

GEMEENTE ZEIST

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN EN PLAN-MER BUITENGEBIED ZUIDWEST 2018

Datum : Februari 2019

Versie : 06

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	5
2.1 Zienswijze 1.....	5
2.2 Zienswijze 2.....	6
2.3 Zienswijze 3.....	7
2.4 Zienswijze 4.....	7
2.5 Zienswijze 5.....	8
2.6 Zienswijze 6.....	10
2.7 Zienswijze 7.....	10
2.8 Zienswijze 8.....	12
2.9 Zienswijze 9.....	13
2.10 Zienswijze 10.....	17
2.11 Zienswijze 11.....	19
2.12 Zienswijze 12.....	22
2.13 Zienswijze 13.....	26
2.14 Zienswijze 14.....	28
2.15 Zienswijze 15.....	28
2.16 Zienswijze 16.....	31
2.17 Zienswijze 17.....	32
2.18 Zienswijze 18.....	33
2.19 Zienswijze 19.....	34
2.20 Zienswijze 20.....	37
2.21 Zienswijze 21.....	38
2.22 Zienswijze 22.....	40
2.23 Zienswijze 23.....	48
2.24 Zienswijze 24.....	56
2.25 Zienswijze 25.....	73
3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ZUIDWEST	75
3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	75
3.2 Ambtshalve aanpassingen	81
3.3 Amendement Tolakkerlaan 7	85

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018 en bijbehorend Plan-MER hebben gedurende 6 weken vanaf 3 mei tot en met 13 juni 2018 in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 25 reclamanten een zienswijze ingediend. Tevens is door de provincie Utrecht een reactie ingediend, waarin zij aangeeft geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente daarop. Alle zienswijzen hebben betrekking op het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in één zienswijze inhoudelijk ingegaan op het Plan-MER. Deze zienswijze is in de voorliggende nota integraal beantwoord, oftewel er is zowel een reactie gegeven op de delen van de zienswijze die betrekking hebben op het bestemmingsplan als op delen die gericht zijn op het Plan-MER.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen, ambtelijke wijzigingen en de wijzigingen als gevolg van een amendement.

Raadsbehandeling vaststelling bestemmingsplan

De behandeling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad (waaronder de Ronde Tafel op 10 januari 2019) heeft geleid tot een paar extra wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft gevolgen voor de beantwoording van enkele zienswijzen en heeft geleid tot een extra ambtshalve wijziging. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Er is een uitsterfregeling opgenomen voor het bestaande gebruik van twee loodsen voor een meubelmakerij (machinale houtbewerkingsplaats) aan de Koeburgweg (zie ook zienswijze nr. 9).
- Arnhemse Bovenweg 2 en 6, Molenweg 50 (Amandelhof). Het aantal wooneenheden ter plaatse van Molenweg 50 is in overeenstemming gebracht met het werkelijke aantal zorgeenheden (zie ook paragraaf 3.2, ambtshalve wijzigingen).
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan een amendement aangenomen, waarmee een nieuwe kavelindeling van het perceel Tolakkerlaan 7 mogelijk is gemaakt (zie ook paragraaf 3.3, amendement Tolakkerlaan 7).

Deze wijzigingen zijn in de voorliggende nota van zienswijzen verwerkt.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

De zienswijze heeft betrekking op percelen aan de Bunsinglaan e.o.

Zienswijze:	<ol style="list-style-type: none"> 1. De natuurrapportage van Bureau Schenkeveld is nog steeds niet verwerkt in de kaart. De kwalificatie Agrarisch met Natuurwaarde zou worden aangepast voor het perceel tussen Bunsinglaan 2d en 2. 2. Wat maakt dat de bestemming tussen de weide op de Kleine Breul en die rondom Bunsinglaan 4 verschillend zijn? Wanneer Agrarisch met Natuurwaarde betekent dat t.z.t. Rood voor Groen wordt gefaciliteerd op de Kleine Breul, dan moet de gemeente dat aangeven. 3. Ook wanneer Agrarisch met Landschap betekent dat t.z.t. de Ruimte voor Ruimte regeling kan worden gefaciliteerd rond Bunsinglaan 4, moet de gemeente dat aangeven
Reactie gemeente:	<p><i>In de Inspraaknota op het voorontwerpbestemmingsplan is onder inspraakreactie nr. 10 al ingegaan op de stelling van reclamant aangaande het perceel tussen Bunsinglaan 2 en 2d. De gemeentelijke reactie is nog steeds van kracht en volledigheidshalve nogmaals opgenomen.</i></p> <p><i>“De gemeente heeft 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”.</i></p> <p><i>Van de vermeende toezegging door gemeente voor het betreffend perceel is derhalve geen sprake. De bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschap’ wordt alleen toegekend aan percelen die behoren tot de Groene Contour of het Natuurnetwerk Nederland, welke zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Een natuurrapportage is hiervoor niet bepalend. Het betreffende perceel behoort niet tot het Natuurnetwerk of Groene Contour. De gekozen bestemming spreekt voor zich en laat geen woningbouw toe. Wanneer er in de toekomst (nieuwe) plannen voor het gebied van de Kleine Breul zouden worden ingediend bij gemeente en gemeente hier medewerking aan zou willen verlenen, zal een nieuw bestemmingsplan voor het mogelijke initiatiefgebied nodig zijn. Zoals ook in de inspraakreactie is beantwoord, is er thans geen sprake van een initiatief op deze percelen, waaraan medewerking wordt verleend. De gekozen bestemmingen voor de percelen tussen Bunsinglaan 2 en 2d hebben niet tot doel om ergens op voor te sorteren.</i></p>
Zienswijze	<ol style="list-style-type: none"> 4. Bezwaren Bunsinglaan 13: <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwen van 3 woningen op de Bunsinglaan staat in schril contrast met de wens van de gemeente de Bunsing open te houden; • Het bedrijf is niet grondgebonden; • De laag gebouwde schuurtjes worden nu gelijk gelijkgesteld met agrarische gebouwen van 10 m hoog. Dit leidt tot buiten proportionele compensatie en schade voor natuur. • Het wordt op deze wijze heel eenvoudig om aanspraak te maken op nieuwbouwwoningen op agrarische grond. • De bouw van 3 nieuwe woningen brengt extra verkeer en overlast mee voor natuur en beschermde diersoorten.

	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn meer mogelijkheden om de eigenaar van de nertsfarm een nieuwe inkomstenbron te gunnen.
<i>Reactie gemeente</i>	<p><i>Voor de Bunsinglaan 13 is sprake van een woningbouwmogelijkheid in het kader van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Middels een wijzigingsmogelijkheid kan met sloop van de bestaande opstallen, onder voorwaarden, nieuwe woningbouw plaatsvinden.</i></p> <p><i>De voorziene woningbouw zal zeker geen verslechtering van de natuurwaarde ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg hebben. In de plannen is rekening gehouden met de gebiedswaarden en wordt ook natuur gerealiseerd. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is zeer beperkt en zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Bunsinglaan.</i></p> <p><i>De algemene provinciale ruimte voor ruimte regeling geldt overigens voor het gehele plangebied en is juist in het leven geroepen om te komen tot een kwaliteitsverbetering wanneer agrarische bedrijven stoppen. Deze geldt ook voor niet-grondgebonden bedrijven. Bovendien gaat de ruimte voor ruimte regeling van de provincie uit van de oppervlakte aan te slopen bebouwing. De hoogte van de te slopen bebouwing maakt daarbij niet uit.</i></p> <p><i>Voor Bunsinglaan 13 is sprake van een bedrijfsbeëindiging in de geldende planperiode, waarvoor dan ook de ruimte voor ruimte regeling is aangewend om te komen tot een maatwerkplan en wijzigingsbevoegdheid.</i></p> <p><i>Voor dit onderdeel wordt ook verwezen naar de beantwoording onder zienswijze nummer 12, 13, 15, 16, 23 en 24.</i></p>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</i>

2.2 Zienswijze 2

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Driebergseweg 7a.

<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamant verzoekt om een woonbestemming voor Driebergseweg 7a. Reclamant heeft daartoe een korte ruimtelijke motivering aangedragen.</p> <p>Beoogd wordt om een bijgebouw naast het koetshuis op het landgoed Molenbosch, een woonbestemming te geven. Hiermee worden Driebergseweg 7a en 7b ieder een eigen wooneenheid.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Het betreft een object op landgoed Molenbosch, ook wel aangeduid als "de stal" en formeel in de basisadministratie aangeduid als Driebergseweg 7a.</i></p> <p><i>Ondanks het gegeven dat er voor het specifieke object geen sprake is van een rijksmonument zal de omzetting tot een zelfstandige woning met woonbestemming, grote gevolgen hebben voor de uitstraling en kwaliteit op het landgoed. In het vigerend bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan maakt het object met een oppervlak van 60 m², als bijgebouw onderdeel uit van het bestaande woonensemble nr. 7, a, b en c. Een zelfstandige woning voor dit object betekent mogelijk een groter oppervlak en bouwvolume, met wederom extra bijgebouwen, tuin, etc.</i></p> <p><i>Het beleid van de gemeente ten aanzien van nieuwe woningen in het buitengebied is bovendien restrictief. Dit is in lijn met het provinciaal beleid. In het algemeen geldt dat de gemeente geen nieuwe woningen toestaat in het buitengebied. Alleen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte of splitsen van monumentale panden, kunnen onder voorwaarden één of meerdere nieuwe woningen worden toegestaan. Het verzoek van reclamant voldoet hier niet aan.</i></p> <p><i>Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend.</i></p>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</i>


2.3 Zienswijze 3

De zienswijze heeft betrekking op gronden aan de Odijkerweg nabij het tuincentrum.

