

GEMEENTE ZEIST

Nota van Inspraak en Vooroverleg 'Voorontwerpbestemmingsplan Beukbergen 2018'

Datum : 6 maart 2018
Versie : 04
Proj.nr. : 06.158
Auteurs : mRO b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. BEANTWOORDING REACTIES VOOROVERLEG.....	5
2.1 HDSR	5
2.2 Provincie Utrecht.....	6
2.3 Gemeente Soest	6
3. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES	7
3.1 INPRAAKREACTIE 1	7
3.2 INPRAAKREACTIE 2.....	7
3.3 INPRAAKREACTIE 3.....	9
4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	11
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties en vooroverleg	11
4.2 Ambtshalve aanpassingen	11

1. INLEIDING

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Beukbergen heeft van 16 november tot en met 27 december 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie naar voren brengen. In die periode is door 3 insprekers een reactie ingediend. Daarnaast zijn drie overlegreactie ontvangen.

In deze nota van inspraak wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende reacties en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het voorontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte inspraakreacties en enkele ambtelijke wijzigingen.

2. BEANTWOORDING REACTIES VOOROVERLEG

2.1 HDSR

<i>Reactie:</i>	<p>Het waterschap heeft een aantal vragen en opmerkingen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Hoe wordt omgegaan met het hoogteverschil van 7 meter of meer?• In het hele plan dient verwezen te worden naar het juiste Waterbeheerplan.• Opnemen resultaten digitale watertoets.• Aangeven of er wel/niet sprake is van (potentieel) extra verharding.• Toevoegen in planregels (niet alleen bij verkeer): “waaronder water en waterhuishoudkundige voorzieningen”
<i>Reactie gemeente:</i>	<ul style="list-style-type: none">• Beukbergen ligt circa 5 meter boven NAP en op zand, maar wel in een afgegraven kuil met flinke hoogteverschillen ten opzichte van de omgeving. Om toch goed te kunnen infiltreren en wateroverlast ook bij hevige stortbuien te voorkomen, is op Beukbergen infiltratierolering onder de infrastructuur aangelegd, met een doorsnede van 90 centimeter. Als de buffercapaciteit van het infiltratieriool niet voldoende is, stroomt het water over in de wadi op het terrein (het groengebied in de centrale ring). Verder is de infrastructuur zo aangelegd dat deze ook nog kan vollopen zonder dat dit gevolgen heeft voor de hoger gelegen woonkavels. Ten behoeve van het vuilwater is er een apart vuilwaterriool dat via een pompput naar het riool van de Amersfoortseweg gaat.• De foutieve verwijzing naar een verouderd waterplan is aangepast.• De resultaten van de digitale watertoets zijn toegevoegd (geen waterbelang) .• Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd de vergunde en grotendeels uitgevoerde herinrichting van Beukbergen planologisch vast te leggen. Het plan biedt geen mogelijkheden om meer woongebied aan te leggen dan in het geldende bestemmingsplan al mogelijk was. Op een aantal aangewezen wijzigingslocaties kunnen de bestaande vrijstaande huurwoningen worden vervangen door nieuwe twee-onder-één-kap-woningen. Dat heeft geen gevolgen voor de waterberging, omdat deze locaties in de huidige situatie al geheel zijn verhard. Wel biedt het plan mogelijkheden om in wijzigingsgebied 4 nog maximaal 12 nieuwe rijenwoningen toe te voegen (ten opzichte van de bestaande situatie) en in wijzigingsgebied 2 nog een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen. Als voorwaarde voor een dergelijke wijziging is in de regels opgenomen dat daarbij wel aan de geldende normen voor waterberging moet worden voldaan en geen materialen worden gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken (zoals lood, koper en zink).• De bestemmingsomschrijvingen van de andere bestemmingen zijn aangevuld met “water en waterhuishoudkundige voorzieningen”.
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze reactie van het hoogheemraadschap:</p> <ul style="list-style-type: none">• is de watertoets alsnog uitgevoerd;• is de toelichting aangevuld,;• zijn de bestemmingsomschrijvingen van de overige bestemmingen aangevuld met water en waterhuishoudkundige voorzieningen;• is in de wijzigingsvoorwaarden voor de nieuwe ontsluitingsweg en voor wijzigingsgebied 4 opgenomen dat vooraf overleg met het waterschap is vereist en geen materialen mogen worden gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken.

