

## Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuidwest

**Volgnummer:** 1  
**Datum inspraakreactie:** 15 maart 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet ten aanzien van het perceel Blikkenburgerlaan 2 (scholengemeenschap Schoonoord) het verzoek tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- a. Het huidige bebouwingspercentage van 40% verhogen naar 45%.
- b. Een deel van de bestemming 'Buitenplaats' dat ligt langs de Blikkerburgerlaan en aansluit op de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'.

### *Reactie gemeente*

- a. Het verhogen van het bebouwingspercentage van 40 naar 45% leidt niet tot een aantasting van het cultuurhistorisch karakter van de buitenplaats Schoonoord. Om deze reden en om flexibiliteit te bieden aan het scholencomplex voor toekomstige ontwikkelingen, wordt het bebouwingspercentage op het perceel Blikkenburgerlaan 2 in de bestemming 'Maatschappelijk' verhoogd naar 45%.
- b. De gronden gelegen langs de Blikkenburgerlaan, waarvoor inspreker een bestemmingswijziging vraagt, zijn ecologisch waardevol, onder andere door de historische bomenlaan die hierin ligt. In de bestemming 'Buitenplaats' worden deze waarden voldoende beschermd. Dit geldt niet voor de bestemming 'Maatschappelijk'. Om deze reden zal de gemeente dan ook geen medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming van deze gronden. Overigens zijn gronden met de bestemming 'Buitenplaats' tevens bestemd voor de ontsluiting van op de buitenplaats gelegen functies, zoals het scholencomplex Schoonoord. Wel dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden bij de aanleg van nieuwe wegen, wanneer de oppervlakte groter is dan 10 m<sup>2</sup>.

### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan:

1. Verbeelding: bebouwingspercentage op het perceel Blikkenburgerlaan 2 binnen het bouwvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' verhogen van 40 naar 45%.

**Volgnummer:** 2  
**Datum inspraakreactie:** 24 maart 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

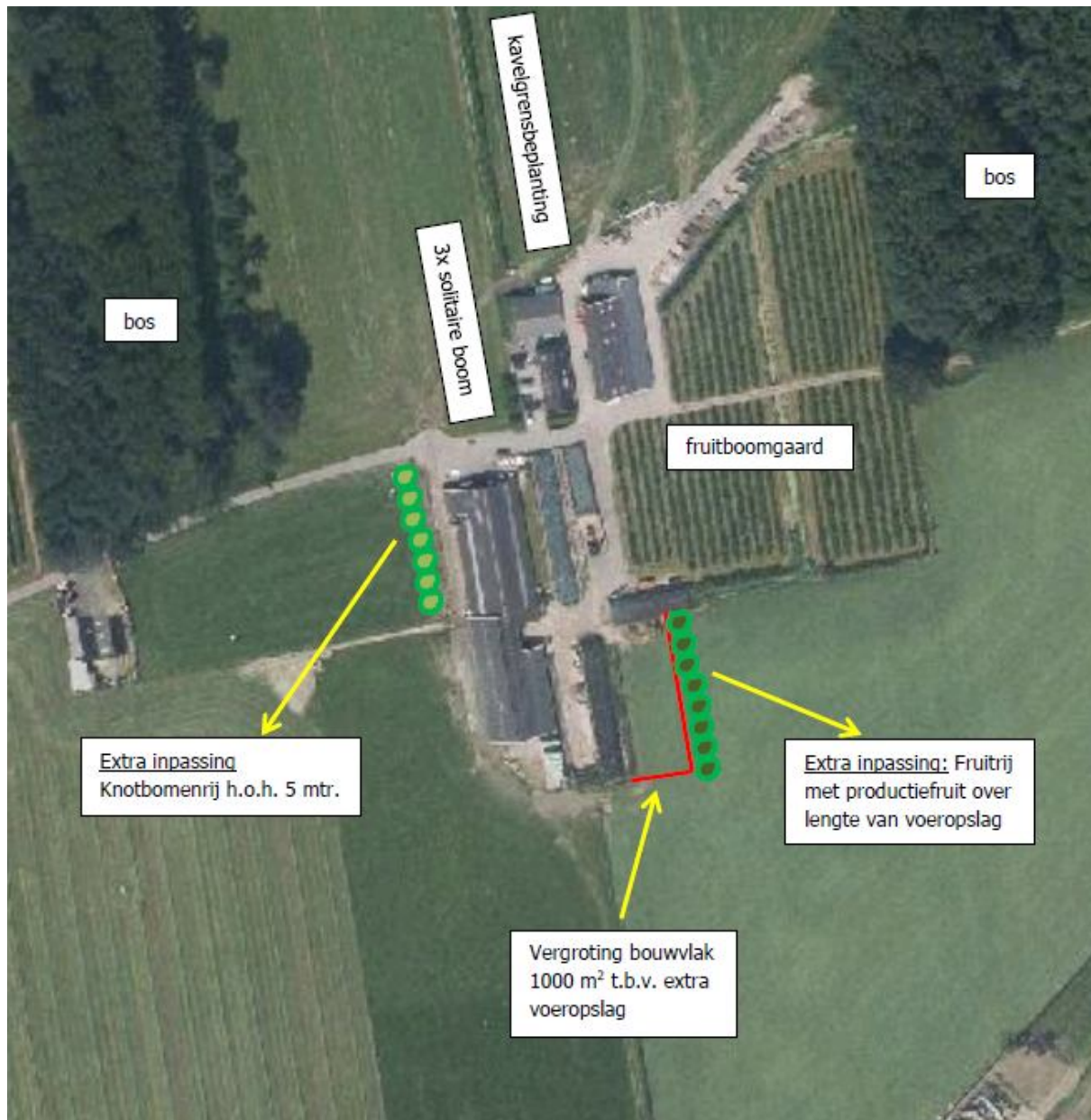
Inspreker doet het verzoek om het agrarisch bouwvlak op het perceel Tolakkerlaan 1 te vergroten naar 1,5 hectare. Reden hiervoor is om rekening te kunnen houden met toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast heeft inspreker meer ruimte nodig voor kuilopslag, welke binnen het bouwvlak dient plaats te vinden, als gevolg van de regels die het waterschap aan agrariërs stelt. Inspreker verzoekt om het bouwvlak in de zuidoosthoek van het huidige bouwvlak uit te breiden. Mocht dit betekenen dat hiermee de oppervlakte van het bouwvlak groter wordt dan 1,5 hectare, dan verzoekt inspreker het bouwvlak aan de noordkant te verkleinen.

Op 22 november 2017 verzoekt inspreker het bouwvlak tot 1.000 m<sup>2</sup> te vergroten in plaats van de eerder verzochte vergroting. Reden hiervoor is dat in dit geval geen watercompensatie nodig is.

### *Reactie gemeente*

Eén van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan is dat ruimte geboden dient te worden aan bestaande agrarische bedrijven. Agrarische bouwvlakken kunnen vergroot worden tot maximaal 1,5 hectare, mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en de uitbreiding landschappelijk ingepast wordt. De oppervlakte van het toekomstige bouwvlak is minder dan 1,5 hectare. De uitbreiding van het bouwvlak is noodzakelijk voor toekomstige ontwikkelingen van het agrarisch bedrijf op Tolakkerlaan 1. Daarnaast heeft inspreker meer ruimte nodig voor kuilopslag, welke binnen het bouwvlak plaats dient te vinden, als gevolg van de regels die het waterschap aan agrariërs stelt. Tenslotte is door inspreker een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie figuur 1), waaruit blijkt dat de vergroting van het bouwvlak landschappelijk aanvaardbaar is. In het ontwerpbestemmingsplan

wordt dan ook het agrarisch bouwvlak van het perceel Tolakkerlaan 1 met 1.000 m<sup>2</sup> in zuidoostelijke richting vergroot.



**Figuur 1: Landschappelijk inpassingsplan Tolakkerlaan 1**

Het landschappelijk inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Regels: in de bestemming 'Agrarisch – Landschap' het landschappelijk inpassingsplan voor de Tolakkerlaan 1 als voorwaardelijke verplichting opnemen
2. Verbeelding: het agrarisch bouwvlak op het perceel Tolakkerlaan 1 vergroten in zuidoostelijke richting met 1.000 m<sup>2</sup>.

**Volgnummer:** 3  
**Datum inspraakreactie:**

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet het verzoek om op het perceel Driebergseweg 26 naast de functie kantoor ook de bestemming horeca en studentenhuisvesting mogelijk te maken. Door een bredere bestemming op dit perceel met kantoor te leggen, kan leegstand voorkomen worden.

#### *Reactie gemeente*

Het perceel Driebergseweg 26 heeft momenteel de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'kantoor'. Het pand is de laatste jaren in gebruik geweest als kantoor. Omdat het pand dichtbij het stationsgebied Driebergen-Zeist is gelegen en nabij drukke wegen, is een andere functie naast wonen en kantoor niet onredelijk, om leegstand te voorkomen. Om deze reden wordt op dit perceel ook de aanduiding 'horeca' opgenomen. In de regels wordt bepaald dat horeca tot en met maximaal categorie 1 uit de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Dit is in lijn met het aan de overkant van de Driebergseweg gelegen perceel met een horecabestemming. Binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied' is studentenhuisvesting niet toegestaan, omdat een woning slechts bestemd is voor de bewoning van één huishouden. Het mogelijk maken van het splitsen van de woning in meerdere wooneenheden, zoals inspreker vraagt, is niet wenselijk, omdat dit kan leiden tot overlast voor de omgeving. Aan dit deel van de inspraakreactie dan ook niet tegemoet gekomen.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Regels: in de bestemming 'Wonen – Buitengebied' opnemen dat ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' tevens horeca tot en maximaal categorie 1 uit de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan.
2. Bijlage regels: Staat van Horeca-activiteiten toevoegen
3. Verbeelding: op het perceel Driebergseweg 26 de functieaanduiding 'horeca' opnemen.

**Volgnummer:** 4  
**Datum inspraakreactie:** 12 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet ten aanzien van het perceel Koeburgweg 2 het verzoek tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- a. Het wijzigen van de bestemming van 'Buitenplaats' naar 'Wonen'. De woning op Koeburgweg 2 heeft geen relatie met de buitenplaats Tallyhoo Cottage, aldus inspreker.
- b. De inham van het gezamenlijke bouwvlak op het perceel Koeburgweg 2 en Driebergseweg 20A en 20B recht trekken
- c. Het atelier annex logeershuis, waarvoor zeven jaar geleden vergunning voor verleend is, opnemen in het bestemmingsplan.

#### *Reactie gemeente*

- a. Inspreker heeft gelijk dat de woning op het perceel Koeburgweg 2 geen relatie heeft met de buitenplaats Tallyhoo Cottage. Het wijzigen van de bestemming van dit perceel naar 'Wonen – Buitengebied', zoals inspreker verzoekt, zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats Tallyhoo Cottage. Om deze reden wordt de bestemming van het perceel Koeburgweg 2 gewijzigd van 'Buitenplaats' naar 'Wonen – Buitengebied'.
- b. Omdat de gemeente de bestemming van het perceel Koeburgweg 2 gaat wijzigen naar 'Wonen – Buitengebied', zie beantwoording onder a, betekent dit ook dat het gezamenlijke bouwvlak van Koeburgweg 2 en Driebergseweg 20A en 20B gesplitst gaat worden. Reden voor deze bestemmingswijziging is dat er geen relatie bestaat tussen de woning op Koeburgweg 2 en de buitenplaats Tallyhoo Cottage. Het rechte trekken van de inham van het bouwvlak zou juist betekenen dat de relatie tussen de woning op Koeburgweg 2 en de buitenplaats Tallyhoo Cottage wordt benadrukt. Om deze reden wordt dan niet tegemoet gekomen aan de wens van inspreker. Overigens zou het rechte trekken van de inham van voornoemd bouwvlak niet leiden tot meer bouw mogelijkheden voor inspreker.

- c. In de bestemming 'Wonen – Buitengebied', welke het perceel Koeburgweg 2 gaat krijgen, zijn regels opgenomen ten aanzien van beroep- of bedrijf aan huis. Een atelier valt onder een beroep- of bedrijf aan huis. Hetzelfde geldt voor functie van logeershuis, welke dit gebouw ook heeft. Daarom is het niet nodig om dit specifiek aan te duiden in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Verbeelding: de bestemming van het perceel Koeburgweg 2 wijzigen van 'Buitenplaats' naar 'Wonen – Buitengebied'.
2. Verbeelding: het maximum aantal wooneenheden voor het perceel Driebergseweg 20A en 20B verlagen van drie naar twee.

**Volgnummer:** 5  
**Datum inspraakreactie:** 18 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker geeft aan dat de zuidwestelijke wijken van Zeist zijn afgesloten van het buitengebied. Inwoners van deze wijken die naar de Uithof of Bunnik willen fietsen, zullen als gevolg hiervan ver moeten omrijden. Inspreker geeft twee mogelijke oplossingen aan:

- a. Een fietspad van de Lage Grond naar de Bisschopsweg. Waar de Lage Grond eindigt kan het pad worden doorgetrokken aan de noordzijde van de sloot tot aan de Bisschopsweg. Inspreker geeft aan dat deze gronden liggen op grondgebied van gemeente De Bilt.
- b. De Kouwenhovenselaan als fietspad doortrekken naar Brugakker. Overlast voor fauna kan voorkomen worden door een verbod op honden en brommers. De eigenaar kan worden ontzien door het fietspad op geschikte afstand om zijn bebouwing heen te leggen.

Door één of beide voorstellen te realiseren zullen meer mensen met de fiets gaan. Autokilometers worden omgezet in fietskilometers. Ook de Utrechtseweg zal worden ontlast.

#### *Reactie gemeente*

Ook de gemeente is voorstander van een goede bereikbaarheid van de zuidwestelijke wijken van Zeist met de fiets en het gebruik van de fiets ten koste van de auto zoveel mogelijk te stimuleren. Hieronder wordt ingegaan op de voorgestelde oplossingen van inspreker:

- a. Het klopt inderdaad dat de gronden waarop het pad op de Lage Grond doorgetrokken zou moeten worden naar de Bisschopsweg op grondgebied van de gemeente De Bilt ligt. Deze gronden vallen dus buiten het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest. In dit bestemmingsplan kan deze optie van inspreker dan ook niet meegenomen worden.
- b. De gronden waar inspreker op doelt, hebben de bestemming 'Bos'. Binnen deze bestemming zijn fiets- en voetpaden toegestaan. Of gebruik gemaakt wordt van deze gelegenheid, is afhankelijk van de medewerking van de eigenaar van deze gronden. De huidige eigenaar van de gronden heeft aangegeven niet bereid te zijn de gronden open te stellen voor fiets- en voetverkeer.

In de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest, vastgesteld op 31 maart 2016, heeft de gemeenteraad bovendien bepaald dat de Kouwenhovenselaan niet als fietspad doorgetrokken wordt naar de Brugakker. Belangrijkste argument hiervoor is de gevreesde aantasting van de aanwezige flora en fauna in dit gebied.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

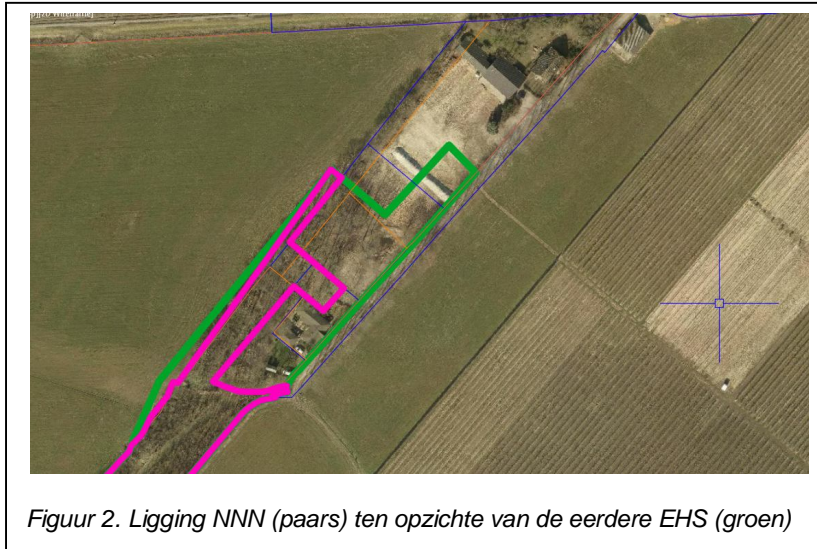
**Volgnummer:** 6  
**Datum inspraakreactie:** 19 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet het verzoek om de bestemming van een deel van de gronden van het perceel Tiendweg 28 te wijzigen van 'Bos' naar 'Wonen'. De betreft het zuidelijk deel van het perceel. Hiervoor zijn in het verleden toezeggingen gedaan door de gemeente. Dit is echter niet (correct) verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest, aldus inspreker.

### *Reactie gemeente*

Het zuidelijk deel van het perceel Tiendweg 28 lag voorheen voor een gedeelte in de EHS (EHS heet overigens nu Natuur Netwerk Nederland). Bij het vaststellen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de ligging van de NNN aangepast. Een deel van het perceel Tiendweg 28 is hiermee uit de NNN gehaald. Op dit gedeelte zal de gemeente dan ook de bestemming 'Wonen' leggen, conform verzoek inspreker. De aanduiding 'carport' wordt verwijderd, aangezien deze toegestaan is in de bestemming 'Wonen' en niet specifiek aangeduid hoeft te worden. Ter verduidelijking is hieronder in groen de ligging van de oude EHS weergegeven en in paars de ligging van de nieuwe NNN.



### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Regels: in de bestemming 'Bos' de bepalingen omtrent de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – carport' verwijderen
2. Verbeelding: bestemming 'Bos' op het gedeelte van het perceel Tiendweg 28 dat gelegen is buiten de NNN wijzigen in 'Wonen'.
3. Verbeelding: aanduiding 'specifieke vorm van wonen – carport' ter plaatse van de Tiendweg 28 verwijderen.

**Volgnummer: 7**

**Datum inspraakreactie:**

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker verzoekt ten aanzien van het perceel Lage Grond 1A het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- a. Opnemen in de regels dat de twee woningen op Lage Grond 1A geen beroep of bedrijf aan huis mogen hebben, conform het geldende bestemmingsplan voor deze locatie.
- b. Op de verkeersbestemming tussen de Brugakker en de drie woningen aan de Lage Grond in de gebruiksregels opnemen dat het verkeersgebruik slechts beperkt is. Inspreker stelt voor om de voorwaarden uit het recht van overpad ter hoogte van Lage Grond 1B als specifieke gebruiksregel op te nemen.

### *Reactie gemeente*

- a. De algemene lijn voor woonbestemmingen is dat een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. In het bestemmingsplan 'Lage Grond 1A' is echter expliciet in de gebruiksregels opgenomen dat een beroep of bedrijf aan huis niet is toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' is deze regel per abuis niet overgenomen voor de Lage Grond 1A. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze regel alsnog opgenomen.
- b. Een recht van overpad betreft een privaatrechtelijke bepaling. Een bestemmingsplan gaat echter over publiekrechtelijke mogelijkheden. Het is dan ook niet mogelijk om bepalingen uit

een recht van overpad over te nemen in het bestemmingsplan. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Regels: opnemen in de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen – Buitengebied' dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – lage grond' geen beroep of bedrijf aan huis is toegestaan.

**Volgnummer: 8**

**Datum inspraakreactie:**

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker verzoekt om het perceel Businglaan 18 te mogen splitsen in twee percelen van 1.000 m<sup>2</sup> om een tweede woning mogelijk te maken of een mantelzorgwoning.

#### *Reactie gemeente*

Het beleid van de gemeente (en ook van de provincie) ten aanzien van het buitengebied is dat nieuwe woningen in principe niet worden toegestaan. Uitzondering hierop is bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimte regeling, waarbij minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt moet worden om één woning terug te mogen bouwen. Bij de Businglaan 18 is hier geen sprake van. Het mogelijk maken van een tweede woning op het perceel Businglaan 18 past dan ook niet binnen het gemeentelijk beleid. Hieraan wordt geen medewerking verleend.

Voor het realiseren van een mantelzorgwoning gelden de regels ten aanzien van vergunningsvrij bouwen, zoals deze zijn opgenomen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Als hieraan voldaan wordt, dan kan vergunningsvrij een mantelzorgwoning worden gerealiseerd. Het is hiervoor niet nodig om het bestemmingsplan aan te passen. Indien inspreker de mogelijkheden hiervoor wenst te onderzoeken, kan hij daarvoor het beste een afspraak met het Bouwloket van de gemeente maken.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Volgnummer: 9**

**Datum inspraakreactie: 21 april 2017**

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet ten aanzien van het landgoed Rijnwijk, als mede-eigenaar, de volgende verzoeken tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. Inspreker wenst het landgoed te splitsen en een nieuw landgoed te creëren ten noorden van de spoorlijn Utrecht – Arnhem. Hiertoe wenst inspreker de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning aan de Businglaan, direct grenzend ten noordwesten van het perceel Businglaan nummer 14.  
Inspreker verzoekt tevens in het geval de gemeente voornoemde locatie niet geschikt te vinden voor een nieuwe woning, de locatie van het voormalige huis Rijnwijk als alternatieve locatie voor een nieuwe woning in het bestemmingsplan op te nemen. Op deze locatie, in het centrum van het landgoed, heeft tot in de negentiende eeuw een huis gestaan. Deze is echter afgebrand.
- b. Inspreker geeft aan dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat voor het kappen van een boom een omgevingsvergunning nodig. Inspreker stelt echter dat dit niet geldt voor het landgoed Rijnwijk, omdat deze locatie onder de Boswet valt. Inspreker verzoekt dan ook de regels in het bestemmingsplan hierin aan te passen.

#### *Reactie gemeente*

- a. Het beleid van de gemeente (en ook van de provincie) ten aanzien van nieuwe woningen in het buitengebied is heel strikt. Algemeen geldt dat de gemeente geen nieuwe woningen toestaat in het buitengebied. Alleen in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld Ruimte-voor-Ruimte of bij landgoederen, kan onder voorwaarden één of meerdere woningen worden

toegestaan. Dit beleid is in lijn met het provinciaal beleid. In het geval van landgoederen kan indien de exploitatie niet van het beheer en onderhoud van het landgoed niet sluitend is, beperkt rood worden toegevoegd. Dan moet wel eerst inzichtelijk gemaakt zijn dat niet op andere manieren (besparing, extra inkomstenbronnen) de exploitatie sluitend gemaakt wordt. Ook moet aangetoond worden dat door het toevoegen van rood de exploitatie voor een langere tijd sluitend blijft. In het geval van Landgoed Rijnwijk is niet onderbouwd of de extra woning nodig is voor het sluitend maken van de exploitatie. Om deze reden is er dan ook geen mogelijkheid voor de gemeente om binnen de provinciale kaders medewerking te verlenen aan het realiseren van een extra woning ten behoeve van de realisatie van een extra landgoed. Aan dit deel van de inspraakreactie komt de gemeente dan ook niet tegemoet.

- b. De Boswet is inmiddels overgegaan in de Wet natuurbescherming. Los daarvan staat de Bomenverordening van de gemeente Zeist van 2016. Daarin is opgenomen dat voor het kappen van elke boom in het buitengebied een omgevingsvergunning nodig. De regels in het bestemmingsplan zullen hier dan ook niet op aangepast worden.

### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer: 10**  
**Datum inspraakreactie: 25 april 2017**

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Het verbaast inspreker dat er geen enkele wijziging is aangebracht op de verbeelding. Het gaat in het bijzonder om de woningen op de percelen Bunsinglaan 2A, 2C en 2D. Tevens stelt inspreker dat de bijgebouwen ontbreken.
- b. Inspreker stelt dat geen consensus is bereikt in het gebiedsproces Bunsinglaan e.o., maar dat de gemeente op zekere hoogte wel kan instemmen met acht woningen op gronden van de eigenaar van de Kleine Breul (Laan van Rijnwijk 2). Inspreker stelt dit een merkwaardig standpunt van de gemeente te vinden, te meer omdat er sprake is van hoge natuurwaarden in het gebied en dat verdere verstening ongewenst is. Hiertoe verwijst inspreker naar een meegestuurde natuurtoets van Bureau Schenkeveld van 28 juni 2015.
- c. Inspreker stelt dat, op basis van de natuurtoets genoemd onder punt b, het perceel tussen Bunsinglaan 2D en Bunsinglaan 2 als natuurgebied bestemd dient te worden. Dit geldt ook voor de gronden van de eigenaar van de Kleine Breul, aldus inspreker.
- d. Inspreker stelt dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook de weilanden behorend bij Bunsinglaan 4 open moeten blijven. Inspreker verzoekt de gemeente deze gronden dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' te geven.
- e. Inspreker stelt dat uit wetenschappelijk onderzoek is gebleken dat Rood voor Groen in de praktijk leidt tot een verlies aan Groen. Inspreker vraagt hoe de natuurontwikkeling op de gronden van de eigenaar van de Kleine Breul gefinancierd worden en onderhouden. Ook vraagt inspreker hoe de gemeente tot acht woningen is gekomen als compensatie voor de natuurontwikkeling op gronden van de eigenaar van de Kleine Breul.
- f. Inspreker geeft aan dat de doorgang van dieren op de weilanden aan de Bunsinglaan en Laan van Rijnwijk nog meer beperkt zal worden als gevolg van woningbouw op deze percelen.
- g. Inspreker stelt dat Rood voor Groen niet gebruikt mag worden op landgoederen/buitenplaatsen/groene zones. Inspreker geeft aan dat de gemeente niet onderbouwt waarom hierop een uitzondering geldt voor de Kleine Breul.
- h. Inspreker geeft aan dat de bewoners van de Bunsinglaan niet betrokken zijn bij de plannen over bebouwing op de Kleine Breul en dit ondemocratisch te vinden.
- i. Het is inspreker niet duidelijk of de percelen behorend tot de Kleine Breul uitgezonderd zijn in het voorontwerpbestemmingsplan dan wel voor de komende tien jaar worden herbestemd volgens de huidige verbeelding. Inspreker ontvangt hier graag een helder standpunt over.
- j. Inspreker geeft aan dat er ruimte over moet blijven voor agrarische activiteiten, natuur en recreatie in de gemeente Zeist. Door het deelgebied Bunsinglaan e.o. uit te sluiten van het gehele plaatje, verwaarloost de gemeente de aspecten die het buitengebied zo aantrekkelijk maken, aldus inspreker.



### Reactie gemeente

- a. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen, zo ook voor de percelen aan de Bunsinglaan 2A, 2C en 2D. De ingetekende bouwvlakken zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Een verandering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is dat binnen de bestemming 'Buitenplaats' nu wel bijbehorende bouwwerken worden toegestaan bij woningen die in deze bestemming liggen. Voor de bouwregels is hiervoor aangesloten bij de regels ten aanzien van andere woningen in het buitengebied.
- b. Ten aanzien van het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. het volgende: zoals in de toelichting aangegeven, is er geen consensus bereikt tussen gemeente en ontwikkelende partijen over de hoeveelheid rood die toegevoegd mag worden als compensatie voor de natuurontwikkeling. Om deze reden is er voor de gronden van de Kleine Breul voor gekozen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Een mogelijke natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw op deze gronden wordt ook niet in het vervolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' opgenomen. De gronden van de eigenaar van de Kleine Breul zijn onderdeel van het plangebied 'Buitengebied Zuidwest' en zijn hier niet van uitgezonderd, in tegenstelling tot wat inspreker stelt.

Overigens kan op deze gronden gebruik worden gemaakt van een Rood-voor-Groen regeling, omdat de gronden van de Kleine Breul in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid zijn als Groene Contour. Dit houdt in dat hier op vrijwillige basis, zonder vergoeding van de overheid, natuur ontwikkeld kan worden. Om deze natuurontwikkeling te kunnen financieren is een beperkte hoeveelheid rood toegestaan. De stelling van inspreker dat deze regeling niet gebruikt mag worden voor landgoederen/buitenplaatsen/groene zones is niet correct.

Vanuit de eigenaar van de gronden van de Kleine Breul bestaat nog steeds de wens om woningen te ontwikkelen in combinatie met natuur. De gemeente is bereid met de eigenaar in gesprek te blijven waarin ook de directe omgeving, waaronder inspreker, betrokken wordt bij de planontwikkeling. Pas als dit gebeurt en er komt een overwegend gedragen plan, kan de gemeente de herontwikkeling van de Kleine Breul alsnog planologisch mogelijk maken. Dit gebeurt dan echter wel in een apart bestemmingsplantraject en wordt, zoals eerder aangegeven, niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'. Uiteraard dient dan rekening gehouden te moeten worden met de aanwezige natuurwaarden in het gebied.

- c. Zoals onder a aangegeven, heeft de gemeente bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan het huidige bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen. De gronden tussen Bunsinglaan 2 en Bunsinglaan 2D hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden'. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden, in lijn met de rest van het plangebied, de bestemmingen 'Agrarisch – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' gekregen. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- d. De gemeente is het met inspreker eens dat de gronden nabij het perceel Bunsinglaan 4 open dienen te blijven. Om deze reden hebben de gronden dan ook de bestemming 'Agrarisch – Landschap' gekregen. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is opgenomen dat gronden met deze bestemming bestemd zijn voor "*de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschapstype kampenlandschap*". Hiermee is het landschappelijk karakter van de weilanden nabij het perceel Bunsinglaan 4 voldoende geborgd en is het niet nodig om de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' ook op deze gronden te leggen. Overigens is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekoppeld aan de in het plangebied gelegen buitenplaatsen met bijbehorende monumentale structuren.
- e. Zie beantwoording onder punt b.
- f. Zie beantwoording onder punt b.
- g. Zie beantwoording onder punt b.
- h. Zie beantwoording onder punt b.



- i. Zie beantwoording onder punt b.
- j. Zie beantwoording onder punt b.

### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 11  
**Datum inspraakreactie:** 23 april 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker geeft aan dat hij sinds 2005 bezig is om twee bouwkavels mogelijk te maken op het perceel Tolakkerlaan 7 ter compensatie van de bedrijfsbeëindiging. De afbraak van de kassen en het ketelhuis op dit perceel levert een belangrijke bijdrage aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering van dit perceel en omgeving. Het conceptadvies van het Landschap Erfgoed Utrecht voor de Tolakkerlaan geeft voldoende aanknopingspunten om de wens van twee bouwkavels te realiseren, aldus inspreker. Inspreker gaat graag in gesprek met de gemeente over de details van de twee nieuwe bouwkavels.

### *Reactie gemeente*

Belangrijke voorwaarde om te bestemming van het perceel Tolakkerlaan 7 te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' was (en is nog steeds) dat omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd mogen worden in hun bedrijfsvoering. Voor het perceel Tolakkerlaan 7 geldt dit voor het fruitteeltbedrijf op het perceel Tolakkerlaan 15. Ten tijde van het voorontwerp van dit bestemmingsplan werd nog vanuit gegaan dat op het perceel Tolakkerlaan 7 onvoldoende ruimte aanwezig was om een spuitvrije zone tussen de boomgaard van Tolakkerlaan 15 en de nieuwe woning(en) op het perceel Tolakkerlaan 7 te realiseren.

Gemeente heeft voor het gehele gebied Tolakkerlaan e.o een zogenaamd gebiedsproces doorlopen, waarin is getracht de verschillende planinitiatieven in het gebied (stoppende agrarische bedrijven die gebruik willen maken van de ruimte-voor-ruimte regeling) te honoreren, tegelijkertijd een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen en de bestaande fruitteler geen belemmering in de bedrijfsvoering zou hebben.

In het voorontwerp is daartoe een inrichtingsvoorstel gepresenteerd waarin nog werd uitgegaan van een spuit vrije zone op de aanliggende gronden van het fruitteeltbedrijf. Ter compensatie voor het niet optimaal meer kunnen bewerken van de boomgaard, heeft fruitteler een extra bouwkavel gekregen in voornoemd inrichtingsvoorstel. Het merendeel van de belanghebbenden in het planproces kon zich indertijd vinden in het voorstel.

Echter met de fruitteler heeft gemeente geen definitieve overeenstemming kunnen bereiken.

Dit gegeven en de wijzigingen in het Activiteitenbesluit (binnen de fruitteelt moet gewerkt gaan worden met tenminste 75% driftreducerende technieken) hebben geleid tot een aanpassing van het eerder vernoemde inrichtingsvoorstel.

De wijziging van het Activiteitenbesluit maakt het mogelijk om met driftreducerende voorzieningen op het perceel Tolakkerlaan 7 van inspreker ruimte voor ruimte woningen te realiseren, zonder een spuitvrije zone op gronden van de fruitteler.

Voorwaarde hiervoor is wel dat dan een windhaag van 4,5 meter hoog en één meter breed of een houtwal van 4,5 meter hoog en vijf meter breed wordt opgericht tussen de nieuwe woning(en) en de boomgaard op het perceel Tolakkerlaan 15.

Om in aanmerking te komen voor twee nieuwe woningen op basis van Ruimte-voor-Ruimte op het perceel Tolakkerlaan 7, zou in principe minimaal 10.000 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt moeten worden. Er wordt echter maar ongeveer 6.500 m<sup>2</sup> gesloopt aan kassen. Alleen als voldoende extra kwaliteitswinst wordt geleverd, dan kan een tweede extra woning gerechtvaardigd worden. Om dit te onderzoeken is advies gevraagd aan het Landschap Erfgoed Utrecht. In dit advies worden een aantal kansen tot kwaliteitsverbetering gegeven. Belangrijkste kwaliteitsverbetering die bereikt kan worden is het doorbreken van de lintbebouwing langs de Tolakkerlaan, welke historisch gezien hier eigenlijk niet hoort.

