dakopbouw t.b.v. techniek te kunnen realiseren.



## **Reactie gemeente**

*Ad 19.1.1 – wens op een aantal zaken wel / niet op de verbeelding weer te geven.*

- *Er is geen sprake van een groenstrook parallel aan de Prof. Lorentzlaan (punt A). De maatschappelijk bestemming sluit hier aan op de verkeersbestemming.*
- *Een deel van de opmerkingen (punten B en C), zoals de opmerking dat de reeds gesloopte uitbouw nog steeds op de tekening staat, hebben betrekking op de ondergrond. Deze ondergrond is echter uitsluitend een hulpmiddel bij het tekenen van de plankaart en op geen enkele wijze juridisch bindend. Doordat op een gegeven moment een kadastrale / GBKN kaart als ondergrond voor een op te stellen bestemmingsplankaart wordt gehanteerd, kan het voorkomen, met name bij bestemmingsplannen die een langere looptijd kennen dan andere bestemmingsplannen, dat de ondergrond gaandeweg de procedure achterhaald is door de sloop, bouw of aanpassing van gebouwen en/of percelen. Omdat de ondergrond op geen enkele wijze juridisch bindend is, wordt de ondergrond niet op perceelsniveau aangepast. Bij de (digitale) verbeelding van het bestemmingsplan zoals die op de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt geplaatst, is de ondergrond ook niet eens zichtbaar maar kan men een topografische ondergrond of luchtfoto als ondergrond zichtbaar maken.*
- *Het bestemmingsplan vormt tot slot geen belemmering voor een begroeide wal is ter hoogte van de letter N.*

*Ad 19.1.2 – opmerkingen met betrekking tot de in- en uitritten*

- *De mogelijkheid tot realisatie van in- en uitrit als sub E benoemd wordt, vanwege het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan, niet direct in het bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor zal een separate procedure doorlopen moeten worden. Aangezien het een beperkte ontwikkeling betreft, zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Met deze verkorte procedure is het onder voorwaarden mogelijk de in- en uitrit te realiseren. Aan deze wijzigingsbevoegdheid worden de volgende voorwaarden gesteld:*
  1. *Voor de aanleg van een in- en uitrit dient voldaan te worden aan de eisen die de gemeente Zeist stelt voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de aanleg van een uitrit. Daarnaast dient de tekening ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Verkeer en de afdeling Groen van de gemeente Zeist;*
  2. *Uit onderzoek naar Flora en Fauna volgens de regels van de Flora- en faunawet van 1 april 2002 zal moeten blijken dat door de realisatie van de uitrit geen bijzondere flora of fauna wordt aangetast. Indien dit wel het geval is, zal ontheffing moeten worden aangevraagd en mitigerende maatregelen moeten worden voorgesteld voor het behoud van de soort of zijn omgeving*
  3. *Het als gevolg van de te realiseren in- en uitrit te verwijderen bos dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Dit om de flora en fauna en de kwaliteit van de omgeving in stand te houden.*



- De uitrit, aangeduid met de letter F op de bijlage bij de zienswijze, is met een aanduiding mogelijk gemaakt.
- De uitritten genoemd onder H en G zijn toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk.

#### Ad 19.1.3 Nieuwbouwplannen

- De nieuwbouwplannen (bebouwing in vier bouwlagen punt L en een ondergrondse parkeerlaag met paviljoens, punt M) kunnen niet zonder meer worden opgenomen in het bestemmingsplan, voor zover het plan zoals dat in ontwerp ter inzage is gelegd en gebaseerd is op het vigerende bestemmingsplan, deze plannen niet mogelijk maakt. Wij hebben begrip voor het verzoek van het DIAK om de bouwplannen mee te nemen in dit bestemmingsplan. Maar daarvoor is nog wat meer nodig dan dat het programma en de bouwhoogte bekend zijn. Om de ontwikkeling in het bestemmingsplan mee te kunnen nemen, moeten ook alle benodigde onderzoeken gereed zijn (denk aan bodem, geluid, externe veiligheid, archeologie, flora- en fauna) en moet er duidelijkheid zijn over de grondexploitatie. Daar komt bij dat de onderhavige ontwikkelingen dermate ingrijpend zijn dat een inspraakprocedure en het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro daarvoor noodzakelijk zijn. Op deze onderdelen zijn de plannen nog onvoldoende concreet om al in dit bestemmingsplan mee te nemen. Met dit bestemmingsplan is namelijk een snelle actualisatie en digitalisering van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen beoogd. Daarbij worden alleen ontwikkelingen meegenomen die voldoende concreet zijn en waarvoor de ruimtelijke onderbouwing en motivering al voldoende zijn om ze in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure te kunnen inpassen. De bouwplannen voor het DIAK zijn dat nog niet. Om die reden kunnen deze bouwplannen niet meer in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure worden meegenomen. Vanwege de belangen bij een snelle actualisering en digitalisering van een groot aantal verouderde plannen, wil de gemeente ook niet op deze aanvullingen wachten en het bestemmingsplan daarvoor stilleggen. Wel zijn wij bereid om zodra de bouwplannen voldoende concreet zijn daarvoor zo snel mogelijk de geëigende planologische procedure te doorlopen en mee te denken over een gunstige planning.

**De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan en is deels gegrond, deels ongegrond.**

## Reclamant 20

Datum brief: 9 maart 2012

Datum ontvangst: 9 maart 2012

Reclamant geeft aan zich ervan bewust te zijn dat de termijn voor het indienen van zienswijze als verstreken is. Desalniettemin brengt reclamant de volgende onregelmatigheden onder de aandacht.