Zienswijze:	Reclamant is niet blij met de voorgenomen ontsluitingsroute via de spoorkant en verzoekt deze route via de tuincentrumkant te laten lopen waar ruimte genoeg is. Reclamant hoopt dat het maken van bezwaren niet nodig zal zijn.
Reactie gemeente:	<i>Dit betreft de in eerste instantie voorgestelde ontsluiting van de woningbouwontwikkeling op het noordoostelijk deel van het terrein van tuincentrum Abbing. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' wordt deze woningbouwontwikkeling niet meegenomen. Hiervoor zal een apart bestemmingsplan opgesteld worden. De door reclamant gemaakte opmerking is voor dit bestemmingsplan dan ook niet relevant.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</i>

2.4 Zienswijze 4

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Bisschopsweg 7.

Zienswijze:	<p>Als bijlage stuurt reclamant een gewijzigde inrichtingstekening (zie hiernaast) voor de Bisschopsweg 7 als zienswijze toe met het verzoek deze tekening op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De terreingrens van het voorste woonperceel is naar achteren gelegd, vanwege het behouden van de waterpomp op eigen terrein.</p> 
Reactie gemeente:	<p><i>De gemeente kan instemmen met de gevraagde wijziging van de beoogde inrichting. Dit omdat de geplande drie woonpercelen vanaf de Bisschopsweg gezien niet dieper in het landschap komen te liggen dan de agrarische bedrijfsbebouwing die nu op het perceel aanwezig is. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast (o.a. aanpassing van de bestemming 'Wonen - Buitengebied'). Tevens wordt het landschappelijk inrichtingsplan in de bijlage bij de regels vervangen door het gewijzigde inrichtingsplan.</i></p> <p><i>Tevens wordt verwezen naar de zienswijzen 23, waarin gevraagd wordt om de oostzijde van het perceel te voorzien van een deugdelijke perceelafscherming. Ten aanzien van dit verzoek is door de gemeente aangegeven dat in het landschappelijk inpassingsplan een sloot is opgenomen als scheiding. De realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan, waaronder dus de sloot, is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve zal deze sloot hier moeten worden gerealiseerd en in</i></p>

	<i>stand moeten worden gehouden. Daarmee is naar mening van de gemeente sprake van voldoende afscheiding. Om dit te benadrukken zal de sloot op de verbeelding worden voorzien van de bestemming 'Water'.</i>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding en het landschappelijk inrichtingsplan voor Bisschopsweg 7 dat als bijlage bij de regels is opgenomen.</i>

2.5 Zienswijze 5

De zienswijze heeft betrekking op gronden in de omgeving van Tiendweg 22.


<i>Zienswijze:</i>	<p>1. Spuitzone</p> <p>De opgenomen regeling is niet correct. Er wordt gesproken over bestaande situaties maar niet onderbouwd wat een bestaande situatie is. Begin 2011 is op het perceel tegenover Tiendweg 22 een rij fruitbomen geplant waarvoor de gemeente ten onrechte toestemming had verleend. Van de alsnog verleende vergunning is geen gebruik gemaakt en deze is door de gemeente ook niet verlengd en is komen te vervallen. Omdat in de bestaande situatie geen sprake is van een boomgaard, verzoeken reclamanten de gebruikelijke spuitzones in te stellen van 50m vanaf de bestemmingsgrenzen en deze op te nemen op de plankkaart.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>De gemeente is van mening dat de voorgestelde regeling voldoende duidelijkheid biedt. In artikel 1.29 is opgenomen wat onder bestaand gebruik valt:</i></p> <p><i>“bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.”</i></p> <p><i>Tevens is dit onderdeel ook in de beantwoording van de inspraakreacties opgenomen (zie inspraaknota onder nummer 27 sub f, waarin de vergunningssituatie uiteen is gezet). De regeling voor spuitzones is opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan en hoeft niet op de verbeelding (kaart) te worden gezet. Bepalend voor de mogelijkheid om gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter toe te mogen passen is of er sprake is van bestaand gebruik, niet of er een boomgaard is. Het niet aanwezig zijn van een boomgaard maakt dan ook niet dat er een spuitzone moet worden opgenomen. De vergunning is nooit ingetrokken en nog steeds van kracht.</i></p>
<i>Zienswijze</i>	<p>2. Bestemming nutsvoorzieningen</p> <p>De symbolische rij fruitboompjes tegenover Tiendweg 22 staat boven op de diverse nutsvoorzieningen geplant. Reclamanten zijn van mening dat deze nutsvoorzieningen positief bestemd behoren te worden. Uit onderzoek blijkt ook dat het riool verstopt raakt door boomwortels. Niet alleen door de rij fruitbomen maar deze draagt niet bij aan de instandhouding van de nutsvoorzieningen.</p>
<i>Reactie gemeente</i>	<p><i>Dit onderdeel is in de inspraaknota ook beantwoord (zie inspraaknota onder nummer 27 sub h). Alleen hoofdrioolpersleidingen met een bebouwingsvrije zone worden in een (dubbel)bestemming opgenomen. De hier aanwezige nutsleidingen zijn vergunningvrij en hoeven derhalve niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Een dubbelbestemming sluit bovendien beschadiging van het riool door boomwortels niet geheel uit, aangezien boomwortels een aanzienlijke lengte kunnen hebben. Hierbij wordt bovendien overwogen dat de beschadiging van een leiding door boomwortels tot een het normaal maatschappelijk risico behoort.</i></p>

Zienswijze	<p>3.. Tweede bouwvlak</p> <p>In het bestemmingsplan is t.b.v. het fruitteeltbedrijf op Tiendweg nr. 38 een 2^e bouwvlak opgenomen ten zuiden van de spoorlijn. Zowel in het ontwerp als in het vigerende plan is nagelaten de haalbaarheid van dit bouwvlak te onderzoeken. Inmiddels kent de Tiendweg meerdere woonbestemmingen die mogelijk hinder gaan ondervinden van dit bouwvlak. Ook is het praktisch gezien onuitvoerbaar om op dit gebied een 2^e bouwvlak te realiseren. Het argument dat dit bouwvlak is opgenomen vanwege een mogelijke verdubbeling van het spoor is volgens reclamant niet ter zake doende.</p> <p>Verzoek: schrappen van het bouwvlak.</p>
Reactie gemeente	<p><i>Het bouwvlak is afgestemd op de vigerende mogelijkheid. De gemeente heeft daarin wel degelijk een afweging gemaakt. Een bouwvlak waar bedrijfsgebouwen voor een fruitteeltbedrijf kunnen worden gebouwd, kent op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', een richtafstand van 30 meter. De afstand van de woning van reclamant tot het bouwvlak bedraagt veel meer dan 30 meter. Derhalve is het bouwvlak vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar en is er geen hinder ten gevolge van dit bouwvlak te verwachten. Er is bovendien geen sprake van een vermeerdering van het aantal bestemmingen langs de Tiendweg en daarmee meer situaties die hinder zouden ondervinden van het bestaande fruitteeltbedrijf. In tegendeel, er is juist sprake van minder woningen door het samenvoegen van twee bouwmogelijkheden tot één bouwplan langs de Tiendweg. Niet valt in te zien dat invulling van het bouwvlak om de redenen die reclamant aanvoert (o.a. drukte spoorlijn, ontbreken nutsvoorzieningen, etc.) praktisch onuitvoerbaar is.</i></p>
Zienswijze	<p>4.Landschappelijke waarde</p> <p>Er is nagenoeg geen rekening gehouden met de landschappelijke waarden van het gebied. Een ruimtelijk afwegingskader om de waarden in stand te laten ontbreekt.</p> <p>Verzoek: het gebied bestemmen met afwisseling van openheid, bebouwing en gebruik.</p>
Reactie gemeente	<p><i>De stelling van reclamant dat het bestemmingsplan geen rekening houdt met de landschappelijke waarden wordt in het geheel niet onderschreven. Door het opnemen van landschapstypen op de verbeelding en daaraan gevolg te geven in de planregels wordt hier juist wel rekening mee gehouden. Hier bovenop komt de beschermende regeling uit de bomenverordening. 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.</i></p>
Zienswijze	<p>De regeling voor knalapparaten is niet onderbouwd; hierbij wordt verwezen naar de regeling in de APV. Maar ook hier geldt dat geen ruimtelijke afweging mogelijk is.</p> <p>Reclamanten zien het liefst dat er een verbodsbepaling opgenomen wordt. Dit bezwaar van reclamanten is reeds enkele jaren bij de gemeente in behandeling.</p> <p>Reclamanten stellen voor met de fruitteler, de gemeente en omwonenden tot overleg te komen en een aanvaardbare oplossing te vinden voor alle partijen.</p>
Reactie gemeente	<p><i>Dit onderdeel is in de inspraaknota ook beantwoord (zie inspraaknota onder nummer 27 sub d).</i></p> <p><i>Het bezwaar van reclamant is door de voorzieningenrechter niet ontvankelijk verklaard. Er zal nog een beslissing op bezwaar worden genomen.</i></p> <p><i>Los daarvan wordt het gebruik van het knalkanon geregeld in de APV. En daarmee vindt ook de afweging over wel of geen gebruik in dat kader plaats, waarbij iedere situatie als maatwerk wordt gezien en ook als zodanig behandeld</i></p>

	<i>en afgewogen.</i>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</i>

2.6 Zienswijze 6

De zienswijze heeft betrekking op het percelen bij de Lage Grond en de Niënhof.