2.2 Provincie Utrecht


<i>Reactie:</i>	Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Met dank voor deze reactie.
<i>Conclusie:</i>	De reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.3 Gemeente Soest

<i>Reactie:</i>	Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Met dank voor deze reactie.
<i>Conclusie:</i>	De reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

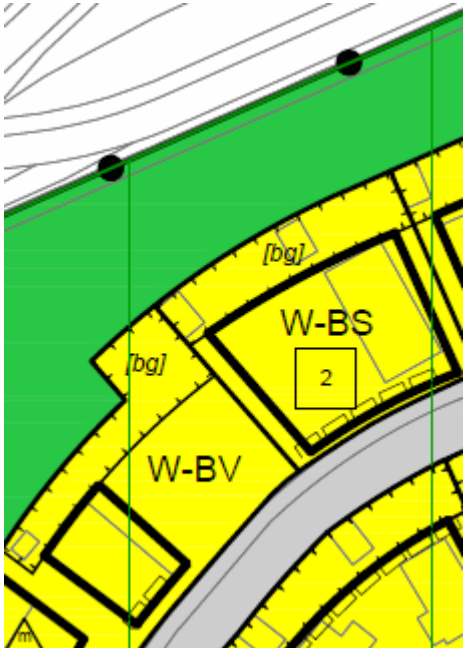
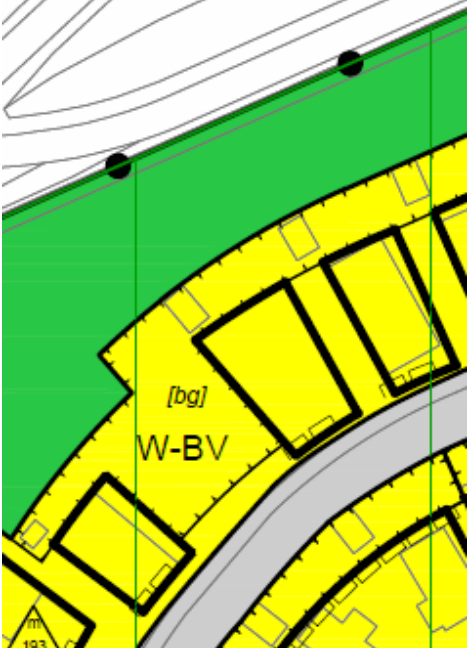
3. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

3.1 INPRAAKREACTIE 1

<i>Reactie:</i>	Inspreekster heeft een kavel (Beukbergenhof 61) gekocht met een optie voor 2 wooneenheden. In het voorontwerpbestemmingsplan is dat niet meer mogelijk. Inspreekster verzoekt om dit te herstellen.
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Volgens het geldende bestemmingsplan mogen er inderdaad 2 woningen worden gebouwd. Dat zal in het nieuwe plan worden hersteld. In het nieuwe plan zal de mogelijkheid om in het betreffende bouwvlak 2 woningen te bouwen, worden overgenomen.</p>  <p><i>Fragment geldende bestemmingsplan met 2 wooneenheden.</i></p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze reactie is de verbeelding aangepast. Ter plaatse van het bouwvlak op Beukbergenhof 61 zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan.

3.2 INPRAAKREACTIE 2

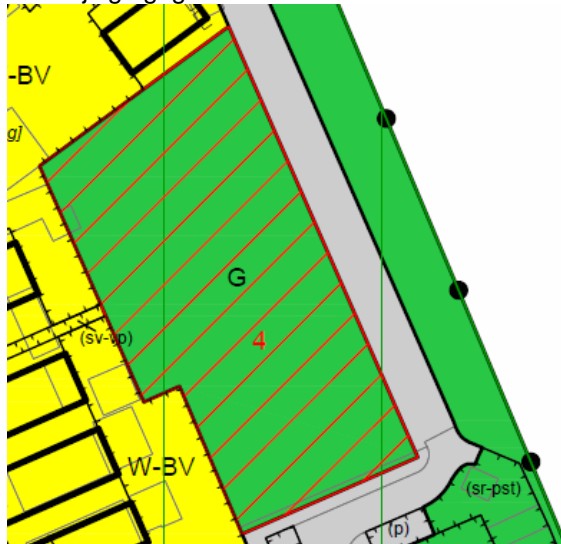
<i>Reactie:</i>	Inspreekster verzoekt voor haar perceel (Beukbergenhof 17) het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen (bg)' te vergroten richting straat. Een afbeelding is ingevoegd.
-----------------	---