Voor de Tolakkerlaan 7 is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarin de twee nieuwe woningen geclusterd worden en een verspringing in de rooilijn plaatsvindt. Daarnaast wordt de rest van het perceel Tolakkerlaan 7 "open gemaakt" door de haag langs het perceel te verwijderen en dit deel van het perceel in te richten als weiland. Hiermee wordt de lintbebouwing die ontstaan is langs de Tolakkerlaan, doorbroken en wordt weer een stuk openheid gecreëerd. Deze kwaliteitsverbetering van de Tolakkerlaan acht de gemeente voldoende om twee extra woningen op basis van Ruimte-voor-Ruimte toe te staan.

Aan het verzoek van inspreker wordt dan ook tegemoet gekomen.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- Regels: aan de regels als bijlage toevoegen het landschappelijk inpassingsplan voor de Tolakkerlaan 7
- Verbeelding: drie woonbestemmingen opnemen op het perceel Tolakkerlaan 7
- Verbeelding: gedeelte van het perceel Tolakkerlaan 7 bestemmen als 'Agrarisch – Landschap'

**Volgnummer: 12**  
**Datum inspraakreactie: 24 april 2017**

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker is niet gelukkig met de ontwikkelingen aan de Tolakkerlaan, waarbij voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt gaan worden en woningen hiervoor in de plaats komen. Inspreker is niet tegen deze ontwikkelingen, zolang het fruitteeltbedrijf op Tolakkerlaan 15 hier geen hinder van ondervindt. Inspreker benadrukt dat genoemde ruimtelijke ontwikkelingen voortvloeien uit een gebiedsproces dat nog niet is afgerond en waarover op veel punten nog geen overeenstemming is bereikt.
- b. Inspreker verzoekt om de bouwkael die gepland is ten noorden van Tolakkerlaan 9 te verplaatsen naar de locatie ten zuiden van Tolakkerlaan 3.
- c. Inspreker stelt vraagtekens bij het uitgevoerde spuitzoneonderzoek voor Tolakkerlaan 7 en stelt dat de conclusies niet automatisch gelden voor andere locaties. Inspreker kan alleen maar instemmen met een spuitvrije zone van dertig meter als de gemeente hier de volledige verantwoordelijkheid voor neemt. Dit geldt ook voor als in de toekomst de spuitvrije zone verbreed moet worden.
- d. Inspreker stelt dat er een tegenstrijdigheid bestaat tussen de oppervlakte van de spuitvrije zone. In de financiële onderbouwing wordt uitgegaan van 1,1 hectare, terwijl in de afbeelding van het voorkeursalternatief uitgegaan wordt van 20.745 m<sup>2</sup>. Inspreker verzoekt hier duidelijkheid in.
- e. Inspreker vraagt zich af waarom de spuitvrije zone volledig op grond van het fruitteeltbedrijf op de Tolakkerlaan 15 moet worden gerealiseerd. Inspreker stelt voor de spuitvrije zone dertig meter naar het westen op te schuiven.
- f. Inspreker stelt dat het behoud van de kas van 200 m<sup>2</sup> bij Tolakkerlaan 7 niet past binnen het provinciaal beleid en de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Inspreker geeft aan dat alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden en dus ook deze kas.
- g. Inspreker wenst inzage in de financiële onderbouwing behorend bij het gebiedsproces Tolakkerlaan e.o., en dan met name over de verwachte opbrengst van de nieuwe kavel van € 400.000,-. Tevens vindt inspreker het onwenselijk dat het beeld wordt geschetst dat de fruitteeler op Tolakkerlaan 15 bij de ontwikkeling van de bouwkael grote winst zou maken.
- h. Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan op te nemen welke gewasbeschermingsmiddelen toegestaan zijn in de spuitvrije zone.
- i. Inspreker geeft aan dat de bestemming 'Bedrijf' niet toegekend kan worden aan een opstal ten zuidoosten van het perceel Tolakkerlaan 15, omdat deze op slechts enkele meters van de boomgaard is gelegen en een bedrijf gezien kan worden als een gevoelig object.
- j. Inspreker vraagt zich af of de voorzieningen die hij gebruikt bij de teelt van aardbeien, kersen en frambozen onder permanente of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen vallen. Indien deze voorzieningen onder permanente teeltondersteunende voorzieningen vallen, dan

- dienen er meerdere bouwvlakken toegekend worden aan het perceel Tolakkerlaan 15, aangezien de huidige oppervlakte van deze voorzieningen groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>.
- k. Inspreker verzoekt om een duidelijk onderscheid tussen chemische en biologische gewasbeschermingsmiddelen. Tevens verzoekt inspreker om vast te leggen in het bestemmingsplan dat biologische gewasbeschermingsmiddelen toegestaan zijn binnen een spuitvrije zone.
  - l. Inspreker verzoekt om de functieaanduiding 'spuitvrije zone' op te nemen in de bestemming 'Agrarisch'.
  - m. Inspreker verzoekt om op te nemen in het bestemmingsplan dat de realisatie van hagelnetten tot een hoogte van zes meter is toegestaan.
  - n. Inspreker vraagt zich af of het wenselijk is om middels een afwijkingsbevoegdheid een kleinere spuitvrije zone dan vijftig meter toe te staan.
  - o. Inspreker stelt dat extensief recreatief medegebruik niet automatisch toegestaan zou moeten worden in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bos' en 'Natuur', vanwege nabijgelegen spuitzones.
  - p. Inspreker stelt dat binnen de bestemming 'Verkeer' ook mensen geregeld en gedurende langere perioden kunnen verblijven, waardoor deze bestemming ook gezien moet worden als een gevoelige functie voor bestrijdingsmiddelen. Inspreker doet de suggestie om het begrip 'gevoelige functies voor bestrijdingsmiddelen' dan ook anders vorm te geven.
  - q. Inspreker verzoekt om de exacte invulling van de bestemming 'Groen' vast te leggen in het bestemmingsplan, zodat duidelijk is waaraan de beplanting in deze bestemming dient te voldoen. Dit zelfde geldt voor de functieaanduidingen 'specifiek vorm van groen' voor de Tolakkerlaan en Bisschopsweg.
  - r. Inspreker vindt het van belang dat er bij de landschappelijke inpassingen geen habitat/biotoop wordt gecreëerd, waardoor de vogelstand van schadelijke soorten wordt vergroot met mogelijk negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van het fruitteeltbedrijf op de Tolakkerlaan 15.
  - s. Inspreker stelt dat nevenactiviteiten nu alleen mogelijk zijn middels een omgevingsvergunning. Inspreker vraagt zich af of het niet wenselijk is om nevenactiviteiten bij recht toe te staan.

#### *Reactie gemeente*

- a. In het gebied Tolakkerlaan speelt, zoals inspreker stelt, een aantal initiatieven voor nieuwe woningen middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Gemeente is bereid aan deze verzoeken mee te werken op voorwaarde dat omliggende bedrijven, zoals dat van inspreker, hier niet onevenredig in belemmerd worden. In de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan, die in 2016 is vastgesteld, is immers vastgelegd dat de agrarische sector één van de belangrijkste functies is voor het buitengebied. Bij verzoeken voor Ruimte-voor-Ruimte wordt het agrarisch belang dan altijd zwaar meegewogen.
- b. In november 2016 is op hoofdlijnen consensus bereikt over de gebiedsontwikkeling aan de Tolakkerlaan. De inrichtingsschets hiervan is in het voorontwerp van het bestemmingsplan vertaald. Over de afspraken omtrent uitwerking van deze inrichtingsschets is de gemeente sinds begin 2017 in onderhandeling geweest met inspreker. Tot op heden is niet tot overeenstemming gekomen.

Daarnaast is de situatie gewijzigd als gevolg van wijzigingen in het Activiteitenbesluit (binnen de fruitteelt moet gewerkt gaan worden met tenminste 75% driftreducerende technieken). Zo wordt het voor de percelen Tolakkerlaan 3 en 7 mogelijk om woningbouw door middel van Ruimte-voor-Ruimte mogelijk te maken, zonder dat het fruitteeltbedrijf op het perceel Tolakkerlaan 15 daar hinder van ondervindt. Voorwaarde hiervoor is wel dat dan een windhaag van 4,5 meter hoog en één meter breed of een houtwal van 4,5 meter hoog en vijf meter breed wordt opgericht tussen de nieuwe woning(en) en de boomgaard op het perceel Tolakkerlaan 15.

Deze ontwikkelingen houden in dat het niet meer nodig is om een spuitvrije zone in combinatie met een windhaag op te nemen op het perceel Tolakkerlaan 15, zoals nog in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het fruitteeltbedrijf aan de Tolakkerlaan 15 ondervindt dan ook geen hinder van de nieuwe woningen aan de Tolakkerlaan. Hiervoor is geen compensatie in de vorm van een nieuwe woning ten noorden van Tolakkerlaan 9 meer nodig. Deze bouwmogelijkheid wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen. Het verzoek van inspreker is dan ook ingehaald door recente ontwikkelingen.

- c. Het spuitzoneonderzoek voor Tolakkerlaan 7 is aangepast naar aanleiding van het gewijzigde Activiteitenbesluit. Hieruit blijkt dat onder een aantal voorwaarden woningbouw op de Tolakkerlaan 7 mogelijk is. Dit aangepaste onderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ook voor de Tolakkerlaan 3 is een spuitzoneonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat woningbouw mogelijk is op dit perceel als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit spuitzoneonderzoek wordt ook als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Voor de nieuwe woningen aan de Bisschopsweg 7 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin ook aandacht wordt besteed aan spuitzones. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt eveneens dat woningbouw op de Bisschopsweg 7 mogelijk is zonder het fruitteeltbedrijf aan de Tolakkerlaan 15 te belemmeren. De ruimtelijke onderbouwing voor de woningen aan de Bisschopsweg 7 wordt ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- d. Zoals onder b al aangegeven, is de situatie gewijzigd. Er is geen sprake meer van het opnemen van een spuitvrije zone op het perceel Tolakkerlaan 15, zoals in het voorontwerp nog wel sprake van was. De opmerking van inspreker is dan ook door de tijd ingehaald.
- e. In het gebiedsproces voor de Tolakkerlaan is gezocht naar een oplossing, waarbij ruimte geboden kan worden aan de verzoeken voor Ruimte-voor-Ruimte en de bedrijfsvoering van het fruitteeltbedrijf op Tolakkerlaan 15 zo min mogelijk belemmerd zou worden. De uitkomst van dit gebiedsproces is een inrichtingsschets, waarbij uitgegaan wordt van een spuitvrije zone van dertig meter rondom de bestaande en nieuwe woningen aan de Tolakkerlaan. Dit is als zodanig vertaald in dit bestemmingsplan. Zoals onder b al aangegeven, zijn de omstandigheden veranderd en is het niet meer nodig een spuitvrije zone op te nemen op het perceel van inspreker. Het verzoek van inspreker is dan ook door de tijd ingehaald.
- f. Op het perceel Tolakkerlaan 7 zijn nu nog kassen aanwezig. Deze gaan gesloopt worden. Tevens worden de nieuwe woningen geclusterd en zal de rooilijn verspringen. Hierdoor wordt de lintbebouwing langs de Tolakkerlaan, die historisch oneigenlijk is, doorbroken. Dit wordt als grote kwaliteitswinst gezien. Daarnaast wordt het resterende deel van het perceel Tolakkerlaan 7 ingericht als weiland. Hiermee wordt een stuk openheid teruggebracht en wordt de lintbebouwing nog meer doorbreken. Dit levert een flinke kwaliteitswinst op. Dit is reden dat in plaats van één woning, er twee woningen op basis van Ruimte-voor-Ruimte gerealiseerd mogen worden. Tevens is de gemeente van mening dat ook door deze grote ruimtelijke kwaliteitswinst er een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning aan Tolakkerlaan 7 is toegestaan. Aan dit deel van de inspraakreactie van inspreker wordt niet tegemoet gekomen.
- g. Zie beantwoording onder b en d.
- h. In het bestemmingsplan is bepaald dat in spuitvrije zones het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan. Dit betekent dat het gebruik van biologische bestrijdingsmiddelen wel toegestaan is binnen spuitvrije zones. In de regels zal dit verduidelijkt worden. Het is niet wenselijk om een lijst op te nemen welke bestrijdingsmiddelen precies wel en niet toegestaan zijn binnen een spuitvrije zone. Een dergelijke lijst verouderd snel vanwege nieuwe bestrijdingsmiddelen die op de markt komen of verandering in bestrijdingsmiddelen.
- i. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is als uitgangspunt genomen dat bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen dienen te worden. In het geval van het perceel met de bedrijfsbestemming aan de Tolakkerlaan geldt dat deze in het vigerende bestemmingsplan ook al deze bestemming had. Om deze reden is aan dit perceel weer de bestemming 'Bedrijf' toegekend met nadere aanduiding 'opslag'. Door de aanduiding 'opslag' is kan dit perceel dan ook alleen gebruikt worden voor opslagdoeleinden. Naar verwachting zullen mensen hier dan ook maar kort verblijven. Om deze reden kan dit perceel dan ook niet worden gezien als gevoelige functie voor chemische bestrijdingsmiddelen.
- j. In artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan is een definitie opgenomen voor permanente teeltondersteunende voorzieningen. Onder permanente teeltondersteunende voorzieningen wordt het volgende verstaan "teeltondersteunende voorzieningen die langer dan zes maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, zoals containervelden, bakken op stellingen (met regenkappen), stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van (zacht) fruit en teeltondersteunende kassen. De voorzieningen die inspreker noemt voor de teelt van aardbeien, kersen en frambozen vallen hieronder. Omdat deze voorzieningen momenteel al aanwezig zijn op het perceel Tolakkerlaan 15 zal de gemeente in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding ter plaatse van deze bestaande

- voorzieningen opnemen, waarbij in de regels bepaald wordt dat ter plaatse van deze aanduiding ook permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.
- k. Zie ook beantwoording onder h. In de regels van het bestemmingsplan zal verduidelijkt worden dat binnen een spuitvrije zone wel biologische gewasbeschermingsmiddelen zijn toegestaan.
  - l. Zoals onder b al aangegeven, zijn de omstandigheden gewijzigd. Het is niet meer nodig om een spuitvrije zone op het perceel van inspreker op te nemen. De opmerking van inspreker is dan ook door de tijd ingehaald.
  - m. De gemeente acht het wenselijk dat fruitteeltbedrijven zo goed mogelijk hun bedrijfsvoering kunnen houden. Om schade als gevolg van hagel te beperken is het dan ook wenselijk om het gebruik van hagelnetten mogelijk te maken. Om deze reden wordt in de afwijkingsbevoegdheid om tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan dan ook een hoogte van zeven meter opgenomen in plaats van vier meter zoals in het voorontwerpbestemmingsplan. Dat er niet voor zes meter wordt gekozen, maar voor zeven meter is als gevolg van het tegemoetkomen aan een wens van de LTO. Overigens is de hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak ook aangepast naar aanleiding van de wens van LTO.
  - n. Gemeenten zijn verplicht in hun bestemmingsplannen spuitvrije zones op te nemen tussen gronden waar gebruik gemaakt wordt van chemische bestrijdingsmiddelen en gevoelige functies. Over het algemeen wordt een afstand van vijftig meter voldoende geacht om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor gevoelige functies te borgen. Door allerlei maatregelen, bijvoorbeeld het plaatsen van een haag of het toepassen van driftreducerende technieken kan het voorkomen dat een kortere afstand ook voldoende is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen voor gevoelige functies. Om hier flexibiliteit in te bieden is ervoor gekozen om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om kortere spuitvrije zones toe te staan dan vijftig meter. Wel dient dan aangetoond te zijn dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor gevoelige functies is gegarandeerd.
  - o. Zoals onder i al aangegeven, is het uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan geweest om bestaande rechten zoveel over te nemen. Binnen de agrarische bestemmingen en de bestemming 'Bos- en natuurgebied' in het vorige bestemmingsplan was extensief recreatief medegebruik al toegestaan. Dit niet automatisch toestaan zou leiden tot een beperking van de mogelijkheden en acht de gemeente niet wenselijk. Om deze reden wordt dan ook niet tegemoet gekomen aan dit deel van de inspraakreactie.
  - p. In de regels omtrent spuitvrije zones is opgenomen dat de afstand van vijftig meter tussen spuitzones en gevoelige functies niet geldt voor bestaande situaties. De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn over het algemeen één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe wegen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Daarnaast is de gemeente van mening dat het begrip 'gevoelige functies voor bestrijdingsmiddelen' de lading goed dekt en zal deze niet aanpassen, met uitzondering dat niet meer gesproken gaat worden over 'bestrijdingsmiddelen' maar over 'gewasbeschermingsmiddelen'. Deze aanpassing volgt uit een andere inspraakreactie.
  - q. Zoals onder b al aangegeven, zijn de omstandigheden gewijzigd. Op het perceel van inspreker is het niet meer nodig om een spuitvrije zone op te nemen en is het ook niet meer nodig om een windhaag op te richten. Langs de percelen Tolakkerlaan 3 en 7 is het noodzakelijk om een windhaag of houtwal op te richten om woningbouw op deze percelen mogelijk te maken. Het oprichten van een dergelijke windhaag of houtwal wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan om de woningen te mogen realiseren, conform de landschappelijke inrichtingsplannen die zijn opgesteld voor beide percelen. In deze landschappelijke inrichtingsplannen is opgenomen waaraan een windhaag of houtwal dient te voldoen.
  - r. De landschappelijke inpassingen van de verschillende Ruimte-voor-Ruimte initiatieven zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van deze initiatieven. Belangrijkste uitgangspunt bij de landschappelijke inpassingsplannen is dat een zorgvuldige inpassing in het landschap wordt gerealiseerd en behouden. Tevens geldt voor de Tolakkerlaan 3 en 7 dat de op te richten windhaag of houtwal voldoende drift van gewasbeschermende middelen afvangt.
  - s. Eén van de uitgangspunten voor het opstellen van dit bestemmingsplan is dat nevenactiviteiten onder een aantal voorwaarden zijn toegestaan bij agrarische bedrijven. Om grip te houden of aan de voorwaarden voldaan wordt, is er voor gekozen nevenactiviteiten alleen toe te staan middels omgevingsvergunning. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Toelichting: spuitzoneonderzoek Tolakkerlaan 3 en Tolakkerlaan 7 als bijlage toevoegen
2. Toelichting: ruimtelijke onderbouwing Bisschopsweg 7 als bijlage toevoegen
3. Regels: in de bestemmingen 'Agrarisch – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' verduidelijken dat biologische gewasbeschermingsmiddelen wel zijn toegestaan binnen een spuitvrije zone.
4. Regels: in de bestemming 'Agrarisch – Landschap' opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - teeltondersteunende voorzieningen' de bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.
5. Regels: in de afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Agrarisch – Landschap' om tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan de maximale bouwhoogte verhogen van vier naar zeven meter.
6. Verbeelding: ter plaatse van de bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen op het perceel Tolakkerlaan 15 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - teeltondersteunende voorzieningen' opnemen

**Volgnummer: 13**  
**Datum inspraakreactie: 21 april 2017**

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker verzoekt om de bestemmingsplan van het perceel Vinkenbuurt 6 (kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie G, nummer 1755) te wijzigen van 'Agrarisch – Landschap' naar 'Wonen – Buitengebied'. Op dit perceel bevindt zich een voormalige bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf op Vinkenbuurt 5. Deze woning behoort al sinds 1979 niet meer tot het agrarisch bedrijf. Inspreker geeft aan dat door deze bestemmingswijziging het agrarisch bedrijf op Vinkenbuurt 5 niet in z'n bedrijfsvoering belemmerd zal worden.

### *Reactie gemeente*

Bij het wijzigen van de bestemming van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar de bestemming 'Wonen – Buitengebied' geldt dat omliggende bedrijven niet belemmerd mogen worden in hun bedrijfsvoering. De woning op Vinkenbuurt 6 behoort al geruime tijd niet meer tot het agrarisch bedrijf op Vinkenbuurt 5. Deze woning dient nu ook al beschouwd te worden als 'woning van derden'. In artikel 3 (Agrarisch – Landschap) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in dergelijke gevallen een voormalige agrarische bedrijfswoning te bestemmen als 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid gelden een aantal voorwaarden. In het geval van Vinkenbuurt 6 wordt aan deze voorwaarden voldaan. Daarom wordt aan de woning op Vinkenbuurt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' toegekend. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning', die nu nog op het hele bouwvlak voor Vinkenbuurt 5 en 6 ligt, wordt verwijderd.

### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Regels: in de bestemming 'Agrarisch – Landschap' regels opnemen ten aanzien van plattelandswoningen
2. Verbeelding: de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning' ter plaatse van het bouwvlak op Vinkenbuurt 5 en 6 verwijderen.
3. Verbeelding: op het perceel Vinkenbuurt 6 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' leggen

**Volgnummer: 14**  
**Datum inspraakreactie: 25 april 2017**

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker geeft aan dat de woning op Bunsinglaan 2A een gemeentelijk monument betreft en dat het onderdeel is van de buitenplaats Groenoord. Inspreker verwacht van de gemeente dat de waarde van dit cultureel erfgoed beschermd wordt.
- b. Inspreker stelt dat de verbeelding niet overeenkomt met de werkelijkheid. De woningen en bijgebouwen op de Buitenplaats Groenoord zijn verkeerd ingetekend. De bijgebouwen ontbreken. Ook de zwembad op het perceel Bunsinglaan 2A ontbreekt.
- c. Inspreker geeft aan dat ten aanzien van de gronden van de eigenaar van De Kleine Breul (Laan van Rijnwijk 2) hier geen andere bestemming komt dan de huidige bestemming, vanwege het ontbreken van consensus tussen de gemeente en deze eigenaar. Inspreker stelt dat de gemeente tot op zekere hoogte wel kan instemmen met acht nieuwe woningen op basis van Rood voor Groen. Inspreker stelt echter dat dit in tegenspraak is met hetgeen de wethouder op 31 maart 2016 heeft gezegd, namelijk dat uitsluitend op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling gebouwd zou mogen worden.
- d. Inspreker geeft aan dat er veel natuurwaarden in het gebied rondom de Kleine Breul aanwezig zijn en verwijst hiervoor naar de natuurtoets van Bureau Schenkeveld, welke als bijlage bij de inspraakreactie is toegestuurd. Inspreker geeft aan dat als er meer verkeer komt in de omgeving van de Bunsing, er grotere kans bestaat dat dieren hun leven hiermee moeten bekopen. Inspreker stelt dat de gemeente hier rekening mee moet houden.
- e. Inspreker stelt dat, op basis van de natuurtoets genoemd onder d, de gronden tussen Bunsinglaan 2D en Bunsinglaan 2 als natuur bestemd moeten worden. Ditzelfde geldt voor de gronden van de eigenaar van de Kleine Breul, aldus inspreker.
- f. Inspreker geeft dat het vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook van belang is dat de open weidegebieden open dienen te blijven. Om deze reden verzoekt inspreker om de percelen nabij Bunsinglaan 4 te bestemming als Cultuurhistorie 2.
- g. Inspreker stelt dat uit wetenschappelijk onderzoek is gebleken dat Rood voor Groen in de praktijk leidt tot een verlies aan Groen. Inspreker vraagt hoe de natuurontwikkeling op de gronden van de eigenaar van de Kleine Breul gefinancierd worden en onderhouden. Ook vraagt inspreker hoe de gemeente tot acht woningen is gekomen als compensatie voor de natuurontwikkeling op gronden van de eigenaar van de Kleine Breul.
- h. Inspreker geeft aan dat de doorgang van dieren op de weilanden aan de Bunsinglaan en Laan van Rijnwijk nog meer beperkt zal worden als gevolg van woningbouw op deze percelen.
- i. Inspreker stelt dat Rood voor Groen niet gebruikt mag worden op landgoederen/buitenplaatsen/groene zones. Inspreker geeft aan dat de gemeente niet onderbouwt waarom hierop een uitzondering geldt voor de Kleine Breul.
- j. Inspreker geeft aan dat de bewoners van de Bunsinglaan niet betrokken zijn bij de plannen over bebouwing op de Kleine Breul en dit ondemocratisch te vinden.
- k. Het is inspreker niet duidelijk of de percelen behorend tot de Kleine Breul uitgezonderd zijn in het voorontwerpbestemmingsplan dan wel voor de komende tien jaar worden herbestemd volgens de huidige verbeelding. Inspreker ontvangt hier graag een helder standpunt over.
- l. Inspreker geeft aan dat er ruimte over moet blijven voor agrarische activiteiten, natuur en recreatie in de gemeente Zeist. Door het deelgebied Bunsinglaan e.o. uit te sluiten van het gehele plaatje, verwaarloost de gemeente de aspecten die het buitengebied zo aantrekkelijk maken, aldus inspreker.

#### *Reactie gemeente*

- a. De percelen behorend bij de Buitenplaats Groenoord hebben de bestemming 'Buitenplaats'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden. Tevens hebben deze gronden, alsmede de gronden langs de Dribergseweg behorende bij de Kleine Breul, de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'. Op deze manier acht de gemeente de waarde van het cultureel erfgoed van Buitenplaats Groenoord voldoende beschermd.
- b. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen, zo ook voor de percelen aan de Bunsinglaan 2A, 2C en 2D. De ingetekende bouwvlakken zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Een verandering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is dat binnen de bestemming 'Buitenplaats' nu wel bijbehorende bouwwerken worden toegestaan bij woningen die in deze bestemming liggen. Voor de bouwregels is hiervoor aangesloten bij de regels ten aanzien van andere woningen in het buitengebied.



Voor wat betreft de zwemvijver is het niet nodig om deze specifiek aan te duiden op de verbeelding. Op het perceel Bunsinglaan 2A ligt de aanduiding 'wonen'. Binnen deze aanduiding zijn tuinen en erven onder andere mogelijk, zo ook een zwemvijver.

- c. Ten aanzien van het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. het volgende: zoals in de toelichting aangegeven, is er geen consensus bereikt tussen gemeente en ontwikkelende partijen over de hoeveelheid rood die toegevoegd mag worden als compensatie voor de natuurontwikkeling. Om deze reden is er voor de gronden van de Kleine Breul voor gekozen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Een mogelijke natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw op deze gronden wordt ook niet in het vervolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' opgenomen. De gronden van de eigenaar van de Kleine Breul zijn onderdeel van het plangebied 'Buitengebied Zuidwest' en zijn hier niet van uitgezonderd, in tegenstelling tot wat inspreker stelt.

Overigens kan op deze gronden gebruik worden gemaakt van een Rood-voor-Groen regeling, omdat de gronden van de Kleine Breul in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid zijn als Groene Contour. Dit houdt in dat hier op vrijwillige basis, zonder vergoeding van de overheid, natuur ontwikkeld kan worden. Om deze natuurontwikkeling te kunnen financieren is een beperkte hoeveelheid rood toegestaan. De stelling van inspreker dat deze regeling niet gebruikt mag worden voor landgoederen/buitenplaatsen/groene zones is niet correct.

Vanuit de eigenaar van de gronden van de Kleine Breul bestaat nog steeds de wens om woningen te ontwikkelen in combinatie met natuur. De gemeente is bereid met de eigenaar in gesprek te blijven waarbij de directe omgeving, waaronder inspreker, betrokken wordt bij de planontwikkeling. Pas als dit gebeurt en er een overwegend gedragen plan komt, kan de gemeente de herontwikkeling van de Kleine Breul alsnog planologisch mogelijk maken. Dit gebeurt dan echter wel in een apart bestemmingsplantraject en wordt, zoals eerder aangegeven, niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'. Uiteraard dient dan rekening gehouden te moeten worden met de aanwezige natuurwaarden in het gebied, zoals aangegeven in de natuurtoets van Bureau Schenkeveld.

- d. Zie ook beantwoording onder c, op het moment dat er een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt op de Kleine Breul, zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige natuurwaarden daar. Op dit moment is er echter nog geen sprake van een mogelijke ontwikkeling op de Kleine Breul.
- e. Zoals onder b aangegeven, heeft de gemeente bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan het huidige bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen. De gronden tussen Bunsinglaan 2 en Bunsinglaan 2D hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden'. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden, in lijn met de rest van het plangebied, de bestemmingen 'Agrarisch – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' gekregen. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- f. De gemeente is het met inspreker eens dat de gronden nabij het perceel Bunsinglaan 4 open dienen te blijven. Om deze reden hebben de gronden dan ook de bestemming 'Agrarisch – Landschap' gekregen. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is opgenomen dat gronden met deze bestemming bestemd zijn voor "*de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschapstype kampenlandschap*". Hiermee is het landschappelijk karakter van de weilanden nabij het perceel Bunsinglaan 4 voldoende geborgd en is het niet nodig om de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' ook op deze gronden te leggen. Overigens is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' afgestemd op de in het plangebied aanwezige buitenplaatsen met daarbij behorende monumentale structuren.
- g. Zie beantwoording onder c.
- h. Zie beantwoording onder c.
- i. Zie beantwoording onder c.
- j. Zie beantwoording onder c.
- k. Zie beantwoording onder c.
- l. Zie beantwoording onder c.

## Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 15  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

## Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt ten aanzien van de gronden aan de Koeburgweg 13-15 de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- a. Inspreker verzoekt om ten aanzien van volkstuinen weer de volgende zinsnede op te nemen uit het vigerende bestemmingsplan: “*per volkstuin van maximaal 200 m<sup>2</sup>*”. Door het loslaten van de zinsnede van “*maximaal 200 m<sup>2</sup>*” worden de bouwmogelijkheden van volkstuinen met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> beperkt, aldus inspreker.
- b. De aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kwekerij’ aanpassen in bijvoorbeeld ‘specifieke vorm van agrarisch – bedrijf tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten’. De loodsen op het perceel zijn nooit in gebruik geweest voor een kwekerij, maar juist in gebruik voor een aannemersbedrijf en meubelmakerij, aldus inspreker.
- c. De aanduiding ‘milieuzone – kwelgebied’ schrappen op gronden van inspreker. Inspreker geeft aan dat deze aanduiding grote beperkingen met zich mee brengt. Tevens is het opnemen van deze aanduiding op perceel van inspreker niet onderbouwd, aldus inspreker.
- d. Alle (eventuele) parkeermogelijkheden schrappen langs de Koeburgweg. Inspreker geeft aan dat parkeren niet passend is in de omgeving en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- e. De woningen aan de Koeburgweg 13 en 15 zijn ten onrechte in toelichting als noodwoning aangeduid, aldus inspreker. Inspreker verzoekt om deze kwalificatie te vervangen door ‘woning’. Tevens verzoekt inspreker deze woningen te bestemmen als ‘Wonen – Buitengebied’ zonder maximering van de bebouwingsmogelijkheden.

## Reactie gemeente

- a. In het bestemmingsplan ‘1<sup>e</sup> Partiële Herziening Buitengebied Zuidwest’ is ten aanzien van volkstuinen opgenomen dat per volkstuin van maximaal 200 m<sup>2</sup> bepaalde bouwmogelijkheden gelden. Voor volkstuinen groter dan 200 m<sup>2</sup> zijn echter geen bouwmogelijkheden opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Zuidwest’ is deze ongelijkheid weggenomen en zijn ook bouwmogelijkheden opgenomen voor volkstuinen met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>. De stelling van inspreker dat de bouwmogelijkheden van volkstuinen met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> beperkt worden in het nieuwe bestemmingsplan, is dan ook niet correct. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- b. Het klopt dat de huidige loodsen niet in gebruik zijn voor opslag van de naastgelegen kwekerij. Om deze reden zal de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kwekerij’ dan ook vervangen worden door de aanduiding ‘opslag’. Ook de regels zullen hierop aangepast worden. De gemeente acht het echter niet wenselijk om hier andere bedrijvigheid dan opslag toe te staan.
- c. Op 31 mei 2016 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten vastgesteld voor het nieuwe bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuidwest’. Daarin is onder andere opgenomen dat de aanwezige kwelgebieden in het plangebied beschermd dienen te worden. Om te bepalen om welke gebieden het hierbij gaat, is gebruik gemaakt van een studie van Grontmij, waarbij de kwelgebieden in kaart zijn gebracht. De kaart met kwelgebieden is opgenomen in figuur 13 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daaruit volgt dat ook de gronden van inspreker onderdeel vormen van een belangrijk kwelgebied. Daarom is op deze gronden ook aanduiding ‘milieuzone – kwelgebied’ opgenomen. Overigens is de gemeente van mening dat de beperkingen als gevolg van deze aanduiding beperkt blijven. Alleen werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de aanwezige kwel, zijn vergunningsplichtig. Normaal beheer en onderhoud zijn hiervan uitgesloten.
- d. Langs de Koeburgweg zijn in het voorontwerpbestemmingsplan geen parkeermogelijkheden opgenomen, behalve binnen de bestemming ‘Verkeer’. De bestemming ‘Verkeer’ is conform bestaande situatie opgenomen. Er wordt dan ook langs de Koeburgweg niet meer extra parkeergelegenheid mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

- e. In de toelichting wordt ten aanzien van de Koeburgweg 13 en 15 niet gesproken over noodwoningen. De woningen aan de Koeburgweg 13 en 15 kennen nu al de bestemming 'Wonen – Buitengebied'. De maximum inhoudsmaat van 250 m<sup>3</sup> is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Destijds is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan een grotere inhoudsmaat. Er is nu geen aanleiding om nu wel een grotere inhoudsmaat toe te staan. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Regels: in de bestemming 'Recreatie' "de naastgelegen kwekerij" vervangen door "opslag".
2. Verbeelding: de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kwekerij' ter plaatse van de Koeburgweg 13-15 vervangen door de aanduiding 'opslag'.