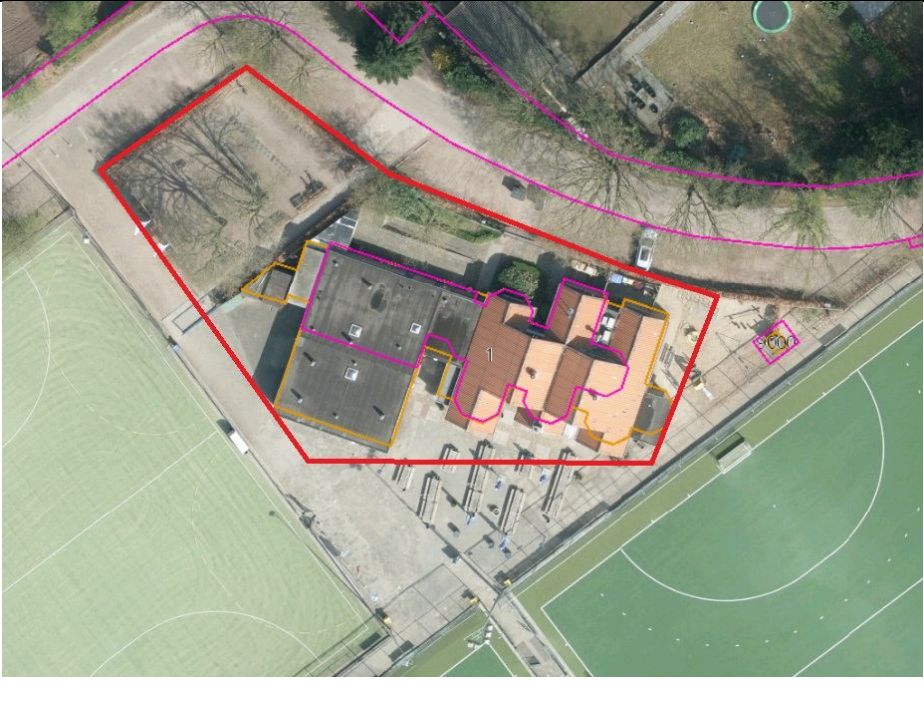
<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamanten complimenteren de gemeente met het heldere en goed onderbouwde plan en geven aan dat de eerder ingediende inspraakreactie goed verwerkt is.</p> <p>Er is echter nog 1 aandachtspunt nl. een juiste bestemming van een aantal natuurpercelen bij de Lage Grond en de Niënhof. Reclamanten verzoeken deze percelen de bestemming 'Natuur' te geven. Op het bijgevoegde kaartje (zie onder) zijn de betreffende percelen gearceerd.</p> 
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>De gemeente zal de aangegeven percelen voorzien van een natuurbestemming. De verbeelding zal hierop worden aangepast.</i>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding.</i>

2.7 Zienswijze 7

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Koeburgweg 1.

<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamant doet het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen om de volgende redenen:</p> <p>Groeiend aantal leden De hockeyclub is al jaren groeiende en zit aan de grenzen van de mogelijkheden. Consequentie hiervan is een ledenwachlijst die naar verwachting alleen maar zal toenemen. Het clubhuis, dat indertijd gebouwd is voor 400 leden, is te klein voor het huidige aantal leden nl. 1532.</p> <p>Tekort aan kleedruimte Het huidige clubhuis heeft twee kleedkamers wat veel te weinig is voor alle spelers. Daarbij komt dat de eerste dames en heren teams een eigen afsluitbare</p>
--------------------	---

	<p>kleedkamer moeten hebben. Wanneer beide teams thuis spelen is er geen ruimte voor andere teams. Momenteel worden andere ruimten ingezet als alternatief. De hockeyclub is daarom op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden voor het clubhuis. Het vigerende bouwvlak en de eis aan de goothoogte, belemmeren de uitbreiding.</p> <p>Verzoek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het vigerende bouwvlak wijzigen zoals aangegeven op de foto B in de bijlage, het bebouwingspercentage verhogen naar 60% om maximaal flexibel te zijn bij het zoeken naar passende mogelijkheden. 2. De max. goothoogte van 3,50m laten vervallen waardoor 2 volledige bouwlagen mogelijk worden.
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Het ontwerp bestemmingsplan biedt reeds uitbreidingsmogelijkheden voor de bebouwde accommodatie van de hockeyvereniging op het perceel Koeburgweg 1. Het oppervlak van het bouwvlak bedraagt 1604 m², dat voor 50% bebouwd mag worden. Resultaat is een bebouwingsmogelijkheid van 802 m². Het bestaande clubgebouw met kleedkamers heeft een omvang van 622 m², waarmee nog een uitbreidingsruimte resteert van ca. 180 m².</i></p> <p><i>Reclamant vraagt om een bouwvlak van ca. 2.450 m², dat voor 60% bebouwd zou mogen worden (1.470 m²). Hiermee ontstaat een ruime verdubbeling van het bestaande clubgebouw en kleedruimten.</i></p> <p><i>Mede ook gezien de gevoelige ligging in de oertuin van de Breul en de parkeerproblematiek is een dergelijke mogelijkheid niet opportuun en ook niet motiveerbaar.</i></p> <p><i>De gemeente begrijpt echter dat er een duidelijke behoefte aan uitbreiding bestaat en staat daarom niet onwelwillend tegenover enige uitbreidingsmogelijkheden.</i></p> <p><i>Voorgesteld wordt een bouwvlak zoals in de onderstaande figuur met de rode lijn is weergegeven met een bebouwingspercentage van maximaal 60%. Dit is circa 980 m² bebouwing en derhalve een uitbreiding van ca. 360 m². De verbeelding zal hierop worden aangepast. Daarnaast zal de maximale goothoogte in de regels verhoogd worden naar 7 meter. Deze hoogte wordt vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt op deze locatie acceptabel geacht, mede ook aangezien thans al een maximale bouwhoogte van 7 meter is toegestaan. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Breul worden met de uitbreiding niet onevenredig aangetast. Gezien de ligging van het bouwvlak en de ruimtelijke situatie ter plaatse met onder meer reeds aanwezige (hoogopgaande) beplanting worden de zichtlijnen vanaf de Breul namelijk zo min mogelijk beperkt. Met de voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden wordt naar mening van de gemeente zowel recht gedaan aan de belangen van reclamant als aan de belangen van cultuurhistorie en landschap.</i></p>

	
<p><i>Conclusie</i></p>	<p><i>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding en planregels.</i></p>

2.8 Zienswijze 8

De zienswijze heeft betrekking op gronden in de omgeving van Tiendweg 28

<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>1. Spuitzone t.o.v. boomgaard t.o. perceel Tiendweg 28</p> <p>In 2011 heeft de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor de het gebruik van gronden t.b.v. een boomgaard tegenover het huis van reclamanten. Reclamanten en omwonenden waren niet van de aanvraag op de hoogte gebracht.</p> <p>Bij herhaling hebben reclamanten last van slechte afloop door het riool. Bij controle door de gemeente, is geconstateerd dat het riool verstopt raakt door boomwortels. Dit riool is in opdracht van de gemeente aangelegd, dicht langs de bestaande beuken. De genoemde fruitbomen staan pal boven dit riool. De bestemming nutsvoorzieningen laat niet toe dat op deze plaats een bestemming 'houtgewas of fruitteelt' wordt toegekend.</p> <p>Reclamanten hebben bezwaar gemaakt bij de gemeente tegen het spuiten met bestrijdingsmiddelen op zo korte afstand. De gemeente heeft hierop gezegd niets te kunnen doen vanwege het ontbreken van regels omtrent spuitzones in het vorige bestemmingsplan. Het is nu een 'bestaande situatie' en kan er geen bescherming worden geboden. Door een omissie van de gemeente, worden reclamanten blootgesteld aan spuitmiddelen.</p> <p>De nutsvoorzieningen zijn onverenigbaar met de aangebrachte aanplant die risico brengen voor leidingen. Ook omdat verdere beplanting ontbreekt en de gemeente de omgevingsvergunning niet heeft verlengd, kan worden gesteld dat deze komt</p>
---------------------------	---

	<p>vervallen.</p> <p>2. Tweede bouwvlak Voor het fruitteeltbedrijf op Tiendweg nr. 38 staat een 2^e bouwvlak aangegeven ten zuidwesten van de spoorlijn. Dit was ook al het geval in het vorige bestemmingsplan. Beide keren is nagelaten om de haalbaarheid van dit bouwvlak te onderzoeken. Inmiddels kent de Tiendweg meerdere woonbestemmingen die mogelijk hinder gaan ondervinden van dit bouwvlak. Ook is het praktisch gezien onuitvoerbaar om op dit gebied een 2^e bouwvlak te realiseren. Het argument dat dit bouwvlak is opgenomen vanwege een mogelijke verdubbeling van het spoor is volgens reclamant niet ter zake doende. Verzoek: het bouwvlak van de plankaart verwijderen.</p> <p>3. Landschappelijke waarde Er is nagenoeg geen rekening gehouden met de landschappelijke waarden van het gebied. Een ruimtelijk afwegingskader om de waarden in stand te laten, ontbreekt. Verzoek: het gebied bestemmen met de huidige afwisseling van openheid, bebouwing en gebruik.</p> <p>4. Knalapparaten De regeling voor knalapparaten is niet onderbouwd; hierbij wordt verwezen naar de regeling in de APV. Maar ook hiervoor geldt dat juist in het bestemmingsplan een ruimtelijke afweging moet worden gemaakt. Reclamanten verzoeken om de gemeentelijke reactie op inspraakreactie nr. 21 ook van toepassing te verklaren voor het perceel tegenover Tiendweg 28. Reclamanten stellen voor met de fruitteeler, de gemeente en omwonenden tot overleg te komen en een aanvaardbare oplossing te vinden voor alle partijen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>De ingediende zienswijze is nagenoeg gelijk aan de zienswijze nummer 5. Derhalve wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 5.</i>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</i>

2.9 Zienswijze 9

De zienswijze heeft betrekking op percelen aan de Koeburgweg.