	<p>Inspreker wil graag weten wat de reden is van het opnemen van één bouwvlak voor Beukbergenhof 19 en 21, in plaats van per perceel één bouwvlak.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Gelet op het uitzonderlijke brede perceel van reclamanten kan het in dit bijzondere geval geen kwaad om hier ook naast de woonwagen bijgebouwen toe te staan. Wel dient daarbij enige afstand tot de weg te worden gehouden. Het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen (bg)' zal dan ook op verzoek van reclamant worden vergroot. Om niet te dicht op de weg te komen zal het gebied op 2 meter achter de voorgevel beginnen en loopt het door tot de zijdelingse perceelsgrens. Zie de aangepaste verbeelding hieronder.</p> <p>Beukbergenhof 19 en 21 liggen in de ring. Omdat deze percelen aan de binnenzijde van de ring smaller zijn, kon hier niet 5 meter tussen de bouwvlakken worden aangehouden en hebben ze in het voorontwerp een bouwstrook gekregen met gebruikmaking van de regeling om vanwege brandveiligheid te clusteren. Omdat het bouwvlak op het aangrenzende perceel op ruime afstand van de perceelsgrens is gesitueerd, is het hier met het nodige passen en meten toch mogelijk om 2 bouwvlakken op te nemen met een onderlinge afstand van 5 meter. De verbeelding is aangepast conform het verzoek van reclamant. Hieronder is een kaartfragment opgenomen van de aangepaste verbeelding (rechts) met een breder gebied voor de bijgebouwen en op het aangrenzende perceel 2 bouwvlakken.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <p><i>Kaartfragment oud.</i></p> <p><i>Kaartfragment aangepast.</i></p> </div>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p>Naar aanleiding van deze reactie is de verbeelding aangepast. Het gebied voor de bijgebouwen is ter plaatse van het perceel Beukbergenhof 17 verruimd en de bouwstrook voor 2 wooneenheden ter plaatse van Beukbergenhof 19 en 21 is gewijzigd naar 2 bouwvlakken met 5 meter daartussen.</p>

3.3 INPRAAKREACTIE 3

<p><i>Reactie:</i></p>	<p>1. <i>Planproces:</i> Stichting Milieuzorg Zeist (hierna SMZ) geeft een samenvatting van het planproces en de belangrijkste verschillen ten opzichte van het vorige plan: te weten, van maximaal 220 wooneenheden naar maximaal 241 wooneenheden en van 3 woonbestemmingen naar 2 woonbestemmingen.</p> <p>2. <i>Inhoudelijke aspecten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • SMZ vraagt zich af waarom nu wordt gesproken over het bestemmingsplan Beukbergen en niet zoals voorheen over het bestemmingsplan WWC Beukbergen? Dat kan volgens de SMZ verwarring geven met het aangrenzende landgoed Beukbergen. • Het is SMZ opgevallen dat het “conserverende” plan nu 4 wijzigingsbevoegdheden bevat, terwijl er in het plan van 2011 maar 1 wijzigingsbevoegdheid zat. • In wijzigingsgebied 4 is bovendien een stuk ten oosten van de bestaande landweg meegenomen dat in 2011 nog de bestemming ‘Groen’ had. Het gaat hier om een grotendeels onbebouwd gebied (waar in het zuidelijke deel een paardenbak en paardenstalling aanwezig zijn), met waarschijnlijk een helling. SMZ verzoekt om voor deze groenstrook ten oosten van de landweg vast te houden aan de bestemming ‘Groen’ zoals ook in het plan van 2011 opgenomen. • Verder verzoekt SMZ om bij de verkaveling in wijzigingsbevoegdheid 4 rekening te houden met de bestaande bomen (natuurinclusief ontwerpen). • Het is SMZ niet duidelijk welke duurzaamheidseisen worden gesteld aan de via wijziging te bouwen woningen? Het zou goed zijn daarbij te verwijzen naar de door de gemeenteraad vastgesteld Brede Milieuvisie (gasloze nieuwbouw zo heeft SMZ begrepen en energie-eisen). • SMZ ziet het als positief dat de historische roedenverkaveling van de “Wegh der Weegen” een dubbelbestemming heeft gekregen in het bestemmingsplan. <p>3. <i>Conclusie:</i> Ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen vraagt SMZ zich af of daaraan geen aanvullende voorwaarden zouden moeten worden gesteld en of niet toch de bestemming ‘Groen’ moet worden gegeven aan bepaalde delen, ten einde al bij voorbaat bepaalde waarden veilig te stellen.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>1. De SMZ geeft een adequate samenvatting van proces en belangrijkste verschillen. Dit behoeft geen verdere reactie van de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In dit plan zijn de regels voor Beukbergen zoveel mogelijk gelijk getrokken met de regels voor andere woonwijken in Zeist, zoals dat ook al in het vorige bestemmingsplan het geval was. Het is de bedoeling dat Beukbergen een woonwijk van Zeist wordt. Daarom wordt niet langer gesproken over het woonwagencentrum (WWC). • Het bestemmingsplan van 2011 kende maar 1 wijzigingsbevoegdheid (een extra ontsluitingsweg), maar ook een aantal bij recht toegekende bouw- en gebruiksmogelijkheden die op dit moment nog niet zijn ingevuld (zoals de bouwmogelijkheden die in het nieuwe plan zijn mogelijk gemaakt via planwijziging in wijzigingsgebied 4). In het nieuwe plan zijn deze bouwmogelijkheden bij recht vervangen door een wijzigingsbevoegdheid omdat er op dit moment voor deze locatie nog geen concrete bouwaanvragen zijn ingediend, maar wel wordt vastgehouden aan de mogelijkheid om hier ook in de toekomst nog te kunnen voorzien in extra plaatsen ten behoeve van de lokale woningbehoefte van Beukbergen. • Wat betreft de strook grond ten oosten van de landweg: daarvoor kan