**Volgnummer:** 16  
**Datum inspraakreactie:** 25 april 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet het verzoek tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- a. Op pagina 14 van de toelichting wordt het afwisselende landschap van de gradiënt van de Heuvelrug beschreven. Inspreker geeft aan dat een goede toevoeging in de opsomming "natuurakkers" is.
- b. Op pagina 14 wordt gesproken over "Wulperhorst". Dit dient "Wulperhorst" te zijn.
- c. Inspreker vraagt of het mogelijk is om op pagina 20 ook de ontwikkeling in het areaal landbouwgrond aan te geven.
- d. Op pagina 23 wordt gesproken over dat de Hakswetering als kanoroute is aangemerkt. Inspreker geeft aan dat een kanoroute hier niet gewenst vanwege te grote verstorend van het ecologisch kwetsbaar gebied waarin de Hakswetering is gelegen.
- e. Inspreker geeft aan dat in paragraaf 3.2.3 (Wet natuurbescherming) het goed zou zijn als de relevante passages van het nieuwe provinciale natuurbeleid opgenomen zouden worden.
- f. Inspreker geeft aan dat de passage op pagina 28 over recreatie en NNN in de Herijking PRS anders is geformuleerd.
- g. Inspreker geeft aan dat op pagina 28 onder NNN, bullet begrenzing ook nog "en de oppervlakte van het NNN niet vermindert"
- h. Inspreker geeft aan dat onder 'Groene Contour' de passage aangevuld kan worden met de volgende zin: *zodra natuur is gerealiseerd in de groene contour, maken de percelen onderdeel uit van het NNN en krijgen ze die status.*
- i. Inspreker verzoekt om de passage over Landgoed Wulperhorst op pagina 44 aan te passen. Inspreker geeft aan dat er geen sprake is van landbouwkundig gebruik.
- j. Inspreker geeft aan dat er nabij de Lage Grond meer gronden in gebruik zijn als natuur dan nu is aangegeven. Inspreker verzoekt deze percelen ook te bestemmen als 'Natuur'.
- k. Inspreker vraagt of er in de planvorming rondom de Tolakkerlaan rekening gehouden kan worden met de passeerbaarheid van reeën.
- l. Inspreker verzoekt om de bestemming van het perceel Kouwenhovenselaan 1 te wijzigen in Wonen.
- m. Inspreker verzoekt daarnaast om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het perceel Kouwenhovenselaan met de mogelijkheid om de bestemming te kunnen wijzigen naar een gemengde bestemming, bestaande uit maatschappelijke functies, kleinschalige bedrijvigheid (maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) en bed & breakfast.

### *Reactie gemeente*

- a. De genoemde toevoeging wordt opgenomen in de toelichting.
- b. Dit wordt aangepast in de toelichting.
- c. Dit zal worden toegevoegd aan de toelichting.
- d. Deze passage zal worden geschrapt uit de toelichting, zeker nu de gemeenteraad ook besloten heeft om geen kanoroute aan te leggen in de Hakswetering.
- e. Dit wordt toegevoegd in de toelichting.
- f. Deze passage wordt aangepast.
- g. Dit wordt toegevoegd aan de bullet 'begrenzing'.

- h. De voorgestelde zin wordt toegevoegd aan de passage onder de Groene Contour.
- i. Ter plaatse van het landgoed Wulperhorst is sprake van extensief agrarisch gebruik ten behoeve van natuurontwikkeling. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden verduidelijkt.
- j. De bestemming van de gronden in eigendom van inspreker langs de Lage Grond wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' naar 'Natuur'.
- k. De plannen voor de Tolakkerlaan zijn gewijzigd als gevolg van nieuwe regels ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermende middelen. Hierdoor kunnen op de percelen Tolakkerlaan 3 en 7, door middel van een houtwal, de spuitvrije zones gerealiseerd worden. Op het perceel Tolakkerlaan 15 hoeft daarom geen spuitvrije zone meer opgenomen te worden, ook hoeft geen windhaag meer gerealiseerd te worden. De opmerking ten aanzien van rekening houdend met de passeerbaarheid van reeën is dan ook niet relevant meer.
- l. De gemeente is het met inspreker eens dat een agrarische bestemming op het perceel Kouwenhovenselaan niet meer realistisch is nu de omliggende gronden bestemd zijn als 'Natuur'. Een woonfunctie acht de gemeente dan in principe ook een passende vervolgfunctie. De bestemming van het perceel Kouwenhovenselaan 1 wordt dan ook gewijzigd naar 'Wonen' met de mogelijkheid voor maximaal één woning. Ook ziet de gemeente mogelijkheden, door middel van Ruimte-voor-Ruimte, om een tweede woning op het perceel mogelijk te maken. Hiervoor dienen de plannen echter wel concreter te worden en dient bijvoorbeeld een landschappelijk inrichtingsplan (goedgekeurd door de gemeente) opgesteld te zijn. In overleg met inspreker is dan ook besloten dat een mogelijke bestemmingswijziging voor het perceel Kouwenhovenselaan 1 naar twee woningen door middel van een aparte bestemmingsplanprocedure zal gebeuren. In de toelichting zal de mogelijke toekomstige wijziging nog eens worden benoemd. Inspreker zal zelf zorgdragen voor de planologische procedure om tot een andere inrichting te komen.
- m. In lijn met de beantwoording van de gemeente onder n zal in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden voor een gemengde functie. Hiervoor zal, indien blijkt dat deze bestemming mogelijk is, een aparte procedure voor worden doorlopen.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Toelichting: de door inspreker genoemde opmerkingen ten aanzien van de toelichting worden verwerkt in de toelichting.
2. Verbeelding: bestemming van het perceel Kouwenhovenselaan 1 wijzigen van 'Agrarisch – Landschap' naar 'Wonen – Buitengebied'.

**Volgnummer: 17**  
**Datum inspraakreactie: 24 april 2017**

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Ten aanzien van het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Businglaan (De Kleine Breul) vraagt inspreker rekening te houden met de volgende opmerkingen:
  - o In de Structuurvisie Zeist 2020 worden vier kernwaarden genoemd: Natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en zorgzaamheid.
  - o Inspreker geeft aan dat de suggestie wordt gewerkt dat natuur en landbouw contraire activiteiten aan elkaar zijn. Inspreker pleit ervoor om het agrarisch bedrijf op Laan van Rijnwijk 2 voor te zetten, maar dan wel met een natuurvriendelijk karakter. Hierdoor wordt het mogelijk om het groen te versterken en wordt inhoud gegeven aan het uitgangspunt van de gemeente dat agrarische gebieden onderdeel uit moeten gaan maken van het landschap, aldus inspreker.
  - o Wanneer de kernwaarde natuur aanwezig is in het gebied (De Kleine Breul), dan kan door een natuurbeherende organisatie verdere natuurontwikkeling plaatsvinden.
  - o Inspreker stelt dat de eigenaar van de gronden van de Kleine Breul te weinig onderhoud pleegt aan de (monumentale) panden. Hierbij verwijst inspreker naar een situatie uit het verleden met betrekking tot 'Proefboerderij De Buning'. Inspreker

verzoekt de gemeente om te voorkomen dat een dergelijke situatie ook gaat optreden bij de Kleine Breul.

- Inspreker vindt een profijtelijke exploitatie voor de eigenaar van de gronden van de Kleine Breul niet van belang voor de ontwikkeling. De ambitie van deze eigenaar om vijftien woningen te realiseren om onrendabele investeringen te compenseren, mag geen rol spelen in de onderhandelingen tussen gemeente met die partij, aldus inspreker.
  - De landschappelijke waarde van het gebied wordt niet gediend door de grote aantallen woningen, die nu door de eigenaar van de Kleine Breul geprojecteerd zijn ter plaatse van de Kleine Breul en de Koeburgweg. Dit levert juist overlast op, volgens inspreker.
  - Inspreker stelt voor, om de cultuurhistorische waarde van het gebied te versterken, een woongebouw met zekere statuur te ontwikkelen aan de rand van het gebied, in plaats van de spikkeling die nu op lijkt te treden. Dit zou langs de Dribergseweg kunnen met daarbij de verplichting aan de ontwikkelaar om een tuin, park rondom het gebouw aan te leggen met de oude waarden die hier voorkwamen als uitgangspunt.
  - Inspreker stelt dat als er woningbouw wordt toegevoegd, de gemeente eerst dient te onderzoeken over verdere verdichting binnen het stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoort. Het buitengebied is te kostbaar om hier makkelijk mee om te springen, aldus inspreker.
  - Inspreker verbaast zich dat door de gemeente gesteld wordt dat er consensus bestond bij een groot deel van de deelnemers van het gebiedsproces Bunsinglaan e.o., zoals in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld stond, terwijl de direct omwonenden niet betrokken waren bij de planontwikkeling.
  - Inspreker vraagt de gemeente om garanties dat de omwonenden in de verdere ontwikkeling betrokken worden en als belanghebbenden worden aangemerkt.
- b. Inspreker verzoekt om het achterste deel van het perceel Bunsinglaan 2 (kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie F, nummer 902) te bestemmen als 'Wonen – Buitengebied'. Dit perceel heeft nu nog de bestemming 'Agrarisch – Landschap'. Hierdoor kan op termijn op dit perceel een woning worden opgericht.

#### *Reactie gemeente*

- a. Ten aanzien van het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. het volgende: zoals in de toelichting aangegeven, is er geen consensus bereikt tussen gemeente en ontwikkelende partijen over de hoeveelheid rood die toegevoegd mag worden als compensatie voor de natuurontwikkeling. Om deze reden is er voor de gronden van de Kleine Breul voor gekozen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Een mogelijke natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw op deze gronden wordt ook niet in het vervolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' opgenomen.

Vanuit de eigenaar van de gronden van de Kleine Breul bestaat nog steeds de wens om woningen te ontwikkelen in combinatie met natuur. De gemeente is bereid met de eigenaar in gesprek te blijven waarbij de directe omgeving, waaronder inspreker, betrokken wordt bij de planontwikkeling. Pas als dit gebeurt en er komt een overwegend gedragen plan, kan de gemeente de herontwikkeling van de Kleine Breul alsnog planologisch mogelijk maken. Dit gebeurt dan echter wel in een apart bestemmingsplantraject en wordt, zoals eerder aangegeven, niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'. Uiteraard dient dan rekening gehouden te moeten worden met de aanwezige natuurwaarden in het gebied. De door inspreker genoemde punten worden dan meegenomen in de verdere planontwikkeling.

- b. Het beleid van de gemeente, maar ook van de provincie, is om in het buitengebied verdere versterking zoveel mogelijk tegen te gaan. Het realiseren van nieuwe woningen kan dan ook alleen maar in bepaalde gevallen als er compensatie tegenover staat. Hierbij moet gedacht worden aan Ruimte-voor-Ruimte, waarbij minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische gebouwen gesloopt wordt, of Rood voor Groen, waarbij een substantiële hoeveelheid natuur wordt toegevoegd. In het geval van Bunsinglaan 2 is er geen sprake van compensatie. Het wijzigen van de bestemming van het achterste deel van het perceel Bunsinglaan 2 naar 'Wonen – Buitengebied' ten behoeve van een extra woning, acht de gemeente dan ook niet wenselijk. Aan dit deel van inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen.

### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 18  
**Datum inspraakreactie:** 25 april 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet het verzoek tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- a. Het bouwvlak op het perceel Sportlaan 5 aanpassen qua vorm.
- b. De bestemming 'Wonen' op het perceel Sportlaan 7 beperken tot waar de woning nu daadwerkelijk geprojecteerd is. Zo kan voorkomen worden dat de woning uit kan breiden richting het agrarisch bedrijf op Sportlaan 5. Inspreker verzoekt om verplaatsing of uitbreiding van de woning richting Sportlaan 5 mogelijk te maken met een afwijkingsbevoegdheid op voorwaarde dat omliggende (agrarische) bedrijven niet gehinderd mogen worden.
- c. De mogelijkheid opnemen om de bestaande bedrijfswoning op het perceel Sportlaan 5 te splitsen in meerdere wooneenheden. Deze woning bestaat uit een voorhuis, welke gebruikt wordt voor bewoning, en een achterhuis, welke gebruikt werd als grupstal. Dit gebruik is echter niet op termijn niet meer toegestaan op basis van dierwelzijnsregels. Inspreker verzoekt om een zelfde soort regeling op te nemen voor de bedrijfswoning op Sportlaan 5 als de wijzigingsbevoegdheid om splitsing van gemeentelijke en Rijksmonumenten mogelijk te maken.
- d. De aanduiding 'intensieve veehouderij' opnemen op het perceel Sportlaan 5, conform het huidige bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding echter niet meer opgenomen.
- e. Inspreker stelt dat het bestemmingsplan vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden bevat voor agrarische bedrijven. Elke uitbreiding leidt dan tot een lange procedure, aldus inspreker. Daarom verzoekt inspreker om een algemene verklaring van geen bedenking door de raad af te geven voor het uitbreiden van een veehouderij en hiermee samenhangend de ammoniakemissie.

### *Reactie gemeente*

- a. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vorm van een agrarisch bouwvlak aan te passen. Om hier gebruik van te kunnen maken, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Aan deze voorwaarden wordt in het geval van het verzoek van inspreker voldaan. Om deze reden wordt de vorm van het bouwvlak van de Sportlaan 5 conform verzoek van inspreker aangepast.
- b. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente als uitgangspunt genomen dat bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd dienen te worden. De ligging van het bestemmingsvlak 'Wonen' op het perceel Sportlaan 7 is in het nieuwe bestemmingsplan niet dichtbij het agrarisch bedrijf op Sportlaan 5 komen te liggen. Dit betekent dus dat het agrarisch bedrijf op Sportlaan 5 niet extra belemmerd wordt door de woning op Sportlaan 7. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- c. Het beleid van de gemeente ten aanzien van het buitengebied is dat er in principe geen extra woningen gerealiseerd mogen worden, ook niet door middel van het splitsen van woningen. Een uitzondering hierop vormen gemeentelijke en Rijksmonumenten. Daarvoor heeft de gemeente een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Reden hiervoor is deze gebouwen vaak een groot onderhoud kennen met bijbehorende kostenpost en door het splitsen van dergelijk pand in meerdere wooneenheden er extra inkomsten gegenereerd kunnen worden. Het pand op de Sportlaan 5 betreft echter geen Rijks- of gemeentelijk monument, ondanks de cultuurhistorische waarde. Daarnaast zou bij een dergelijke wijzigingsbevoegdheid de woning alleen gesplitst kunnen worden in twee bedrijfswoningen. En een bedrijfswoning is alleen bestemd voor de bewoning van een huishouden, waarvan de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Het splitsen van de woning in twee bedrijfswoningen zou dan naar verwachting ook niet leiden tot extra inkomsten. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- d. Per abuis is de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze aanduiding wel opgenomen op het perceel Sportlaan 5.

- e. In de bestemming 'Agrarisch – Landschap' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van agrarische bouwvlakken tot 1,5 hectare, mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende uitbreidingsmogelijkheden worden geboden aan agrarische bedrijven. Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het uitbreiden van een veehouderij acht de gemeente dan ook niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Verbeelding: het agrarisch bouwvlak op Sportlaan 5 aanpassen conform verzoek inspreker
2. Verbeelding: op het perceel Sportlaan 5 de aanduiding 'intensieve veehouderij' opnemen

**Volgnummer:** 19  
**Datum inspraakreactie:** 25 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker geeft aan dat het plangebied van het bestemmingsplan zich kenmerkt als groenstructuur vanwege de grote waarde van het gebied als overgang tussen de bossen van Zeist en het open gebied van de Kromme Rijn. Het gebied heeft grote ecologische en recreatieve waarde. Inspreker is van mening dat enige vorm van bebouwing in dit gebied geen recht doet aan voornoemde waarden van het gebied.
- b. Het is inspreker niet duidelijk of de percelen behorend tot de Kleine Breul uitgezonderd zijn in het voorontwerpbestemmingsplan dan wel voor de komende tien jaar worden herbestemd volgens de huidige verbeelding. Inspreker ontvangt hier graag een helder standpunt over.
- c. Inspreker geeft aan dat er ruimte over moet blijven voor agrarische activiteiten, natuur en recreatie in de gemeente Zeist. Door het deelgebied Bunsinglaan e.o. uit te sluiten van het gehele plaatje, verwaarloost de gemeente de aspecten die het buitengebied zo aantrekkelijk maken, aldus inspreker.
- d. Inspreker stelt dat geen consensus is bereikt in het gebiedsproces Bunsinglaan e.o., maar dat de gemeente op zekere hoogte wel kan instemmen met acht woningen op gronden van de eigenaar van de Kleine Breul (Laan van Rijnwijk 2). Inspreker stelt dit een merkwaardig standpunt van de gemeente te vinden, te meer omdat er sprake is van hoge natuurwaarden in het gebied en dat verdere verstening ongewenst is. Hiertoe verwijst inspreker naar een meegestuurde natuurtoets van Bureau Schenkeveld van 28 juni 2015.
- e. Inspreker stelt dat, op basis van de natuurtoets genoemd onder punt d, het perceel tussen Bunsinglaan 2D en Bunsinglaan 2 als natuurgebied bestemd dient te worden. Dit geldt ook voor de gronden van de eigenaar van de Kleine Breul, aldus inspreker.
- f. Inspreker stelt dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook de weilanden behorend bij Bunsinglaan 4 open moeten blijven. Inspreker verzoekt de gemeente deze gronden dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' te geven.
- g. Inspreker stelt dat uit wetenschappelijk onderzoek is gebleken dat Rood voor Groen in de praktijk leidt tot een verlies aan Groen. Inspreker vraagt hoe de natuurontwikkeling op de gronden van de eigenaar van de Kleine Breul gefinancierd worden en onderhouden. Ook vraagt inspreker hoe de gemeente tot acht woningen is gekomen als compensatie voor de natuurontwikkeling op gronden van de eigenaar van de Kleine Breul.
- h. Inspreker geeft aan dat de doorgang van dieren op de weilanden aan de Bunsinglaan en Laan van Rijnwijk nog meer beperkt zal worden als gevolg van woningbouw op deze percelen.
- i. Inspreker stelt dat Rood voor Groen niet gebruikt mag worden op landgoederen/buitenplaatsen/groene zones. Inspreker geeft aan dat de gemeente niet onderbouwt waarom hierop een uitzondering geldt voor de Kleine Breul.
- j. Inspreker geeft aan dat de bewoners van de Bunsinglaan niet betrokken zijn bij de plannen over bebouwing op de Kleine Breul en dit ondemocratisch te vinden.

#### *Reactie gemeente*

- a. Het beleid van de gemeente ten aanzien van het buitengebied is om extra verstening zoveel mogelijk tegen te gaan. Dit standpunt is dan ook als uitgangspunt genomen voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest.



- b. Ten aanzien van het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. het volgende: zoals in de toelichting aangegeven, is er geen consensus bereikt tussen gemeente en ontwikkelende partijen over de hoeveelheid rood die toegevoegd mag worden als compensatie voor de natuurontwikkeling. Om deze reden is er voor de gronden van de Kleine Breul voor gekozen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Een mogelijke natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw op deze gronden wordt ook niet in het vervolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' opgenomen. De gronden van de eigenaar van de Kleine Breul zijn onderdeel van het plangebied 'Buitengebied Zuidwest' en zijn hier niet van uitgezonderd, in tegenstelling tot wat inspreker stelt.

Overigens kan op deze gronden gebruik worden gemaakt van een Rood-voor-Groen regeling, omdat de gronden van de Kleine Breul in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid zijn als Groene Contour. Dit houdt in dat hier op vrijwillige basis, zonder vergoeding van de overheid, natuur ontwikkeld kan worden. Om deze natuurontwikkeling te kunnen financieren is een beperkte hoeveelheid rood toegestaan. De stelling van inspreker dat deze regeling niet gebruikt mag worden voor landgoederen/buitenplaatsen/groene zones is niet correct.

Vanuit de eigenaar van de gronden van de Kleine Breul bestaat nog steeds de wens om woningen te ontwikkelen in combinatie met natuur. De gemeente is bereid met de eigenaar in gesprek te blijven waarbij de directe omgeving, waaronder inspreker, betrokken wordt bij de planontwikkeling. Pas als dit gebeurt en er is overwegend consensus met de omgeving, kan de gemeente de herontwikkeling van de Kleine Breul alsnog planologisch mogelijk maken. Dit gebeurt dan echter wel in een apart bestemmingsplantraject en wordt, zoals eerder aangegeven, niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'. Uiteraard dient dan rekening gehouden te moeten worden met de aanwezige natuurwaarden in het gebied, zoals aangegeven in de natuurtoets van Bureau Schenkeveld.

- c. Zie beantwoording onder b.  
d. Zie beantwoording onder b.  
e. Zoals onder b aangegeven, heeft de gemeente bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan het huidige bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen. De gronden tussen Bunsinglaan 2 en Bunsinglaan 2D hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden'. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden, in lijn met de rest van het plangebied, de bestemmingen 'Agrarisch – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' gekregen. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.  
f. De gemeente is het met inspreker eens dat de gronden nabij het perceel Bunsinglaan 4 open dienen te blijven. Om deze reden hebben de gronden dan ook de bestemming 'Agrarisch – Landschap' gekregen. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is opgenomen dat gronden met deze bestemming bestemd zijn voor "*de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschapstype kampenlandschap*". Hiermee is het landschappelijk karakter van de weilanden nabij het perceel Bunsinglaan 4 voldoende geborgd en is het niet nodig om de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' ook op deze gronden te leggen. Overigens is de ligging van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' afgestemd op de in het plangebied aanwezige buitenplaatsen met daarbij behorende monumentale structuren.  
g. Zie beantwoording onder punt b.  
h. Zie beantwoording onder punt b.  
i. Zie beantwoording onder punt b.  
j. Zie beantwoording onder punt b.

#### Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 20  
**Datum inspraakreactie:** 25 april 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- Inspreker geeft aan verrast te zijn dat er ten aanzien van het gebied Bunsinglaan e.o. geen wijziging aangebracht was op de plankaart.
- Inspreker wenst de zekerheid van de gemeente dat ook de komende tien jaar de gemeente de bestemming van de gronden van de Kleine Breul (Laan van Rijnwijk 2) niet wijzigt. Mocht dit wel het geval zijn, dan wenst inspreker hiervan op de hoogte te worden gebracht/te worden betrokken.
- Inspreker stelt dat de gemeente regelingen zoals Rood voor Groen en Ruimte voor Ruimte niet zwaarder kan laten wegen dan ecologische functie van het gebied Bunsinlaan e.o.. Voor de ecologische waarde van dit gebied verwijst inspreker naar de natuurrapportage van Bureau Schenkeveld.
- Inspreker wenst duidelijkheid of de percelen van de eigenaar van De Kleine Breul uitgezonderd worden van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuidwest.

### *Reactie gemeente*

Ten aanzien van het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. het volgende: zoals in de toelichting aangegeven, is er geen consensus bereikt tussen gemeente en ontwikkelende partijen over de hoeveelheid rood die toegevoegd mag worden als compensatie voor de natuurontwikkeling. Om deze reden is er voor de gronden van de Kleine Breul voor gekozen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Een mogelijke natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw op deze gronden wordt ook niet in het vervolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' opgenomen. De gronden van de eigenaar van de Kleine Breul zijn onderdeel van het plangebied 'Buitengebied Zuidwest' en zijn hier niet van uitgezonderd.

Overigens kan op deze gronden gebruik worden gemaakt van een Rood-voor-Groen regeling, omdat de gronden van de Kleine Breul in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid zijn als Groene Contour. Dit houdt in dat hier op vrijwillige basis, zonder vergoeding van de overheid, natuur ontwikkeld kan worden. Om deze natuurontwikkeling te kunnen financieren is een beperkte hoeveelheid rood toegestaan. Wel dient dan overeenstemming te bestaan tussen gemeente en provincie over de hoeveelheid rood dat acceptabel is.

Vanuit de eigenaar van de gronden van de Kleine Breul bestaat nog steeds de wens om woningen te ontwikkelen in combinatie met natuur. De gemeente is bereid met de eigenaar in gesprek te blijven waarbij de directe omgeving, waaronder inspreker, betrokken wordt bij de planontwikkeling. Pas als dit gebeurt en er is overwegend consensus met de omgeving, kan de gemeente de herontwikkeling van de Kleine Breul alsnog planologisch mogelijk maken. Dit gebeurt dan echter wel in een apart bestemmingsplantraject en wordt, zoals eerder aangegeven, niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'. Uiteraard dient dan rekening gehouden te moeten worden met de aanwezige natuurwaarden in het gebied.

### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 21  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker heeft vernomen dat het aspect geluidsoverlast van akoestische apparaten van het fruitteeltbedrijf op Tolakkerlaan 15 niet geregeld wordt in het bestemmingsplan. Inspreker gaat ervan uit dat er bindende afspraken tussen gemeente en de fruitteler op Tolakkerlaan 15 over het gebruik van akoestische apparaten, waardoor woningbouw op het perceel Bisschopsweg 7 mogelijk wordt.
- b. Inspreker verzoekt om de contour van de 'specifieke bouwaanduiding – Bisschopsweg 7' voor de twee nieuwe woonfuncties iets ruimer in te tekenen, zodat het mogelijk wordt om de woningen centraler op het perceel te realiseren.

- c. Inspreker wenst nader overleg over de uitwerking van de afschermdende groensingel Bisschopsweg 7. Inspreker stelt dat deze groensingel niet hoeft te voldoen aan de eis van afscherming, omdat tussen het perceel Bisschopsweg 7 en Tolakkerlaan 15 een wetering loopt. Hierop is drift van gewasbeschermingsmiddelen niet toelaatbaar. Het is dan ook niet nodig om een spuitvrije zone op het perceel van inspreker op te nemen.
- d. Inspreker geeft aan dat op het zuidelijk deel van het perceel Bisschopsweg 7 een natuurontwikkeling is ingetekend. Realisatie hiervan is afhankelijk van toekenning van subsidie hiervoor.

#### *Reactie gemeente*

- a. Voor het deelgebied Tolakkerlaan heeft de gemeente in 2015 een gebiedsproces opgestart om te komen tot een gedragen oplossing voor het gebied. Eind 2016 is tot een inrichtingsschets gekomen, waarvoor draagvlak (op hoofdlijnen) bestaat bij de deelnemers van dit gebiedsproces. De gemeente is vervolgens in onderhandeling gegaan met de eigenaar van het perceel Tolakkerlaan 15 over de afspraken omtrent uitwerking van deze inrichtingsschets. Tot op heden is hier nog geen overeenstemming bereikt tussen gemeente en de eigenaar van het perceel Tolakkerlaan 15.

Daarnaast is de situatie gewijzigd als gevolg van wijzigingen in het Activiteitenbesluit (binnen de fruitteelt moet gewerkt gaan worden met tenminste 75% driftreducerende technieken). Zo wordt het voor de percelen Tolakkerlaan 3 en 7 mogelijk om woningbouw door middel van Ruimte-voor-Ruimte mogelijk te maken, zonder dat het fruitteeltbedrijf op het perceel Tolakkerlaan 15 daar hinder van ondervindt. Voorwaarde hiervoor is wel dat dan een windhaag van 4,5 meter hoog en één meter breed of een houtwal van 4,5 meter hoog en vijf meter breed wordt opgericht tussen de nieuwe woning(en) en de boomgaard op het perceel Tolakkerlaan 15. Deze ontwikkelingen houden in dat het niet meer nodig is om een spuitvrije zone in combinatie met een windhaag op te nemen op het perceel Tolakkerlaan 15, zoals nog in het voorontwerp van het bestemmingsplan. De inrichtingsschets van eind 2016, die vertaald is in het voorontwerp van het bestemmingsplan, gaat dan ook niet meer uitgevoerd worden. De afspraken over het uitzetten van het knalkanon door de fruitteler op het perceel Tolakkerlaan 15 komen dan ook te vervallen.

De gemeente is echter van mening dat het niet wenselijk is meer is om het gebruik van het knalkanon toe te staan, vanwege hinder voor de omgeving en ook vanwege voldoende alternatieve mogelijkheden om vogels te verjagen. Een nieuwe ontheffing van de APV voor het gebruik van een knalkanon zal de gemeente dan niet meer gaan verlenen. Hiermee is het aspect geluidsoverlast geregeld en is woningbouw mogelijk op de Bisschopsweg 7. Overigens loopt er op dit onderdeel nog wel een bezwaarprocedure, welke wordt afgewacht. De gemeente gaat daarin uit van het feit dat geen gebruik meer kan worden gemaakt van het knalkanon door de fruitteler.

- b. De 'specifieke bouwaanduiding – Bisschopsweg 7' ligt nu in z'n geheel op de bestemming 'Wonen' op de nieuwe percelen. Om de mogelijkheid te bieden om de woningen centraler op de kavels te kunnen realiseren, zullen de twee bouwvlakken voor de nieuwe woningen op het perceel Bisschopsweg 7 vergroot worden.
- c. Door inspreker is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de woningbouw aan de Bisschopsweg 7, waarin ook het aspect 'spuitzones' aan bod komt. Uit deze onderbouwing is gebleken dat er voldoende afstand zal zijn tussen de nieuwe woningen op het perceel Bisschopsweg 7 en de boomgaard op het perceel Tolakkerlaan 15, waar gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermende middelen. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- d. Deze opmerking wordt vooralsnog ter kennisgeving aangenomen. Mocht de subsidie voor de natuurontwikkeling niet doorgaan, dan gaat de gemeente in overleg met inspreker over de bestemming van het zuidelijk deel van het perceel Bisschopsweg 7.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Toelichting: ruimtelijke onderbouwing Bisschopsweg 7 toevoegen als bijlage.
2. Verbeelding: de twee bouwvlakken voor de nieuwe woningen op de Bisschopsweg 7 vergroten.

**Volgnummer:** 22  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker heeft ten aanzien van stadslandbouw de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker stelt dat de definitie van stadslandbouw in de regels te beperkt is. Inspreker doet het voorstel om de definitie zodanig uit te breiden dat ook bijen en andere dieren en sierbloemen onder stadslandbouw vallen.
- b. Inspreker stelt dat de omschrijving van stadslandbouw in de regels (artikel 3.1) te beperkt is. Inspreker verzoekt dan ook om de omschrijving zodanig aan te passen dat ook bijen en andere dieren en sierbloemen hieronder vallen. Ook geeft inspreker aan dat de mogelijkheden voor (extensieve/ambtelijke) verwerking en zorg- en educatieve activiteiten uitgebreid moeten worden.
- c. Inspreker verzoekt om in de omschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' ook stadslandbouw op te nemen en dan de uitgebreidere omschrijving zoals inspreker onder a en b heeft aangegeven.
- d. Inspreker verzoekt om ook in de omschrijving van de bestemming 'Buitenplaats' en 'Landgoed' stadslandbouw op te nemen en dan de uitgebreidere omschrijving zoals inspreker onder a en b heeft aangegeven.
- e. Inspreker geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan het onderwerp stadslandbouw in z'n geheel ontbreekt. Inspreker verzoekt dit onderwerp dan ook als apart thema op te nemen, alsmede in de toelichting op de verschillende gebiedsbestemmingen.

### *Reactie gemeente*

- a. De gemeente vindt het belangrijk dat stadslandbouw een plaats krijgt in het buitengebied en dat alle aspecten hiervan mogelijk worden gemaakt. De definitie van stadslandbouw wordt dan ook zo uitgebreid dat ook bijen, dieren en sierbloemen vallen onder stadslandbouw.
- b. Zie ook beantwoording onder a. In de omschrijving van de bestemming 'Agrarisch – Landschap' wordt bij stadslandbouw de zinsnede 'in de vorm van het telen van voedselgewassen' geschrapt. Hierdoor wordt zowel de teelt van voedselgewassen als siergewassen alsmede het extensief houden van dieren voor voedselproductie, zoals bijen mogelijk binnen deze bestemming. In de definitie van stadslandbouw in artikel 1 wordt ook de extensieve/ambachtelijke verwerking van producten opgenomen. Op grond van artikel 3.6.1 zijn via afwijking activiteiten, gerelateerd aan stadslandbouw, zoals educatie, (ambachtelijke/extensieve) verwerking van stadslandbouwproducten, recreatie en zorg mogelijk bij agrarische bedrijven.
- c. Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' hebben een belangrijke natuur- en landschapswaarde. Om deze waarden te borgen wordt stadslandbouw binnen deze bestemming niet bij recht toegestaan, maar middels afwijking. Aan de omschrijving van deze bestemming wordt het begrip stadslandbouw dan niet toegevoegd. In de afwijkingsbevoegdheid (4.6.1) om stadslandbouw toe te staan wordt de zinsnede 'in de vorm van het telen van voedselgewassen' geschrapt. Hiermee wordt zowel de teelt van voedselgewassen als siergewassen alsmede het extensief houden van dieren voor voedselproductie, zoals bijen mogelijk gemaakt. Overigens wordt naar aanleiding van andere inspraakreacties stadslandbouw binnen de bestemming 'Agrarisch – Landschap' niet meer bij recht toegestaan, maar middels een afwijkingsbevoegdheid. Reden hiervoor is dat hiermee geborgd wordt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van gronden met deze bestemming behouden blijven. Het overal bij recht toestaan van stadslandbouw binnen de bestemming 'Agrarisch – Landschap' zou kunnen leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden. Indien aangetoond wordt dat stadslandbouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden, dan kan vergunning verleend worden voor stadslandbouw.
- d. Gronden met de bestemmingen 'Buitenplaats' en 'Landgoed' hebben een belangrijke cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarde. Op gronden met de bestemming 'Buitenplaats' zijn bovendien geen landbouwgronden aanwezig en op gronden met de bestemming 'Landgoed' uitsluitend natuurruikers. Gelet hierop wordt stadslandbouw niet verenigbaar geacht met deze bestemmingen.