<i>Zienswijze:</i>	<p><u>Samenvatting zienswijze</u> De zienswijze betreft de percelen Sectie F, nr. 1077, 664, 970 en 973 (Koeburgweg 13 en 15 en omgeving). Deze percelen hebben in het ontwerpplan de bestemmingen 'Wonen Buitengebied', 'Recreatie' en 'Verkeer' gekregen.</p> <p><u>Wonen Buitengebied</u> Voor de percelen met deze bestemming (Koeburgweg 13 en 15), mag de inhoud van de woningen niet meer dan 250m³ per woning bedragen. Gelet op de oppervlakte van deze kavels, concluderen reclamanten dat een dergelijke beperkte inhoud niet correspondeert met de eisen van deze tijd voor een woning in het buitengebied. Het is dan ook wenselijk om uitbreiding van het bouwvolume van de woningen mogelijk te maken.</p> <p>Reclamanten willen niet het aantal woningen uitbreiden maar de bestaande woningen vergroten. Binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied' geldt dat een inhoud van max. 800m³ is toegestaan voor hoofdgebouwen. Reclamanten zijn van mening dat het niet rechtvaardig</p>
--------------------	---

	<p>is om de maximale inhoud van de woningen op hun percelen te beperken. Reclamanten verzoeken de aanduiding 'maximum volume 250m³' te schrappen.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><u>Wonen buitengebied</u> <i>Het is reclamant bekend dat beide woningen een lange planologische voorgeschiedenis kennen.</i> <i>In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-West' uit 2005 was in eerste instantie aan beide percelen een woonbestemming toegekend en de inhoud beperkt tot maximaal 400 m³. Gedeputeerde Staten (GS) hebben echter in 2006 goedkeuring onthouden aan deze bestemming en regels. Reden was dat de woningen indertijd als noodwoning zijn gerealiseerd en een omvang van 250 m³ daarbij als aanvaardbaar werd beschouwd. De Raad van State heeft vervolgens in 2008 deze onthouding van goedkeuring door GS in stand gehouden. Daarna is in 2009 door de gemeenteraad het bestemmingsplan '1^e partiële herziening Buitengebied Zuid-West' vastgesteld, waarin conform het besluit van GS en de uitspraak van de Raad van State de bestemming Woondoeleinden buitengebied voor de woningen is gerepareerd en de maximumomvang voor de woningen op deze percelen beperkt tot 250 m³.</i></p> <p><i>In het ontwerp bestemmingsplan is deze regeling en bestemming overgenomen. Niet valt in te zien waarom anno 2018 nu een woonbestemming met mogelijkheden tot 800 m³ voor beide percelen zou moeten worden opgenomen. Niet gebleken is van gewijzigde omstandigheden ten aanzien van de beide percelen ten opzichte van 2009. Eigenaar en gebruikers zijn altijd op de hoogte geweest van de beperking tot maximaal 250 m³. Eigenaren zijn ook betrokken geweest in het gevoerde gebiedsproces (zie ook navolgend onder punt overleg herontwikkeling). Daarin is getracht overeenstemming te bereiken tussen verschillende belanghebbenden en enige woningbouw mogelijk te maken, onder voorwaarde van een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied, een betere ontsluiting en parkeermogelijkheden voor de hockeyvereniging, etc. Zoals bekend is er geen sprake van een succesvolle afronding van dit proces. Onder meer vanwege het te grote aantal woningen dat hier werd gevraagd ten opzichte van de ruimtelijke kwaliteitswinst.</i></p> <p><i>Niet valt in te zien waarom in dit bestemmingsplan de woonbestemming van beide kavels nu opgerekt zouden moeten worden naar 800 m³, zonder dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke situatie, een versterking van de natuurwaarde, etc.</i></p>
<p><i>Zienswijze</i></p>	<p><u>Recreatie met aanduiding 'opslag'</u> Aan een deel van de percelen aan de Koeburgweg met de bestemming 'Recreatie' is de aanduiding 'opslag' toegekend. Deze percelen mogen uitsluitend worden gebruikt voor loodsen/opstallen t.b.v. opslag. De gebruiksbepaling is niet in overeenstemming met het huidige gebruik. De bestaande bebouwing wordt momenteel ook gebruikt voor bedrijfsactiviteiten van cat. 2 zoals staat in bijlage 1 van de planregels. Reclamanten kunnen de opmerking van gemeente in de Nota van Inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan dan ook niet plaatsen dat alleen opslag is toegestaan; het is tevens in strijd met het eerder ingenomen standpunt van de gemeente.</p> <p>Volgens reclamanten dienen de huidige gebruiksmogelijkheden te worden gerespecteerd. Het ligt voor de hand de aanduiding 'opslag' te vervangen door een algemene bedrijfsbestemming van cat.2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten.</p>
<p><i>Reactie gemeente</i></p>	<p><i>Ook dit deelgebied kent eenzelfde lange planologische voorgeschiedenis. In de '1^e partiële herziening Buitengebied Zuid-West' uit 2009 is voor dit gebied de bestemming 'Sport en recreatie' met de aanduiding 'volkstuinten' opgenomen. In de gebruiksbepalingen is in artikel 2.13, lid 3 sub b en c opgenomen:</i></p> <p><i>b. De voor volkstuinten (v) aangeduide gronden mogen niet voor andere sport- of recreatieve functies worden gebruikt;</i></p> <p><i>c. Op de voor volkstuinten (v) aangeduide gronden mogen de bestaande opstallen voor opslag worden gebruikt.</i></p> <p><i>Betreffend gebied heeft derhalve nooit een bestemming gekend die bedrijfsactiviteiten</i></p>

van categorie 2 toestond, ook niet in het bestemmingsplan dat voor de '1^e partiële herziening Buitengebied Zuid-West' gold. Ook zijn er geen andere planologische toestemmingen verleend voor bedrijfsactiviteiten van categorie 2. De stelling van reclamant dat deze activiteiten expliciet zijn toegestaan door de gemeente is dan ook niet juist.

Ook in dit bestemmingsplan ziet gemeente geen aanleiding dit illegale gebruik te legaliseren. Andere bedrijvigheid dan opslag wordt hier niet wenselijk geacht.

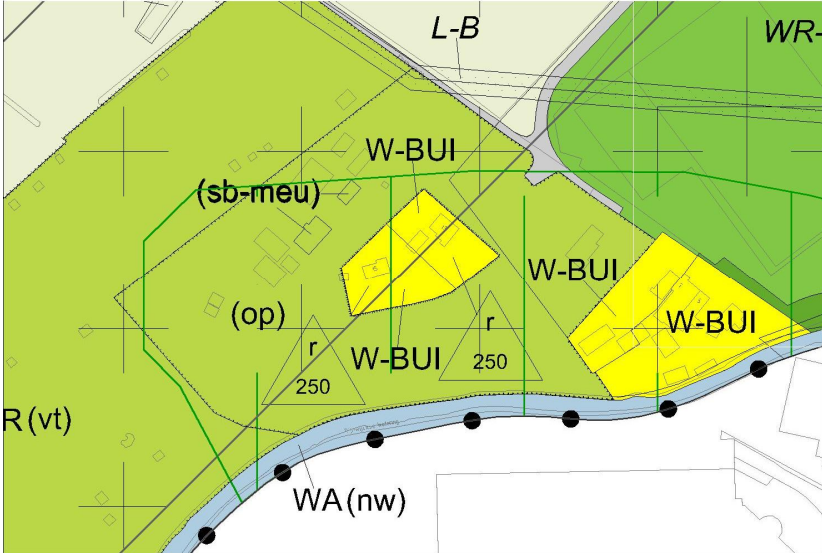
Raadsbehandeling vaststelling bestemmingsplan

Tijdens de ronde tafel gesprekken d.d. 10 januari 2019 van de gemeenteraad voor de vaststelling van het bestemmingsplan is dit onderdeel ook door reclamant ingebracht. Tijdens de ronde tafel gesprekken is door reclamant aanvullende informatie verstrekt. Hieruit blijkt dat er in twee opstallen al jaren sprake is van de uitoefening van een meubelmakerij. De gemeente heeft, naar nu blijkt, in een brief van 11 maart 2008 (verzonden 12 maart 2008) aan reclamant dit toentertijd al bestaande gebruik ook erkend. Aangezien sprake is van een nieuw feit wordt het gebruik voor meubelmakerij opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Het gebruik wordt toegestaan, maar niet positief bestemd. Een inventarisatie leert dat het gaat om loods C en H.



Het positief bestemmen als meubelmakerij (machinale houtbewerkingsplaats) is in strijd met het gemeentelijk beleid met betrekking tot niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in het buitengebied. Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten kunnen alleen gerealiseerd worden op een voormalig agrarisch bouwkaavel in het kader van functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij dient ook sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaats te vinden. Dit is in het onderhavige geval niet aan de orde.