1. De gehanteerde perceelgrenzen zoals gehanteerd door Staatsbosbeheer komen niet overeen met die van het Kadaster.
2. In het huidige bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan wordt het perceel 1800 aangemerkt als bos, wat onjuist is. Dit perceel is al sinds mensenheugenis een weiland.
3. De zogenaamde bouwvlek t.b.v. Oude Postweg 11 in het huidige bestemmingsplan en bestaande bebouwing is aanzienlijk smaller en kleiner dan wat genoemd is in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is met name in de breedte uitgebreid waardoor bij eventuele realisatie van nieuwbouw het vrije uitzicht op het weiland van 7 woningen geheel zal worden belemmerd.
4. Conform het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming bos, waardoor de huidige eigenaar (Staatsbosbeheer) de mogelijkheid heeft om daadwerkelijk een bos te planten op een perceel dat nu weiland is. In het geval dat Staatsbosbeheer besluit de feitelijke situatie van weiland om te zetten naar bos middels het planten van bomen en dergelijk zal het zicht voor alle directe omwonenden (circa 15 woningen) op het bestaande weiland ontnomen worden, waardoor naast een beperking in de woonvreugde ook een waardevermindering zal ontstaan aan de woningen.
5. Het bestemmingsplan van de Oude Postweg 11 vermeldt een bouwvlak van 8 bij 12 meter en een bijgebouw van max. 50m<sup>2</sup>. Binnen het nieuw ontwerpplan echter mag maximaal 40m<sup>2</sup> + 2% van het perceel met een maximum van 100 m<sup>2</sup> gebouwd worden. Gezien de afmetingen van het oorspronkelijke perceel van 2ha mag dan 140m<sup>2</sup> aan bijgebouw gerealiseerd worden. Een dergelijke uitbreiding heeft grote gevolgen voor het vrije uitzicht van verschillende omwonenden. Daarbij past dit niet bij de doelstelling van het nieuwe ontwerpplan, waarbij gesproken wordt over een overzetting van de feitelijke situatie en dat de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden behouden blijven dan wel versterkt worden.
6. Aan de overkant van de nummers 20 en 22 zijn er voor het bungalowpark en voormalig pannenkoekrestaurant (Erica) parkeerplaatsen op grond van Staatsbosbeheer en deels van de gemeente gesitueerd. Dit is een situatie die al meer dan 50 jaren bestaat, met instemming van Staatsbosbeheer via een pacht en later middels een gedoogregeling. Deze parkeerplaatsen zijn planologisch nimmer verwerkt in het vigerende bestemmingsplan en zijn ook niet opgenomen in het ontwerpplan. Staatsbosbeheer heeft in de verkoopplannen van de Oude Postweg 11, i.t.t. gemaakte afspraken met de eigenaar van het bungalowpark, geen

ruimte ingeruimd voor parkeerplaatsen. Gezien de beperkte parkeermogelijkheden in de straat zal dit direct tot overlast leiden voor de omwonenden.

7. In een gesprek naar aanleiding van de zienswijze heeft reclamant aangegeven dat de nieuwe bewoners van Oude Postweg 11 de intentie hebben om langs het gehele perceel een haag te plaatsen in verband met de privacy. Hierdoor zou niet alleen het huidige vrije uitzicht van vele omwonenden worden geschaad, ook ontstaat een gevaarlijke situatie.
8. In het hiervoor genoemde gesprek is tevens gesproken over de bestemming binnen het gedeelte dat in de legenda van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied als 'grens uitwerking' is aangeduid. Reclamant is van mening dat dit de bestemming 'Bos' betreft en hier als zodanig geen bebouwing is toegestaan.

### **Reactie gemeente**

*Deze zienswijze is per e-mail verzonden op 9 maart 2012 en derhalve buiten de termijn ontvangen. Reclamant heeft daarvoor geen verschoonbare reden aangedragen, zodat zijn zienswijze niet in behandeling kan worden genomen. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk.*

*Desondanks is vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid wel inhoudelijk naar de zienswijze gekeken. Tevens heeft naar aanleiding hiervan een gesprek met reclamant plaatsgevonden. De volgende reactie is reclamant schriftelijk medegedeeld.*

*Ad 1 – Wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor het bestemmingsplan geldt dat eventuele bouwplannen voor deze locatie ten allen tijde moeten voldoen aan het bestemmingsplan. Het kan dus niet zo zijn dat bebouwing ten behoeve van de woonbestemming wordt gebouwd in de bestemming Bos.*

*Ad 2 en 4 - In het huidige bestemmingsplan Buitengebied heeft het betreffende perceel al de bestemming Bos, waarbinnen tevens open ruimten zijn toegelaten. Deze bestemming is vervolgens overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het feit dat de bosbestemming op deze locatie wat betreft de inrichting een open karakter heeft, is geen aanleiding om de bestemming ter plaatse te wijzigen naar agrarisch. Inderdaad is het zo dat Staatsbosbeheer de mogelijkheid heeft bomen te planten, waardoor het zicht van omwonenden op het perceel wordt ontnomen. Essentie van de bestemming Bos is inderdaad dat hierbinnen bomen kunnen worden geplant. Dit is echter ook al mogelijk op grond van het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied. Het feit dat Staatsbosbeheer dit tot op heden heeft nagelaten, doet hier niets aan af.*

*Ad 3 - Voor de situering van het bestemmingsvlak aan de linkerzijde is de feitelijke situatie van de bosgrens leidend is geweest, in combinatie met de bestemming Tuin aan de voorzijde. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn niet afgestemd op de in erfpacht uit te geven grond door Staatsbosbeheer ( $\pm 20.000 \text{ m}^2$ ). Het bouwvlak is één-op-één uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Door deze wijze van*

*bestemmen ontstaat geen onevenredige beperking van de belangen van omwonenden. Van onevenredige belemmering van het vrije uitzicht van omwonenden is geen sprake. Door het bestemmingsvlak aan de voorzijde smaller en aan de achterzijde breder te maken, ontstaat zelfs een voor de omgeving betere situatie. Eventuele nieuwe bebouwing moet hierdoor meer achterop het perceel worden geplaatst, hetgeen tot een grotere afstand leidt tot de woningen aan de overkant van de Oude Postweg.*