- e. Constatering van inspreker is juist. In de toelichting van het bestemmingsplan zal het onderwerp stadslandbouw worden opgenomen met daarbij een toelichting wat het inhoudt en hoe dit in het bestemmingsplan is verwerkt.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Toelichting: het onderwerp stadslandbouw opnemen en omschrijven hoe dit verwerkt is in het bestemmingsplan.
2. Regels: in artikel 1 de definitie voor stadslandbouw uitbreiden met bijen, dieren en sierbloemen, alsmede met de mogelijkheid tot extensieve/ambachtelijke verwerking van producten.
3. Regels: in de bestemming 'Agrarisch – Landschap' bij stadslandbouw de zinsnede 'in de vorm van het telen van voedselgewassen' schrappen.
4. Regels: in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' bij stadslandbouw de zinsnede 'in de vorm van het telen van voedselgewassen' schrappen.

**Volgnummer: 23**  
**Datum inspraakreactie: 26 april 2017**

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker verzoekt om het bouwvlak aan de Tiendweg 38, gelegen aan de zuidzijde van het spoor, te vergroten tot 1,5 hectare. Tevens verzoekt inspreker om dit bouwvlak 'zwevend' te maken, zodat deze naar de meest ideale plaats verplaatst kan worden op het moment dat dit nodig is. De volgende redenen worden hiervoor aangedragen:
  - o Voldoende mogelijkheid tot uitbreiding
  - o Mogelijkheid om een gedeelte aardbeien te gaan telen op vaste stellingen
  - o Zekerheid indekken voor het geval de spoorwegovergang eruit gaat, waardoor bedrijfsgebouwen opgericht kunnen worden aan de zuidzijde van het spoor.
- b. Inspreker stelt voor om in plaats van over 'bestrijdingsmiddelen' te hebben over 'gewasbeschermingsmiddelen'.
- c. Inspreker geeft aan dat het gehele perceel behorend bij Tiendweg 38 de bestemming fruitteelt heeft en dat de gemeente voor het stukje weiland op 10 augustus 2011 een vergunning heeft verleend voor het aanleggen van een boomgaard. Tevens geeft inspreker aan dat voor het nog te bouwen huis op Tiendweg 26 de gemeente heeft ingestemd met een spuitzone van tien meter.

#### *Reactie gemeente*

- a. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8.2) opgenomen om agrarische bouwvlakken te kunnen vergroten naar maximaal 1,5 hectare. Hiervoor gelden wel een aantal voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Ook moet er een concreet bouw- en inrichtingsplan ten grondslag liggen aan de vergroting. Op dit moment is dit nog niet aangetoond door inspreker. De gemeente zal het bouwvlak van Tiendweg 38, gelegen ten zuiden van de spoorlijn Utrecht – Arnhem, dan vooralsnog niet vergroten. Als inspreker kan aantonen dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden in deze wijzigingsbevoegdheid, dan kan alsnog het bouwvlak vergroot worden.
- b. De gemeente zal de term 'bestrijdingsmiddelen' in de regels vervangen door 'gewasbeschermingsmiddelen'.
- c. De verleende vergunning van 10 augustus 2011 is nog steeds van kracht. Inspreker heeft dan nog steeds de mogelijkheid om de gehele boomgaard aan te planten conform vergunning. Hiervoor is geen aanpassing van het bestemmingsplan benodigd. Deze opmerking wordt dan verder ook ter kennisgeving aangenomen.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Regels: de term 'bestrijdingsmiddelen' vervangen door 'gewasbeschermingsmiddelen'

**Volgnummer:** 24  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

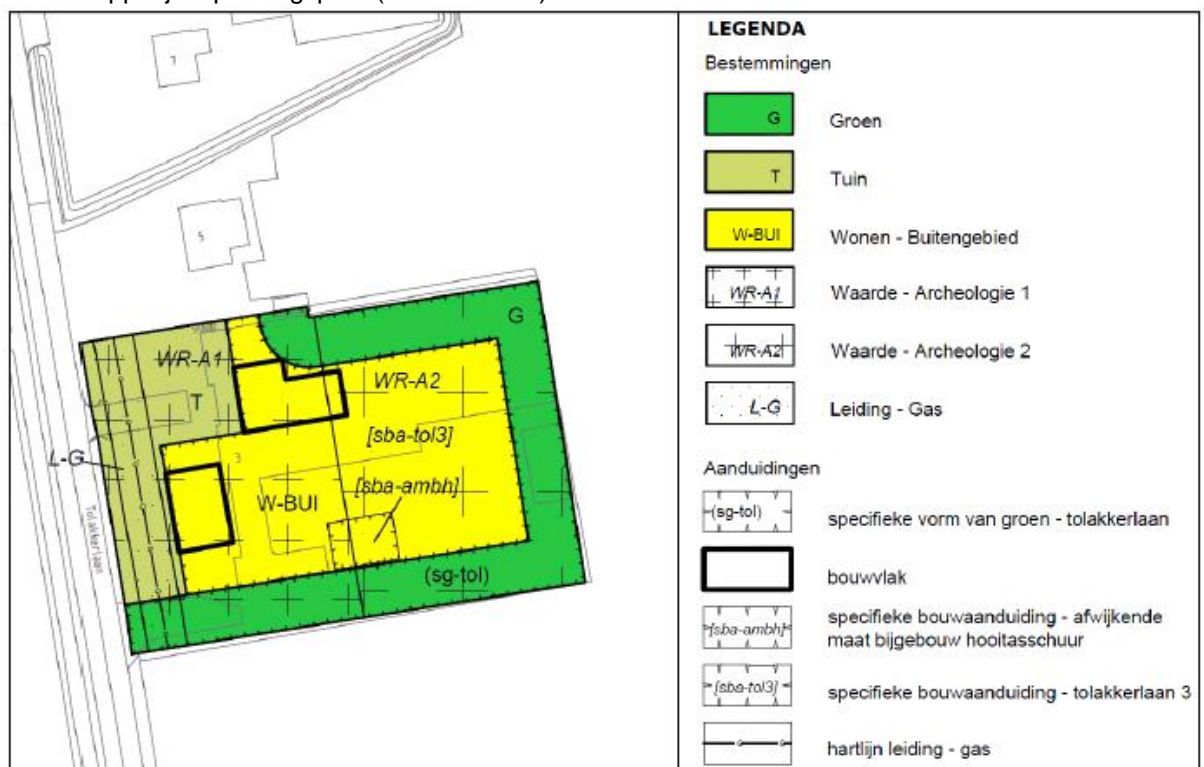
### Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- Inspreker geeft aan veel kuubs in te leveren voor de Ruimte voor Ruimte regeling op Tolakkerlaan 3. Inspreker zou daarom niet één grote woning willen (laten) bouwen op dit perceel, maar twee woningen.
- Inspreker verzoekt om op te nemen in het bestemmingsplan dat naast de woning op Tolakkerlaan 3 nooit een beregeningspomp/wateronttrekkingspomp geplaatst mag worden, in verband met mogelijke overlast voor de woning(en).
- Inspreker doet de suggestie om de aan te planten windhaag achter de woning op Tolakkerlaan 3 niet zo hoog te maken en daarvoor in de plaats een stenen muur op de erfgrans.
- Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan op te nemen dat de spuitvrije zone die rondom Tolakkerlaan 3 tot en met 9 gerealiseerd gaat worden, goed onderhouden dient te worden.

### Reactie gemeente

- Om gebruik te kunnen maken van Ruimte voor Ruimte geldt dat alle voormalige agrarische bebouwing met een minimaal van 1.000 m<sup>2</sup> gesloopt dient te worden. Ligt de oppervlakte van de te slopen bebouwing tussen de 1.000 en 2.500 m<sup>2</sup> dan kan één woning hiervoor gerealiseerd worden. Ligt het aantal te slopen vierkante meters tussen de 2.500 en 4.000 m<sup>2</sup>, dan kunnen twee woningen ter compensatie gerealiseerd worden. In het geval van Tolakkerlaan 3 een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing door middel van een calamiteit reeds gesloopt. Strikt genomen zou Ruimte voor Ruimte hier dan niet van toepassing zijn. Maar omdat het een calamiteit betreft, is de gemeente bereid om toch één woning toe te staan. Om in aanmerking te kunnen komen voor twee woningen op grond van Ruimte voor Ruimte worden/is echter te weinig vierkante meters aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Om deze reden wordt dan ook niet tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker om twee extra woningen mogelijk te maken. Inmiddels is een ruimtelijke onderbouw en landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de bestemmingswijziging voor het perceel Tolakkerlaan 3. Deze wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens wordt de verbeelding aangepast aan de hand van het landschappelijk inpassingsplan (zie hieronder)



- b. De gronden grenzend aan het perceel Tolakkerlaan 3 hebben de bestemming 'Agrarisch – Landschap'. Binnen deze bestemming is onder andere een fruitteeltbedrijf toegestaan. Wanneer het voor de bedrijfsvoering van een fruitteeltbedrijf noodzakelijk is dat er gebruik wordt gemaakt van een beregeningspomp/wateronttrekkingspomp, dan is dit op grond van het bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan wordt hier dan ook niet op aangepast. Wel dient bij het gebruik van een beregeningspomp/wateronttrekkingspomp qua geluidsniveau te worden voldaan aan de voorwaarden uit de Algemene Plaatselijke Verordening voor wat betreft het produceren van geluid.
- c. In de voornoemde ruimtelijke onderbouwing is een spuitzoneonderzoek opgenomen, waarin gemotiveerd is welke driftreducerende maatregelen op het perceel van inspreker nodig zijn. Hiernaar wordt dan ook verwezen. In deze casus gaat het om een houtwal, wintergroen van 4,5 meter hoog en vijf meter breed, welke op het perceel van inspreker moet worden gerealiseerd en ook onderhouden. In de planregels is dit als voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Dit betekent dat het gebruik van het perceel Tolakkerlaan 3 als woonfunctie alleen is toegestaan wanneer de driftreducerende voorziening is gerealiseerd en blijven wordt onderhouden. De suggestie van inspreker van het plaatsen van een lagere muur is en niet hoog genoeg voor voldoende afvangst van drift van gewasbeschermende middelen en is landschappelijk niet wenselijk.
- d. De situatie ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is gewijzigd als gevolg van wijzigingen in het Activiteitenbesluit (binnen de fruitteelt moet gewerkt gaan worden met tenminste 75% driftreducerende technieken). Hierdoor wordt het voor de percelen Tolakkerlaan 3 en 7 mogelijk om woningbouw door middel van Ruimte-voor-Ruimte mogelijk te maken, zonder dat het fruitteeltbedrijf op het perceel Tolakkerlaan 15 daar hinder van ondervindt. Voorwaarde hiervoor is wel dat dan een windhaag van 4,5 meter hoog en één meter breed of een houtwal van 4,5 meter hoog en vijf meter breed wordt opgericht tussen de nieuwe woning(en) en de boomgaard op het perceel Tolakkerlaan 15. Deze ontwikkelingen houden in dat het niet meer nodig is om een spuitvrije zone in combinatie met een windhaag op te nemen op het perceel Tolakkerlaan 15, zoals nog in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Opmerking van inspreker is dan ook door de tijd ingehaald.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. Toelichting: ruimtelijke onderbouwing bestemmingswijziging Tolakkerlaan 3 wordt als bijlage toegevoegd.
2. Verbeelding: de twee bouwvlakken op het perceel Tolakkerlaan 3 worden aangepast aan de hand van het landschappelijk inpassingsplan (zie hieronder)

**Volgnummer:** 25  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker geeft aan dat perceel Driebergseweg 10C sinds 26 mei 2013 een oppervlakte heeft van ongeveer een hectare. Dit heeft inspreker op kaart aangegeven.

#### *Reactie gemeente*

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' is het huidige bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen voor het toekennen van de nieuwe bestemmingen. Dit geldt ook voor het perceel Driebergseweg 10C. Bij het toekennen van de bestemmingen is de eigendomssituatie niet leidend. Binnen één perceel kunnen meerdere bestemmingen gelden. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de bestemming van het perceel Driebergseweg 10C aan te passen.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 26  
**Datum inspraakreactie:** 25 april 2017



### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Het verbaast inspreker dat er geen enkele wijziging is aangebracht op de verbeelding. Het gaat in het bijzonder om de woningen op de percelen Bunsinglaan 2A, 2C en 2D. Tevens stelt inspreker dat de bijgebouwen ontbreken.
- b. Inspreker stelt dat geen consensus is bereikt in het gebiedsproces Bunsinglaan e.o., maar dat de gemeente op zekere hoogte wel kan instemmen met acht woningen op gronden van de eigenaar van de Kleine Breul (Laan van Rijnwijk 2). Inspreker stelt dit een merkwaardig standpunt van de gemeente te vinden, te meer omdat er sprake is van hoge natuurwaarden in het gebied en dat verdere verstening ongewenst is. Hiertoe verwijst inspreker naar een meegestuurde natuurtoets van Bureau Schenkeveld van 28 juni 2015.
- c. Inspreker stelt dat, op basis van de natuurtoets genoemd onder punt b, het perceel tussen Bunsinglaan 2D en Bunsinglaan 2 als natuurgebied bestemd dient te worden. Dit geldt ook voor de gronden van de eigenaar van de Kleine Breul, aldus inspreker.
- d. Inspreker stelt dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook de weilanden behorend bij Bunsinglaan 4 open moeten blijven. Inspreker verzoekt de gemeente deze gronden dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' te geven.
- e. Inspreker stelt dat uit wetenschappelijk onderzoek is gebleken dat Rood voor Groen in de praktijk leidt tot een verlies aan Groen. Inspreker vraagt hoe de natuurontwikkeling op de gronden van de eigenaar van de Kleine Breul gefinancierd worden en onderhouden. Ook vraagt inspreker hoe de gemeente tot acht woningen is gekomen als compensatie voor de natuurontwikkeling op gronden van de eigenaar van de Kleine Breul.
- f. Inspreker geeft aan dat de doorgang van dieren op de weilanden aan de Bunsinglaan en Laan van Rijnwijk nog meer beperkt zal worden als gevolg van woningbouw op deze percelen.
- g. Inspreker stelt dat Rood voor Groen niet gebruikt mag worden op landgoederen/buitenplaatsen/groene zones. Inspreker geeft aan dat de gemeente niet onderbouwt waarom hierop een uitzondering geldt voor de Kleine Breul.
- h. Inspreker geeft aan dat de bewoners van de Bunsinglaan niet betrokken zijn bij de plannen over bebouwing op de Kleine Breul en dit ondemocratisch te vinden.
- i. Het is inspreker niet duidelijk of de percelen behorend tot de Kleine Breul uitgezonderd zijn in het voorontwerpbestemmingsplan dan wel voor de komende tien jaar worden herbestemd volgens de huidige verbeelding. Inspreker ontvangt hier graag een helder standpunt over.
- j. Inspreker geeft aan dat er ruimte over moet blijven voor agrarische activiteiten, natuur en recreatie in de gemeente Zeist. Door het deelgebied Bunsinglaan e.o. uit te sluiten van het gehele plaatje, verwaarloost de gemeente de aspecten die het buitengebied zo aantrekkelijk maken, aldus inspreker.
- k. Inspreker geeft aan er vanuit te gaan dat in het ontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft de Bunsinglaan e.o., geen wijzigingen zullen worden opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Als er wijzigingen optreden, dan dient dit uitsluitend te gebeuren met toestemming van alle deelnemende partijen, waaronder de omwonenden, aldus inspreker.

### *Reactie gemeente*

- a. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen, zo ook voor de percelen aan de Bunsinglaan 2A, 2C en 2D. De ingetekende bouwvlakken zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Een verandering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is dat binnen de bestemming 'Buitenplaats' nu wel bijbehorende bouwwerken worden toegestaan bij woningen die in deze bestemming liggen. Voor de bouwregels is hiervoor aangesloten bij de regels ten aanzien van andere woningen in het buitengebied.
- b. Ten aanzien van het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. het volgende: zoals in de toelichting aangegeven, is er geen consensus bereikt tussen gemeente en ontwikkelende partijen over de hoeveelheid rood die toegevoegd mag worden als compensatie voor de natuurontwikkeling. Om deze reden is er voor de gronden van de Kleine Breul voor gekozen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Een mogelijke natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw op deze gronden wordt ook niet in het vervolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' opgenomen. De gronden van de eigenaar van de Kleine Breul zijn onderdeel van het plangebied

'Buitengebied Zuidwest' en zijn hier niet van uitgezonderd, in tegenstelling tot wat inspreker stelt.

Overigens kan op deze gronden gebruik worden gemaakt van een Rood-voor-Groen regeling, omdat de gronden van de Kleine Breul in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid zijn als Groene Contour. Dit houdt in dat hier op vrijwillige basis, zonder vergoeding van de overheid, natuur ontwikkeld kan worden. Om deze natuurontwikkeling te kunnen financieren is een beperkte hoeveelheid rood toegestaan. De stelling van inspreker dat deze regeling niet gebruikt mag worden voor landgoederen/buitenplaatsen/groene zones is niet correct.

Vanuit de eigenaar van de gronden van de Kleine Breul bestaat nog steeds de wens om woningen te ontwikkelen in combinatie met natuur. De gemeente is bereid met de eigenaar in gesprek te blijven waarbij de directe omgeving, waaronder inspreker, betrokken wordt bij de planontwikkeling. Pas als dit gebeurt en er is overwegend consensus met de omgeving, kan de gemeente de herontwikkeling van de Kleine Breul alsnog planologisch mogelijk maken. Dit gebeurt dan echter wel in een apart bestemmingsplantraject en wordt, zoals eerder aangegeven, niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'. Uiteraard dient dan rekening gehouden te moeten worden met de aanwezige natuurwaarden in het gebied, zoals aangegeven in de natuurtoets van Bureau Schenkeveld.

- c. Zoals onder a aangegeven, heeft de gemeente bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan het huidige bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen. De gronden tussen Bunsinglaan 2 en Bunsinglaan 2D hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden'. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden, in lijn met de rest van het plangebied, de bestemmingen 'Agrarisch – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' gekregen. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- d. De gemeente is het met inspreker eens dat de gronden nabij het perceel Bunsinglaan 4 open dienen te blijven. Om deze reden hebben de gronden dan ook de bestemming 'Agrarisch – Landschap' gekregen. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is opgenomen dat gronden met deze bestemming bestemd zijn voor "*de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschapstype kampenlandschap*". Hiermee is het landschappelijk karakter van de weilanden nabij het perceel Bunsinglaan 4 voldoende geborgd en is het niet nodig om de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' ook op deze gronden te leggen. Overigens is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' afgestemd op de in het plangebied aanwezige buitenplaatsen met daarbij behorende monumentale structuren.
- e. Zie beantwoording onder punt b.
- f. Zie beantwoording onder punt b.
- g. Zie beantwoording onder punt b.
- h. Zie beantwoording onder punt b.
- i. Zie beantwoording onder punt b.
- j. Zie beantwoording onder punt b.
- k. Naar aanleiding van een andere inspraakreactie vinden er enkele wijzigingen plaats ter plaatse van het perceel Laan van Rijnwijk 2. Deze wijzigingen hebben slechts betrekking op het vastleggen van de huidige situatie. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 27  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker geeft aan het te betreuren dat er in het bestemmingsplan nauwelijks ambitie terug te vinden is tot het herstel van natuurwaarden in relatie tot de agrarische sector. Inspreker geeft aan dat er radicale veranderingen nodig zijn om de teruggang in biodiversiteit tegen te gaan. Inspreker geeft aan dat de natuurwaarden centraal zouden moeten staan in plaats van de voedselproductie.
- b. Inspreker doet de suggestie om het agrarisch gebied aan te wijzen als groene contour en overall binnen de agrarische bestemming ook natuur op te nemen.
- c. Inspreker vraagt zich af of fruitteeltbedrijven en melkveebedrijven nog wel toekomst hebben in het buitengebied van Zeist als de huidige productiemethoden en bedrijfsvoering niet verandert.
- d. Inspreker pleit voor de volgende maatregelen bij fruitteeltbedrijven om de biodiversiteit van het gebied te vergroten:
  - o een algemeen verbod op de toepassing van antihagelkanonnen
  - o een algemeen verbod op knalapparaten
  - o instellen van spuitzones van vijftig meter ten opzichte van gevoelige functies
- e. Inspreker geeft aan dat melkveebedrijven niet bijdragen aan de ecologische waarden in het gebied. Inspreker vindt dat de gemeente zich, samen met de agrarische sector, moet inzetten om dergelijke bedrijven te transformeren ten gunste van de biodiversiteit en het herstel van natuurwaarden.
- f. Inspreker is het er niet mee eens dat er geen spuitvrije zone is opgenomen voor bestaande situaties, zoals ook bij de Tiendweg 22-28. Inspreker stelt dat er nooit gebruik is gemaakt van de vergunning om hier een boomgaard aan te leggen, op een rijtje langs de Tiendweg 22-28 na. Daarom is er nu sprake van een nieuwe situatie en kan de gemeente wel een spuitvrije zone opnemen, aldus inspreker.
- g. Inspreker verzoekt om de bomenrij langs de Tiendweg 22-28 te bestemmen als 'Groen' met de aanduiding 'karakteristieke boom' met daaraan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.
- h. Inspreker verzoekt om de gemeentelijke rioolleiding tegenover de woningen Tiendweg 22-28 te bestemmen als 'Leiding – Riool'.
- i. Inspreker geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan een mogelijkheid is opgenomen tot het oprichten van een schuur van 500 m<sup>2</sup> ten zuiden van het spoor, terwijl dit in het huidige bestemmingsplan nog maar 300 m<sup>2</sup> was.
- j. Inspreker verzoekt daarnaast om de mogelijkheid van het vergroten van een agrarisch bouwvlak tot 1,5 hectare voor het bouwvlak ten zuiden van het spoor ter plaatse van Tiendweg 38 te schrappen. Inspreker geeft aan dat er geen aanleiding bestaat voor een uitbreiding van dit bouwvlak, omdat er geen sprake is van het afsluiten van de spoorwegovergang naar de Tiendweg 22-28 toe. Daarom hoeft de fruitteeler van het perceel Tiendweg 38 ook niet zijn bedrijfsgebouwen te verplaatsen naar de zuidkant van het spoor.
- k. Inspreker is bereid om het achterste deel van de bestaande schuur op het perceel Tiendweg 22 te slopen en het voorste deel op te knappen. Inspreker verzoekt om op te nemen dat dan 60 m<sup>2</sup> aan bebouwing mogelijk wordt ten behoeve van een veranda, gereedschappenhuisje, kas en een houtopslag.

#### *Reactie gemeente*

- a. De gemeente heeft vorig jaar de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de agrarische sector een belangrijke functie is in het gebied en de ruimte moet krijgen/behouden om voort te bestaan en te ontwikkelen. Tevens is vastgelegd dat de bestaande natuur zoveel mogelijk behouden en versterkt moet worden. Ruimte voor nieuwe natuurontwikkeling wordt dan ook binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' geboden. De gemeente gaat echter niet actief zelf natuur ontwikkelen, maar zal faciliterend optreden.
- b. Bij het toekennen van de bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen. Er zijn, net zoals in het vorige bestemmingsplan, twee agrarische bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan. In de bestemming 'Agrarisch – Landschap' ligt het primaat met name op de agrarische sector. In de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' geldt dat ook de natuur- en landschapswaarden belangrijk zijn. De gemeente acht het niet wenselijk om de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Landschap' ook te bestemmen voor natuur, omdat hiermee mogelijk de agrarische sector belemmerd wordt.
- c. Zoals onder a aangegeven, acht de gemeente de agrarische sector een belangrijke functie voor het buitengebied en wil de gemeente deze sector voldoende ontwikkelingsruimte bieden.

Zoals onder b aangegeven, is bij het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk uitgegaan van het huidige bestemmingsplan. De gemeente verwacht dat de agrarische sector nog voldoende toekomst heeft in het buitengebied van Zeist. Het is aan de agrarische sector zelf om te vernieuwen en mee te gaan met nieuwe ontwikkelingen. De gemeente zal hier zoveel mogelijk faciliterend in optreden.

- d. Het toepassen van antihagelkanonnen en knalapparaten vormt onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering. Als dit gebeurt op gronden met een agrarische bestemming, dan is dit toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Hierin wil de gemeente agrarische bedrijven niet beperken. Het gebruik van deze apparaten zal de gemeente dan ook niet verbieden in het bestemmingsplan. Wel dient bij gebruik voldaan te worden aan de eisen ten aanzien van geluid die de Algemene Plaatselijke Verordening stelt.  
Ten aanzien van het instellen van spuitvrije zones is de gemeente verplicht om hier rekening mee te houden in nieuwe bestemmingsplannen. Daarom heeft de gemeente als gebruiksregel in het bestemmingsplan opgenomen dat er minimaal vijftig meter afstand dient te bestaan tussen gronden waar gebruik gemaakt wordt van chemische bestrijdingsmiddelen en gevoelige functies. Uitzonderd hiervan zijn echter bestaande situaties. Voor deze gevallen hoeft geen spuitvrije zone van vijftig meter opgenomen te worden.
- e. Zoals eerder aangegeven, wil de gemeente ruimte bieden aan de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Wanneer agrarische bedrijven willen transformeren ten behoeve van de vergroting van de biodiversiteit en herstel van de natuurwaarden, dan zal de gemeente deze bedrijven daar zoveel mogelijk in faciliteren. De gemeente gaat zich hier echter niet actief voor inzetten.
- f. Zoals onder d al aangegeven, is het niet noodzakelijk om voor bestaande situaties spuitvrije zones op te nemen. De vergunning voor de aanplant van een boomgaard tegenover Tiendweg 22-28 is onherroepelijk en kan dus gebruik van gemaakt worden. Een deel van deze vergunning is ook al in uitvoering gebracht. Het opnemen van een spuitvrije zone van vijftig meter vanuit de woningen/tuinen van de percelen Tiendweg 22-28 is dan ook niet mogelijk (meer).
- g. Vorig jaar heeft de gemeente een nieuwe bomenverordening vastgesteld. Daarin is opgenomen dat voor alle bomen in het buitengebied een omgevingsvergunning voor het kappen nodig is. Zonder vergunning mogen deze bomen dus niet gekapt worden en kan het karakteristieke beeld langs dit deel van de Tiendweg niet worden aangetast. De gemeente acht het dan ook niet nodig om ter plaatse van dit rijtje bomen een bestemming 'Groen' op te nemen.
- h. Gemeentelijke rioolleidingen, zoals deze tegenover de woningen Tiendweg 22-28, hoeven niet aangeduid te worden met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Dit geldt alleen voor hoofdrioolpersleidingen met een bebouwingsvrije zone. Om deze reden wordt dan ook niet tegemoet gekomen aan dit deel van de inspraakreactie.
- i. In het nieuwe bestemmingsplan is zoveel mogelijk uitgegaan van bestaande rechten uit het huidige bestemmingsplan. Het bouwvlak behorend bij Tiendweg 38 ten zuiden van het spoor is één op één overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan. De stelling van inspreker dat in het nieuwe bestemmingsplan een grotere schuur mogelijk wordt gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is dan ook niet correct.
- j. De wijzigingsbevoegdheid om agrarische bouwvlakken te kunnen vergroten tot 1,5 hectare past binnen het beleid van de gemeente om agrarische bedrijven voldoende ontwikkelingsruimte te bieden. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan, zoals noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en voorzien van een concreet bouw- en inrichtingsplan van het perceel. Wanneer het fruitteeltbedrijf op Tiendweg 38 een groter bouwvlak wenst en voldoet aan de gestelde voorwaarden voor bouwvlakvergroting, dan kan het bouwvlak vergroot worden middels een wijzigingsplan.
- k. In de bestemming 'Wonen – Buitengebied', welke geldt voor het perceel Tiendweg 22, is opgenomen wat de maximale oppervlakte is van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen. Het komt echter op een aantal percelen voor dat de oppervlakte van bestaande bijgebouwen groter is dan deze oppervlaktemaat. Wanneer een substantieel deel van deze gebouwen gesloopt wordt, acht de gemeente het mogelijk om een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen toe te staan. Daarom zal de gemeente een afwijkingsbevoegdheid opnemen om een grotere oppervlakte toe te staan aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen, waarbij geldt dat voor elke extra vierkante meter minimaal het dubbele gesloopt moet worden.

### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Regels: in de bestemming 'Wonen – Buitengebied' een afwijkingsbevoegdheid opnemen om een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe te staan, waarbij geldt dat voor elke extra toegestane vierkante meter minimaal het dubbele gesloopt moet worden.

**Volgnummer:** 28  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker vindt dat er te weinig aandacht in het bestemmingsplan is voor het historische karakter van het gebied en geeft aan dat de agrarische sector te veel aandacht krijgt in het plan in vergelijking met natuur en gezondheid. De laatste decennia heeft er een forse verarming plaats gevonden van flora en fauna, aldus inspreker.
- b. Inspreker heeft twijfels of de agrarische sector met de huidige productiemethoden nog voldoende kan bijdragen aan de kwaliteiten van het gebied. Inspreker geeft aan dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen steeds meer als riskant wordt gezien voor mens en dier.
- c. Inspreker verzoekt om spuitvrije zones van minimaal vijftig meter rond arealen met de bestemming fruitteelt op te nemen in het bestemmingsplan.
- d. Inspreker geeft aan dat ter plaatse van de Tiendweg 22-28 het naburige perceel slechts met een rijtje fruitbomen is beplant en pleit voor een overleg tussen bewoners en de gebruiker van dit perceel, die minder nadelig is voor omwonenden en ook de natuurwaarden doet behouden/versterken.
- e. Inspreker merkt op dat het sluijverkeer op de Bunsinglaan/Tiendweg in combinatie met recreatief verkeer en steeds grotere landbouwvoertuigen een groter risico wordt. Inspreker doet het verzoek om in het bestemmingsplan bepalingen op te nemen die limieten omvatten voor grote voertuigen, waardoor risico's voor medegebruikers/bewoners beperkt worden.

### *Reactie gemeente*

- a. Op 31 mei 2016 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest vastgesteld. Eén van de uitgangspunten is dat de agrarische sector, buiten de EHS, de belangrijkste functie is en er ruimte moet zijn voor behoud en ontwikkeling van deze sector. Dit beleidsstandpunt is dan ook als zodanig vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan.
- b. Zoals onder a aangegeven, ziet de gemeente de agrarische sector als belangrijkste functie voor het buitengebied. Uiteraard zal de gemeente agrariërs die op een meer biologische wijze willen gaan werken hierin zoveel mogelijk faciliteren. De gemeente gaat echter niet actief regels hiervoor opleggen aan agrariërs. Om de risico's van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken, heeft de gemeente in dit bestemmingsplan opgenomen dat de afstand tussen gronden waar gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen en gevoelige functies minimaal vijftig meter moet zijn. Dit geldt alleen voor nieuwe situatie en niet voor bestaande situaties.
- c. Zie beantwoording onder b, deze regel heeft de gemeente opgenomen in het bestemmingsplan.
- d. Voor het perceel tegenover de woningen aan de Tiendweg 22-28 ligt een onherroepelijk vergunning om een boomgaard aan te leggen. Hier is nog maar gedeeltelijk gebruik van gemaakt. De vergunning is echter nog van kracht, waardoor de fruitteeler van dit perceel de mogelijkheid heeft om op het hele perceel een boomgaard aan te leggen. Het is dan ook niet mogelijk om een spuitvrije zone op te nemen van vijftig meter vanaf de woonpercelen aan de Tiendweg 22-28, omdat er een bestaande boomgaard (ook al bestaat deze uit slechts een rijtje bomen) op kortere afstand ligt.
- e. De Bunsinglaan en Tiendweg worden al jaren gebruikt voor de ontsluiting van onder andere de agrarische percelen. Dit betekent dat over deze wegen ook regelmatig grote landbouwvoertuigen moeten rijden. Het opleggen van beperkingen aan het gebruik van deze wegen voor landbouwvoertuigen betekent een beperking voor de agrarische bedrijven die in dit gebied gelegen zijn. Omdat de agrarische sector als één van de belangrijkste functies

gezien wordt in het buitengebied, is het niet wenselijk om het gebruik van landbouwvoertuigen te beperken. Overigens is het beperken van bepaalde typen voertuigen niet een onderwerp wat in het bestemmingsplan geregeld wordt, maar valt dit onder de Wegenverkeerswet.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 29  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet ten aanzien van het perceel Rijnsoever 1A het verzoek tot het opnemen van een extra bouwka­vel ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker geeft aan dat voor een tweede woning op basis van Ruimte-voor-Ruimte minimaal 2.500 m2 gesloopt moet worden. Om aan deze 2.500 m2 te kunnen komen, maakt inspreker de volgende berekening:

- Op het perceel Rijnsoever 1A wordt 1.900 m2 gesloopt.
- Op het perceel Bisschopsweg 7 is nog 500 m2 over. De eigenaar van dit perceel sloopt 3.000 m2, terwijl maar 2.500 m2 voor twee woningen nodig is.
- De fruitteler op het perceel Tolakkerlaan 15 krijgt één bouwka­vel als compensatie voor een spuitvrije zone van ongeveer twee hectare. Als gevolg van de nieuwe woningen op het perceel Bisschopsweg 7, dient op het perceel behorend bij Tolakkerlaan 1 ook een spuitvrije zone opgenomen te worden. Deze zone heeft ongeveer een oppervlakte van 7.500 m2. Dit is 38% van de spuitvrije zone die voor Tolakkerlaan 15 opgenomen gaat worden, hetgeen 380 m2 aan oppervlakte betekent.