Nu het positief bestemmen als meubelmakerij (machinale houtbewerkingsplaats) niet wenselijk is, zal een uitsterfregeling opgenomen worden voor dit gebruik. Deze uitsterfregeling houdt in dat het gebruik voor een meubelmakerij (machinale houtbewerkingsplaats) mag worden voortgezet (ook door rechtsopvolgers), met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, het niet toegestaan is om dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. In artikel 13.3 wordt een uitsterfregeling opgenomen. Op de verbeelding wordt daarvoor

	<p>ter plaatse van de loodsen C en H de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij' opgenomen.</p>  <p>Aanpassing ontwerp bestemmingsplan Koeburgweg</p>
<p>Zienswijze</p>	<p><u>Overleg over herontwikkeling</u> Reclamanten hebben in 2016 en 2017 met andere eigenaren geparticipeerd in het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. om te komen tot een voorstel voor een kwaliteitsverbetering van dit gebied. Hierover kon echter geen consensus worden bereikt. De gemeente heeft toegezegd om in gesprek te blijven over de ontwikkelplannen van de verschillende eigenaren. Deze afspraak is t.a.v. een van deze eigenaren expliciet opgenomen in de Nota van Inspraak.</p> <p>Reclamanten verzoeken de gemeente ook t.a.v. van hun positie in overleg te treden over de herontwikkeling van een deel van hun percelen.</p> <p><u>Afronding</u> Reclamanten verzoeken het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p><i>De gemeente staat uiteraard nog achter deze stelling en open voor overleg. Tegelijkertijd geldt echter dat het gevoerde gebiedsproces, in het kader van onderhavig bestemmingsplan, zonder positief resultaat is afgerond. Belangrijke reden is dat de verhouding kwaliteitsverbetering en openbaar belang versus toevoeging van woningen niet in balans was.</i></p> <p><i>Ook de voorgaande eisen in de zienswijze gaan niet in op de kwaliteitsverbetering van het gebied.</i></p> <p><i>Een overleg en mogelijke planontwikkeling zal naar verwachting gepaard gaan met een procedure die buiten dit bestemmingsplanproces valt.</i></p>
<p>Conclusie</p>	<p><i>De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan voor het onderdeel meubelmakerij in loodsen C en H.</i></p>

2.10 Zienswijze 10

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Dribergseweg 16a.

<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>Reclamanten spreken hun waardering uit voor de wijze waarop de gemeente het proces gevoerd heeft. Een groot deel van de wensen is gehonoreerd. Reclamanten hebben nog een paar verzoeken die betrekking hebben op de kavels aan de Dribergseweg 16a, kavel F572.</p> <p><i>Verzoek 1: incidenteel kleinschalig kamperen</i> Dit verzoek is per abuis niet in behandeling genomen. De agrarische status van de kavel maakt incidenteel kleinschalig kamperen mogelijk. Reclamanten zouden graag een kampeermogelijkheid hebben als er grotere evenementen worden georganiseerd. Er kan voldaan worden aan alle gestelde eisen in art. 3.6.2 wat betreft de uitvoering. Verzoek is om dit op te nemen in de omschrijving bij de maatwerkoplossing 'meditatietuin'.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>De vraag voor kleinschalig kamperen is niet in de eerdere inspraakreactie op de nota van uitgangspunten en het voorontwerp bestemmingsplan tot uiting gebracht. De gemeente wil het kleinschalig kamperen bij voorkeur alleen ter plaatse van agrarische bedrijven laten plaats vinden. Deze activiteit is om die reden dan ook gekoppeld aan een agrarische bestemming en specifiek de agrarische bouwkaavel. Ook voor reclamant zal de gemeente in deze geen uitzondering maken. Er is immers geen sprake van een agrarische bouwkaavel. Reclamant kan altijd via een evenementenvergunning toestemming aanvragen voor de gevraagde incidentele kampeermogelijkheid.</i></p>
<p><i>Zienswijze</i></p>	<p><i>Verzoek 2: bouwhoogte in agrarische kavel</i> De bouwbaarheid in de agrarische kavel heeft een maximale bouwhoogte van 3m goot en 4m bouwhoogte. Reclamanten verzoeken om een verhoging naar een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van max. 4,5 m. Dit om een kas en schuur te kunnen realiseren. Hetzelfde verzoek geldt voor de 'bouwwerken geen gebouw zijnde' voor een goot en nokhoogte van 3 en 4,5 meter. Deze hoogte is op andere plekken gebruikelijk en zou dus mogelijk moeten zijn.</p>
<p><i>Reactie gemeente</i></p>	<p><i>Het bestemmingsplan laat buiten het bouwvlak binnen de agrarische bestemming geen bebouwing toe. Tenzij specifiek aangeduid, zoals bij reclamant het geval is. De stelling dat een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter elders ook kunnen wordt dan ook niet onderschreven. Reclamant verwijst in deze naar de woonbestemming, waarin de privé tuinen wel een hoogte tot 4,5 meter is toegestaan. Dit is echter van een andere orde dat een agrarische bestemming. De gemeente kan niet instemmen met de verhoging naar 4,5 meter nokhoogte. De toegestane hoogte van 4 meter biedt voldoende mogelijkheden om een schuur te realiseren.</i> <i>Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bestaat geen goothoogte, alleen een bouwhoogte. Het betreft immers geen gebouwen, maar erfafscheidingen, infoborden etc. De toegestane bouwhoogte van 3 meter voor de meditatietuin wordt daarbij afdoende geacht. Deze bouwhoogte wordt bovendien nergens anders toegestaan in de agrarische bestemming buiten het bouwvlak, elders is het overal lager.</i></p>
<p><i>Zienswijze</i></p>	<p>Reclamanten hebben de wens om achter in de mediatietuin een klein gebouwtje neer te zetten t.b.v. meditatie in stilte. De grootte van dit bouwwerk zou ten hoogste 24m2 bedragen. Verzoek is om dit op te nemen in het bestemmingsplan onder de omschrijving 'meditatietuin'.</p>

<p><i>Reactie gemeente</i></p>	<p>Op grond van de planregels kan in de meditatie tuin het navolgende worden gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - meditatie tuin', een kas en een schuur zijn toegestaan, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> • de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 110 m²; • de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter; • de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter. <p>Hieraan zal een meditatie hut worden toegevoegd. De regels worden hierop aangepast. De gezamenlijke oppervlakte 110 m² wordt niet verhoogd. Een grotere oppervlakte aan bebouwing buiten een agrarisch bouwvlak is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Reclamant kan binnen deze regeling zelf bepalen welk deel van de 110 m² wordt aangewend voor de kas, schuur en meditatie hut.</p>
<p><i>Zienswijze</i></p>	<p>Op kavel F572 staan al langere tijd een tuinhuis, werkschuur en een aantal kleinere bouwwerken. Een deel van de kavel is in het conceptplan als 'maatschappelijk' benoemd met een bouwvlak met 25% bebouwing om voorgaande te legaliseren. Reclamanten kunnen niet zien of het bouwvlak alle bestaande bebouwing omvat. Met name het tuinhuis lijkt buiten het bouwvlak te vallen en is 5 meter hoog, en daarmee hoger dan de aangegeven max. hoogte van 4 meter op de verbeelding. Reclamanten verzoeken om een gedetailleerde tekening waarop alle gebouwen zijn aangegeven om straks misverstanden te voorkomen en om de bouwhoogte te verhogen naar 5 meter.</p>
<p><i>Reactie gemeente</i></p>	<p>Gebleken is dat een fietsstalling nog niet was opgenomen in het bouwvlak. De verbeelding is daarom aangepast om de betreffende fietsstalling in het zuidelijke bouwvlak op te nemen, waarbij het bebouwingspercentage is verhoogd naar 27 %. Bijgaand is een figuur opgenomen met de aangepaste verbeelding van het bestemmingsplan, waarop de bestaande bebouwing, de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken te zien zijn. Te zien is dat alle bestaande bebouwing in een bouwvlak is opgenomen.</p> <p>Ten aanzien van de bouwhoogte van 5 meter van het tuinhuis wordt overwogen dat in artikel 29.1 van het bestemmingsplan een bestaande maten regeling is opgenomen, waarmee de bouwhoogte van 5 meter van het tuinhuis positief is bestemd. Verhoging van de bouwhoogte op de verbeelding naar 5 meter is dus niet nodig. Bij de bouw van nieuwe gebouwen zal wel voldaan moeten worden aan de maximale bouwhoogte van 4 meter.</p> <p>Voorts wordt naar aanleiding van zienswijze nr. 23 het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' verkleind en op bestaande tuingrens afgestemd. Gebleken is namelijk dat de bestemming 'Maatschappelijk' te ver in zuidelijke richting is doorgetrokken. De gronden waar de bestemming 'Maatschappelijk' vervalt krijgen overeenkomstig de aangrenzende gronden de bestemming 'Agrarisch – Landschap' met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – meditatie tuin'. Bijgaand is een figuur opgenomen met de aangepaste verbeelding.</p>

<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot een aanpassing van de planregels en verbeelding	

2.11 Zienswijze 11

De zienswijze heeft betrekking op percelen aan de Lage Grond.