*Ad 5 - Op basis van het geldende bestemmingsplan is 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan staat 40 m<sup>2</sup> toe, plus 2% van het perceel met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. De door reclamant aangegeven 140 m<sup>2</sup> is derhalve niet mogelijk. Uitgaande van een perceel van 2.000 m<sup>2</sup> staat het ontwerpbestemmingsplan voor onderhavig perceel maximaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toe. Dit verschil ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het gevolg van de standaardisering van bestemmingsplanregels binnen de gemeente Zeist. Hierdoor is sprake van een eenduidige regeling voor bijgebouwen. Essentie van de regeling is dat het aantal m<sup>2</sup> afhankelijk is van de oppervlakte van het perceel. Op een groot perceel is zodoende een groter bijgebouw mogelijk, e.e.a. altijd tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Deze standaardregels zijn op 28 april 2009 door het college van B&W vastgesteld. Gelet hierop bestaat geen aanleiding om voor het perceel Oude Postweg 11 hiervan af te wijken.*

*Ad 6 - Ten aanzien van het parkeren op het terrein van Staatsbosbeheer wordt opgemerkt dat dit in het huidige bestemmingsplan Buitengebied nooit planologisch is geregeld. Er is immers sprake, zoals reclamant al aangeeft, van een gedoogsituatie. Derhalve bestond ook geen aanleiding in het nieuwe bestemmingsplan het parkeren op deze locatie planologisch in te passen. Hetgeen in de zienswijze wordt gesteld over afspraken over de parkeerplaatsen met Staatsbosbeheer wordt voor kennisgeving aangenomen. Op het gedeelte met de bestemming Verkeer, eigendom van de gemeente Zeist, mag worden geparkeerd. Er zal contact opgenomen worden met de nieuwe eigenaar van het perceel Oude Postweg 11 met het doel genoemde erfafscheiding op de juiste locatie te laten plaatsen. Hierdoor is het mogelijk deze gronden te gebruiken voor parkeren, hetgeen is toegestaan zoals hiervoor aangegeven.*

*Ad 7 - Ten aanzien van het plaatsen van een haag wordt opgemerkt dat dit zowel op basis van het geldende als het nieuwe bestemmingsplan vergunningsvrij mogelijk is, behoudens privaatrechtelijke beperkingen. Dit geldt zowel voor de bestemming Tuin als voor de bestemming Bos. Vanuit het bestemmingsplan is tegen het plaatsen van een haag zodoende niets te doen. Mocht er sprake zijn van hinder dient men zich te beroepen op bepalingen hiertoe uit het Burgerlijk Wetboek. Het nieuwe bestemmingsplan maakt derhalve op dit punt niets meer mogelijk dan het nu geldende bestemmingsplan. Overigens wordt opgemerkt dat ook in geval van een agrarische bestemming het plaatsen van een haag mogelijk is. Gelet op het voorgaande behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.*

*Ad 8 - Het hier bedoelde gedeelte heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'tuin of erf' en geen bosbestemming zoals recla-*

*mant veronderstelt. Binnen dit gedeelte is het op dit moment al mogelijk om vergunningsvrij maximaal 30 m2 aan bijgebouwen te plaatsen, overeenkomstig de regels van het Besluit omgevingsrecht.*

**De zienswijze is niet-ontvankelijk**



## 4. WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

### 4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

#### Wijzigingen toelichting

1. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5 wordt aan de toelichting een bijlage toegevoegd. Het betreft het rapport 'mogelijkheden tot natuurwinst camping De Krakeling, gemeente Zeist', opgesteld door Van den Bijtel ecologisch onderzoek (2007). Tevens worden het rapport 'Landschappelijke en ecologische onderbouwing' van SpellerCo Meerding (29 januari 2007), inclusief bijlagen; en het Advies 'Adviescommissie Recreatie en Toerisme', 10 juli 2008 toegevoegd.
2. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 18, wordt in de juridische toelichting op artikel 24 (Waarde-natuur) een expliciete verwijzing opgenomen naar de EHS.

#### Wijzigingen regels

1. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2, wordt aan artikel 3.5 aan het einde de volgende zinsnede toegevoegd: Onder beëindiging wordt verstaan: het feitelijk/definitief beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse of uitschrijving uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
2. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3, wordt aan artikel 3.1 sub c in de tabel toegevoegd: smederij, met een maximaal productieoppervlak < 200 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – smederij'. Aan artikel 3.5 wordt sub e toegevoegd: 'specifieke vorm van bedrijf – smederij'.
3. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4 en aanpassing van het bouwvlak wordt aan artikel 18.2.4 sub e toegevoegd: 'tenzij anders aangegeven'.
4. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5, 15 en 18 wordt ten aanzien van Camping de Krakeling 'Recreatiepark De Krakeling, inrichtingsvisie uitbreidingslocatie, landschappelijke en ecologische onderbouwing' als bijlage bij de planregels opgenomen, met daaraan gekoppeld de volgende voorwaardelijke verplichting dat voor de ingebruikname van het terrein de inrichtingsmaatregelen overeenkomstig de inrichtingsvisie gefaseerd dienen te worden gerealiseerd:

#### *13.3.2 Voorwaardelijke bepaling ingebruikname uitbreiding Camping de Krakeling*

- a. De landschappelijke en ecologische inrichtingsmaatregelen overeenkomstig de Inrichtingsvisie in verband met de uitbreiding van Camping de Krakeling, moeten gefaseerd gerealiseerd zijn alvorens de uitbreiding van de camping in gebruik genomen wordt, en dienen vervolgens aldus in stand te worden gehouden. Indien de uitbreiding van de Camping gefaseerd wordt uitgevoerd, mogen daarbij ook de inrichtingsmaatregelen gefaseerd uitgevoerd worden op zodani-

ge wijze dat steeds voor het betreffende onderdeel van de inrichtingsvisie de betreffende landschappelijke en ecologische inrichtingsmaatregelen getroffen worden. De maatregelen die betrekking hebben op het bestaande terrein, dienen in ieder geval voorafgaand aan de (gefaseerde) uitbreiding uitgevoerd te worden.

b. Onder de Inrichtingsvisie wordt in deze planregels verstaan 'Recreatiepark De Krakeling, inrichtingsvisie uitbreidingslocatie, landschappelijke en ecologische onderbouwing' opgesteld door SpellerCo Meerding, 29 januari 2007, zoals opgenomen als bijlage bij de regels.

5. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5, wordt het begrip als omschreven in artikel 1.30 vervangen door het begrip 'natuurwaarden' onder gelijkblijvende definiëring. Uit de begripsomschrijving van artikel 1.42 wordt 'recreatie' verwijderd.
6. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5 wordt de verwijzing in artikel 13.3 aangepast naar een verwijzing naar artikel 13.1.
7. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5, wordt aan artikel 30.1 de volgende bepaling toegevoegd: c. Indien een wijziging betrekking heeft op de gronden met de dubbelbestemming Waarde – Natuur, moet bij het besluit tot wijziging een rapport gevoegd worden waaruit blijkt dat een natuurtoets is uitgevoerd conform de geldende regelingen.
8. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5, wordt de redactie van artikel 32.2.3 als volgt aangepast:

*Artikel 32.2.3 Toelaatbaarheid*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 32.2.1, zijn slechts toelaatbaar:

1. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen;
  1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel
  2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
2. voor gronden zoals bedoeld in artikel 21 (Waarde - Archeologie hoog) en artikel 22 (Waarde - Archeologie middelhoog), indien door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een rapport is overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
3. voor gronden zoals bedoeld in artikel 23 (Waarde - Cultuurhistorie), indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:
  1. daardoor cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, en
  2. ter zake advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.



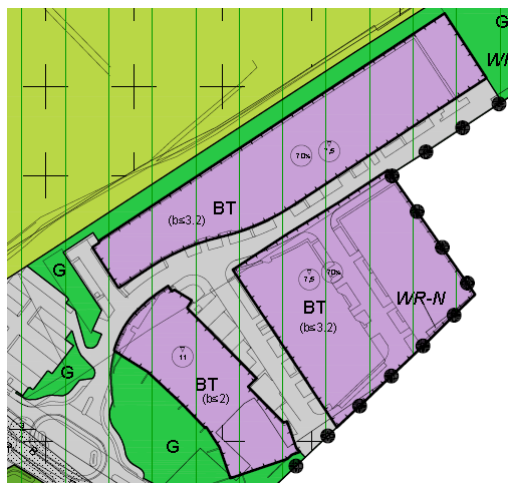
4. voor de gronden zoals bedoeld in artikel 24 (Waarde – Natuur) indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de resultaten zijn vastgelegd van de toetsing conform het nee, tenzij-beleid van de provincie Utrecht (natuurtoets).

9. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 6 en 13, wordt in de tabel als opgenomen in artikel 3.1 sub c, achter 'groothandel in hout- en bouwmaterialen in de linkerkolom 'met daaraan ondergeschikt een zagerij ter plaatse van het perceel Hubertweg 31' toegevoegd.
10. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 8, 14 en 18, worden aan artikel 12.1 de volgende onderdelen toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - scouting", uitsluitend voor scoutingactiviteiten en 'ter plaatse van de aanduiding 'buitenschoolse opvang', tevens voor buitenschoolse opvang. In artikel 1 wordt de volgende definitie van buitenschoolse opvang opgenomen: "(professionele) opvang voor schoolgaande kinderen in de leeftijd vanaf 4 jaar tot 13 jaar, waarbij de volgende periode gelden:
  - voor en na schooltijd vanaf 7.00 uur tot 19.00 uur;
  - tijdens schoolvakanties en andere roostervrije dagen vanaf 7.00 uur tot 19.00 uur."
11. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 15, wordt artikel 26.1.1 sub a als volgt aangepast: Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak'.
12. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 18, wordt artikel 14.1 wordt aangepast, zodanig, dat maneges alleen zijn toegestaan daar waar op de verbeelding de aanduiding 'manege' geplaatst is.
13. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 18, wordt het laatste onderdeel van artikel 32.2.3 als volgt aangepast: Voor de gronden zoals bedoeld in artikel 24 (Waarde – Natuur) indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de resultaten zijn vastgelegd van de toetsing conform het nee, tenzij-beleid van de provincie Utrecht (natuurtoets).
14. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamante wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan (bestemming Bos, artikel 6) ten behoeve van het realiseren van een in- en uitrit. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming voor zover gelegen binnen de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', onder de volgende voorwaarden:
  - Er moet zijn aangetoond dat een extra in- en uitrit ten behoeve van het Diakonessenhuis noodzakelijk is;
  - Het ontwerp van de in- en uitrit dient te voldoen aan de eisen die de gemeente Zeist stelt voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de aanleg van een uitrit. Daarnaast dient de tekening ter goedkeuring te zijn voorgelegd aan de afdeling Verkeer en de afdeling Groen van de gemeente Zeist;

- Uit een flora- en fauna onderzoek volgens de regels van de Flora- en fauna-wet moet gebleken zijn dat door de realisatie van de uitrit geen bijzondere flora of fauna wordt aangetast. Indien dit wel het geval is, zal ontheffing moeten worden aangevraagd en mitigerende maatregelen moeten worden voorgesteld voor het behoud van de soort of zijn omgeving
- Het als gevolg van de te realiseren in- en uitrit te verwijderen bos dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Dit om de flora en fauna en de kwaliteit van de omgeving in stand te houden.

## Wijzigingen verbeelding

1. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1, wordt het bebouwingspercentage ter hoogte van de Woudenbergseweg 19, bestemming bedrijventerrein, verhoogd van 70% naar 100%. Feitelijk betekent dit, dat het bebouwingspercentage uit het bouwvlak verwijderd wordt, gelet op het bepaalde in artikel 3.2.2. b, mag het bouwvlak dan volledig bebouwd worden.



Ontwerp



Vaststelling

2. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3, wordt ter plaatse van het perceel Zwitsersekade 6 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – smederij' toegevoegd.