worden tegemoet gekomen aan het verzoek van de SMZ. Het is niet de bedoeling om ook ten oosten van de landweg te voorzien in woningbouw. Het plan zal hierop worden aangepast. Wijzigingsgebied 4 zal worden begrensd door de landweg. De groenstrook ten oosten van de landweg is uit wijzigingsgebied 4 geschrapt. Zie hieronder de aangepaste begrenzing van wijzigingsgebied 4.



Kaartfragment: aanpassing wijzigingsgebied 4.

- In wijzigingsgebied 4 zijn in de toekomst nieuwe woonwagens of woningen voorzien. Om de tijdelijke 'groene' situatie goed te kunnen beheren zijn hier 'tijdelijk' bomen geplant. Die staan echter in de weg aan een goede verkaveling van het wijzigingsgebied en zullen dus ook niet worden meegenomen in een toekomstige verkaveling. Dat betekent niet dat de toekomstige verkaveling niet zorgvuldig kan worden ontworpen.
 - Voor de nieuwe via planwijziging op Beukbergen te bouwen woningen, geldt net als voor nieuwe woningen elders, het beleid van de Brede Milieuvisie Zeist.
2. Aan het verzoek van de SMZ ten aanzien van de groenbestemming voor de strook ten oosten van de landweg is tegemoet gekomen.
 Wat betreft de wijzigingsbevoegdheden: juist door bouwmogelijkheden bij recht in een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zijn extra sturingsmogelijkheden.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze reactie is de verbeelding aangepast. Wijzigingsgebied 4 is begrensd tot binnenzijde van de bestaande landweg. Het gebied ten oosten van de landweg behoudt de groenbestemming.
 Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding om het plan aan te passen.

4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties en vooroverleg

Als gevolg van de inspraakreacties en het vooroverleg is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.

In het plan zijn de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties

Naar aanleiding van de reactie van het hoogheemraadschap:

- is de watertoets alsnog uitgevoerd;
- is de toelichting aangevuld,;
- zijn de bestemmingsomschrijvingen van de overige bestemmingen aangevuld met water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- en is in de wijzigingsvoorwaarden voor de nieuwe ontsluitingsweg en voor wijzigingsgebied 4 opgenomen dat vooraf overleg met het waterschap is vereist.

Naar aanleiding van inspraakreactie 1 is de verbeelding ter plaatse van Beukbergenhof 61 aangepast. Ter plaatse van het desbetreffende bouwvlak zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan. Als gevolg daarvan voorziet het plan niet langer in maximaal 241 woningen maar in maximaal 242 woningen. De regels en de toelichting zijn daarop aangepast.

Naar aanleiding van inspraakreactie 2 is de verbeelding op 2 onderdelen aangepast. Het gebied voor de bijgebouwen is ter plaatse van Beukbergenhof 17 verruimd en de bouwstrook voor 2 wooneenheden ter plaatse van Beukbergenhof 19 en 21 is gewijzigd naar 2 bouwvlakken met 5 meter daartussen.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de SMZ is de verbeelding aangepast. Wijzigingsgebied 4 is begrensd tot binnenzijde van de bestaande landweg. Het gebied ten oosten van de landweg behoudt de groenbestemming.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve wijzingen doorgevoerd, anders dan tekstuele verbeteringen (zonder inhoudelijke wijzigingen).