#### *Reactie gemeente*

Om twee woningen mogelijk te maken op grond van de Ruimte-voor-Ruimte regeling dient minimaal 2.500 m2 gesloopt te worden aan voormalige agrarische bebouwing. Als maximale inhoudsmaat voor de nieuwe woningen geldt dan 800 m3. Een grotere inhoud is eventueel mogelijk als er substantieel meer wordt gesloopt dan deze oppervlakte. Voor het perceel Rijnsoever 1A geldt dat het bestaande kantoorgebouw met een inhoud van 1.200 m3 niet gesloopt zal worden, maar deze de woonbestemming zal krijgen. Reden om een grotere inhoudsmaat toe te staan dan 800 m3 is dat er substantieel meer dan de benodigde 1.000 m2 aan bebouwing (in totaal 1.900 m2) gesloopt gaat worden. En dit gebouw is nog in te goede staat om te slopen. De extra meters te slopen bebouwing (900 m2) die inspreker wil inzetten voor een tweede bouwka­vel op grond van Ruimte-voor-Ruimte zijn hiermee dan ook al gebruikt. Er wordt dan ook te weinig compensatie geboden om een tweede woning op grond van Ruimte-voor-Ruimte mogelijk te maken op het perceel Rijnsoever 1A. Aan het verzoek van inspreker wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 30  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet ten aanzien van het perceel Odijkerweg 132 het verzoek tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- a. Inspreker verzoekt om het gehele perceel Odijkerweg 132 aan te duiden als tuincentrum. Nu is een deel als agrarisch bestemd.
- b. Inspreker verzoekt om de definitie van tuincentrum als volgt aan te passen:
  - a. Het bedrijfsmatige te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- b. Restaurant of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of spijzen worden bereid en verstrekt overwegend voor nuttigting ter plaatse.
  - c. Het telen, verkopen en leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen.
  - d. Dienstverlening op het gebied van tuinontwerp, zoals tuinarchitectuur en het tonen van ingerichte tuinkamers
- c. Inspreker verzoekt om op het voorste deel van het bouwvlak een goothoogte van zes meter en een bouwhoogte van tien meter op te nemen, waardoor de plannen voor vernieuwing van het tuincentrum mogelijk gemaakt kunnen worden.
  - d. Inspreker verzoekt om horeca tot en met categorie 2 met een maximum oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> binnen het bouwvlak. Inspreker geeft aan dat deze functie past binnen moderne tuincentra.

#### *Reactie gemeente*

- a. De delen van het perceel Odijkerweg 132 die binnen de bestemming 'Agrarisch – Landschap' worden gebruikt ten behoeve van het tuincentrum worden voorzien van de aanduiding 'tuincentrum', zodat deze activiteiten kunnen worden voortgezet. Aan de delen van het perceel waar uitsluitend bomen en planten worden gekweekt, wordt de aanduiding 'tuincentrum' niet toegekend. Hier is binnen de bestemming 'Agrarisch – Landschap' al de aanduiding 'boomteelt' opgenomen, op grond waarvan hier de boom- en sierteelt (ten behoeve van het tuincentrum) kan worden voortgezet.  
Het gehele perceel Odijkerweg 132 wordt gebruikt voor activiteiten ten behoeve van het tuincentrum. Om deze reden wordt op het gedeelte van het perceel dat de bestemming 'Agrarisch – Landschap' heeft tevens de aanduiding 'tuincentrum' opgenomen.
- b. De definitie voor tuincentrum zal worden uitgebreid met dat ook vrijetijdsartikelen en woonaccessoires als nevenassortiment behoren tot een tuincentrum. De gemeente acht het niet wenselijk dat er zelfstandige horeca ontstaat. Ondergeschikte horeca als onderdeel van het tuincentrum is wel gewenst. Het is echter niet nodig om dit extra op te nemen in de definitie van tuincentrum, omdat in de gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' al geregeld is dat ondersteunende horeca ten behoeve van een tuincentrum toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'.
- c. De gemeente vindt het belangrijk dat het tuincentrum zich kan vernieuwen en ontwikkelen tot een modern tuincentrum. Een grotere goot- en bouwhoogte op een deel van het bouwvlak acht de gemeente dan ook mogelijk. Om deze reden zal in de regels opgenomen worden dat voor maximaal 30% van het bouwvlak een goothoogte tot maximaal zes meter en een bouwhoogte tot maximaal tien meter is toegestaan. De gemeente kiest ervoor om dit niet te beperken tot alleen het voorste gedeelte, maar voor het gehele bouwvlak om zo meer flexibiliteit te bieden.
- d. Zoals onder b al aangegeven, acht de gemeente een zelfstandige horecavoorziening op deze locatie niet wenselijk. In de gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' is al geregeld dat ondersteunende horeca ten behoeve van een tuincentrum toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'. Om de ondergeschiktheid te borgen wordt een maximum oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> opgenomen in plaats van 800 m<sup>2</sup>.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Regels: definitie van tuincentrum uitbreiden met:
  - o Vrijetijdsartikelen en woonaccessoires als nevenassortiment
2. Regels: In de bestemming 'Agrarisch – Landschap' opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' de gronden tevens bestemd zijn voor het uitoefenen van activiteiten ten behoeve van het naastgelegen tuincentrum.
3. Regels: in de bestemming 'Bedrijf' opnemen dat in een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' voor maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwvlak een goothoogte van maximaal zes meter en een bouwhoogte van maximaal tien meter is toegestaan.
4. Regels: In de bestemming 'Bedrijf' opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' ondersteunende horeca met een maximum van 400 m<sup>2</sup> ten behoeve van een tuincentrum mogelijk is.

5. Verbeelding: op een gedeelte van het perceel Odijkerweg 132 met de bestemming 'Agrarisch – Landschap' de aanduiding 'tuincentrum' opnemen.

**Volgnummer:** 31  
**Datum inspraakreactie:** 21 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet ten aanzien van het landgoed De Kleine Breul het verzoek tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- a. Inspreker geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er ten aanzien van het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. geen consensus is bereikt en dat het nu lijkt of het proces gestaakt is. Dit is echter niet het geval. Inspreker verzoekt om dan ook in de toelichting op te nemen dat de gemeente nog steeds met inspreker in overleg is.
- b. Inspreker wil ten aanzien van het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. nog opmerken dat het algemeen belang en de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen op gronden van inspreker meer kunnen worden gediend dan alleen met 'groene' investeringen.
- c. Inspreker verzoekt om alle huidige bebouwing en al het huidige gebruik van de bebouwing en de gronden positief te bestemmen.
- d. Inspreker merkt op de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' nieuw is en dat door het opgenomen bouwverbod in deze bestemming, deze bestemming belemmerend kan werken voor het ontwikkelplan dat inspreker heeft. Inspreker verzoekt daarom de bestemming aan te passen op het ontwikkelplan van inspreker.
- e. Inspreker vraagt zich af wat de reden is dat de voor 'Buitenplaats' bestemde gronden mede bestemd zijn *migratie- en verblijfsgebied voor inheemse flora- en fauna met de daarbij behorende faunapassages*.
- f. Inspreker verzoekt om de bestemming van het grote weiland aan de Dribergseweg, alsmede de gronden ten noorden van de Koeburgweg te wijzigen van 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap' naar 'Agrarisch – Landschap'. Dit is in lijn met andere gronden in het plangebied die in het vigerende bestemmingsplan nog de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' had.
- g. Inspreker merkt op dat op pagina 41, tweede alinea van de toelichting van het bestemmingsplan gesproken wordt over de Koelaan. Inspreker vermoedt dat het hier om de Koeburgweg gaat.
- h. Inspreker benadrukt dat de gronden ten noorden van de Koeburgweg in eigendom van inspreker weinig landschappelijke en natuurwaarden meer hebben. Tevens geeft inspreker aan dat deze gronden niet meer in het NNN of de Groene Contour vallen.

#### *Reactie gemeente*

- a. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' wordt een mogelijke herontwikkeling van De Kleine Breul niet meegenomen. Mocht er consensus bestaan tussen gemeente, inspreker en omgeving over natuur- en woningbouwontwikkeling op deze locatie, dan wordt dit middels een aparte bestemmingsplanprocedure mogelijk gemaakt. Om deze reden wordt de toelichting van dit bestemmingsplan hier dan ook niet op aangepast.
- b. Zie ook beantwoording onder a, in dit bestemmingsplan wordt een mogelijke herontwikkeling van De Kleine Breul met natuur en woningbouw niet meegenomen. Deze opmerking wordt dan ook ter kennisgeving aangenomen.
- c. Constatering van inspreker is juist dat niet alle gebouwen en gebruik van de gronden bestemd zijn conform de huidige situatie. In lijn met andere percelen in het plangebied worden alle gebouwen en gronden in gebruik voor de paardenhouderij positief bestemd.
- d. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' is opgenomen op een deel van het perceel van inspreker vanwege de ligging in de Stichtse Lustwarande. Door deze dubbelbestemming op te nemen wordt voorkomen dat de kenmerkende cultuurhistorische kwaliteiten van dit gebied geborgd blijven. Overigens kan van het bouwverbod, zoals opgenomen in deze bestemming, worden afgeweken als de voorgenomen werkzaamheden de cultuurhistorische waarden van gebied niet onevenredig aantasten en deze in lijn zijn met de hoofdbestemming. Aan dit deel van de inspraakreactie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.



- e. Buitenplaatsen vormen vaak een aantrekkelijk gebied voor flora en fauna. Om dit te behouden en te versterken is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Buitenplaats' tevens opgenomen dat deze gronden hiervoor bestemd zijn.
- f. Zowel het grote weiland aan de Dribergeweg als het westelijk gedeelte van de gronden ten noorden van de Koeburgweg zijn in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) aangeduid als groene contour. Op termijn kan hier dan ook natuur ontwikkeld worden. Om deze reden is er door de gemeente voor gekozen om deze gronden niet te bestemmen als 'Agrarisch – Landschap', maar als 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'. De oostelijk gelegen gronden ten noorden van de Koeburgweg zijn in de PRV niet als groene contour aangeduid. Conform verzoek van inspreker zal de bestemming van deze gronden dan ook gewijzigd worden in 'Agrarisch – Landschap'.
- g. Constatering van inspreker is juist. In de toelichting wordt dit aangepast.
- h. In de PRV zijn de westelijk gelegen gronden ten noorden van de Koeburgweg, die in eigendom zijn van inspreker, opgenomen als groene contour. Om deze reden handhaaft de gemeente de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur' op deze gronden. Zie ook beantwoording onder f.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

1. Toelichting: in paragraaf 4.2.2 in de derde alinea 'Koelaan' vervangen door 'Koeburgweg'
2. Regels: in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' voorzieningen en gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van een paardenhouderij, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte.
3. Regels: in de bestemming 'Bos' opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' voorzieningen en gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van een paardenhouderij, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte.
4. Verbeelding: aanwezige voorzieningen ten behoeve van de paardenhouderij op het perceel Laan van Rijnwijk 2, die niet binnen het bouwvlak 'Agrarisch – Landschap' liggen, aanduiden met de aanduiding 'paardenhouderij'.
5. Verbeelding: bestemming van de oostelijk gelegen gronden ten noorden van de Koeburgweg in eigendom van inspreker wijzigen van 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' wijzigen in 'Agrarisch – Landschap'.

**Volgnummer:** 32  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker constateert dat het bouwvlak op het perceel Vinkenbuurt 5 is ingekort, waardoor het einde van het bouwvlak in de ligboxenstal ligt. Inspreker verzoekt dan ook om het bouwvlak weer op de oude plaats terug te leggen.

#### *Reactie gemeente*

Constatering van inspreker is niet juist. Het bouwvlak aan de Vinkenbuurt 5 is juist uitgebreid om de bestaande voorzieningen binnen het bouwvlak te brengen. De ligboxenstal, waar inspreker het over heeft, ligt in z'n geheel binnen het bouwvlak.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Volgnummer:** 33  
**Datum inspraakreactie:** 4 mei 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker doet het verzoek tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- a. Inspreker stelt dat de definitie voor stadslandbouw te beperkt is en zou deze graag uitgebreid willen zien met naast “het telen en afzetten van producten” ook met “het verwerken van producten”. Tevens verzoekt inspreker om de definitie niet te beperken tot voedselgewassen, maar uit te breiden met planten in het algemeen en daarnaast ook dieren.
- b. Inspreker stelt dat op verschillende plaatsen in de regels stadslandbouw wordt omschreven als “stadslandbouw in de vorm van het telen van voedselgewassen” en verzoekt dit om “in de vorm van het telen van voedselgewassen” te verwijderen.
- c. Inspreker verzoekt om in de bestemming ‘Wonen’ ook stadslandbouw mogelijk te maken.

#### *Reactie gemeente*

- a. De gemeente vindt het belangrijk dat stadslandbouw een plaats krijgt in het buitengebied en dat alle aspecten hiervan mogelijk worden gemaakt. De definitie van stadslandbouw wordt dan ook zo uitgebreid dat ook bijen, dieren en sierbloemen vallen onder stadslandbouw. Tevens wordt ook het “verwerken van producten” toegevoegd aan de definitie van stadslandbouw.
- b. Zie ook beantwoording onder a. In de regels waar over stadslandbouw wordt gesproken, wordt de zinsnede ‘in de vorm van het telen van voedselgewassen’ geschrapt. Hierdoor worden ook de andere activiteiten van stadslandbouw mogelijk binnen deze bestemming.
- c. In de bestemming ‘Wonen – Buitengebied’ zijn reeds tuinen toegestaan waarin de bewoner hobbymatig gewassen kan telen en dieren kan houden. Percelen met een woonbestemming zijn vaak beperkt van omvang en liggen vaak direct naast andere woonpercelen waardoor het niet wenselijk wordt geacht om hier stadslandbouw toe te staan.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Regels: in artikel 1 de definitie voor stadslandbouw uitbreiden met bijen, dieren en sierbloemen, alsmede met de mogelijkheid tot extensieve/ambachtelijke verwerking van producten.
2. Regels: in de bestemming ‘Agrarisch – Landschap’ bij stadslandbouw de zinsnede ‘in de vorm van het telen van voedselgewassen’ schrappen.
3. Regels: in de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschap’ bij stadslandbouw de zinsnede ‘in de vorm van het telen van voedselgewassen’ schrappen.

**Volgnummer:** 34  
**Datum inspraakreactie:** 23 april 2017

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Het is inspreker niet duidelijk of met het nieuwe bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuidwest’ het bestemmingsplan ‘Lage Grond 1A’ komt te vervallen. Inspreker wenst dat de afspraken uit dit bestemmingsplan ook worden overgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuidwest’.
- b. Inspreker stelt dat in het nieuwe bestemmingsplan beroep of bedrijf aan huis niet is uitgesloten voor de nieuwe woningen aan de Lage Grond 1A.
- c. Inspreker verzoekt om bepalingen op te nemen ten aanzien van verkeer voor de Lage Grond, waaruit moet blijken dat de weg niet geschikt is voor zwaar verkeer.
- d. Inspreker geeft aan dat de bestemming ‘Verkeer’ niet juist is voor het deel van de Lage Grond, dat in eigendom is van inspreker. Inspreker verzoekt dit aan te passen.

#### *Reactie gemeente*

- a. Het klopt dat met het nieuwe bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuidwest’, zodra deze in werking treedt, het bestemmingsplan ‘Lage Grond 1A’ komt te vervallen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuidwest’ is getracht om de bepalingen uit het bestemmingsplan ‘Lage Grond 1A’ zoveel mogelijk over te nemen. Per abuis is echter niet overgenomen dat een beroep of bedrijf aan huis niet toegestaan is voor de nieuwe woningen aan de Lage Grond 1A. Dit wordt alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.
- b. Zie beantwoording onder a. In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – lage grond’ geen beroep en/of huis toegestaan is.

- c. Het beperken van zwaar verkeer op de Lage Grond is niet een onderwerp dat in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Hiervoor is een verkeersbesluit nodig. Tevens is ook toestemming van de eigenaar van de grond nodig voor het wel of niet toestaan van dit type verkeer.
- d. De Lage Grond wordt al jaren gebruikt als ontsluiting voor de woningen die hieraan gelegen zijn. De meest passende bestemming hiervoor is 'Verkeer'. Om deze reden is aan deze weg dan ook in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' toegekend, ondanks dat een deel van de weg in particulier eigendom is. Bestemmingen van gronden staat in principe los van de eigendomsverhouding.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- 1. Regels: in de bestemming 'Wonen – Buitengebied' opnemen dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – lage grond' de functie beroep en/of bedrijf niet is toegestaan.

**Volgnummer: 35**  
**Datum inspraakreactie: 30 mei 2017**

#### *Samenvatting inspraakreactie*

Insprekers hebben een pelsdierhouderij op Bunsinglaan 13. Als gevolg van gewijzigde wetgeving is de uitvoering van een pelsdierhouderij met ingang van 1 januari 2024 niet meer toegestaan.

Insprekers zijn daarom op zoek naar een geschikte vervolgfunctie voor hun perceel. Op het perceel zijn momenteel aanwezig:

- Opslag/kantoorruimte met een oppervlakte van 375 m<sup>2</sup>
- Mestsilo met een oppervlakte van ongeveer 153 m<sup>2</sup>
- Sheds met een oppervlakte van 4.300 m<sup>2</sup>

Inspreker verzoekt om de volgende ontwikkelingen mogelijk te maken in het bestemmingsplan:

- a. Door middel van Ruimte voor Ruimte vier vrijstaande woningen te realiseren.
- b. De bestaande opslag/kantoorruimte te behouden en daarin enkele boerenappartementen en/of kleinschalige horeca-activiteiten ten dienste van wandelen, fietsen of kanoën in de omgeving mogelijk te maken.

#### *Reactie gemeente*

- a. Het gemeentelijk beleid (en ook dat van de provincie) is erop gericht om nieuwe woningen in het buitengebied zoveel mogelijk tot een minimum te beperken. Nieuwe (extra) woningen zijn alleen maar mogelijk als er voldoende compensatie geleverd wordt. Een vorm van compensatie is de zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte regeling. Wanneer een agrarisch bedrijf stopt met de bedrijfsvoering en de voormalige agrarische bedrijven worden gesloopt, dan kan bij voldoende te slopen meters één of meerdere woningen ter compensatie worden opgericht. In het geval van inspreker wordt voorgesteld om ruim 4.600 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing (sheds en silo) te slopen. Bij een dergelijke oppervlakte zijn op grond van gemeentelijk en provinciaal beleid drie nieuwe woningen mogelijk. Vier woningen, zoals inspreker voorstelt, is echter niet mogelijk.

Voor het perceel Bunsinglaan 13 is in overleg met inspreker en de gemeente een landschapsplan gemaakt, waarin wordt uitgegaan van de sloop van de sheds en de realisatie van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen. Dit plan is nog niet concreet genoeg om mee te nemen in het bestemmingsplan. Ook zijn de benodigde omgevingsonderzoeken nog niet uitgevoerd. Om deze reden wordt voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin is bepaald dat het bedrijf kan worden omgezet naar drie woonbestemmingen. In de planregels is als voorwaarde opgenomen voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing.

- b. Onderdeel van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is dat alle voormalige agrarische bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gesloopt dienen te worden. Het behoud van de bestaande opslag/kantoorruimte past niet binnen deze regeling. Wel is de gemeente bereid om te onderzoeken wat er mogelijk is. De plannen voor de Bunsinglaan 13 zijn nog niet concreet genoeg, zoals ook als onder a aangegeven, om nu mee te nemen in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Regels: wijzigingsbevoegdheid opnemen ter plaatse van Bunsinglaan 13 om de bestemming te kunnen wijzigen van 'Agrarisch – Landschap' naar drie woonbestemmingen, onder voorwaarde dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.
2. Verbeelding: ter plaatse van het perceel Bunsinglaan 13 een wijzigingsbevoegdheid opnemen.

**Volgnummer:** 36  
**Datum inspraakreactie:** 26 april 2017

*Samenvatting inspraakreactie*

Inspreker verzoekt het bouwvlak op Bunsinglaan 17 uit te breiden in zowel noordwestelijke als noordoostelijke richting.

*Reactie gemeente*

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische bouwvlakken te kunnen vergroten tot 1,5 hectare. Om hier gebruik van te kunnen maken moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. In het geval van de gevraagde bouwvlakvergroting voor Bunsinglaan 17 wordt hieraan voldaan. Tevens is door inspreker een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, waarin de beoogde uitbreiding van het bouwvlak tot 1,44 hectare gepaard gaat met een goede

landschappelijke inpassing.



**Landschappelijk inpassingsplan Bunsinglaan 17**

Het landschappelijk inpassingsplan wordt als voorwaardelijke bepaling gekoppeld aan de planregels. Dit betekent dat het agrarisch bedrijf alleen kan worden uitgeoefend wanneer de landschapsmaatregelen ook worden gerealiseerd en in stand gehouden.

#### *Conclusie*

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Regels: in de bestemming 'Agrarisch – Landschap' voor het perceel Bunsinglaan 17 een voorwaardelijke bepaling opnemen dat het agrarische bedrijf op deze locatie alleen uitgeoefend mag worden als het landschappelijk inpassingsplan is uitgevoerd en in stand gehouden.
2. Verbeelding: het agrarisch bouwvlak op het perceel Bunsinglaan 17 vergroten tot 1,44 hectare.

**Volgnummer:** a  
**Naam:** Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)  
**Datum overlegreactie:** 13 april 2017

#### *Samenvatting overlegreactie*

HSDR verzoekt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- a. Alle primaire watergangen bestemmen als 'Water'. Een aantal primaire watergangen heeft nog niet de bestemming 'Water' gekregen. Het gaat onder andere om de watergang langs de Bisschopsweg en de watergang langs de A12.
- b. Tevens verzoekt HDSR de volgende tertiaire watergangen ook als 'Water' te bestemmen:
  - a. langs de spoorlijn
  - b. langs de Tiendweg
  - c. van landgoed Wulperhorst in noordoostelijke richting tot de Blikkenburgervaart
  - d. rond het perceel van de Tolakkerlaan 7
- c. In paragraaf 3.4.2 staat nog een verwijzing naar het verouderde Waterbeheerplan. HDSR verzoekt om te verwijzen naar het nieuwe Waterbeheerplan.

#### *Reactie gemeente*

- a. De gemeente erkent het belang van het behoud van de primaire en tertiaire watergangen in het plangebied. In het bestemmingsplan worden de genoemde watergangen door HDSR bestemd als 'Water'.
- b. Zie beantwoording onder a.
- c. In het bestemmingsplan wordt de toelichting aangepast met een verwijzing naar het huidige Waterbeheerplan.

#### *Conclusie*

Deze overlegreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Toelichting: in paragraaf 3.4.2 een verwijzing opnemen naar het huidige Waterbeheerplan 2016-2021 'Water in beweging'.
2. Verbeelding: alle primaire watergangen bestemmen als 'Water'
3. Verbeelding: de volgende tertiaire watergangen bestemmen als 'Water':
  - e. langs de spoorlijn
  - f. langs de Tiendweg
  - g. van landgoed Wulperhorst in noordoostelijke richting tot de Blikkenburgervaart
  - h. rond het perceel van de Tolakkerlaan 7

**Volgnummer:** b  
**Naam:** Natuur- en milieufederatie Utrecht (NMU)  
**Datum overlegreactie:** 25 april 2017

#### *Samenvatting overlegreactie*

NMU maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. NMU is blij met dat paardenhouderijen niet worden beschouwd als grondgebonden agrarisch bedrijf, omdat deze een grotere ruimtelijke impact hebben dan paardenfokkerijen vanwege de verkeersaantrekkende werking. NMU adviseert wel om dit onderscheid te herhalen in de definitie in de planregels en/of in de toelichting.
- b. NMU verzoekt in de definitie voor grondgebonden veehouderij aansluiting te zoeken bij de definitie van grondgebonden veehouderij, zoals deze is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).
- c. NMU constateert dat het uitgangspunt dat landschapsmaatregelen die passen in het landschapstype niet vergunningsvrij uitgevoerd kunnen worden, hetgeen in tegenstelling is tot wat in de Nota van Uitgangspunten is opgenomen.
- d. NMU waardeert dat een planMER met een passende beoordeling wordt opgesteld en wenst betrokken te worden bij dit proces.

#### *Reactie gemeente*

- a. De gemeente is van mening dat in de planregels de definities van paardenhouderij en paardenfokkerij dusdanig omschreven zijn dat het onderscheid tussen beide bedrijfstypes

- helder is. Aanpassing of verduidelijking van deze definities acht de gemeente dan ook niet noodzakelijk.
- b. De gemeente zal de definitie van grondgebonden veehouderij, conform verzoek van de NMU, aanpassen en deze in lijn brengen met de definitie van grondgebonden veehouderij in de PRV.
  - c. De gemeente acht de landschappelijke waarden van het plangebied van groot belang. Om grip te houden op werkzaamheden/aanpassingen aan het landschap heeft de gemeente bij nader inzien ervoor gekozen om alle ingrepen in het landschap, behoudens normaal beheer en onderhoud, vergunningsplichtig te maken.
  - d. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

#### *Conclusie*

Deze overlegreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

1. Regels: definitie van grondgebonden veehouderij in lijn brengen met de definitie uit de PRV

**Volgnummer:** c  
**Naam:** Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (LTO)  
**Datum overlegreactie:** 26 april 2017

#### *Samenvatting overlegreactie*

LTO maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. LTO geeft aan dat ook in de gemeente Zeist de agrarische sector van belang is voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, naast de economische waarde. LTO verzoekt om de agrarische sector dan ook op een meer positieve manier te benaderen.
- b. LTO geeft aan dat de regels ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen een ondoelmatige en ongewenste beperking bevat. LTO verzoekt om de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen dan ook op minimaal zeven meter te zetten, maar geeft de voorkeur aan geen beperking.
- c. LTO verzoekt om het mogelijk te maken dat agrarische bouwvlakken vergroot kunnen worden tot 2,5 hectare, hetgeen in lijn is met provinciaal beleid, aldus de LTO. Een maximale grootte van 1,5 hectare is voor grondgebonden bedrijven niet voldoende binnen de planperiode, stelt LTO.
- d. LTO waardeert het dat de gemeente een spuitvrije zone van vijftig meter tussen (fruit)boomgaarden en gevoelige bestemmingen heeft opgenomen. LTO geeft aan dat in sommige gevallen een kleinere spuitvrije zone gehanteerd kan worden. LTO verzoekt dat ook om dit standpunt te nuanceren.
- e. LTO verzoekt daarnaast om de regel te behouden waarin bestaand gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen uitgezonderd is van de bepaling dat minimaal een spuitvrije zone van vijftig meter tussen (fruit)boomgaarden en gevoelige functies gehanteerd dient te worden.
- f. LTO verzoekt om ten aanzien van archeologie het normale onderhoud en beheer van agrarische percelen uit te zonderen van onderzoek en vergunningplicht.
- g. LTO verzoekt daarnaast om de diepte waarbij agrarisch onderzoek noodzakelijk is aan te passen van 30 cm naar 50 cm.
- h. Tenslotte vraagt de LTO om bestaande agrarische bouwvlakken uit te sluiten van onderzoek en vergunningplicht.

#### *Reactie gemeente*

- a. De gemeente onderschrijft het belang van de agrarische sector voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het buitengebied. In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier aandacht aan worden gegeven. Tevens zal niet alleen het aantal bedrijven in de toelichting vermeld worden, hetgeen nu al het geval is, maar ook de oppervlakte aan agrarische gronden.
- b. De gemeente heeft ervoor gekozen om regels op te nemen ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen om zo ook de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied te kunnen borgen. De gemeente wil echter niet de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven (onevenredig) beperken. Daarom zal in de afwijkingsbevoegdheid om tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan de maximale afwijkingshoogte verhoogd worden van vier naar zeven meter. Tevens zal voor tijdelijke

teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak de hoogte gewijzigd worden naar 7 meter.

- c. Het klopt dat in het provinciale beleid een mogelijkheid is opgenomen om agrarische bouwvlakken te vergroten tot 2,5 hectare. Dan moet echter wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden, zoals dat de vergroting bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn, vermindering van de milieubelasting en verbetering van de volksgezondheid. De gemeente Zeist acht het echter niet wenselijk, ook gezien het relatief kleinschalig karakter van het buitengebied, dat een agrarisch bedrijf uitbreidt tot 2,5 hectare. Hierdoor zullen de aanwezige landschappelijke waarden van het buitengebied naar verwachting te veel aangetast worden. De gemeente houdt dan ook vast aan uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 1,5 hectare.
- d. In artikel 3.6 en 4.6 is in het voorontwerp al een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om kleinere spuitvrije zones te hanteren dan vijftig meter, indien aangetoond kan worden dat door bepaalde maatregelen een aanvaardbaar verblijfsklimaat gegarandeerd is voor gevoelige functies. Hiermee komt de gemeente al tegemoet aan dit verzoek.
- e. Ook het uitzonderen van bestaand gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen van de eis van een vijftig meter spuitvrije zone was al opgenomen in het voorontwerp. Deze opmerking van LTO wordt dan ook ter kennisgeving aangenomen.
- f. Normaal agrarisch gebruik van de gronden vindt al jaren plaats. Mocht er ooit agrarisch waardevolle resten in de grond hebben gezeten, dan zouden deze al aangetast dan wel vernietigd worden. De gemeente is het dan ook met de LTO eens dat normaal agrarisch gebruik uitgezonderd moet worden van archeologisch onderzoek en vergunningplicht. Dit zal in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' worden aangepast. In de begripsbepalingen zal toegevoegd worden wat onder normaal agrarisch gebruik verstaan wordt.
- g. De gemeente Zeist heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld voor het gehele grondgebied. Voor gronden met een middelhoge verwachting is opgenomen dat bij bodemingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Deze bepalingen zijn dan ook als zodanig overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'. Door echter het normaal agrarisch gebruik uit te sluiten van archeologisch onderzoek en vergunningplicht, zoals onder f aangegeven, is de gemeente van mening dat zowel de agrarische als archeologische belangen voldoende gediend zijn.
- h. Het klopt inderdaad dat binnen agrarische bouwvlakken waar al bebouwing aanwezig is, de kans aanwezig is dat er geen archeologie meer in de grond zit. Dit is echter niet helemaal uit te sluiten. Daarom is het niet wenselijk om bestaande agrarische bouwvlakken bij voorbaat uit te sluiten van archeologisch onderzoek. De gemeente zal het bestemmingsplan hier dan ook niet op aanpassen.

### Conclusie

Deze overlegreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan

1. Toelichting: het agrarisch belang voor het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het buitengebied toevoegen.
2. Toelichting: ontwikkeling van het areaal aan agrarische gronden toevoegen
3. Regels: in de bestemming 'Agrarisch – Landschap' in de afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte van zeven meter opnemen.
4. Regels: in de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' normaal agrarisch gebruik uitsluiten van onderzoek en vergunningplicht
5. Regels: in de begripsbepalingen de volgende omschrijving voor normaal agrarisch gebruik opnemen "*ploegen, spitten, zaaiklaar maken, oogsten/rooien, stoppeltbewerking, grasland woelen, planten/poten van gewassen, boomkwekerijactiviteiten en aspergeteelt diepte*"

**Volgnummer:** d  
**Naam:** Werkgroep Natuurlijk Zeist-West  
**Datum overlegreactie:** 26 april 2017

### Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:



Algemeen:

- De inspreker complimenteert de gemeente voor het participatieproces waarmee het plan tot stand is gekomen.
- De inspreker wil in het gebied 'Bunsinglaan' meer natuur op een reële economische basis en geen vergroting van de verstedelijking ter hoogte van de drafbaan.
- De inspreker is tevreden over de opzet, maar wil graag meer aandacht bij de uitwerking voor de afscherming van de faunapassage en bos- en natuurgebieden.
- De inspreker is niet tevreden met de voorgestelde beschermingssystematiek, omdat de strakke landschapsindeling onvoldoende rekening houdt met de feitelijke aanwezige waardevolle landschapswaarden. De inspreker is van mening dat bij de keuze van één landschapstype er historische kwaliteit verloren gaat.
- De inspreker vraagt om aandacht voor de bescherming van kwelnatuur door in alle bestemmingen aanwezige natuur te beschermen.

#### *Reactie gemeente*

*De opmerking aangaande het participatieproces wordt in dank aanvaard. Gemeente zal ook in het vervolgproces daar verder inhoud aan (blijven) geven.*

*Over de landschapsindeling en de extra aandacht voor de faunapassages zal een overleg worden geïnitieerd met zowel inspreker als Stichting Milieuzorg Zeist e.o..*

*Het voert volgens gemeente te ver om in iedere bestemming de natuur mee te nemen als te beschermen onderdeel. Daarmee zou ook afbreuk worden gedaan aan de bestemmingen waar de natuurwaarde wel een rol speelt en in planregels is vastgelegd. In de bestemming Natuur is deze veel manifester dan bijvoorbeeld in de bestemming Wonen. Ook in het vigerend bestemmingsplan is niet de natuurwaarde in alle bestemmingen beschermd.*

Toelichting:

- De inspreker kan zich niet voorstellen dat de PRS kanoën op de Hakswetering wil regelen. De inspreker is van mening dat kanoën het verdwijnen van bepaalde bijzondere dieren veroorzaakt.
- De inspreker plaatst vraagtekens bij de beschrijving van de bescherming van monumentale structuren via de gemeentelijke erfgoedverordening. De toelichting kan verwarring geven, omdat deze de feitelijk juridische bescherming niet correct beschrijft.