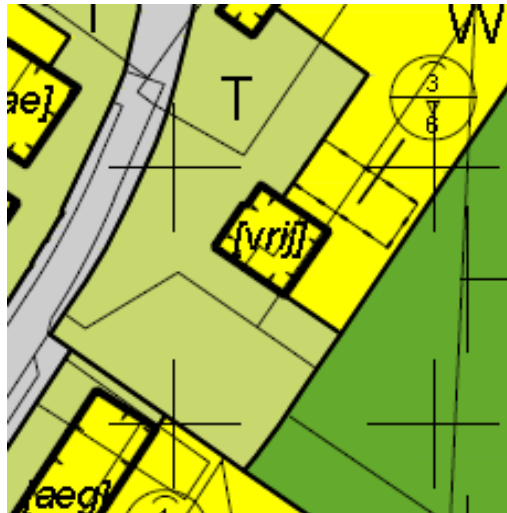


Ontwerp

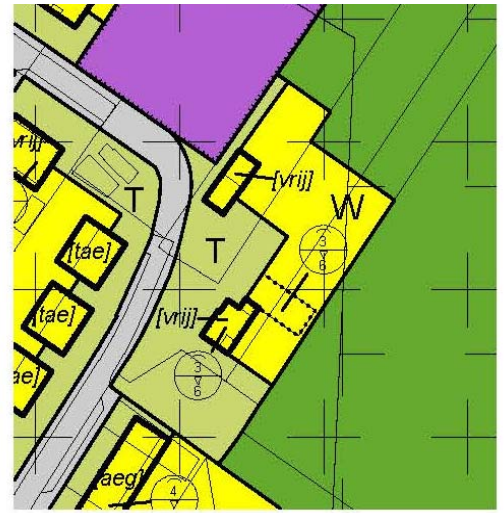


Vaststelling

3. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4, wordt het bouwvlak van het hoofdgebouw ter hoogte van Weideweg 44 vergroot zodanig, dat de bestaande verbinding tussen het bijgebouw en de woning binnen het bouwvlak valt. Het bouwvlak krijgt een bouwdiepte van 8 meter. Tevens wordt de maximale goot-hoogte bepaald op 3 meter en de maximale bouwhoogte op 6 meter.

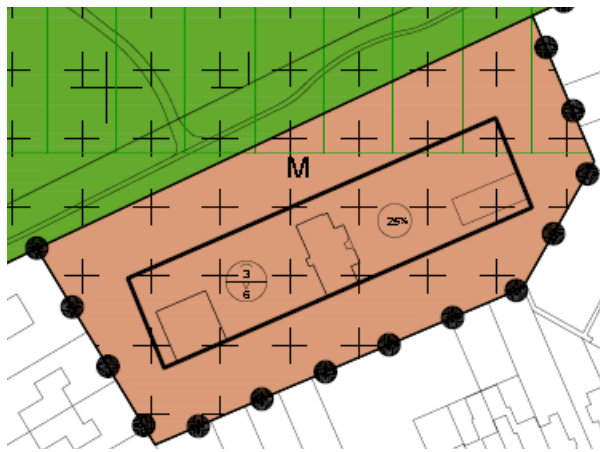


Ontwerp



Vaststelling

4. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 8, 14 en 18 worden de gronden buiten het bouwvlak welke in het ontwerp de bestemming Maatschappelijk hebben, ter hoogte van de Padvinderslaan, bestemd tot Bos. Tevens worden de aanduidingen "specifieke vorm van maatschappelijk - scouting" en "buitenschoolse opvang" opgenomen.