<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>Toekenning verkeersfunctie deel G1722 (Lage Grond 1b) Reclamant maakt bezwaar tegen de toekenning van een verkeersfunctie aan het noordelijk deel van perceel G1722. Hier is geen sprake van een openbare weg in de zin van de wegenwet. Omdat het pad geen openbare weg is, kan het geen bestemming verkeer krijgen. Ook in eerdere plannen heeft het nooit een verkeersfunctie gekregen.</p> <p>Ook al wordt het pad gebruikt als ontsluiting voor achterliggende wooneenheden, het blijft verboden voor onbevoegden en is geen openbare weg.</p> <p>In vergelijkbare situaties is de bestemming verkeer niet toegekend.</p> <p>Conclusie: reclamant verzoekt om de huidige bestemming voor het verharde pad Lage Grond over percelen G1722, G1944 en G1947 te handhaven door deze de bestemming Agrarisch met Waarden – natuur en Landschap toe te kennen.</p>
---------------------------	--

Reactie gemeente:



Perceel G1722 oranje, perceel 1944 groen, perceel 1947blauw

Perceel G1722 betreft het woonperceel, waarover in het noordelijke deel de toegangsweg naar de woningen langs de Lage Grond loopt. Het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zeist West' uit 2005 geeft voor dit (weg)deel de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarde'. Perceel 1947 heeft dezelfde Agrarische bestemming en is tevens dezelfde toegangsweg naar de woningen aan de Lagegrond.

Perceel 1944 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Lagegrond 1a', vastgesteld 31 mei 2016, en heeft daarin de bestemming 'Verkeer'.

Reclamant heeft in het kader van dat bestemmingsplan 'Lagegrond 1a' ook een zienswijze ingediend. De gemeente heeft dit beroep voor het onderdeel verkeer ongegrond verklaard en de bestemming 'Verkeer' op het perceel 1944 overeind gelaten. Ook in dit bestemmingsplan sluit gemeente aan bij dat gegeven en daarmee de bestemming 'Verkeer'.

Reden is onder meer dat de woningen aan de Lage Grond al sinds vele jaren ontsloten (moeten) worden via deze toegangsweg. Dat geldt ook voor het perceel 1947 en het noordelijke deel van perceel 1722. De toegekende bestemming 'Verkeer' staat los van eigendom, openbaarheid, recht van overpad, etc. Bepalend voor de bestemming is het gebruik van de grond, en niet de eigendomsverhouding. De ontsluiting van de woningen betreft meer dan incidenteel gebruik, waardoor een verkeersbestemming gerechtvaardigd is. De regels van de verkeersbestemming bepalen bovendien niet, dat er sprake moet zijn van een openbare weg. Ook met de bestemming 'Verkeer' kunnen onbevoegden geweerd worden. Abusievelijk is in de toelichting vermeld dat de bestemming 'Verkeer' alleen gebruikt is voor openbare wegen. Dit zal worden aangepast. De door reclamant gevraagde agrarische bestemming is niet in overeenstemming met het gebruik als ontsluiting en ook niet in het belang van reclamant. Deze bestemming impliceert immers dat hier agrarische activiteiten plaats zouden vinden, hetgeen niet het geval is, zou het bestemmingsplan op dit onderdeel en locatie ook onuitvoerbaar maken.

Zienswijze:

Beperking bouw en sloop verkeer van Lage Grond

In het geldende BP Lage Grond 1A zijn bepalingen opgenomen dat sloop- en bouwverkeer t.b.v. de percelen Lage Grond 1A niet door de wijk Burgakker al

	<p>gaan. Reclamant vindt dit niet terug in het voorontwerp Buitengebied Zuidwest. Wel staat dat er nadere eisen gesteld kunnen worden t.b.v. de verkeerskundige situatie per locatie. Reclamant verzoekt dit voor deze locatie ook te doen.</p> <p>Reclamant verwijst naar het besluit van B&W d.d. 31 mei 2016 bestemmingsplan Lage Grond 1A: voor de sloop en de bouw moet een alternatieve route gevonden worden. Dit besluit is overgenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor zowel de bestaande als voor de nieuw te bouwen woning. Ook in het kadaster is dit recht van overpad opgenomen.</p> <p>In het voorliggende bestemmingsplan is die niet terug te vinden. Er wordt uitsluitend gesproken over de noodzaak van een alternatieve route voor het sloopverkeer van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De huidige bestaande bedrijfswoning met aangebouwde deel wordt hiervan uitgesloten. Dit aangebouwde deel bevat nog veel asbest en moet geheel verwijderd worden voordat aan achterstallig onderhoud/renovatie/sloop of nieuwbouw begonnen mag worden.</p> <p>Voor deze werkzaamheden op perceel G1879 zal een omgevingsvergunning nodig zijn en mag uitsluitend verleend worden wanneer duidelijk is aangegeven en overeengekomen welke alternatieve route buiten de Lage Grond en de Brugakker gebruikt zal worden voor alle verkeer t.b.v. achterstallig onderhoud/renovatie/sloop en nieuwbouw. Dit moet als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Regulier onderhoud valt hierbuiten.</p> <p>Conclusie: reclamant verzoek dit over te nemen in de specifieke bouwaanduiding sba-lag.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Reclamant verzoekt in de specifieke bouwaanduiding "sba-lag" voor de woningen aan de Lage Grond op te nemen dat de toegangsweg niet gebruikt mag worden voor bouw- en sloopverkeer. Ook in de regels van het bestemmingsplan Lage Grond 1a is dit niet vastgelegd. Alleen in de toelichting van dat plan is een paragraaf opgenomen over een tijdelijke ontsluiting voor bouw- en sloopverkeer. De routing van bouw- en sloopverkeer is namelijk een uitvoeringsaspect. Dergelijke aspecten kunnen niet in de regels van een bestemmingsplan worden opgenomen. B&W heeft wel, zoals reclamant terecht aangeeft, een besluit genomen waarin is opgenomen dat voor de sloop en de bouw van de woningen aan de Lage Grond een alternatieve route gevonden moet worden. Het spreekt voor zich dat dit besluit blijft staan en uitvoering aan wordt gegeven. In dit kader is daarom reeds een tijdelijke weg aangelegd naar de Kromme Rijnlaan, welke is gebruikt voor de sloop die inmiddels al heeft plaatsgevonden.</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	<p>Beroep en bedrijf aan huis In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van reclamant staat dat per abuis niet is overgenomen dat een beroep of bedrijf aan huis niet is toegestaan voor de nieuwe woning aan de Lage Grond 1A; dit zal in de regels worden opgenomen. Dit zou ook moeten gelden voor de bestaande voormalige bedrijfswoning op perceel G1879. De gemeente heeft aangegeven dat dit inderdaad voor beide wooneenheden op perceel 1879 geldt en dat dit is aangegeven op de verbeelding met [sba-lag]. Reclamant verzoek om een schriftelijke bevestiging.</p> <p>Op de verbeelding zou deze bestemming ook voor de wooneenheden moeten gelden en niet alleen het grijze gebied achter de gele wooneenheden. In de regels is niet duidelijk terug te vinden.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>In het bestemmingsplan Lage Grond 1a is voor beide percelen 1946 en 1945 een</i></p>

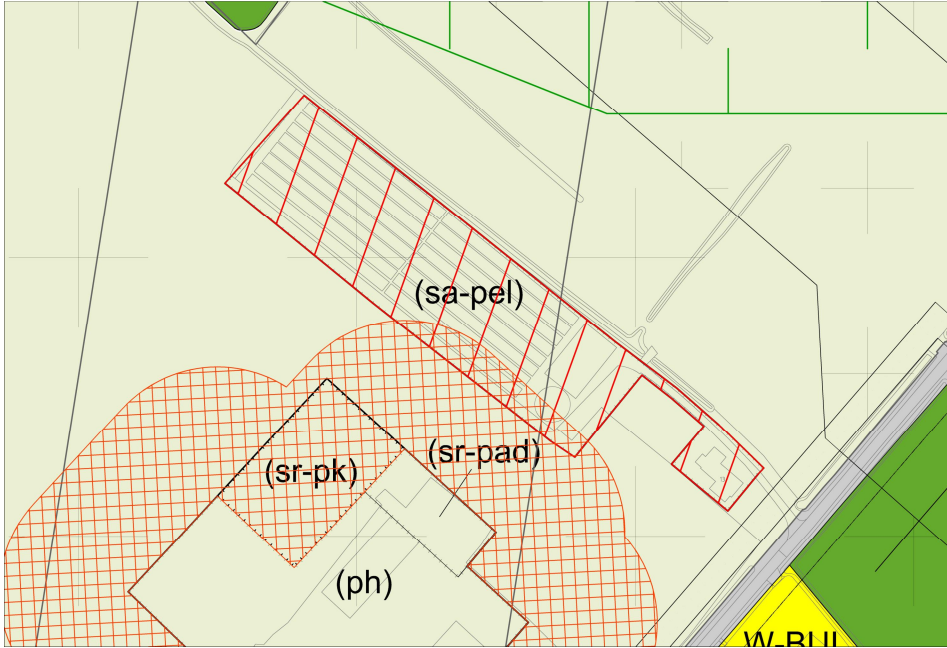
	<i>regeling opgenomen waarin een beroep en bedrijf aan huis is uitgesloten. Ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' is dit overgenomen. Zie artikel 20.5.1.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<p>Bestemmingsplan Lage Grond 1A In de toelichting van het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest staat dat de beheersverordening van 7 juli 2015 het vastgestelde bestemmingsplan Lage Grond 1A vervangt. Reclamant geeft aan dat het niet mogelijk is dat dit bestemmingsplan een jaar eerder al vervangen zou zijn. Reclamant verzoekt om correctie en schriftelijke bevestiging.</p> <p>Het verontrust reclamant dat aangezien de bepalingen uit het Bestemmingsplan Lage Grond 1A niet goed zijn terug te vinden in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, dat het bestemmingsplan Lage Grond 1A wel zal vervangen.</p> <p>In de gemeentelijke reactie op de inspraak van reclamant (volgnummer 34) stelt de gemeente quote "dat getracht is om de bepalingen uit het bestemmingsplan Lage Grond 1A zoveel mogelijk over te nemen". Reclamant vindt slechts twee summiere bepalingen verstoep in de regels.</p> <p>Conclusie: reclamant herhaalt het verzoek om het Bestemmingsplan Lage Grond 1A in zijn geheel op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest en het perceel Lage Grond 1A op een soortgelijke manier te behandelen als het ontwerpbestemmingsplan doet voor andere specifieke locaties door het op te nemen in een bijlage.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Het is inderdaad niet juist dat de beheersverordening van 7 juli 2015 het vastgestelde bestemmingsplan Lage Grond 1A vervangen heeft. Deze omissie in de toelichting zal worden hersteld.</i></p> <p><i>De overname van het bestemmingsplan Lage Grond in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' is ook in het kader van de inspraak al aan de orde geweest. Op deze plaats wordt nogmaals vermeld dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' de bepalingen (regels) uit het bestemmingsplan 'Lage Grond 1A' zoveel mogelijk overgenomen zijn.</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting.