#### *Reactie gemeente*

*De recreatieve zonering is aangegeven op de provinciale digitale kaart*

*<https://webkaart.provincie->*

*[utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=34cd5023664e4933a48c0ea669678dac](https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=34cd5023664e4933a48c0ea669678dac). Tevens is op de digitale kaart de Hakswetering als kanoroute aangemerkt: <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=34cd5023664e4933a48c0ea669678dac>*

*Los daarvan zal de gemeente het bestemmingsplan voor het onderdeel extensieve recreatie aanpassen. In de begripsomschrijving voor extensieve recreatie zal 'kanoën' als vorm van extensief medegebruik niet langer worden meegenomen.*

*Gemeente onderschrijft daarmee ook de ecologische belangen die in het buitengebied een belangrijke rol spelen, maar wil tegelijkertijd ook inhoud kunnen blijven geven aan de extensieve recreatievormen in het buitengebied. Wandelen en fietsen vormen daarvan de belangrijkste speerpunten. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch-Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' is extensief recreatief gebruik mogelijk. Het omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is op dit punt aangescherpt. Ook de aanleg van onverharde paden zal onderhavig worden aan het omgevingsvergunningstelsel in beide bestemmingen. Alleen wanneer wordt aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige verstoring van de aanwezige waarden kan de aanleg/realisatie van een nieuw recreatief pad worden vergund.*

Plankaart:

Inspreker vraagt zich af of de Kouwenhovenslaan ook over het bouwvlak van de boerderij Kouwenhoven is beschermd.

#### *Reactie gemeente*

*Ja, deze is ook over het bouwvlak van de boerderij beschermd. Daarvoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is geen bebouwing toegestaan.*

Inspreker wil graag weten wat de aanduiding sbs-beb betekent

*Reactie gemeente*

*De aanduiding sbs-beb bestaat niet. Vermoedelijk doelt inspreker op sba-beb: specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing'. Ter plaatse van deze aanduiding is geen bebouwing toegestaan.*

Inspreker is van mening dat het toestaan van burgerwoningen op Bisschopsweg 7 meer impact kan hebben dan een agrarisch bedrijf op de faunapassage over de Bisschopswetering en het ten zuiden van de woningen liggende bos- en natuurgebied. Inspreker vindt dat een inpassingsplan vereist is om dat goed te begeleiden.

*Reactie gemeente*

*Voor de herontwikkeling van de locatie Bisschopsweg 7 wordt een inpassingsplan gemaakt, die in het vervolgproces aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.*

Inspreker vindt de bescherming van boombeplanting langs de Koelaan en Driebergseweg onvoldoende en wil dat in de bestemming verkeer de monumentale waarde tot uiting komt. Inspreker wil hiervoor een waarde Cultuurhistorie opnemen.

*Reactie gemeente*

*Gemeente wil eveneens de monumentale laanstructuur beschermen. De westzijde van de Koelaan zit in de bestemming verkeer en de oostzijde in de bosbestemming. Beide, dus de gehele laan is opgenomen in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 en geniet daarmee bescherming. De Driebergseweg zit in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 en geniet ook bescherming.*

*De dubbelbestemming geeft aan dat het vellen of rooien van houtgewas, waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen, is verboden tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de gemeentelijke bomenverordening.*

*Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie hierover (positief) adviseert.*

*De bomenverordening biedt eveneens bescherming. In de verordening is sprake van een weigeringsgrond voor het kappen wanneer sprake is van een natuur-, een landschaps- en/of cultuurhistorische waarde van een boom. Laatste twee is het geval wanneer sprake is van een monumentale structuur en derhalve ook voor de laanbomen in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 en 2.*

*Echter, naar aanleiding van een opmerking betreffende Artikel 7.6.1e, 10.6.1.e, 26.6.1.d van inspreker (zie navolgende) is besloten om de uitzondering dat er geen omgevingsvergunningplicht geldt indien een vergunning is vereist krachtens de gemeentelijke bomenverordening zal worden geschrapt. Daardoor is er zowel bescherming van de cultuurhistorische waarden vanuit de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie 1 en 2 als (omgevingsvergunningplicht) als vanuit de bomenverordening.*

Inspreker vindt het onduidelijk of de Koelaan de Waarde – Cultuurhistorie 1 heeft.

Inspreker vindt dat de aanduidingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Archeologie' lastig af te lezen zijn en vraagt zich af of dit aan te passen is.

*Reactie gemeente*

*Zoals genoemd valt de gehele laan in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kan een specifieke locatie worden aangemerkt en vervolgens kan inspreker in de rechterkolom de bestemmingen herleiden. (Zoom naar gehele plan, door steeds het teken van de verrekijker aan te tikken worden de verschillende bestemmingsvlakken en aanduidingen zichtbaar).*

*Gemeente is in deze gebonden aan standaarden en kan het niet simpeler maken.*

Inspreker is van mening dat de groenstroken op de splitsing Koelaan/Tiendweg conform de feitelijke situatie moet worden doorgetrokken.

*Reactie gemeente*

De bomenlaan is opgenomen in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie en geniet van daaruit al bescherming.

Inspreker is van mening dat de woning Tiendweg 7 op de Wulperhorst de aanduiding 'sba-afw' moet krijgen zodat de voormalige tuinloods niet (verder) kan uitbreiden vanwege de cultuurhistorie.

*Reactie gemeente*

De aanduiding 'sba-afw' is bedoeld voor monumenten. Tiendweg 7 behoort daar niet toe. Voor deze woning is de vigerende bestemming overgenomen, met dien verstande dat het bouwvlak beter is afgestemd op de bestaande situatie.

Inspreker zou graag een aanduiding willen opnemen voor de duiker tussen de Rijnwijkse Wetering en Blikkenburgervaart.

*Reactie gemeente*

*Het is niet gebruikelijk om duikers op te nemen in het bestemmingsplan. Eén en ander geeft ook geen meerwaarde, aangezien de duiker geen beschermingszone heeft.*

Inspreker wil een natuurbescherming voor de vijvers van de landgoederen Schoonoord, Molenbosch, Groenoord, Nieuw Beerschoten en De Breul.

*Reactie gemeente*

*De vijvers behoren tot de betreffende buitenplaatsen en zijn vanuit cultuurhistorisch perspectief ook beschermd, middels dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2. De vijvers zijn opgenomen in een specifieke waterbestemming. De bijbehorende buitenplaatsen hebben, als belangrijkste doeleinde "de instandhouding, herstel en ontwikkeling van buitenplaatsen met ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit ....." De daarbij behorende vijvers hebben niet die specifieke natuurbescherming.*

*Gezien de samenhang en de aanwezige natuurwaarden bestaat er geen bezwaar tegen het toekennen van een aanduiding natuurwaarden met overeenkomstige regeling conform de vijver op landgoed Wulperhorst.*

*Het bestemmingsplan wordt daarop aangepast.*

Inspreker wil een groenbestemming opnemen voor het voorterrein van Phoenix. Inspreker is van mening dat, omdat het voorterrein als overloopparkerplaats mag dienen, er geen reden is om geen groenbestemming op te nemen. Parkeren is een medegebruik van groen.

*Reactie gemeente*

*In het vigerend plan is hier eveneens sprake van en sportbestemming. Gemeente blijft hieraan vasthouden, mede ook omdat de locatie nodig is het parkeerprobleem van Phoenix in de hand te houden.*

Inspreker wil de aanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen' handhaven bij de kantoren op De Breul omdat anders misschien bomen of decoratieve elementen bij het huis worden weggehaald om meer parkeerplaatsen te maken.

*Reactie gemeente*

*De buitenplaats de Breul is opgenomen in de dubbelbestemming Waarde cultuurhistorie 2. De bijbehorende planregel maakt de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen (verharding > 10 m2) niet mogelijk, zonder een omgevingsvergunning. Laatste wordt getoetst aan de cultuurhistorische waarde.*

*De angst dat het niet opnemen van het maximum aantal parkeerplaatsen zal leiden tot meer aanleg van parkeerplaatsen is ongegrond. Dit temeer omdat parkeren uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. De ligging van deze aanduiding is afgestemd op de bestaande parkeerterreinen.*

*Er bestaat evenwel geen bezwaar om in de planregels nog eens te benoemen dat het huidige aantal parkeerplaatsen het maximum is. In het vigerende bestemmingsplan is dit eveneens opgenomen.*

*Op de verbeelding zal op de Breul een aanduiding worden opgenomen voor het maximum aantal parkeerplaatsen. In de planregels wordt in artikel 7 toegevoegd dat het maximum aantal parkeerplaatsen op de Breul, niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding op de verbeelding.*

Staat van nevenactiviteiten:

Inspreker is van mening dat de verhuur van kano's niet gewenst is als agrarische nevenactiviteit, omdat er in het buitengebied uit natuuroogpunt niet tot nauwelijks geschikt vaarwater is. Inspreker wil dat deze nevenactiviteit wordt geschrapt.

*Reactie gemeente*

*De begripsomschrijving voor extensieve recreatie zal worden aangepast en 'kanoën' als vorm van extensief medegebruik wordt niet langer meegenomen. Vanuit dat oogpunt is het ook logisch om het onderdeel kanoën niet langer als mogelijke nevenactiviteit op te nemen.*

Inspreker is van mening dat de verhuur van trapauto's niet gewenst is als agrarische nevenactiviteit, omdat het beschikbare wegennet qua intensiteit niet erg geschikt is voor trapauto's. Inspreker wil dat deze nevenactiviteit wordt geschrapt.

Inspreker is van mening dat een groepspraktijk, crèche en peuterspeelzaal in het buitengebied niet gewenst is vanwege de verkeersaantrekkende werking.

*Reactie gemeente*

*Gemeente kan zich vinden in de motivering. Beide onderdelen worden niet langer als nevenactiviteit benoemd.*

Planregels:

- Artikel 1.52 Inspreker wil dat kanoën wordt geschrapt als één van de voorbeelden van extensieve recreatie, omdat kanoën nadelige effecten op de natuur kan hebben.

*Reactie gemeente*

*Zoals hierboven al is aangegeven, zal kanoën worden geschrapt uit de begripsbepaling voor extensieve recreatie (artikel 1.52)*

- Artikel 1.53 Inspreker wil dat in de definities ook de overgang over water wordt genoemd.

*Reactie gemeente*

*De overgang over water zal worden toegevoegd aan de definitie van faunapassage (artikel 1.53).*

- Artikel 1.96, sub b Inspreker verzoekt om in de definitie de toevoeging 'verhogen anders dan noodzakelijk voor de bouw van een woning' te schrappen omdat het ontwerp van de woning het peil bepaalt i.p.v. de omgeving.

*Reactie gemeente*

*Deze stelling is niet juist. Met deze bepaling is namelijk het kunstmatig, ongewenst ophogen van gronden niet mogelijk. De bepaling is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor).*

*Wanneer sprake is van een onderbreking van het (verdere) verloop van het terrein (door middel van een ophoging) die niet noodzakelijk is voor de bouw van een bouwwerk is er sprake van een niet passende ophoging. Een ophoging is noodzakelijk voor de bouw van een bouwwerk wanneer zonder deze ophoging de bouw van het bouwwerk in technisch opzicht niet mogelijk is of indien anderszins sprake is van technische problemen die een goede bouw of normaal gebruik in de weg staan.*

- Artikel 3.1.c      Inspreker vindt het jammer dat natuurwaarden beperkt zijn beschermd. Inspreker stelt voor om in artikel 31.1 ook de bij de landschappen horende natuurwaarden te noemen of in de verwijzing van artikel 3.1.c de natuurwaarden te noemen. Door dit te noemen krijgt de bescherming van faunaverbindingen in artikelen 3.2.6.c.1 en 2 en de natuurwaarden in artikel 3.3 een doeleinde om te steunen.

*Reactie gemeente*

*In het vigerende bestemmingsplan uit 2005 zijn op gronden die nu de bestemming 'Agrarisch-Landschap' krijgen, natuurwaarden ook niet beschermd en er is geen reden om dat nu wel te doen. Daarmee zou ook afbreuk worden gedaan aan de meerwaarde die de natuur in verschillende bestemmingen heeft.*

*In het vigerende bestemmingsplan uit 2005 is het agrarisch gebied ingedeeld in 2 agrarische bestemmingen: 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden'. Het onderscheid tussen beide bestemmingen is dat in de eerste natuurwaarden niet beschermd zijn en in de tweede wel. Deze indeling in twee agrarische bestemmingen is in overeenstemming met de feitelijke situatie en is goed werkbaar gebleken. Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan deze indeling overgenomen in de vorm van de bestemmingen 'Agrarisch – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Gronden die in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Landschap' hebben, hebben in het vigerende bestemmingsplan dus de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. In de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' uit het vigerende plan ligt het primaat bij de landschappelijke waarden en zijn natuurwaarden niet beschermd.*

*Uit overleg met inspreker is gebleken dat men vooral waarde hecht aan de (mogelijkheid van) faunapassages. In de planregels is zowel in de bestemming 'Agrarisch – Landschap' als in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' opgenomen dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen; en tevens open en transparant dienen te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën.*

*Gemeente zal in beide bestemmingen nog eens expliciet ook de faunapassages als doeleinde toevoegen.*

*“met daarbij behorende voorzieningen, zoals:*

- *voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages. “*

- Artikel 3.1.d en e.      Inspreker is van mening de genoemde activiteiten impact kunnen hebben op de beleving van het landschap en parkeerproblemen kan veroorzaken door het trekken van gebruikers/bezoekers i.c.m. de toename van de behoefte aan bebouwing. Inspreker is van mening dat de rust in, de openheid van en de cultuurhistorische verkaveling van een gebied verloren kan gaan. Inspreker is van mening dat er gebieden moeten worden aangewezen waar deze activiteiten d.m.v. een ontheffing worden toegestaan.

*Reactie gemeente*

*De gemeente heeft begrip voor het standpunt van inspreker m.b.t. stadslandbouw en zal het bestemmingsplan op dit onderdeel wijzigen. Stadslandbouw zal niet meer bij recht mogelijk gemaakt worden.*

*Stadslandbouw blijft mogelijk maar alleen via een afwijking vanuit B&W.*

*Initiatiefnemers kunnen een voorstel indienen voor de uitoefening van stadslandbouw, maar moeten aantonen dat hiermee niet de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de bestemming A-L wordt aangetast en in de bestemming AW-NL de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.*

*De regeling wordt daarmee gelijk aan de regeling geldend binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Middels een afwijking is het*

uitoefenen van stadslandbouw mogelijk, mits:

- in de bestemming A-L de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, niet onevenredig worden aangetast;
- in de bestemming AW-NL de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Hiermee wordt recht gedaan aan enerzijds het stimuleren van stadslandbouw en de doelstellingen die daaraan zijn verbonden, maar ook bescherming geboden aan het landschap.

- Art.3.2.4.a, 20.2.e en eventueel andere artikelen.

Inspreker vindt dat de gebruikelijke en tevens huidige omvang van woningen in het buitengebied (600 m<sup>3</sup>) genoeg is i.p.v. de voorgestelde 800 m<sup>3</sup>. Hierdoor wordt verstening in het buitengebied voorkomen. Inspreker attendeert dat de PRS uitgaat van 600 m<sup>3</sup> en bij een goede landschappelijke inpassing van 800 m<sup>3</sup>. De laatste voorwaarde wordt niet gesteld in het bestemmingsplan.

#### *Reactie gemeente*

*De vroegere regeling waarin burgerwoningen geen grotere inhoud mogen hebben dan 600 m<sup>3</sup> betekent niet dat daarmee een goede landschappelijke en hoge beeldkwaliteit is gegarandeerd. De gemeente is van mening dat een regeling met een maximale inhoud van 800 m<sup>3</sup> juist meer mogelijkheden biedt om te komen tot een goede beeldkwaliteit. Ervaring leert dat een regeling met 600 m<sup>3</sup> inhoud van de woning ook sneller leidt tot een standaard cataloguswoning. Alle inhoud van de woning wordt aangewend voor functionele ruimte. Grotere veranda's, overstekken, verfraaiingen van de gevels/dakuitbouwen etc. worden in mindere mate toegepast. Reden is dat opdrachtgevers deze verfraaiingen veelal wel kunnen waarderen, maar dit niet ten koste willen laten gaan van de in hun ogen al beperkte toegestane 600 m<sup>3</sup> maximale inhoud.*

*Met een iets ruimere regeling tot 800 m<sup>3</sup> maximale inhoud krijgen architecten/ontwerpers meer mogelijkheden tot bijzondere beeldkwaliteit te komen. Een inhoud van 800 m<sup>3</sup> in plaats van 600 m<sup>3</sup>, leidt bovendien niet zozeer tot meer verstening zoals inspreker vreest. Het betreft immers reeds bestaande woonpercelen waarop gebouwd wordt.*

*De gemeente heeft goede ervaringen met haar gemeentelijk welstandbeleid en welstandscommissie, die zorg draagt voor een goede beeldkwaliteit en de ruimere regeling ook wordt aangewend om tot een optimale inpassing van de woningen te komen.*

*Om de goede landschappelijke inpassing ook in het bestemmingsplan te borgen, zal gemeente in deze nog advies vragen aan haar welstandcommissie. Laatste zal worden gevraagd advies uit te brengen over de nadere eisen die de welstand zal gaan stellen aan de grotere woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit vervolgens worden verwerkt.*

*Tot slot wordt opgemerkt op dat ook in de PRV geen nadere eisen zijn opgenomen voor woningen tot 800 m<sup>3</sup>.*

*Artikel 3.4 lid 2 van de PRV meldt: "De maximale inhoudsmaat van een woning in het landelijk gebied moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m<sup>3</sup>."*

- Artikel 3.7.4

Inspreker wil dat in dit artikel ook toetsing aan natuur- en hydrologische waarden mogelijk zijn zoals faunapassage, kwel en kwelnatuur.

#### *Reactie gemeente*

*Verwezen wordt naar de reactie ten aanzien van artikel 3.1.c. Het is gezien die reactie niet passend om hier een toetsing op te nemen aan natuurwaarden. Ook in het vigerende bestemmingsplan wordt bij het verlenen van aanlegvergunningen voor deze gronden niet getoetst aan natuurwaarden. De kwelsituatie wordt reeds beschermd middels de aanduiding 'milieuzone – kwelgebied' en het hieraan verbonden aanlegvergunningstelsel. Overigens is de Wet natuurbescherming, los van het bestemmingsplan, altijd van toepassing.*

- Artikel 3.8.1 en 3.8.2      Inspreker wil dat er ook getoetst wordt aan de aan het aanwezige landschap verbonden natuurwaarden.

*Reactie gemeente*

*Verwezen wordt naar de reactie ten aanzien van artikel 3.1.c. Het is gezien die reactie niet passend om hier een toetsing op te nemen aan natuurwaarden. Ook in het vigerende bestemmingsplan wordt bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de vormverandering/vergroting van agrarische bouwvlakken niet getoetst aan natuurwaarden. Overigens is de Wet natuurbescherming, los van het bestemmingsplan, altijd van toepassing.*

- Artikel 3.8.3      Inspreker stelt dat, wanneer splitsing van grote agrarische bedrijfswoning in twee bedrijfswoningen wordt toegestaan, er kleine agrarische woningen ontstaan (vanaf 300 m<sup>3</sup>) met het risico dat deze weer worden vergroot, er niet-agrarisch gebruik ontstaat of er onmiddellijk een omzetting naar een plattelandswoning plaatsvindt die weer mag worden uitgebreid. Inspreker vindt dit artikel overbodig. Anders is inspreker van mening dat in ieder geval het concrete belang van de splitsing moet worden aangetoond en dat er een criterium moet zijn of er bedrijfsmatige behoefte is aan een tweede woning. Inspreker merkt op dat in de toelichting nergens vermeldt staat dat er behoefte is.

*Reactie gemeente*

*De gemeente deelt de mening van inspreker dat het artikel overbodig is. Dit omdat het naar verwachting nooit zal worden toegepast. De behoefte aan een tweede bedrijfswoning is nauwelijks reëel. De splitsingsmogelijkheid zal daarom worden geschrapt.*

- Artikel 3.8.5.f      Inspreker vraag zich af of er in deze regel voldoende tot uitdrukking komt dat de bedrijfswoning ook in het voormalige agrarische hoofdgebouw kan worden gehouden.

*Reactie gemeente*

*Naar mening van de gemeente blijkt uit deze regel voldoende duidelijk dat de bedrijfswoning, in welk gebouw deze zich ook bevindt, kan worden behouden.*

- Artikel 3.8.6.f      Inspreker vindt het terecht dat detailhandel niet wordt mogelijk gemaakt in vrijkomende agrarische bedrijven, maar vindt dat dit ook moet gelden voor vormen van dienstverlening die veel individuele klanten trekken.

*Reactie gemeente*

*De gemeente kan zich hierin vinden. Daarom zal aan het artikel worden toegevoegd dat publiekgerichte dienstverlening niet is toegestaan.*

- Artikel 7.6.1<sup>e</sup>, 10.6.1.e, 26.6.1.d      Inspreker vindt dat de bestemmingsplanregeling voor moet gaan boven de bomenverordening om plaatselijk aanwezige waarden te beschermen.

*Reactie gemeente*

*Het is juist dat de Bomenverordening een andere wijze van bescherming biedt dan het bestemmingsplan. De uitzondering dat er geen omgevingsvergunningplicht geldt indien een vergunning is vereist krachtens de gemeentelijke bomenverordening zal daarom worden geschrapt.*

- Artikel 7.7.1 10.7.1.m, 20.7.1.m      Inspreker is van mening dat bij woningsplitsing er ook getoetst moet worden aan natuurwaarden

*Reactie gemeente*

*De bestemmingen 'Buitenplaats' en 'Landgoed' zijn mede gericht op de instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. In artikel 7.7.1 en 10.7.1 zal daarom een toetsing aan natuurwaarden worden toegevoegd. Artikel*

20.7.1 heeft betrekking op de bestemming 'Wonen-Buitengebied'. Niet valt in te zien dat er door woningsplitsing binnen deze bestemming (bestemmingsvlakken mogen niet worden vergroot) natuurwaarden zouden kunnen worden geschaad. Het betreft immers de realisatie van één extra woning binnen een bestaand gebouw op een bestaand woonperceel waarbij geen nieuwe bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Het toevoegen van een toetsing aan natuurwaarden wordt daarom niet nodig geacht.

- Artikel 8.2      Inspreker is van mening dat de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gemaximaliseerd dient te worden tot bijvoorbeeld 2 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 1,5 meter zodat de gemiddelde bezoeker eroverheen kan kijken.

*Reactie gemeente*

*De bestemming 'Groen' heeft slechts betrekking op enkele afscherpende groensingels/houtwallen, langs bestaande en nieuw te bouwen woningen, zoals aan de Tolakkerlaan. Van bezoekers zal daarom geen sprake zijn. Het is niet wenselijk om de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde te verlagen naar 1,5 meter, aangezien ten behoeve van de afscherpende groensingels/houtwallen hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde nodig kunnen zijn, bijvoorbeeld constructies ter ondersteuning van opgaande beplanting.*

- Artikel 10      Inspreker is tegen de omzetting van de bestemming Natuur naar Landgoed op Wulperhorst omdat dit leidt tot een mindere bescherming en verlies aan NNN-ha.

*Reactie gemeente*

*Deze stelling is niet juist. Er is geen sprake van een mindere bescherming of verlies van NNN-ha. Het landgoed Wulperhorst heeft grote natuurwaarden, die onder meer in stand worden gehouden door een aangepast (agrarisch) beheer in de vorm van natuurakkers en/of hooiweiden. De gekozen bestemming beoogt juist deze specifieke natuurwaarde en het gebruik te duiden en te beschermen. In tegenstelling tot de buitenplaatsen, waar de cultuurhistorie bijvoorbeeld nadrukkelijker een rol speelt, is ter plaatse van het landgoed sprake van een duidelijke wisselwerking tussen natuur en weidebeheer. In het vigerend plan is, nogal willekeurig, een lijn getrokken die de begrenzing vormt tussen een Buitenplaats bestemming en de bestemming Natuur op het landgoed.*

*Voorliggend bestemmingsplan beoogt een landschappelijke eenheid te creëren en één bestemming Landgoed.*

*Er bestaat geen bezwaar tegen het aanscherpen van de omschrijving, waarin de agrarische activiteiten ten dienste staan van de natuurwaarden op het landgoed. Op dat onderdeel zal het bestemmingsplan nog worden aangepast. In de bestemming wordt niet meer gesproken over landbouwkundig gebruik, maar van weidebeheer ten dienste van de natuurontwikkeling.*

*Artikel 10.1 lid d. luidt dan;*

*"Natuurakkers en hooilanden ter plaatse van de open weiden", in plaats van het eerder opgenomen "agrarisch grondgebruik, uitsluitend ter plaatse van bestaande landbouwgronden".*

- Artikel 10.2.2. i      Inspreker is het niet eens dat binnen de bestemming landgoed buiten het bouwvlak uit- en bijgebouwen gebouwd mogen worden. Op Landgoed Wulperhorst is de ruimte groot waardoor er nauwelijks valt te sturen op natuur- en cultuurwaarden. Inspreker wil dat alle bouwwerken binnen het bouwvlak van de bestemming Wonen worden gerealiseerd en dat er per bouwvlak maatwerk moet worden geleverd.

*Reactie gemeente*

*Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen weliswaar buiten het bouwvlak gerealiseerd worden, maar dienen wel binnen de aanduiding 'wonen' te worden gebouwd. De aanduidingen 'wonen' betreffen kleine vlakken die direct rond de bestaande bebouwing zijn gelegd. Van ongewenste verspreiding van gebouwen, waar inspreker kennelijk voor vreest, zal daarom geen sprake zijn. Overigens*



*komen de aanduidingen 'Wonen' op landgoed Wulperhorst overeen met de bouwvlakken op landgoed Wulperhorst, zodat er alleen binnen de bouwvlakken gebouwd kan worden en er daarmee ook is voldaan aan de wens van inspreker.*

- Artikel 10.4.c Inspreker vindt dat deze bepaling beter onder het kopje nadere eisen kan worden gebracht. Dit omdat uitbreiding soms mogelijk is, maar vanwege het onderscheid met het monument juist als duidelijk apart te onderscheiden bouwdeel. Dit soort oplossingen worden door de voorgestelde regeling onmogelijk gemaakt.

*Reactie gemeente*

*De gemeente kan zich hierin vinden. Soms is inderdaad juist de benadrukking van het onderscheid wenselijk. Het is niet de bedoeling dat onmogelijk te maken. Artikel 10.4.c zal daarom worden geschrapt. Een toevoeging van dit artikel aan de nadere eisen is niet nodig. In de nadere eisenregeling is namelijk al bepaald dat nadere eisen kunnen worden gesteld aan afmetingen, dakhelling en kapvorm van bebouwing ter bescherming van cultuurhistorische waarden.*

- Artikel 18.1.d Inspreker is van mening dat extensieve waterrecreatie in het buitengebied bijna nergens wenselijk is omdat de laatste rustgebiedjes verstoord worden. Met deze bepaling wordt er ernstig afbreuk gedaan aan de natuurfunctie. Inspreker vindt dat, wanneer waterrecreatie zo expliciet wordt toegestaan, er een visie dient te zijn op doelsoorten en rustgebieden. Tevens geeft inspreker een voorbeeld welke gevolgen het toestaan van extensieve waterrecreatie kan hebben, namelijk dat een eigenaar zijn oever heeft afgezet met schrikdraad om recreanten te weren. Dit heeft volgens inspreker grote impact op de passeerbaarheid door wat grotere zoogdieren en vogels.

*Reactie gemeente*

*In lijn met de eerdere beantwoording, dat kanoën zal worden geschrapt uit de begripsbepaling voor extensieve recreatie, zal extensief recreatief medegebruik worden geschrapt uit artikel 18.1. Nu kanoën niet mogelijk is, heeft extensief recreatief medegebruik binnen de bestemming 'Water' immers geen betekenis meer.*

- Artikel 20.3.1.i Inspreker wil dat er ook wordt getoetst aan natuurwaarden omdat het dichterbij plaatsen van een woning op de weg impact kan hebben op een brede berm die ook een natuurfunctie heeft.

*Reactie gemeente*

*Niet valt in te zien dat door het enigszins dichterbij de weg plaatsen van een woning natuurwaarden zouden kunnen worden geschaad. De woning wordt immers gebouwd op een bestaand woonperceel (dat met de afwijking niet mag worden vergroot), waar reeds menselijke activiteiten zijn. Met het enigszins dichterbij de weg plaatsen van de woning zal de uitstraling van het perceel niet wezenlijk wijzigen. Het toevoegen van een toetsing aan natuurwaarden wordt daarom niet nodig geacht.*

- Artikel 26.5.1 en 27.5.1 Inspreker vindt dat vanwege de openheid van het landschap / oorspronkelijke parkaanleg (open/gesloten) er ook voor de aanplant van houtgewas aan een aanlegvergunning moet worden gebonden.

*Reactie gemeente*

*De gemeente kan zich hier in vinden. De aanplant van houtgewas zou, indien dit op een verkeerde plaats/wijze geschiedt, afbreuk kunnen doen aan de cultuurhistorische waarden. Het aanlegvergunningstelsel in de bestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie 1 en 2' zal daarom worden aangevuld met een vergunningplicht voor het beplanten van gronden met houtgewas.*

- Artikel 29.3.b en 30.2 Inspreker stelt voor de zin 'mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie' te wijzigen in 'mits dit geen afbreuk doet of zal doen aan

leefbaarheid, natuur, cultuur, en landschapswaarden'. Inspreker stelt dit voor omdat het hierbij gaat om het afwijken van een door de gemeenteraad, na uitgebreide inspraaktrajecten, vastgesteld beleid. Tevens is inspreker van mening dat voordat er een dergelijke ontheffing wordt gegeven, er een zienswijzenprocedure moet worden gevolgd omdat afwijken van de parkeernorm ingrijpend kan zijn.

*Reactie gemeente*

*De afwijkmogelijkheid die opgenomen is in artikel 29.3.b en 30.2.c maakt het uitsluitend mogelijk om af te wijken van de eis dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Het is niet mogelijk om af te wijken van de locaties waar, planologisch gezien, geparkeerd mag worden. Het toevoegen dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan leefbaarheid, natuur-, cultuur- en landschapswaarden, is daarom niet nodig. Er wordt planologisch gezien geen extra parkeercapaciteit met deze afwijkmogelijkheid mogelijk gemaakt. Het criterium dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de parkeersituatie is voldoende. Er dient namelijk te worden beoordeeld of er bij de toepassing van de afwijking geen parkeerproblemen zullen gaan ontstaan. Een zienswijzenprocedure is voor een binnenplanse afwijking als de onderhavige niet mogelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet hier namelijk niet in.*

- Artikel 32.b Inspreker vindt dat de afwijkmogelijkheid moet worden getoetst aan technische noodzaak, een maximum van een meter en aan het niet aantasten van de leefbaarheid en cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden i.p.v. een afwijking van 10%.

*Reactie gemeente*

*De afwijkmogelijkheid in artikel 32.b is opgenomen om in te kunnen spelen op tussentijdse wijzigingen van de bouwregelgeving (o.a. Bouwbesluit), zonder dat daarvoor een bestemmingsplanwijziging of uitgebreide buitenplanse procedure nodig is. Aangezien de afwijking beperkt is tot maximaal 10%, kan deze slechts leiden tot een geringe vergroting van bouwwerken en zal daarmee niet tot nauwelijks een ruimtelijke impact hebben. Niet valt in te zien dat een dergelijke geringe vergroting zal leiden tot een aantasting van leefbaarheid, cultuurhistorie, landschaps- en natuurwaarden. Het toevoegen van een toetsing aan leefbaarheid, cultuurhistorie, landschap en natuurwaarden wordt daarom niet nodig geacht.*

- Artikel 34.1.b Inspreker vraagt zich af waaraan de toestemming van het college wordt getoetst. Inspreker is van mening dat in elk geval getoetst moet worden aan technische noodzaak en het niet aantasten van leefbaarheid en cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden.

*Reactie gemeente*

*Artikel 34.1.b heeft betrekking op het overgangsrecht voor bouwwerken. De regeling voor het overgangsrecht is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente is ingevolge dit Besluit verplicht om deze regeling op te nemen. De gemeente mag de redactie/inhoud van de regeling niet wijzigen. De wens van inspreker om een toetsing op te nemen ten aanzien van leefbaarheid, cultuurhistorie, landschaps- en natuurwaarden kan reeds daarom niet worden gehonoreerd. Voor het toestaan van een eenmalige vergroting van 10% bestaan geen nadere toetsingsgronden (behoudens uiteraard het Bouwbesluit, de Bouwverordening en Welstand), aangezien het Besluit ruimtelijke ordening daarin niet voorziet.*

**Volgnummer:** e  
**Naam:** Provincie Utrecht  
**Datum overlegreactie:** 26 april 2017

### *Samenvatting overlegreactie*

Provincie Utrecht maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Provincie Utrecht geeft aan dat in het gebied Tolakkerlaan enkele woningen mogelijk gemaakt worden met een inhoudsmaat groter dan 800 m<sup>3</sup>. Provincie Utrecht verzoekt om te onderbouwen waarom in deze gevallen een grotere inhoud dan 800 m<sup>3</sup> aanvaardbaar wordt geacht.
- b. Er wordt aan de Tolakkerlaan in het bestemmingsplan een extra woning mogelijk gemaakt als compensatie voor de geleden bedrijfsschade van het fruitteeltbedrijf aan de Tolakkerlaan 15. Provincie Utrecht verzoekt om aan te geven op grond van welk artikel in de PRV deze woning mogelijk gemaakt zou kunnen worden.
- c. Provincie Utrecht verzoekt om de onderbouwing van enkele kleinschalige ontwikkelingen toe te voegen aan de toelichting, zodat provincie Utrecht deze kan beoordelen op passendheid binnen het provinciaal beleid.
- d. Provincie stelt dat voor kwekerij Abbing een functieverbreiding wordt voorgesteld in het bestemmingsplan. Provincie Utrecht gaat hier uit van een omschakeling van een bedrijfsbestemming naar een detailhandelbestemming. Verzocht wordt om toe te lichten hoe deze omschakeling past binnen het provinciaal beleid. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.5 van de PRV 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'.
- e. Provincie Utrecht stelt dat het lijkt of er sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak van kwekerij Abbing en dat hiermee sprake is van verstedelijking. Verzocht wordt om dit inzichtelijk te maken en waarop een eventuele verstedelijkingstitel is gebaseerd.
- f. Provincie Utrecht geeft aan dat een deel van het plangebied ligt binnen de zogenoemde Groene Omgeving van het Science Park.
- g. Provincie Utrecht geeft aan dat in de beschrijving van het provinciaal beleid het thema landschap ontbreekt en verzoekt dit op te nemen. Tevens verzoekt de provincie om ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen te onderbouwen dat er geen aantasting dan wel versterking plaatsvindt van de landschappelijke waarden.
- h. Provincie Utrecht is het niet duidelijk wanneer de gemeente kiest voor een natuurbestemming en wanneer voor een bosbestemming.
- i. Provincie Utrecht is van mening dat een aantal specifieke plekken de bestemming 'Natuur' dient te krijgen. Hiervoor heeft de provincie nadere informatie verstrekt.
- j. Provincie Utrecht verzoekt om ook binnen de bestemming 'Agrarisch – Landschap' een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' op te nemen.
- k. Provincie Utrecht mist in artikel 7.7.1 sub m (wijzigingsbevoegdheid splitsing monumentaal pand in twee woningen) de toets aan natuurwaarden.
- l. Provincie Utrecht verzoekt het actuele beleidsplan ten aanzien van water te benoemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gaat hier om het Bodem Water en Milieuplan.
- m. Provincie Utrecht geeft aan dat een deel van het plan ligt binnen 'Overstroombaar gebied' en verzoekt hiervan een beschrijving op te nemen in het bestemmingsplan met daarin het door de gemeente gevoerde beleid ten aanzien van dit aspect.
- n. Provincie Utrecht mist de doorwerking van de aanwezige aardkundige waarden in het bestemmingsplan.
- o. Provincie Utrecht mist de beschrijving van de waarden, zoals vastgelegd in de provinciale Utrechtse Buitenplaatsbiotoop van de Lustwarande, in het bestemmingsplan.