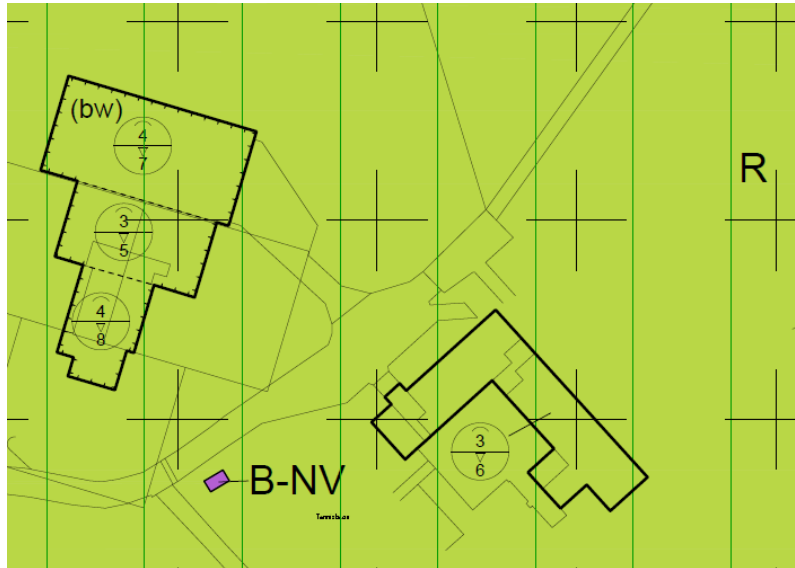


**Ontwerp**

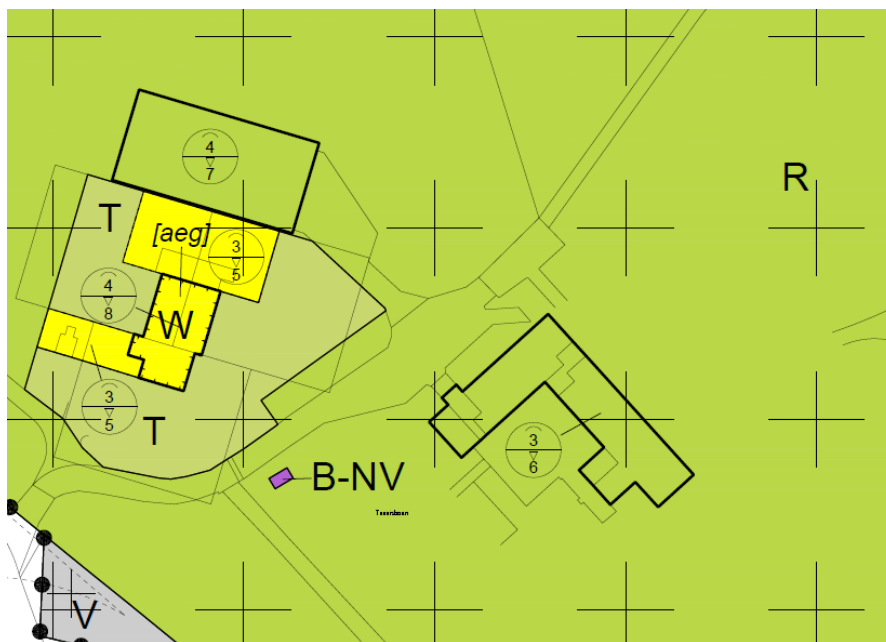


**Vaststelling**

5. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 11, krijgen de bedrijfswoningen ter plaatse van Woudenbergseweg 17, 17a en 17b een woonbestemming (3 woningen, aaneengebouwd, met bijbehorende tuinen).

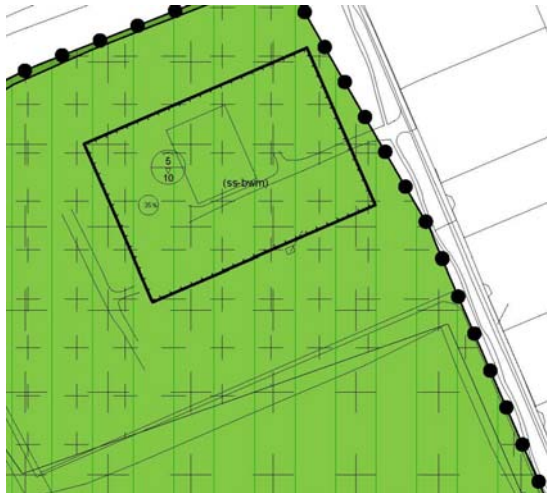


Ontwerp



Vaststelling

6. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 18 wordt op de verbeelding ter hoogte van de maneges de aanduiding 'manege' geplaatst. Het bouwvlak van de manege Schaerweijde wordt aangepast, zodat de paardrijhal binnen het bouwvlak valt.

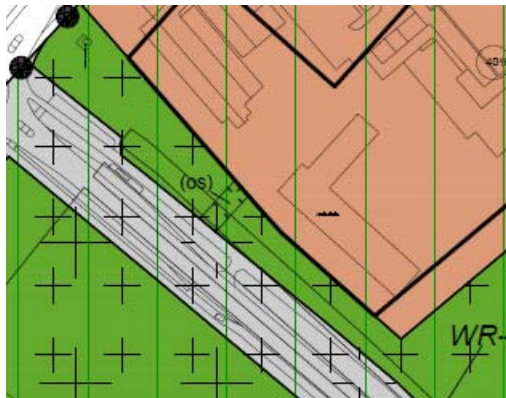


**Ontwerp**

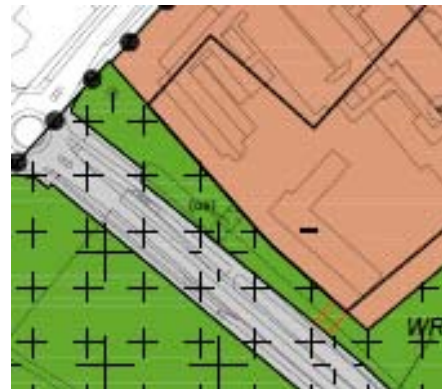


**Vaststelling**

7. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 19, wordt ter hoogte van het Diaconessenhuis aan de Prof. Lorentzlaan 76 een wro-zone-wijzigingsgebied 1 in de bestemming 'Bos' opgenomen, dit ten behoeve van een in- en uitrit.



**Ontwerp**



**Vaststelling**

## 4.2 Ambtshalve wijzigingen

### Wijzigingen toelichting

1. In het overzicht van de aanwezige bedrijven op pagina 65 e.v. wordt de volgende wijziging doorgevoerd: Western Manege White Socks Stables BV, Ericaweg 19 te Zeist.
2. In het overzicht op pagina 69 wordt ten aanzien van het perceel Zwitsersekade 6 aangegeven dat er tevens sprake is van een categorie 3.1 bedrijf (smederij met een productieoppervlak < 200 m<sup>2</sup>).

### Wijzigingen regels

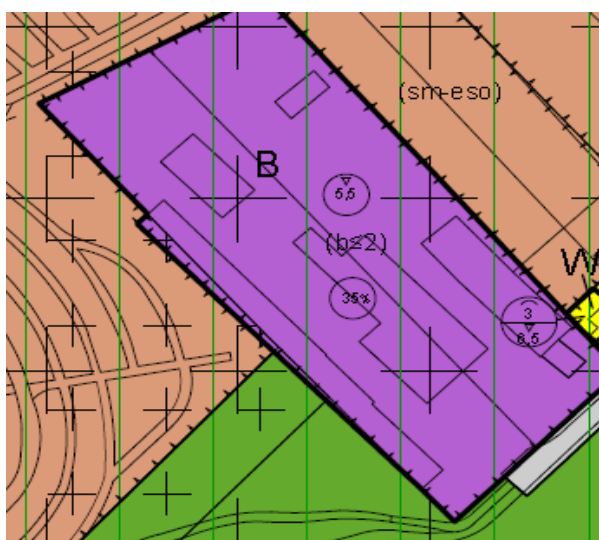
1. De aanduiding 'specifieke vorm van bos – opslag groenafval' in artikel 12.1 sub d wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van maatschappelijk – opslag groenafval'.
2. De formulering van artikel 32.2.1 wordt als volgt aangepast: Behoudens het bepaalde in artikel 32.2.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, met dien verstande dat indien de gronden met de bestemming 'Bos' tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur' hebben, voor deze gronden uitsluitend het stelsel van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden behorend bij de bestemming Waarde - Natuur' geldt.
3. Gebleken is, dat het Beauforthuis aan de Woudenbergseweg 68 en 70 te Austerlitz al geruime tijd beschikt over een horecavergunning. De voor dit perceel opgenomen bestemming Cultuur en Ontspanning staat ondersteunende horeca niet expliciet toe. Om onduidelijkheid voor de toekomst te voorkomen, wordt artikel 7.1 sub a als volgt gewijzigd in 'het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder voorzieningen ter zake van podiumkunsten en bioscopen, musea, oefenruimten en creativiteitscentra en feestzalenverhuur en ondersteunende horeca, waarvan uitgezonderd seksinrichtingen'
4. In het ontwerp-bestemmingsplan is het aangeduide deel 'specifieke vorm van verkeer – onverhard parkeerterrein' niet geheel juist overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Woudenbergseweg e.o. uit 2004. De aanduiding als genoemd in artikel 6.1 sub j wordt aangepast naar 'parkeerterrein', waarbij de bebouwingsregels (hoogte niet meer dan 1.70 meter en verticale diepte niet meer dan 1 meter) uit het vigerende plan overgenomen worden.
5. In het uitbreidingsgedeelte van camping De Krakeling wordt het niet wenselijk geacht dat stacaravans kunnen worden opgericht. Aan artikel 13.1 van de planregels wordt derhalve een nieuw sub toegevoegd met de volgende formulering: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – stacaravans uitgesloten', voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans'. Daarnaast wordt aan