2.12 Zienswijze 12


De zienswijze heeft betrekking op de percelen Bunsinglaan 13 en 17.

<i>Zienswijze:</i>	<p>Goede dialoog De milieuhygiënische en ruimtelijke impact van de wijziging van het aangrenzende perceel nr. 13 is voor reclamanten groot. Een goede dialoog met de omgeving is bij dergelijke plannen noodzakelijk. Reclamanten hebben meerdere pogingen ondernomen om in overleg te treden om het plan voor alle partijen te optimaliseren. Echter er is i.v.m. tijdgebrek geen gehoor gegeven aan het bespreken van de bezwaren en het voorstel voor de uitwerking van een alternatief plan van reclamanten.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<p>Bedrijfssituatie en –ontwikkeling Het ontwerpplan maakt de realisatie mogelijk van 3 extra vrijstaande woningen bij beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Bunsinglaan 13. Het bouwvlak van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf van reclamanten aan de</p>

	<p>Bunsinglaan 17 is op een afstand van ca. 35 meter van het wijzigingsgebied. Eén van de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid is dat de bestemmingswijziging geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Hieraan kan niet worden voldaan. Ook moeten de aanwezige planologische mogelijkheden worden gerespecteerd.</p> <p>De gevolgen op de exploitatie en ontwikkelingsmogelijkheden zijn niet onderzocht. Reclamanten zijn van mening dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met de vaste richtafstanden die hiervoor worden gehanteerd. In de beoogde situatie wordt woningbouw opgenomen op een afstand minder dan 50 meter vanaf het bouwperceel van reclamanten. Hierdoor wordt de mogelijkheid van bedrijfsuitbreiding of opslag van agrarische bedrijfsstoffen ontnomen.</p> <p>Tegen de rand van het bouwvlak van reclamanten aan de zijde van het wijzigingsgebied bevinden zich de buitenrijbak en paddocks van de pensionstal. Deze worden intensief gebruikt en dienen aangemerkt te worden als dierenverblijf. De bestemmingen zijn beoogd binnen een afstand van 50 meter van het bedrijf van reclamanten waardoor de bedrijfsvoering ernstig belemmerd wordt.</p> <p>Het ontwerpplan heeft dit getracht te ondervangen door het opnemen van voorwaarde h: de bestemmingswijziging mag geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven. Reclamanten zijn van mening dat sprake is van een belemmering en dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Reclamant heeft onder nummer 15 nog een zienswijze ingediend, waarin wordt gevraagd voor de aanduiding paardenhouderij. Verwezen wordt ook naar de gemeentelijke reactie onder nummer 15. Ook wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 13, 23 en 24, waarin bezwaar wordt gemaakt tegen ontwikkelingen op de agrarische bouwkevel van reclamant.</i></p> <p><i>De gemeente heeft de (illegaal) aangelegde paardenbak aan de noordwestzijde achter de bestaande veestal gehonoreerd en opgenomen in het bouwvlak. Tevens is aan de noordoostkant met een specifieke aanduiding ter plaatse alleen een paardenbak toegestaan. Niet een dierenverblijf. Een paardenbak wordt ingevolge vaste jurisprudentie van de Raad van State niet aangemerkt als dierenverblijf. De stelling van reclamant dat hier ook sprake zou moeten zijn van een dierenverblijf wordt daarom niet onderschreven.</i></p> <p><i>Dit geldt ook voor de stelling dat reclamant met de uitbreiding van de bouwkevel, geschaad wordt in de bedrijfsvoering.</i></p> <p><i>De aanduiding paardenbak, moet buiten de richtafstanden worden gehouden (zie bijgevoegde figuur).</i></p> <p><i>Dit deel vormt immers geen dierenverblijf.</i></p>

	 <p><i>De richtafstand die in acht moet worden genomen bedraagt inderdaad 50 meter zoals reclamant al aangeeft. Echter, die richtafstand is gebaseerd op het onderdeel geur. Laatste wordt gemeten vanaf de dierenverblijven c.q. de planologische mogelijkheid tot realiseren van een dierenverblijf. Zoals aangegeven in bijgaande figuur is de afstand tot het belendende agrarische perceel Bunsinglaan 13, althans tot de geplande ruimte voor ruimte woningen conform het landschapsplan opgenomen in bijlage 7 van de planregels, meer dan 50 meter en is er geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van reclamant als gevolg van de mogelijke realisering van ruimte voor ruimte woningen. De wijzigingsbevoegdheid is dus zeker niet onuitvoerbaar, zoals reclamant stelt. Wel zal aan voorwaarde h. worden toegevoegd dat in ieder geval een afstand van 50 meter dient te worden aangehouden tussen een geurgevoelig object en het bouwvlak Bunsinglaan 17, met uitzondering van de delen die voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak'. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paddock' zal de gemeente opnemen op basis van zienswijze 13, 23 en 24 voor de buiten het vigerend bouwvlak gerealiseerde paddock en stapmolen aan de noordoostzijde, zodat alleen een paddock/stapmolen zijn toegestaan. Ter plaatse is daarmee, gelijk aan de noordoostzijde, geen sprake meer van een bouwmogelijkheid voor gebouwen.</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamanten maken minimaal tweemaal per dag gebruik van het recht van overpad over de gronden van Bunsinglaan 13 voor de weidegang van de melkkoeien.</p> <p>Gevolg van de realisatie van 3 extra vrijstaande woningen is dat de uitoefening van de erfdiensbaarheid belemmerd wordt.</p> <p>Tevens zorgen de beoogde recreatieappartementen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen op het erf met negatieve gevolgen voor het gebruik van het recht van overpad.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Het recht van overpad staat los van het bestemmingsplan en zal ook in de nieuwe situatie worden gehonoreerd, op basis van het privaatrecht. In het te zijner tijd op te stellen wijzigingsplan zal hier rekening mee worden gehouden. In het inpassingsplan is de bestaande situatie ter plaatse van het overpad ook ongemoeid gelaten.</i></p>

	<i>De mogelijkheid voor de realisatie van recreatieappartementen zal uit de wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt, zie hieronder.</i>
<i>Zienswijze:</i>	De bestaande te handhaven schuur wordt in gebruik genomen voor recreatieappartementen. Om dit mogelijk te maken bij een agrarisch bedrijf, kent het geldende beleid mogelijkheden. Echter in het ontwerpplan is sprake van de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Reclamanten zijn van mening dat dit in strijd is met het geldende beleid.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Het realiseren van 3 recreatieappartementen en het niet slopen van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is inderdaad niet in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De mogelijkheid voor de recreatieappartementen zal daarom uit de wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt. Tevens zal in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die kunnen worden aangemerkt als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) en, gezien de oppervlaktebepalingen van de bestemming 'Wonen-Buitengebied', als zodanig mogen worden aangemerkt. Bijlage 6 van de planregels heeft dan geen functie meer en kan vervallen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de situering van de nieuwe woningen plaatsvindt overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, bijlage 7 van de regels. Door de vorm van de gronden is het plaatsen van de nieuwe woningen niet mogelijk. Een poging tot grondruil is niet verder uitgewerkt. Hierdoor komen de drie woningen achter de bestaande bedrijfswoningen met daartussen het bedrijfsgebouw dat wordt gebruikt voor de recreatieappartementen. De stedenbouwkundige situering van de woningen en recreatieappartementen voldoet niet aan kenmerken van goede ruimtelijke kwaliteit omdat: <ul style="list-style-type: none"> • Geen sprake is van een functieveranderingserf dat als een geheel kan worden beschouwd. • Geen sprake is van een inrichtingsplan waarin de bebouwing rondom het erf wordt gegroepeerd. • Er kan geen helder onderscheid worden gemaakt tussen voor- en achtererf.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>De situering van de woningen is afgestemd op de bestaande eigendommen en bedrijfspanden. Door de woningen meer in zuidelijke richting te situeren en aan de noordzijde natuur te realiseren ontstaat juist een compacter geheel ten opzichte van de huidige situatie. De landschappelijke inpassing is tot stand gebracht met de landschapcoördinator stuurgroep Kromme Rijn landschap. Niet ingezien wordt waarom hier geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke kwaliteit.</i>
<i>Zienswijze:</i>	Reclamanten hebben belang bij een goede landschappelijke inpassing van het plangebied, opgenomen in bijlage 7 van de regels. Het rapport staat vol met onzorgvuldigheden en tegenstrijdigheden en mist nadere verduidelijking van het plan. Ter hoogte van de erfgrens van het plangebied en het bedrijf van reclamanten is het perceel helemaal niet voorzien van een landschappelijke inpassing. <i>Afsluiting</i> Reclamanten verzoeken het wijzigingsgebied ter plaatse van de Bunsinglaan 13 te verwijderen uit het bestemmingsplan. Reclamanten zullen zich tot aan de Raad van State blijven verzetten tegen de vaststelling van het plan en iedere vorm van planschade verhalen op het college.