### *Reactie gemeente*

- a. De gemeente gaat er vanuit dat de provincie hier de Ruimte-voor-Ruimte woningen bedoeld aan de Tolakkerlaan 7 en Rijnsoever 1A. Ten aanzien van de nieuwe woning aan de Tolakkerlaan 7 wordt in het ontwerpbestemmingsplan nu uitgegaan van twee woningen. Reden voor twee ruimte voor ruimte woningen is dat hier ruim meer dan de 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt gaat worden. Het gaat hier om ongeveer 6.500 m<sup>2</sup> aan kassen. Tevens is voor het perceel een landschapsplan gemaakt dat uitgaat van het herstel van de oneigenlijke lintbebouwing langs de Tolakkerlaan die in de loop der jaren is ontstaan. Gekozen is voor een concentratie van bebouwing (ruimte voor ruimte woningen) aan één zijde van het langgerekte perceel en het openmaken van het middenstuk. Laatste wordt gerealiseerd door de realisering van een open agrarische weide.

Om deze reden wordt het aanvaardbaar geacht om twee woningen toe te staan. een grotere woning toe te staan dan gangbaar. De ruimtelijke onderbouwing behorend bij deze ontwikkeling wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Ten aanzien van de woning op Rijnsoever 1A wordt voorgesteld om het voormalig kantoorgebouw te transformeren tot één woning. Hiermee wordt een woning met een maximale inhoudsmaat van 1.200 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Reden voor deze grotere inhoudsmaat is dat hier ruim meer dan de benodigde 1.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, te weten 1.900 m<sup>2</sup>. Tevens is het kantoorgebouw nog in goede staat. In het kader van duurzaamheid is het wenselijk om dit gebouw te transformeren tot woning. De ruimtelijke onderbouwing behorend bij deze ontwikkeling wordt ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

- b. De gemeente heeft geen overeenstemming kunnen bereiken met de fruitteler op Tolakkerlaan 15 over de voorwaarden onder andere voor de extra bouwkegel ten noorden van Tolakkerlaan 9. Daarnaast is als gevolg van een wijziging in het Activiteitenbesluit het mogelijk geworden om, met de nodige maatregelen, de spuitvrije zone voor de nieuwe woningen op Tolakkerlaan 3 en 7 op eigen terrein te realiseren. Het is dan ook niet meer nodig om een spuitvrije zone op het perceel Tolakkerlaan 15 op te nemen. De opmerking van provincie Utrecht is dan ook ingehaald door de tijd
- c. In paragraaf 4.10.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van (kleine) ontwikkelingen die worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'.
- d. In het vigerend bestemmingsplan wordt al een tuincentrum mogelijk gemaakt ter plaatse van de Odijkerweg 132, waar tuincentrum Abbing gevestigd is. Ook het verkopen van producten wordt hier mogelijk gemaakt, zoals bij elk ander tuincentrum. Per abuis is dit echter niet expliciet vermeld. Echter, het verkopen van kampeerartikelen, sfeer- en cadeauartikelen, speelgoedartikelen en artikelen die ook in de dierenspeciaalzaken verkocht worden, wordt wel expliciet uitgesloten. Daaruit valt af te leiden dat impliciet de verkoop van de andere genoemde producten wel is toegestaan. Dit wordt nu "gerepareerd" in het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente is dan ook niet van mening dat er sprake is van een omschakeling van een bedrijfsbestemming naar een detailhandelbestemming, aangezien verkoop van goederen al langer gebeurt en is toegestaan.  
 Net zoals andere tuincentra wenst ook tuincentrum Abbing een verbreding van de functies, waaronder advies op tuinaanleg- en inrichting en ondergeschikte horeca. De gemeente vindt het van belang dat ook tuincentrum Abbing zich verder kan ontwikkelen. Daarom heeft de gemeente een functieverbreiding opgenomen voor tuincentrum. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden onderbouwd waarom deze functieverbreiding past binnen artikel 4.4 (Detailhandel) van de PRV.
- e. Het klopt dat het bouwvlak van tuincentrum Abbing is uitgebreid. De uitbreiding is afgestemd op de huidige situatie. De uitbreiding betreft echter slechts 12 m<sup>2</sup>, hetgeen betekent dat 7,2 m<sup>2</sup> meer aan bebouwing mogelijk is.
- f. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een verwijzing opgenomen naar het Utrecht Science Park en de gevolgen voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'.
- g. In de toelichting op het provinciaal beleid wordt ook het thema landschap benoemd, alsmede de doorvertaling naar het bestemmingsplan.
- h. In tegenstelling tot het vigerende plan zijn de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' uit elkaar gehaald. Beoogd is juist een onderscheid te maken, zodat duidelijk wordt waar binnen de EHS/NNN gronden en dus de natuur, sprake is van aanwezig bos en waar sprake is van andere vormen van natuur, bijvoorbeeld akkers etc. Het gaat hier ten allen tijde om gronden in de EHS/NNN en daarin zijn geen productiebosgronden aanwezig. Het bestemmingsplan heeft tot doel de natuurwaarden in de bosgebieden te beschermen. In de bosbestemming liggen geen grotere productiebossen. De planregel zal worden aangepast, waarin het onderdeel 'bosbouw' wordt verwijderd. Als vangnet wordt opgenomen dat alleen bestaande bosbouw blijft toegestaan. Gemeente is van mening dat het aanbrengen van een onderscheid tussen specifiek de bossen met hun natuurwaarden en de andere natuur in de natuurbestemming van waarde kan zijn. Zo is bijvoorbeeld in de bosbestemming het planten van houtgewassen etc vergunningvrij. Dit in tegenstelling tot de bestemming Natuur.
- i. Conform verzoek van provincie Utrecht (en andere insprekers) wordt aan de bestemming 'Agrarisch – Landschap' een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om de bestemming te kunnen wijzigen naar 'Natuur'.
- j. Constatering van provincie Utrecht is correct. Aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7.7 zal ook onder m de toetsing aan natuurwaarden worden toegevoegd.

- k. Constatering van provincie Utrecht is juist. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de verwijzing naar het provinciale Waterplan vervangen door een verwijzing en beschrijving naar het Bodem Water en Beleidsplan.
- l. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.5.6 'Waterplan Zeist' het beleid met betrekking tot het aspect water uiteengezet. De gemeente Zeist heeft een waterplan en rioleringsplan dat ook ten uitvoer wordt gebracht. Uitgangspunt is de trits 'preventie, scheiden, zuiveren'. In het waterbeheer gaat de gemeente Zeist uit van 'vasthouden, bergen, afvoeren'. In paragraaf 5.8 is uitgebreid aangegeven op welke wijze het aspect water in dit bestemmingsplan is opgenomen, waarmee voldoende inzicht is in het door de gemeente gevoerde beleid ten aanzien van overstromingsrisico's en welke gevolgen dit heeft voor het bestemmingsplan.
- m. Op de verbeelding zal een aanduiding 'aardkundige waarden' opgenomen worden. In de regels zullen beperkingen opgenomen worden ten aanzien van werkzaamheden die de aanwezige aardkundige waarden zouden kunnen aantasten.
- n. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de waarden van de Lustwarande, zoals genoemd in de provinciale Utrechtse Buitenplaatsbiotoop, toegelicht.

### *Conclusie*

Deze overlegreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

1. Toelichting: ruimtelijke onderbouwingen voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen op Tolakkerlaan 7 en Rijnsoever 1A, met daarin een motivatie voor de gekozen inrichting wordt toegevoegd.
2. Toelichting: verstedelijkingsstapel voor extra woning aan de Tolakkerlaan toevoegen en onderbouwen waarom aan de voorwaarden uit artikel 3.5 van de PRV wordt voldaan.
3. Toelichting: onderbouwing toevoegen waarom een functieverbreding van tuincentrum Abbing past binnen artikel 4.4 van de PRV.
4. Toelichting: verwijzing naar het rapport 'Opgaven voor de groene omgeving van het Utrecht Science Park' opnemen en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan toevoegen.
5. Toelichting: in de beschrijving op het provinciaal beleid het thema landschap toevoegen, inclusief de vertaling hiervan in het bestemmingsplan.
6. Toelichting: de verwijzing van het provinciale Waterplan vervangen door het Bodem Water en Milieuplan.
7. Toelichting: beschrijving opnemen van het gemeentelijk beleid ten aanzien van overstromingsrisico's, inclusief eventuele vertaling in het bestemmingsplan.
8. Toelichting: beschrijving opnemen van de waarden van de Lustwarande, zoals deze is vastgelegd in de provinciale Utrechtse Buitenplaatsbiotoop.
9. Regels: aan de bestemming 'Agrarisch – Landschap' een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' toevoegen.
10. Regels: in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7.7 aan sub m ook de toets aan natuurwaarden toevoegen.
11. Regels: ten aanzien van de aanduiding 'aardkundige waarden' beperkingen opnemen ten aanzien van activiteiten op deze gronden die de aanwezige aardkundige waarden kunnen aantasten.
12. Verbeelding: aanduiding 'aardkundige waarden' opnemen ter plaatse van waar deze is opgenomen in de PRV.

**Volgnummer:** f  
**Naam:** Stichting Milieuzorg Zeist e.o.  
**Datum overlegreactie:** 26 april 2017

### *Samenvatting inspraakreactie*

De samenvatting is afgestemd op de nummering die inspreker heeft gebruikt in de reactie. De stichting maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

#### **1. Planproces**

Ten behoeve van de actualisatie van het Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op deze nota heeft de stichting een uitvoerige reactie gegeven. Voor de gebieden Tolakkerlaan en Bunsinglaan waar ruimtelijke ontwikkelingen waren voorzien, is besloten een apart interactief gebiedsproces op te zetten.

In samenwerking met de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West is een notitie opgesteld waarin is aangegeven binnen welke randvoorwaarden een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar wordt geacht. Verwezen wordt naar bijlage 1 van de inspraakreactie.

*Antwoord gemeente*

*In het vervolg van deze inspraakreactie gaat inspreker in op de twee voornoemde ontwikkelingen.*

## **2.1 Toelichting**

### **2.1.1 Algemeen**

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. blijft, zoals eerder aangegeven tijdens de inspraak op de Nota van uitgangspunten, het toch als een gemis zien, dat in het bestemmingsplan geen duidelijke integrale visie voor het gebied wordt neergelegd. Onder meer vanuit het gegeven dat sprake is van voortdurende stedelijke druk op dit gebied en gezien de landschapsecologische betekenis van het gebied, zou volgens de stichting het buitengebied Zuidwest zich juist door versterking van de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie als een 'groene buffer moeten ontwikkelen.

De stichting stelt voor uit te gaan van een heldere integrale visie voor het gebied in het bestemmingsplan onder de aansprekende titel: 'De Bloemerwaard', een referentie aan vroeger vanwege de vele bloemrijke weiden aan (delen van) het gebied werd gegeven.

Deze door de stichting benoemde 'overall-visie' zou moeten uitgaan van de specifieke kwaliteiten van het gebied en aansluiten op eerdere visies en plannen, zoals de Structuurvisie: 'Zeist schrijf je met een Q', het rapport: 'Perspectief en inrichtingsbeeld voor de ecologische hoofdstructuur – Wensbeeld natuur en landschap Deelgebied Zeist-Bunnik (Grontmij, 2011)') en de visie uit het Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied )LOP's

*Antwoord gemeente*

*Gemeente heeft gekozen voor de opzet waarin juist gebruik is gemaakt van de vele informatie die over het gebied voorhanden is en niet (weer) een nieuwe totaalvisie op te stellen. Hierover is ook eerder gecommuniceerd met inspreker. De stichting vult nu, vanuit haar eigen gezichtspunt, de gevraagde 'overallvisie' al groen in, conform de eerdere plannen zoals de structuurvisie en het LOP. Zoals genoemd heeft gemeente aansluiting gezocht bij deze visie en ziet geen meerwaarde in het opstellen van een nieuwe totaalvisie.*

#### *Landschapstype vs LOP Kromme Rijngebied*

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is positief over het gegeven dat de gemeente het 'LOP Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2010)' als basis heeft gekozen voor het indelen van het gebied in een bepaalde landschapstypering en niet in de laatste plaats dat in de planregels wordt uitgegaan van een methodiek waarin de betreffende landschapstype karakteristieke kenmerken in stand kunnen worden gehouden.

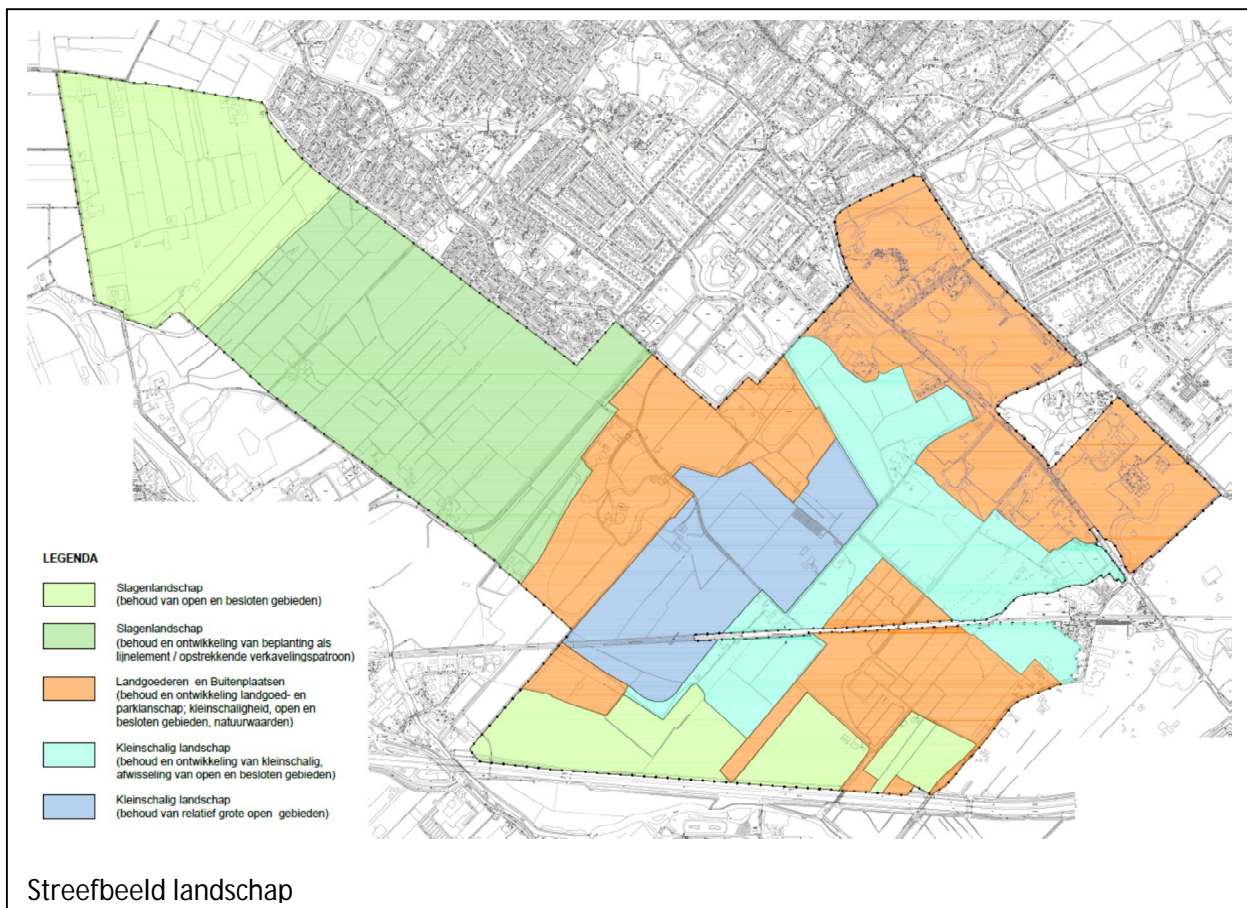
Wel heeft de stichting kanttekeningen bij de specifieke begrenzing op verschillende locaties.

Gevraagd wordt om hieromtrent nog eens met de gemeente overleg te voeren

*Antwoord gemeente*

*Gemeente is in overleg getreden met de stichting Milieuzorg Zeist en de Werkgroep Natuurlijk Zeist West over de indeling van het landschap. Gemeente staat open voor een andere indeling en/of het aanbrengen van nuances in de eerder gehanteerde indeling.*

*Voorgesteld is in het overleg om meer aansluiting te zoeken bij het vigerend bestemmingsplan en in het bijzonder de indertijd opgestelde 'streefbeeld landschap'.*



*Conserverend plan, met enkele ontwikkelingen*

Gemeente gaat in het voorontwerpbestemmingsplan uit van een ontwikkelingsmogelijkheid (via een wijzigingsbevoegdheid) voor grondgebonden agrarische bouwkvavels tot 1,5 ha. De stichting staat daar kritisch tegenover, met name ook gezien het aantrekkelijke kleinschalige landschap in het gebied.

Men ziet wel of alleen mogelijkheden voor 'natuurinclusieve landbouw', 'biologische/ecologische landbouw' of (vormen van) permacultuur, waarbij de producten dan (in kader 'circulaire economie') lokaal kunnen worden afgezet.

De stichting is verder van mening dat uitbreiding van de agrarische bouwkvavel kan leiden tot (onacceptabele) verhoging van de stikstof-belasting in het gebied en in het bijzonder op het NNN en Natura 2000-gebieden.

De stichting zet vraagtekens bij de ontwikkelingsmogelijkheden die aan de stadslandbouw worden gegeven en specifiek bij het gegeven dat stadslandbouw conform de begripsomschrijving in artikel 1 wordt geschaard onder artikel 3 'Agrarisch-Landschap'. Men vreest dat hiermee tal van activiteiten in het buitengebied mogelijk worden die een verstoring van de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie tot gevolg heeft.

De stichting is geen voorstander van het gegeven dat het bestemmingsplan overal in het buitengebied vormen van stadslandbouw toestaat.

Een andere ontwikkeling waar de stichting kanttekening bij plaatst, is dat woningen in het landelijke gebied tot maximaal 800 m<sup>3</sup> mogen worden uitgebreid. Men vraagt zich af welke motivering daaraan ten grondslag ligt en stelt als voorwaarde is dat de betreffende woningen goed landschappelijk inpasbaar zijn.

*Antwoord gemeente*

*Agrarische bouwkvavels*

*In de Nota van Uitgangspunten, die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, is al aangegeven dat bestaande agrarische grondgebonden bedrijven enige ontwikkelingsruimte*

krijgen. Dit is vorm gegeven middels een wijzigingsbevoegdheid waarin B&W het agrarisch bouwvlak tot maximaal 1,5 ha kunnen vergroten. Hieraan zijn strikte voorwaarden gebonden, waaronder;

- het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1, niet onevenredig worden aangetast;
- uit een landschappelijk inpassingsplan blijkt dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Gemeente is van mening dat hiermee enerzijds een ontwikkelingsruimte mogelijk is en tegelijkertijd sprake is van voldoende waarborgen in relatie tot ecologie en landschap. Het nog op te stellen planMER zal inzicht bieden in hoeverre de stikstofdeposities zullen toenemen als gevolg van een mogelijke vergroting van de bouwkael.

#### Stadslandbouw

De gemeente Zeist staat in beginsel positief tegenover de ontwikkeling van de stadslandbouw. Gemeente werkt in dat kader ook samen met het Platform Stadslandbouw Zeist, dat is opgericht in 2014. Het doel van het Platform is om in Zeist gezamenlijke (moes-)tuinen en consumptie van streekproducten te stimuleren.

Deze positieve grondhouding heeft ook geresulteerd in een planologische vertaling in het bestemmingsplan.

In de bestemming 'Agrarisch – Landschap' was de uitoefening van stadslandbouw bij recht toegestaan. Stadslandbouw wordt in dit bestemmingsplan als volgt gedefinieerd; "het hobbymatig en/of bedrijfsmatig telen en afzetten van voedselgewassen in en rondom stedelijk gebied, al dan niet in combinatie met hieraan gerelateerde zorg-, educatieve en recreatieve activiteiten. Volkstuinen worden hieronder niet begrepen."

B&W kunnen middels een afwijking medewerking verlenen aan stadslandbouw, zoals educatie, verwerking van stadslandbouwproducten, recreatie en zorg op de agrarische bouwkaels.

Gemeente heeft begrip voor het standpunt van inspreker en zal het bestemmingsplan op dit onderdeel wijzigen. Met voornoemde regeling was het bijvoorbeeld (in theorie) mogelijk dat alle agrarische gronden, of een (groot) deel daarvan gebruikt kunnen worden voor de teelt van sierplanten/bloemen, landbouwproductie waarin ook op grotere schaal gebruik wordt gemaakt van kunstmatige productie in kisten, plasticbakken etc.

Tegelijkertijd wil gemeente wel inhoud blijven geven aan haar doelstelling om stadslandbouw te stimuleren.

Dit heeft er toe geleid dat de planregels zijn aangescherpt. Stadslandbouw blijft mogelijk maar alleen via een afwijking vanuit B&W. Initiatiefnemers kunnen een voorstel indienen voor de uitoefening van stadslandbouw, maar moeten aantonen dat hiermee niet de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de bestemming A-L wordt aangetast en in de bestemming AW-NL de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.

De regeling wordt daarmee gelijk aan de regeling geldend binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap. Middels een afwijking vanuit B&W kan voor het uitoefenen van stadslandbouw vergunning worden verleend, mits:

- in de bestemming A-L de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, niet onevenredig worden aangetast;
- in de bestemming AW-NL de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Hiermee wordt recht gedaan aan enerzijds het stimuleren van stadslandbouw en de doelstellingen die daaraan zijn verbonden, maar ook bescherming geboden aan het landschap.

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan

#### Omvang burgerwoning

De vroegere regeling waarin burgerwoningen geen grotere inhoud mogen hebben dan 600 m<sup>3</sup> betekend niet dat daarmee een goede landschappelijke en hoge beeldkwaliteit is gegarandeerd. Gemeente is van mening dat een regeling met een maximale inhoud van 800 m<sup>3</sup> juist meer mogelijkheden biedt om te komen tot een goede beeldkwaliteit. Ervaring leert dat



*een regeling met 600 m3 inhoud van de woning ook sneller leidt tot een standaard catalogus woning. Alle inhoud van de woning wordt aangewend voor functionele ruimte. Grotere veranda's, overstekken, verfraaiingen van de gevels/dakuitbouwen etc. worden in mindere mate toegepast. Reden is dat opdrachtgevers deze verfraaiingen veelal wel kunnen waarderen, maar dit niet ten koste willen laten gaan van de in hun ogen al beperkte toegestane 600 m3 maximale inhoud.*

*Met een iets ruimere regeling tot 800 m3 maximale inhoud krijgen architecten/ontwerpers meer mogelijkheden tot bijzondere beeldkwaliteit te komen.*

*De gemeente heeft goede ervaringen met haar gemeentelijk welstandbeleid en welstandscommissie, die zorg draagt voor een goede beeldkwaliteit en de ruimere regeling ook wordt aangewend om tot een optimale inpassing van de woningen te komen.*

*Om de goede landschappelijke inpassing ook in het bestemmingsplan te borgen, zal gemeente in deze nog advies vragen aan haar welstandscommissie. Laatste zal worden gevraagd advies uit te brengen over de nadere eisen die de welstand zal gaan stellen aan de grotere woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit vervolgens worden verwerkt.*

*Tot slot wordt opgemerkt op dat ook in de PRV geen nadere eisen zijn opgenomen voor woningen tot 800 m3.*

*Artikel 3.4 lid 2 van de PRV meldt: "De maximale inhoudsmaat van een woning in het landelijk gebied moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m3."*

#### Recreatieve ontwikkelingen

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe recreatieve wandel- en voetpaden, evenals kanoroutes mogelijk. De stichting kan zich hier niet in vinden, in het bijzonder vanwege de gebieden die in de NNN zijn gesitueerd en de belangrijke ecologische verbinding die het Vechtplassengebied-Noorderpark enerzijds met het Kromme Rijngebied/Langbroekerweteringgebied en anderzijds de Utrechtse Heuvelrug verbindt.

Door recreatieve mogelijkheden in het gebied toe te staan, zoals nieuwe wandel- en voetpaden, evenals kanoroutes, zal dat niet alleen leiden tot een aantasting van aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, maar ook tot een verdere versnippering van de hier aanwezige verbindingzone.

#### *Antwoord gemeente*

*De begripsomschrijving voor extensieve recreatie zal worden aangepast en 'kanoën' als vorm van extensief medegebruik wordt niet langer meegenomen.*

*Gemeente onderschrijft daarmee ook de ecologische belangen die in het buitengebied een belangrijke rol spelen, maar wil tegelijkertijd ook inhoud kunnen blijven geven aan de extensieve recreatievormen in het buitengebied. Wandelen en fietsen vormen daarvan de belangrijkste speerpunten. Binnen de bestemming Agrarisch-Landschap en Agrarisch met waarden natuur en Landschap is extensief recreatief gebruik mogelijk. Het omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is op dit punt aangescherpt. Ook de aanleg van onverharde paden zal onderhavig worden aan het omgevingsvergunningstelsel in beide bestemmingen. Alleen wanneer wordt aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige verstoring van de waarden kan de aanleg/realisatie van een nieuw recreatief pad worden vergund. Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.*

### 2.1.2 Huidige situatie

#### Bodem en geomorfologie

Ten behoeve van de 'Herinrichting Groenraven-Oost' zijn er indertijd gedetailleerde bodemkaarten en grondwatertrappenkaarten (schaal 1: 10.000) zijn gemaakt. De stichting stelt voor hieraan te refereren.

#### *Antwoord gemeente*

*Gemeente zal onderzoeken in hoeverre hiervan gebruik wordt gemaakt dan wel het zinvol is deze kaarten alsnog toe te voegen aan de toelichting.*

## Ruimtelijke structuur

### *Ontstaansgeschiedenis*

Dit hoofdstuk ligt de stichting na aan het hart.

### *Landschap en natuur*

In overeenstemming met het LOP Kromme Rijngebied wordt in het plangebied een indeling in drie landschapstypen aangehouden.

De stichting verzoekt nogmaals naar de gegeven kaart te kijken voor dat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd zodat duidelijk is dat de keuzen die worden gemaakt tot stand zijn gekomen op basis van de criteria zoals aangegeven in het LOP.

Om het gebied echt levend te maken, geeft de stichting aan om ook bij de gebiedsbeschrijving een aantal karakteristieke aandacht en/of iconsoorten aan te geven. Deze kunnen mede richting geven aan een versterking van de natuurlijke kwaliteiten/natuurwaarden van het gebied. Overigens is in de Natuurvisie van de provincie Utrecht het gebied aangeduid als 'Natuurparel'. Ook goed om aan te geven, is de belangrijke landschapsecologische functie van het plangebied, aldus de stichting.

### *Antwoord gemeente*

*Hiervoor is al genoemd dat gemeente in overleg treedt met inspreker over de indeling in landschapstype en de wijze waarop deze onderscheiden en beschreven kunnen worden.*

### *Hydrologie*

De stichting spreekt haar waardering uit voor de aandacht die is gegeven aan de kwel die in het gebied voorkomt. Het zou goed zijn hierbij ook te melden dat door o.a. onttrekking van grondwater t.b.v. drinkwaterwinning op de Heuvelrug, evenals het graven van sloten en ook drainage in de lager gelegen gebieden Kromme Rijngebied, de kweldruk sterk is afgenomen.

### *Archeologie en Cultuurhistorie*

Het zou goed zijn om naast de beschrijving van de diverse historische ontwikkelingen zoals deze in het gebied hebben plaatsgevonden, ook aan te geven wat en welke eventuele ruimtelijke consequenties dat met zich mee brengt.

### *Functionele structuur*

T.a.v. 'recreatieve structuur' wordt aangegeven dat overeenkomstig de PRS/PRV sprake zou zijn van een 'recreatieve zonerings' en bepaalde 'recreatieve routes'. T.a.v. van deze laatste zou o.a. de Hakswetering als kanoroute zijn aangeduid.

De stichting heeft dat niet terug kunnen vinden in de PRS/PRV.

Vraag is of dat gewenst is gezien de daarmee in het geding zijnde natuurwaarden. Verwezen wordt naar bijlage 2.

### *Antwoord gemeente*

*Het onderdeel hydrologie zal conform wens inspreker worden aangevuld.*

*De recreatieve zonerings is aangegeven op de provinciale digitale kaart <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=34cd5023664e4933a48c0ea669678dac>. Tevens is in de digitale kaart de Hakswetering als kanoroute aangemerkt <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=34cd5023664e4933a48c0ea669678dac>*

*De ruimtelijke consequenties in relatie tot archeologie en cultuurhistorie zijn in paragraaf 4.3 en 5.10 en 5.11 verwoord.*

## **2.1.3 Beleidskaders**

### Rijk

In het plan ontbreekt de aandacht voor de 'Kaderrichtlijn Water'. In de het 'Stroomgebiedsplan Rijn-West', het 'Provinciale Waterplan' en het 'Waterbeheerplan Water Voorop', wordt hier aandacht aan gegeven, waarbij de Biltse Grift en de Hakswetering zijn aangegeven als 'Waterlichaam'. Hierbij wordt gestreefd naar herstel van de aanwezige waterkwaliteiten.

### Provincie

De stichting geeft aan dat voor het bestemmingsplan ook de volgende stukken relevant moeten worden geacht:

- Het provinciale 'Beleidsplan Bodem, Water en Milieu 2016-2021';
- 'Natuurvisie – Plus op het Natuurbeleid 2.0';
- 'Kwaliteitsgidsen landschappen'.

### Regio

Wat betreft het 'LOP' geeft de stichting aan om in dit hoofdstuk de 'Visiekaart Zeist' op te nemen zodat de kansen tot verdere optimalisaties duidelijk zijn.

### Gemeente

De stichting is zeer te spreken dat plan aandacht besteed aan de 'Brede Milieuvisie'. Maar wil men ook echt in het buitengebied van de gemeente Zeist aan de doelstellingen gevolg geven, dan zal men daar bij de te maken keuzen ook richting aan moeten geven.

#### *Antwoord gemeente*

*De 'Kaderrichtlijn Water' zal worden toegevoegd aan de toelichting. Evenals het Beleidsplan Bodem, Water en Milieu 2016-2021; 'Natuurvisie – Plus op het Natuurbeleid 2.0' en de 'Kwaliteitsgidsen landschappen', het LOP visiekaart'.*

*De inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.*

#### **2.1.4 Visie, uitgangspunten en bestemming**

De stichting is van mening dat vooreerst een duidelijke integrale visie op het gebied moet worden gegeven alvorens wordt in gegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

De stichting is tevens van mening dat voor het betreffende plangebied nog een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van waarden van o.a. natuur, landschap en cultuur mogelijk is, maar dat ook een andere richting gekozen moet worden i.p.v. de schaalvergroting.

Om bepaalde kwaliteiten tot hun recht te laten komen, moet tevens een duidelijke (recreatieve) zonerings van belang worden geacht.

De wethouder heeft in het kader van de behandeling van de 'Reparatie van het BP Stationsgebied Driebergen-Zeist' toegezegd dat er een nadere uitwerking van de Structuurvisiekaart zou plaatsvinden. Het zou dus goed zijn om bij het bepalen van de gewenste integrale visie, nadrukkelijk met een bepaalde zonerings rekening te houden. Met name de zone tussen Zeist-West en de Uithof/Bunnik moet als zeer kwetsbaar worden geacht voor nieuwe routes/paden. Hierbij zou verwezen moeten worden naar de visie opgesteld in het kader van het LOP en naar de visie zoals in het rapport van de Grontmij is neergelegd.