artikel 1 (Begrippen) van de planregels een nieuw lid toegevoegd met daarin opgenomen een omschrijving van het begrip 'kampeermiddel', welke als volgt komt te luiden: 'een tent, tentwagen, kampeerauto of (tour)caravan, niet zijnde een stacaravan, voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf'.

### Wijzigingen verbeelding

1. De zuidwestelijke grens van de bestemming Bedrijf ter hoogte van de Zwitsersekade wordt aangepast aan de eigendomssituatie.

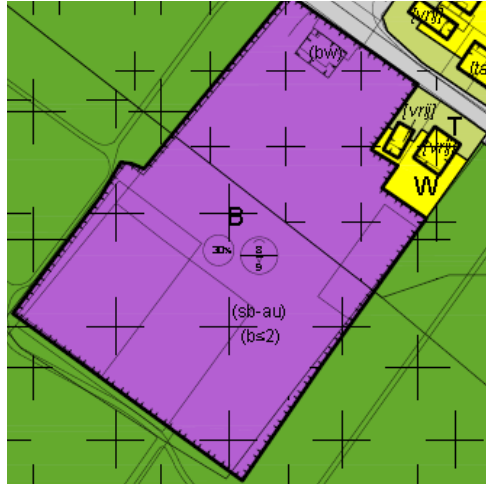


Ontwerp



Vaststelling

2. De bedrijfswoning ter plaatse van het bedrijfsterrein aan de Waterlooweg (Autodemontagebedrijf E. Kooy BV) krijgt een woonbestemming. Het bouwvlak op de bedrijfsbestemming wordt verkleind waarbij het bouwvlak volledig bebouwd worden.



**Ontwerp**



**Vaststelling**

3. De plangrens nabij kamp Zeist wordt enigszins te worden verlegd, om er zo voor te zorgen dat er een naadloze aansluiting ontstaat op het nabij gelegen bestemmingsplan.



**Ontwerp**

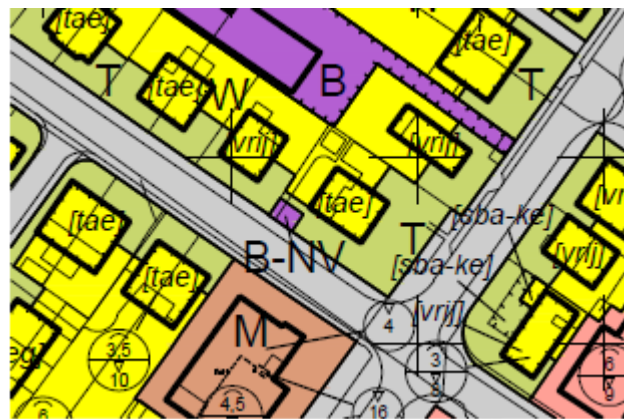


**Vaststelling**

4. Ter hoogte van Oude Postweg 121 wordt de op prive-eigendom liggende verkeersbestemming vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', nu betreffende gronden onderdeel zijn van de tuin, behorend bij Oude Postweg 121. Het nabijgelegen trafostation krijgen de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening.

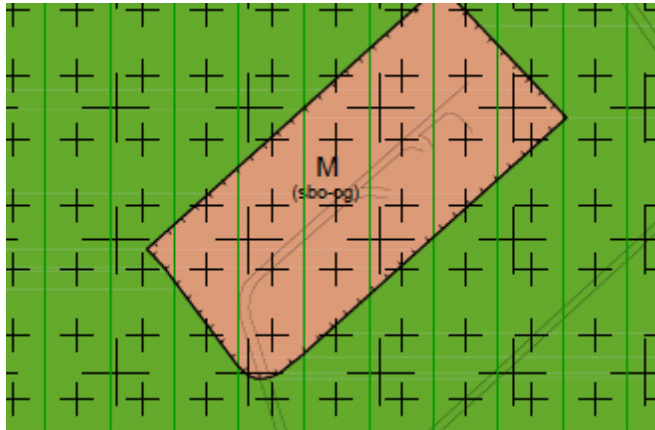


Ontwerp

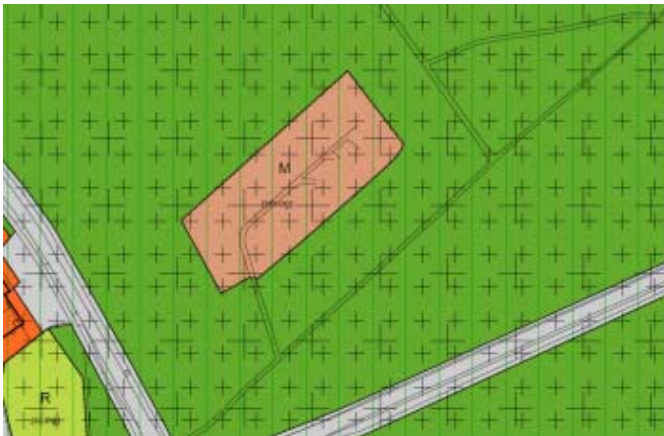


Vaststelling

5. De begrenzing van het bestemmingsvlak ter hoogte van de hoek Jagersingel / Woudenbergseweg wordt aangepast aan de kadastrale grenzen / eigendomssituatie. De aanduiding 'specifieke vorm van bos – opslag groenafval' wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van maatschappelijk – opslag groenafval'.



**Ontwerp**

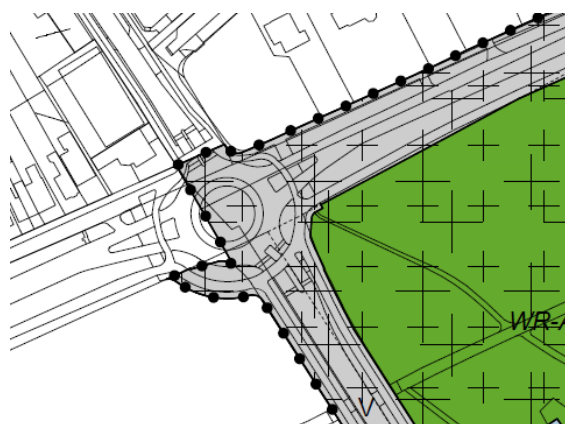


**Vaststelling**

6. De plangrens ter hoogte van de rotonde Laan van Beek en Royen en de 2<sup>e</sup> Hogeweg wordt enigszins aangepast. Hierdoor sluiten de bestemmingsplannen goed op elkaar aan. De rotonde krijgt een verkeersbestemming.



**Ontwerp**



**Vaststelling**

7. In het ontwerp-bestemmingsplan is het aangeduide deel 'specifieke vorm van verkeer – onverhard parkeerterrein' niet geheel juist overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Woudenbergseweg e.o. uit 2004. De aanduiding wordt aangepast naar 'parkeerterrein' en de begrenzing wordt enigszins aangepast, overeenkomstig de wijze zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.



**Ontwerp**



**Vaststelling**

8. In oktober 2011 is door de raad een projectbesluit vastgesteld ten behoeve van de aanleg van een 5e hockeyveld en de herinrichting van het bijbehorende parkeerterrein op het sportpark Schaerweijde aan de Krakelingweg 5. Dit projectbesluit is in zijn geheel overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Eén van de gevolgen van de effectuering van het projectbesluit is dat de afslagplaats en de drivingrange van de golfclub in enige mate in oostelijke richting moeten opschuiven. Alhoewel deze aanpassing uitdrukkelijk in de planomschrijving van het projectbesluit is vermeld, is door de initiatiefnemers echter helaas verzuimd om dit aspect van het reconstructieplan onderdeel uit te laten maken van het projectbesluit. Door deze omissie is deze wijziging ook niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bouwvlak nu zodanig op de verbeelding aan te passen dat bouw van de drivingrange mogelijk wordt gemaakt. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat het hier om een relatief ondergeschikte aanpassing in de verbeelding gaat waarbij de planregels niet behoeven te worden gewijzigd. Het bouwvlak ter plaatse van Golfclub Schaerweijde (Krakelingweg 5) wordt derhalve iets vergroot.



**Ontwerp**



**Vaststelling**



9. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden bij de scouting aan het Padvinderslaantje ten onrechte de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' wordt derhalve bij de scouting aan het Padvinderslaantje verwijderd.



**Ontwerp**

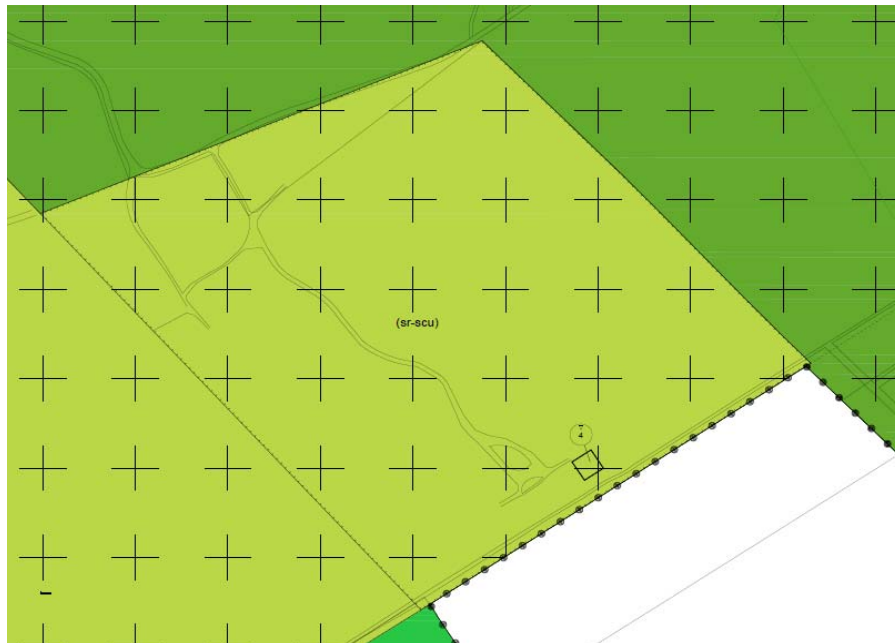


**Vaststelling**

10. In het uitbreidingsgedeelte van camping De Krakeling wordt het niet wenselijk geacht dat stacaravans worden opgericht. Ter plaatse van het uitbreidingsgedeelte van camping De Krakeling wordt derhalve de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – stacaravans uitgesloten' opgenomen.



**Ontwerp**



**Vaststelling**