Voor de gronden die nog niet als zodanig binnen het NNN/de EHS zijn begrensd, zou naar oordeel van de stichting een wijzigingsbevoegdheid tot natuur moeten worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat wanneer deze gronden worden verworven of een particulier grondbezitter wil de agrarische functie omzetten naar natuur daaraan alsnog de bestemming: 'Natuur' kan worden gegeven. De stichting wijst er op om ook aandacht te besteden aan de in het gebied voorkomende aardkundige waarden.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft in een tabel aan welk gebiedstypen een bepaalde bestemming krijgen. In een afwijking daarvan staat dat de gronden van de 'Drafbaan' zijn aangegeven als 'groene contour' maar dat hieraan toch de bestemming 'Agrarisch Landschap' is geven. De stichting geeft aan dat in het verleden bepaalde natuurwaarden voorkwamen, maar dat een deel van deze gronden inmiddels door maisteelt verloren zijn gegaan.

In het rapport van Grontmij wordt de ontwikkeling van natuur voorgestaan. Dit zou dus ook in de bestemming tot uitdrukking moeten komen.

#### *Reactie gemeente*

*Gemeente onderschrijft de stelling dat een landschappelijke kwaliteitswinst in het plangebied mogelijk is. Hiervoor is echter geen aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Binnen*

*het planologisch kader van dit bestemmingsplan kunnen diverse maatregelen worden uitgevoerd, die de kwaliteitswinst kunnen ondersteunen en bewerkstelligen. De planregels bieden daarnaast voldoende bescherming om een verdere teloorgang te voorkomen. Dit geldt specifiek ook voor de drafbaan, welke niet in het NNN is gelegen en derhalve de bestemming Agrarisch-Landschap heeft gekregen. Ook binnen die bestemming kan een nieuwe kwaliteitswinst plaats vinden. Dat laat onverlet dat geen bezwaar bestaat tegen de gevraagde wijzigingsbevoegdheid, waarin de agrarische functie kan worden omgezet naar de natuurbestemming.*

*De aardkundige waarden zijn per abuis niet meegenomen. Deze worden nog specifiek in de toelichting opgenomen en krijgen een bescherming in het omgevingsvergunningstelsel.*



*Aardkundige waarde Zeist*

*Werkzaamheden die hier afbreuk aan doen zijn vergunningplichtig.*

*Voor de recreatiezonering verwijzen we naar de eerdere beantwoording onder punt 2.1.1. en 2.1.2.*

*Nogmaals herhalen wij dat kanoroutes niet langer mogelijk worden gemaakt en de realisering van mogelijk nieuwe recreatieve routes onderhavig worden aan een omgevingsvergunning met als toets de voorkomende waarden.*

*De inspraakreactie geeft aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan*

#### Agrarisch – Landschap

Het betreft gronden met een agrarische functie waarbij deze de ruimte krijgt zich verder te ontwikkelen. De stichting is geen voorstander van de mogelijkheid tot verruiming van het bouwvlak tot max. 1,5 ha. Mede gezien door de mogelijke gevolgen voor de natuur.

Om de voorkomende landschapswaarden voor deze gronden in stand te houden is een omgevingsvergunningstelsel van kracht waar bij toetsing rekening dient te worden gehouden aan de kernkwaliteiten van het betreffende landschapstype.

De stichting heeft geconstateerd dat ook zonder omgevingsvergunning tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden aangebracht, ook buiten het bouwvlak.

Binnen deze bestemming is ook 'stadslandbouw' mogelijk. De stichting is hier op zich voorstander van maar alleen op plekken die hiervoor geëigend zijn en niet op plekken waar het leidt tot verstoring van aanwezige waarden en ecologische verbindingzone.

De gronden zijn mede bestemd voor 'extensief recreatief medegebruik'. De stichting heeft geen bezwaar als het bestaande paden betreft. Wel dienen deze duidelijk in de planregeling te worden aangegeven.

De stichting is geen voorstander als het nieuwe paden/routes betreft. Mocht de gemeente hier toch aan vast willen houden dan dient zorgvuldig te worden getoetst t.a.v. de consequenties op de ecologische verbinding.

#### *Reactie gemeente*

*Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1, waarin de agrarische bouwkvavels aan de orde zijn gesteld.*

*Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn in de bestemming Agrarisch-Landschap inderdaad toegestaan. Het is echter wenselijk dat voor het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak eerst een nadere afweging gemaakt kan worden om te voorkomen dat (teveel) afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De regeling voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zal daarom zo aangepast worden dat deze voorzieningen alleen via afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk zijn.*

*Voor de stadslandbouw wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1. Het bestemmingsplan zal op dat onderdeel worden aangescherpt.*

*Voor de recreatiezonering verwijzen we naar de eerdere beantwoording onder punt 2.1.1. en 2.1.2.*

Nogmaals wordt benadrukt dat kanoroutes niet langer mogelijk worden gemaakt en de realisering van mogelijk nieuwe recreatieve routes onderhavig worden aan een omgevingsvergunning met als toets de voorkomende waarden.

#### Agrarisch met waarden – Natuur en landschap

De betreffende gronden maken deel uit van de EHS/NNN. Het is dus van belang dat de aanwezige natuurwaarden worden getoetst aan het 'Nee, tenzij-beginsel'. Om dit te waarborgen is het gewenst om daarvoor alsnog een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' op te nemen.

#### Reactie gemeente

Gemeente ondersteunt het provinciale uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen in de NNN gebieden niet mogelijk worden gemaakt, tenzij sprake is van een groot algemeen belang, alternatieven ontbreken en kan worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van de natuurwaarden (het nee tenzij beginsel).

Dit instrument is in de PRS en PRV ook vastgelegd en is bedoeld als toets vooraf. Dus voordat de nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan wordt vastgelegd en mogelijk gemaakt.

Laatste vormt ook de belangrijkste inhoudelijke reden waarom gemeente geen voorstander is van het toepassen van een 'nee tenzij toets' in het bestemmingsplan. Daarmee zou een toetsing achteraf ontstaan.

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' regelt juist de bescherming van de aanwezige natuurwaarden en betreft de gebieden die in het NNN liggen. Binnen de bestemming zijn dan ook geen nieuwe bebouwingmogelijkheden toegestaan. De voornoemde bestemming laat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij recht toe. Om die reden is dan ook de door inspreker genoemde 'nee tenzij-toets' niet aan de orde. De 'nee tenzij toets' is bedoeld voor toetsing vooraf (van het bestemmingsplan) en een instrument om goed in beeld te brengen of de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling geen significante nadelen voor de NNN gronden heeft. Pas wanneer aangetoond kan worden dat geen sprake is van aantasting en/of dusdanige compensatie en mitigatie maatregelen dat aantasting wordt voorkomen, bestaat er de mogelijkheid om in de NNN gebieden een ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Ook wanneer met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een significante aantasting van de natuurwaarden in de NNN gebieden niet kan worden voorkomen, kan met behulp van drie methoden alsnog de aantasting worden voorkomen, te weten;

- Plussen en minnen;
- Herbegrenzing NNN gebieden;
- Saldo benadering.

Het bestemmingsplan is niet het instrument om deze drie mogelijkheden (als toets achteraf) uit te werken en te toetsen. Zo kan in het bestemmingsplan het plussen en minnen niet worden geborgd, kan het NNN gebied niet worden herbegrensd en is daarmee tevens de saldo benadering niet te borgen.

Naast het gegeven dat in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen, is tevens sprake van het overnemen van de



*(on)mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. In het nee tenzij beginsel wordt expliciet gemeld dat mogelijkheden/ingrepen etc. die passen in het vigerend bestemmingsplan niet onderhavig zijn aan een 'nee tenzij toets' (zie bijgevoegde schema EHS-wijzer). In het vigerend plan is de aanleg van paden etc. ook met een aanlegvergunning mogelijk, onder voorwaarde van geen aantasting van de natuurwaarden.*

*Gemeente ziet geen enkele meerwaarde in het toekennen van een dubbelbestemming 'Waarde ecologie' met alleen maar meer regelgeving en onnodige lasten.*

#### Overleg en aanpassing bestemmingsplan

*Over deze problematiek heeft ook overleg met de groene groepen plaats gevonden. Hierin werd onder meer duidelijk dat men vooral bevreesd is voor de aanleg van nieuwe (recreatieve) paden, die mogelijk kunnen worden via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Met als voorbeeld de aanleg van het mountainbikepad door het Utrechts Landschap in de NNN-gebieden in het verleden. De aanleg van nieuwe recreatieve paden, zowel verhard als onverhard, is alleen onder voorwaarde mogelijk en opgenomen in het omgevingsvergunningschema voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, waardoor sprake is van een vergunningplicht. Voorwaarde voor het kunnen verlenen van een vergunning is dat de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.*

*De planregels worden op dat onderdeel aangescherpt. Toegevoegd zal worden dat een ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, waarin inzicht wordt geboden in de actuele natuurwaarden en de eventuele effecten en aantasting van de natuurwaarden en aangetoond moet worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de natuurwaarden als gevolg van de voorgestane realisatie van een nieuw pad. Eenzelfde toevoeging geldt dan voor de bestemming Bos en de bestemming Natuur.*

#### Natuur en Bos

In tegenstelling tot het vigerende plan zijn de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' uit elkaar gehaald. Voor bossen binnen de bestemming 'Bos' is toegevoegd dat deze zijn bestemd voor: 'de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos met daarop afgestemde bosbouw'. De stichting geeft de voorkeur als aan bosgebieden, die deel uitmaken van het NNN, een bepaalde natuurambitie wordt toegekend, alsnog de bestemming 'Natuur' krijgen. Dit geldt voor de meeste bosgebieden maar in ieder geval voor de bossen van het landgoed Rijnwijk en voor delen van het landgoed Wulperhorst.

#### *Reactie gemeente*

*Beoogd is juist een onderscheid te maken, zodat duidelijk wordt waar binnen de EHS/NNN gronden en dus de natuur, sprake is van aanwezig bos en waar sprake is van andere vormen van natuur, bijvoorbeeld akkers etc.*

*Het gaat hier ten allen tijde om gronden in de EHS/NNN en daarin zijn geen productiebosgronden aanwezig. Wel kunnen de aanwezige bossen ook rol spelen in de houtproductie, echter altijd ondergeschikt aan of ten dienste van de natuurwaarden. Het bestemmingsplan heeft tot doel de natuurwaarden in de bosgebieden te beschermen.*

*Gemeente is van mening dat het aanbrengen van een onderscheid tussen specifiek de bossen met hun natuurwaarden en de andere natuur in de natuurbestemming van waarde kan zijn. Zo is bijvoorbeeld in de bosbestemming het planten van houtgewassen etc. vergunningvrij. Dit in tegenstelling tot de bestemming Natuur.*

*In de bosbestemming liggen geen grotere productiebossen. De planregel zal worden aangepast, in die zin dat alleen bestaande bosbouw blijft toegestaan.*

#### Niënhof

Aan de gronden Niënhof is nu de bestemming 'Natuur' gegeven i.o.m. de Stichting Utrechts Landschap. De stichting meldt dat men zich kan vinden in deze bestemming, maar meldt tevens dat deze gronden door het UL zijn ingebracht als compensatie voor de verbreding van de A27/A12. Tegen het Tracébesluit is o.a. door SMZ e.o. een beroep bij RvS ingediend.

De stichting heeft geen bezwaren als binnen de bestemmingen ook 'recreatief medegebruik' wordt toegestaan mits het een opengesteld gebied en reeds bestaande paden betreffen. In geval de gemeente vasthoudt aan nieuwe ontwikkelingen, dienen deze zorgvuldig te worden getoetst. De stichting herhaalt hier het standpunt dat aan de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' moet worden toegekend, zodat het nee tenzij principe hier altijd geldt.

*Reactie gemeente*

*De gemeente neemt kennis van het gegeven dat voor wat betreft de gronden van landgoed Niënhof sprake is van compensatiegronden. De bestemming natuur is tot stand gekomen in overleg met de stichting UL en Rijkswaterstaat.*

*Onder het hiervoor opgenomen subparagraaf 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' is de beantwoording met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' beantwoord.*

Water

De stichting is positief over het volgende:

- Het opnemen van de aanduiding 'natuurwaarden' voor bepaalde wateren.
- Het opnemen van een beschermingsregime voor de kwelgebieden die voorkomen binnen het plangebied.

De stichting merkt op dat waarschijnlijk hetgeen onder de kop 'Cultuurhistorische waarde' staat geschreven, is bedoeld voor het hoofdstuk 'Buitenplaatsen en landgoederen'. Het is goed dat voor de bescherming van de 'cultuurhistorische waarden' ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie 2' opgenomen zijn.

De stichting is echter geen voorstander dat men ook bij water 'recreatief medegebruik' wil toestaan.

*Reactie gemeente*

*De gemeente neemt kennis van de opmerkingen.*

*Het onderdeel recreatie is in voorgaande paragrafen beantwoord.*

*In lijn met de eerdere beantwoording, dat kanoën zal worden geschrapt uit de begripsbepaling voor extensieve recreatie, zal extensief recreatief medegebruik worden geschrapt uit artikel 18.1. Nu kanoën niet mogelijk is, heeft extensief recreatief medegebruik binnen de bestemming 'Water' immers geen betekenis meer.*

Buitenplaatsen en landgoederen

Met betrekking tot de dubbelbestemming, wordt verwezen naar voorgaand onder 'Water'.

De stichting is het niet eens dat bij de Wulperhorst alle gronden nu in een keer binnen de bestemming 'Landgoed' zijn gebracht, ook de gronden die voorheen nog de bestemming 'Bos- en Natuurgebied' hadden.

Mogelijk dat de doeleindenomschrijving zodanig moet worden aangepast dat het agrarische grondgebruik uitsluitend ten dienste staat van de natuur.

Overeenkomstig de uitspraak van RvS is aan de Slotgracht van de Wulperhorst naast de bestemming 'Water' ook de aanduiding 'Natuurwaarden' opgenomen.

Hetgeen onder diverse bestemmingen t.a.v. het 'recreatief medegebruik' is gesteld, moeten ook op de bestemmingen 'Buitenplaats' en 'Landgoed' van toepassing worden geacht.

*Reactie gemeente*

*Het landgoed Wulperhorst heeft grote natuurwaarden, die onder meer in stand worden gehouden door een aangepast (agrarisch) beheer in de vorm van natuurakkers en/of hooiweiden. De gekozen bestemming beoogt juist deze specifieke natuurwaarde en het gebruik te duiden en te beschermen. In tegenstelling tot de buitenplaatsen, waar de cultuurhistorie bijvoorbeeld nadrukkelijker een rol speelt, is ter plaatse van het landgoed sprake van een duidelijke wisselwerking tussen natuur en weidebeheer. In het vigerend plan is, nogal willekeurig, een lijn getrokken die de begrenzing vormt tussen de bestemming Buitenplaats en*



*de bestemming Natuur op het landgoed.*

*Voorliggend bestemmingsplan beoogt juist een landschappelijke eenheid te creëren en één bestemming Landgoed.*

*Er bestaat geen bezwaar tegen het aanscherpen van de omschrijving, waarin de agrarische activiteiten ten dienste staan van de natuurwaarden op het landgoed. Op dat onderdeel zal het bestemmingsplan nog worden aangepast. In de bestemming wordt niet meer gesproken over landbouwkundig gebruik, maar van weidebeheer ten dienste van de natuurontwikkeling.*

*Artikel 10.1 lid d. luidt dan;*

*“Natuurakkers en hooilanden ter plaatse van de open weiden”, in plaats van het eerder opgenomen “agrarisches grondgebruik, uitsluitend ter plaatse van bestaande landbouwgronden”*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan

#### Landschap en cultuurhistorie

Vraag is waarom de landschapstypen veel grover/globaler worden beschreven dan op de kaart op pag. 13 is aangegeven. De stichting wenst de gegeven verfijning planologisch te zien door vertaald en dat dit als basis voor de planregels opgenomen wordt.

*Reactie gemeente*

*Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente hierover overleg gevoerd en wordt aangesloten bij het streefbeeld Landschap, uit het vigerend bestemmingsplan*

#### Ecologie en ecologische verbindingzones

Ter verdere verbetering van de aanwezige natuurwaarden is nog wel een kwaliteitsimpuls gewenst. Om dat mogelijk te maken zou voor bepaalde gebieden alsnog een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Natuur’ moeten worden opgenomen.

*Reactie gemeente*

*Zoals eerder aangegeven kan de kwaliteitsimpuls binnen de verschillende bestemmingen plaatsvinden en wordt binnen de bestemming ‘Agrarisch-Landschap’ een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Natuur’ opgenomen.*

#### Agrarische bedrijven en voorzieningen

Zoals reeds eerder vermeld, is de stichting geen voorstander van de mogelijkheid dat agrarische bouwvlakken vergroot kunnen worden tot max. 1.5ha.

Ook is de stichting geen voorstander van het vrijlaten van ‘tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen’ binnen de bestemming ‘Agrarisch met landschap’, ook niet buiten de bouwvlakken. Dit zou op basis van het omgevingsvergunningstelsel apart getoetst moet worden. Het toestaan van de betreffende voorzieningen binnen het agrarisch bouwvlak is geen probleem.

Het is goed dat, t.a.v. spuitzones, een afstand van min. 50 m van gevoelige functies wordt aangehouden. De stichting zou echter liever zien dat gezocht wordt naar meer natuur- en mensvriendelijke oplossingen.

De stichting respecteert wat betreft VAB's de Ruimte voor Ruimteregeling. Van belang is wel dat bij de toetsing zorgvuldig naar de gevolgen van de betreffende activiteiten wordt gekeken.

*Reactie gemeente*

*De onderdelen agrarische bouwvlakken en teeltondersteunende voorzieningen zijn in voorgaande al beantwoord.*

*De opmerking van de spuitzones en de VAB-regeling wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### ‘Niet-agrarische bedrijven’ en ‘Wonen (in het buitengebied)’

De stichting is het niet eens dat voor ‘Wonen in het buitengebied’ in een keer een max. maat van 800 m<sup>3</sup> wordt aangehouden. Voorheen was dat nog 600 m<sup>3</sup>; ook was in het verleden voor kleine woningen nog een inhoudsmaat van 250 m<sup>3</sup> van kracht. Deze kunnen nu ook uitbreiden tot 800 m<sup>3</sup>.



De stichting heeft al eens eerder aangegeven het gebied, dat is bestemd voor 'wonen in het buitengebied' inclusief erf, te groot te vinden omdat dat kan leiden tot ongewenste bebouwing. De stichting is van mening dat een meer aangepaste bestemming moet worden opgenomen, bijv. 'Tuin'.

In de planregels wordt ruimte geboden voor de z.g. 'plattelandswoningen'; in de toelichting is hierover niets terug te vinden.

#### *Reactie gemeente*

*De vroegere regeling waarin burgerwoningen geen grotere inhoud mogen hebben dan 600 m3 betekend niet dat daarmee een goede landschappelijke en hoge beeldkwaliteit is gegarandeerd. De gemeente is van mening dat een regeling met een maximale inhoud van 800 m3 juist meer mogelijkheden biedt om te komen tot een goede beeldkwaliteit. Ervaring leert dat een regeling met 600 m3 inhoud van de woning ook sneller leidt tot een standaard catalogus woning. Alle inhoud van de woning wordt aangewend voor functionele ruimte. Grotere veranda's, overstekken, verfraaiingen van de gevels/dakuitbouwen etc. worden in mindere mate toegepast. Reden is dat opdrachtgevers deze verfraaiingen veelal wel kunnen waarderen, maar dit niet ten koste willen laten gaan van de in hun ogen al beperkte toegestane 600 m3 maximale inhoud.*

*Met een iets ruimere regeling tot 800 m3 maximale inhoud krijgen architecten/ontwerpers meer mogelijkheden tot bijzondere beeldkwaliteit te komen. Een inhoud van 800 m3 in plaats van 600 m3, leidt bovendien niet zozeer tot meer verstening zoals inspreker vreest. Het betreft immers reeds bestaande woonpercelen waarop gebouwd wordt.*

*De gemeente heeft goede ervaringen met haar gemeentelijk welstandbeleid en welstandscommissie, die zorg draagt voor een goede beeldkwaliteit en de ruimere regeling ook wordt aangewend om tot een optimale inpassing van de woningen te komen.*

*Om de goede landschappelijke inpassing ook in het bestemmingsplan te borgen, zal gemeente in deze nog advies vragen aan haar welstandcommissie. Laatste zal worden gevraagd advies uit te brengen over de nadere eisen die de welstand zal gaan stellen aan de grotere woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit vervolgens worden verwerkt.*

*Tot slot wordt opgemerkt dat ook in de PRV geen nadere eisen zijn opgenomen voor woningen tot 800 m3.*

*Artikel 3.4 lid 2 van de PRV meldt: "De maximale inhoudsmaat van een woning in het landelijk gebied moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m3."*

*De toelichting zal worden aangevuld met een passage over plattelandswoningen.*

#### Duurzaamheid

De stichting is van mening dat, in het kader om in 2030 klimaatneutraal te zijn, allereerst gekeken dient te worden naar de mogelijke oplossingen in het binnenstedelijk gebied. Energievelden en ook windmolens moeten dan ook niet mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan.

De stichting vraagt zich af hoe de gemeente staat tegenover de nog steeds in het plangebied voorkomende pelsdierfokkerij. Dit in het kader van duurzaamheid/dierenwelzijn en mede gezien de genomen besluiten in de Tweede Kamer.

#### *Reactie gemeente*

*Het bestemmingsplan maakt energievelden en windmolens niet mogelijk. De pelsdierfokkerij zal voorlopig nog aanwezig blijven. Als gevolg van vaste jurisprudentie is de gemeente daarom gehouden deze positief te bestemmen. De gemeente is in overleg met de eigenaar van de nertsenfarm over mogelijke toekomstige ontwikkeling op de locatie.*

#### Nieuwe ontwikkelingen

Het plan gaat in op een tweetal gebiedsprocessen die zijn doorlopen nl. Tolakkerlaan en Bunzinglaan e.o.. Met name voor de Tolakkerlaan dienen nog een aantal ruimtelijke onderbouwingen te worden opgesteld. De stichting wacht deze af alvorens een oordeel te geven. De stichting is wel van mening dat als de ontwikkelingen aanvaardbaar moeten worden geacht, er een verplichting is tot het aanleggen van een houtwal/groen en dat het onderhoud en beheer daarvan gewaarborgd dient te worden.

*Reactie gemeente*

*Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. Aan het ontwerpbestemmingsplan worden de ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de ontwikkelingen aan de Tolakkerlaan toegevoegd.*

### **2.1.5 Milieuaspecten en omgevingsfactoren**

Omdat er nog geen ruimtelijke onderbouwingen beschikbaar zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen aan de Tolakkerlaan, kan de stichting hierover nog geen uitspraken doen. Wel geeft zij aan zeer kritisch te zijn met name over de mogelijke uitbreiding van agrarische bouwvlakken tot max. 1,5 ha.

*Reactie gemeente*

*Hiervan wordt kennis genomen. Aan het ontwerpbestemmingsplan worden de ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de ontwikkelingen aan de Tolakkerlaan toegevoegd.*

## **2.2 Planregels**

Hierbij wordt verwezen naar de inspraakreactie van de Werkgroep Natuurlijk Zeist. De stichting heeft nog de volgende aanvullingen.

*Reactie gemeente*

*In de inspraakreactie van de Werkgroep Natuurlijk Zeist wordt nader ingegaan op de verschillende punten.*

### Art. 1: Begripsbepalingen

De stichting vraagt of bij de onderstaande begripsbepalingen, is aangesloten bij de definitie die door de provincie daaraan is gegeven. Het betreffen:

- Grondgebonden agrarische bedrijven
- Grondgebonden veehouderij
- Intensieve veehouderij.

*Reactie gemeente*

*De begripsbepalingen voor grondgebonden agrarische bedrijf, grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij die opgenomen zijn in het bestemmingsplan, sluiten inhoudelijk aan op de begripsbepalingen uit de PRV. Waar nodig en wenselijk zijn deze bepalingen verder uitgewerkt en verfijnd ter verduidelijking om de toepassing te vergemakkelijken. Dit mede naar aanleiding van ervaringen met andere bestemmingsplannen buitengebied. Inspreker geeft ook niet aan op welk punt bij de begripsbepalingen niet aangesloten zou zijn op de definities uit de PRV.*

### Art. 33: Algemene wijzigingsregels

De gegeven mogelijkheid tot vergroting met 10% is te ruim. Ook de provincie heeft dit bij het bestemmingsplan Heerenwege reeds aangegeven. Als gevolg hiervan heeft een aanpassing plaatsgevonden n.l. dat de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 2% worden verkleind of vergroot en dat de grenzen met niet meer dan 2m mogen worden verschoven.

*Reactie gemeente*

*De 10% regeling wordt ook als passend beoordeeld bij een bestemmingsplan met dit schaalniveau waarin geen gedetailleerde bestemmingen zijn opgenomen. In dat opzicht gaat een vergelijking met het bestemmingsplan Heerenwege ook niet op.*

*De overige aanvullingen die de stichting verwoordt, zijn hierna opgesomd en betreffen herhalingen, die in voorgaande al zijn beantwoord.*

Voor alle gebieden die deel uitmaken van de EHS/NNN moet de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' worden opgenomen zodat bij nieuwe ontwikkelingen toetsing plaatsvindt aan het Nee-tenzij-beginsel.

De stichting ziet kanoën niet als extensief 'recreatief medegebruik'. Mede gezien de negatieve effecten hiervan op de natuur, zou dit gebruik uit de begripsbepalingen moeten worden verwijderd.

Begripsomschrijving voor 'stadlandbouw': hierbij worden te veel activiteiten mogelijk gemaakt.

#### Art. 3: Agrarisch – landschap

Ook binnen deze bestemming komen natuurwaarden voor. Dit zou in de bestemmingsomschrijving tot uiting moeten komen.

De stichting is geen voorstander om op deze gronden 'stadlandbouw' mogelijk te maken mede gezien de ruimte begripsomschrijving.

De stichting is voorstander dat aanwezige bedrijven producten kunnen telen en aanbieden maar niet als dat leidt tot verstoring/aantasting van de aanwezigen waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Bij dergelijke activiteiten dient dan ook een integrale afweging plaats te vinden bijv. via een wijzigingsbevoegdheid.

Binnen de bestemming wordt tevens 'extensief recreatief medegebruik' mogelijk gemaakt. Ondanks het hieraan gebonden omgevingsvergunningstelsel, vindt de stichting dat onwenselijk als het gaat om nieuwe paden/routes.

De stichting stelt voor om het volgende toe te voegen aan de begripsomschrijving: 'voor zover het om bestaande voorzieningen gaat die tevens zijn opengesteld'.

In geval de aanleg van nieuwe paden toch mogelijk wordt gemaakt, zou er moeten worden getoetst aan aanwezige natuurwaarden en de effecten op het functioneren van de aanwezige ecologische verbinding.

Middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt ruimte geboden de agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar plattelandswoningen. Vraag is of dit gezien de bestaande jurisprudentie wel aanvaardbaar moet worden geacht.

Binnen deze bestemming zou alsnog een wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' moeten worden opgenomen voor die gronden die niet als EHS begrensd zijn maar wel binnen de visie 'Visie'/ het 'Streefbeeld' vallen.

#### Art. 4: Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

Het hier voor gestelde m.b.t. 'extensief medegebruik' moet ook van toepassing zijn op dit artikel omdat de gronden grotendeels deel uit maken van het NNN/de EHS. Bij nieuwe ontwikkelingen zou dan in ieder geval moeten worden getoetst aan het Nee-tenzij-beginsel.

Deze gebieden, als ook de gebieden met de bestemming 'Bos', 'Buitenplaats', 'Landgoed' en 'Natuur', en die deel uitmaken van de EHS/het NNN, moeten alsnog de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' krijgen.

#### Art. 6: Bos

Het 'recreatief medegebruik' moet worden beperkt tot de bestaande paden. De bosgronden die deel uitmaken van het NNN/de EHS en met een natuurambitie zouden de bestemming 'Natuur' moeten krijgen.

Ook zou aan deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' moeten worden gegeven zodat bij nieuwe ontwikkelingen aan het Nee-tenzij-beginsel kan worden getoetst.

#### Art. 7: Buitenplaats

Het 'recreatief medegebruik' moet worden beperkt tot de bestaande paden. De gronden die deel uitmaken van het NNN/de EHS zouden de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' moeten krijgen zodat bij nieuwe ontwikkelingen aan het Nee-tenzij-beginsel kan worden getoetst.

#### Art. 10: Landgoed

Het 'recreatief medegebruik' moet worden beperkt tot de bestaande paden. De gronden die deel uitmaken van het NNN/de EHS zouden de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' moeten krijgen zodat bij nieuwe ontwikkelingen aan het Nee-tenzij-beginsel kan worden getoetst.

#### Art. 12: Natuur

Het 'recreatief medegebruik' moet worden beperkt tot de bestaande paden. De gronden die deel uitmaken van het NNN/de EHS zouden de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' moeten krijgen zodat bij nieuwe ontwikkelingen aan het Nee-tenzij-beginsel kan worden getoetst.

#### Art. 18: Water

De stichting is geen voorstander van de mogelijkheid om bij recht 'recreatief medegebruik' mogelijk te maken. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 2: "Notitie kano's buitengebied Zuid Zuid-West".

De gronden die deel uitmaken van het NNN/de EHS zouden in ieder geval de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' moeten krijgen zodat bij bepaalde activiteiten ook aan het Nee-tenzij-beginsel kan worden getoetst.

#### Art. 20: Wonen – Buitengebied

De inhoudsmaat moet beperkt worden tot 600m<sup>3</sup>. Bij afwijking hiervan dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

#### Art. 31.1: Landschapstypen

De gegeven indeling moet verder verfijnd worden. Tevens moet hierover nog nader overleg plaatsvinden met de milieuorganisaties

### **2.3 Verbeelding**

- De ruimtelijke ontwikkelingen op de Tolakkerlaan zijn al positief bestemd op de verbeelding terwijl de milieuonderzoeken nog moeten plaatsvinden.
- De stichting vraagt zich af waarom niet is gewacht met dit door te vertalen op de plankaart; zo kan mogelijk toch een verkeerd beeld van de ontwikkeling ontstaan.
- De bestemming 'landgoed' voor de Wulperhorst o.i. moet alsnog worden beperkt tot de bestemming 'BU' (buitenplaats), zoals momenteel het geval is in het vigerende bestemmingsplan.
- De aanduiding van de onderscheiden 'Landschapstypen' nader verfijnen.

#### *Reactie gemeente*

*Ten tijde van de ontwerp ter visie legging van het bestemmingsplan zullen de ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met een ruimtelijke onderbouwing en daarmee de uitvoerbaarheid. Indien initiatiefnemers geen onderbouwing aanleveren, zal de bestaande situatie worden bestemd.*

*De overige genoemde onderdelen zijn in voorgaande al beantwoord.*

### **3. Conclusie**

De stichting spreekt haar dank uit voor het open proces en stelt nog een aantal verbeteringen voor. Een definitief oordeel zal dan ook in een later stadium plaatsvinden.

**Volgnummer:** g  
**Naam:** Gasunie  
**Datum overlegreactie:** 19 april 2017

#### *Samenvatting overlegreactie*

Gasunie doet het verzoek het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- a. In het plangebied liggen een tweetal gastransportleidingen. Deze zijn echter niet correct weergegeven op de verbeelding. Gasunie verzoekt om de ligging ervan correct weer te geven.
- b. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' ter plaatse van de Bisschopsweg is te smal. De belemmeringenstrook dient vier meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Gasunie verzoekt dit aan te passen op de verbeelding.
- c. Gasunie verzoekt om voor bestemmingen die samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' een apart bouwvlak op te nemen. Zo kan voorkomen worden dat er binnen de belemmeringenstrook bouwwerken worden gerealiseerd.
- d. Gasunie verzoekt om artikel 22.2.1 als volgt te wijzigen: *"In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 22.1 bedoelde gronden uitsluitend*

*bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.”*

- e. Gasunie verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid in artikel 33 uit te breiden met de volgende bepaling: *“de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid”*

#### *Reactie gemeente*

- a. De ligging van de gastransportleidingen in het plangebied wordt aangepast op basis van de door Gasunie verstrekte gegevens.
- b. De dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ ter plaatse van de Bisschopsweg wordt zo uitgebreid tot vier meter uit de hartlijn van de leiding.
- c. Op de verbeelding is ter plaatse van de belemmeringenstrook van de gastransportleidingen de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ opgenomen. In de regels behorend bij deze bestemming is opgenomen dat op gronden met de bestemming ‘Leiding – Gas’ deze bestemming voorrang heeft op de andere bestemming die geldt voor deze gronden. Tevens is opgenomen dat het verboden is om te bouwen op gronden met de bestemming ‘Leiding – Gas’. Op deze manier wordt voorkomen dat er gebouwd kan worden op of nabij een gastransportleiding. Het is dan ook niet nodig om aparte bouwvlakken op de nemen voor bouwvlakken die binnen de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ vallen. Aan dit deel van de overlegreactie wordt niet tegemoet gekomen.
- d. De gemeente is van mening dat de bepaling die nu in artikel 22.2.1 is opgenomen, voldoende is om de belangen van de gastransportleidingen en de externe veiligheid te borgen. Om deze reden wordt dan ook niet aan dit deel van de overlegreactie tegemoet gekomen.
- e. In artikel 33.1 (Algemene wijzigingen) wordt deze bepaling toegevoegd aan de voorwaarden op gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

#### *Conclusie*

Deze overlegreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Regels: aan de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 33.1 de extra voorwaarde opnemen dat de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.
2. Verbeelding: de ligging van de aanwezige gastransportleidingen in het plangebied met bijbehorende belemmeringenstroken correct weergeven. Hiertoe de ligging van de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ aanpassen.
3. Verbeelding: de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ ter plaatse van de Bisschopsweg uitbreiden tot vier meter uit de hartlijn van de leiding.