<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>De verschillende benoeming van het noordwestelijke perceel in het inpassingsplan is correct opgemerkt. Het perceel zal de bestemming 'Agrarisch-landschap' krijgen in het op te stellen wijzigingsplan en beplant worden met hoogstambomen. Het inpassingsplan zal op dit punt worden aangepast. Ook zal het inpassingsplan worden aangepast vanwege het vervallen van de recreatieappartementen. Langs de zijde van reclamant is voorzien in een ecologische zone met bloemrijk grasland en een kavelsloot met ecologische oever.</i></p>  <p><i>Aangepast inpassingsplan Bunsinglaan 13</i></p>
<p><i>Conclusie</i></p>	<p><i>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de planregels en het landschappelijk inpassingsplan voor Bunsinglaan 13 dat als bijlage bij de regels is opgenomen.</i></p>

2.13 Zienswijze 13

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Bunsinglaan 13 en 17.

<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>Reclamanten zijn van mening dat het unieke karakter van het mooie en rustige open landschap bewaard moet blijven. Ondanks de druk van bewoning van de omgeving van de Tiendweg en de Bunsinglaan, vinden reclamanten dat het unieke landschap in stand moet worden gehouden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De overburen van reclamanten op Bunsinglaan 17, hebben om een aanpassing van het conceptplan verzocht om een aantal paddocks in stand te mogen houden. Reclamanten hebben daartegen geen bezwaar onder voorwaarde dat er nooit bebouwing op deze als paddocks aangeduide vlakken zal worden toegestaan. Met toestemming van reclamanten hebben deze burens reeds eerder de bedrijfsgebouwen fors uitgebreid waardoor het uitzicht van reclamanten vanuit hun huis beperkt werd. Tegen een verdere beperking van het uitzicht maken reclamanten ernstig bezwaar. • Reclamanten maken geen bezwaar tegen de plannen van Bunsinglaan 13. Reclamanten hebben wel de volgende verzoeken: <ul style="list-style-type: none"> ○ de normen voor de nokhoogte van de eventueel te realiseren woningen en bijgebouwen niet boven de bestaande en te handhaven bedrijfsschuur uit te laten uitkomen; ○ de bouwvlakken zover mogelijk aan de noordgrens van de kavels te leggen om verstoring van het landschap te minimaliseren.
---------------------------	---

<p>Reactie gemeente:</p>	<p><i>De gemeente deelt de visie van reclamant dat het landschap zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. Om die reden wordt terughoudend omgegaan met nieuwe woningbouw in het buitengebied. Alleen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte of splitsen van monumentale panden, worden onder voorwaarden één of meerdere nieuwe woningen toegestaan.</i></p> <p><i>In bijgaande figuren is aan de linkerkant de bestaande bouwkevel (paars) ten opzichte van de nieuwe agrarische bouwkevel (zwart) voor de Bunsinglaan 17 weergegeven.</i></p> <p><i>In het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat voor het vlak waar de paardenbak is gesitueerd, alleen een paardenbak is toegestaan. Agrarische gebouwen zijn daar uitgesloten.</i></p> <p><i>Reclamant maakt onder meer bezwaar tegen de bouwmogelijkheid aan de oostzijde van de bouwkevel, waarmee het uitzicht van reclamant zou worden verkleind.</i></p> <p><i>Aan de oostzijde is sprake van een paddock en een stapmolen. Deze zijn in het verleden gerealiseerd, buiten het vigerend agrarisch bouwvlak. De gemeente wil deze legaliseren maar heeft tegelijkertijd begrip voor het standpunt van reclamant ten aanzien van uitzicht. Het is bovendien wenselijk het bestaande open doorzicht hier zoveel als mogelijk te handhaven.</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan zal daarom worden gewijzigd. Ter plaatse van de paddock en de stapmolen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paddock' opgenomen, zodat alleen een paddock/stapmolen zijn toegestaan. Ter plaatse is daarmee, gelijk aan de noordoostzijde, geen sprake meer van een bouwmogelijkheid voor gebouwen.</i></p> <p><i>Het landschap hier wordt immers ook gekenmerkt door de noord-zuid zichtlijnen die hiermee zoveel mogelijk overeind blijven.</i></p> <div data-bbox="435 1070 1372 1579" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>Paarse lijn: vigerend bouwkevel Zwarte lijn: uitbreiding agrarisch bouwkevel</i></p> <p><i>Geel: de paardenbak, waar geen (agrarische) bebouwing is toegestaan Groen: de paddock en stapmolen Rood: het gebied waar agrarische bebouwing is toegestaan</i></p> </div> <p><i>De mogelijke nieuwe woningen moeten voldoen aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen- buitengebied' in artikel 20. De goot- en nokhoogte zijn daarin vastgelegd op maximaal respectievelijk 4,5 en 8 meter. Echter, het opgestelde landschappelijk inpassingsplan gaat uit van lagere woningen. In de wijzigingsbevoegdheid die de nieuwe woningen op Bunsinglaan 13 mogelijk maakt, zal daarom worden opgenomen dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 3,5 en 7 meter.</i></p>
<p>Conclusie</p>	<p><i>De zienswijze leidt tot aanpassing van verbeelding en regels.</i></p>

2.14 Zienswijze 14

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Tolakkerlaan 7.

<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamanten zijn blij dat na ruim 12 jaar eindelijk een goede positie voor de kwekerij op het perceel Tolakkerlaan 7 is opgenomen in het ontwerpplan; een halve ha van het eigen grondgebied zal landschappelijk worden ingericht.</p> <p>Twee opmerkingen ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing voor het eigen perceel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Type fout pag. 2 – 1000 m2 kas blijft behouden: moet zijn 100 m2.• In de nieuwe situatieschets is vergeten een inrit op te nemen naar het landschappelijk in te richten perceel.
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>De typefout zal worden hersteld. Voor wat betreft de inrit wordt het volgende overwogen. Het betreft een ondergeschikte inrit, die bedoeld is om het toekomstige weiland op het perceel te ontsluiten voor een tractor en grasmaaier. Gezien deze ondergeschiktheid van de inrit is het niet nodig deze op te nemen in de situatieschets. In de tekst van de ruimtelijke onderbouwing zal de inrit wel worden benoemd.</i></p> <p>Raadsbehandeling vaststelling bestemmingsplan <i>Voor het perceel Tolakkerlaan 7 heeft initiatiefnemer van het betreffende perceel, in de ronde tafel gesprekken met de gemeenteraad d.d. 10 januari 2019, gevraagd om een gewijzigde kavelindeling. Niet langer twee, maar één grotere woning van maximaal 1.000 m3 aan de noordzijde van het perceel wordt voorgestaan. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 19 februari 2019 een amendement aangenomen, waarmee een nieuwe kavelindeling van het perceel Tolakkerlaan 7 mogelijk is gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 3.3 van deze nota van zienswijzen. De bovenstaande aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing worden derhalve met inachtneming van het amendement gedaan.</i></p>
<i>Conclusie:</i>	<p><i>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.</i></p>

2.15 Zienswijze 15

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Bunsinglaan 17.

<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamanten zijn gevestigd aan de Bunsinglaan 17 te Zeist. Het ontwerpplan betreft o.a. het vergroten van het agrarisch bouwvlak Bunsinglaan 17.</p> <p>Situatie Het bedrijf van reclamanten heeft een vergunning in kader van de Wet natuurbescherming en heeft d.m.v. een inspraakreactie verzocht om het bouwvlak uit te breiden tot 1,44 ha. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.</p> <p>Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' In het ontwerpplan heeft het perceel van reclamanten de bestemming 'agrarisch-landschap' met Waarde-Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding 'landschapstype kleinschalig landschap 2'. Op de plankaart heeft het bouwvlak een oppervlakte van 1,44 ha. In de noordelijke hoek van dit bouwvlak heeft de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak'. Verwezen wordt naar bijgevoegde figuren 1 (ontwerp) en 2 (voorontwerp).</p> <p>Zienswijze Reclamanten hebben een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming</p>
--------------------	--

voor het houden van o.a. 30 paarden.
 In het kader van dierenwelzijn willen reclamanten de uitloopmogelijkheden voor de paarden uitbreiden. Om te kunnen voldoen aan een van de uitgangspunten van de Welzijnsmonitor Paardenhouderij nl bewegingsgemak, is uitbreiding van het bouwvlak naar 1,44 ha nodig. Reclamanten verzoeken om de functieaanduiding 'paardenhouderij' op te nemen.

Aanvulling zienswijze

Reclamanten hebben hun zienswijze bij brief van 31 augustus 2018 aangevuld. In deze aanvulling gaan reclamanten in op de verkeersbewegingen als gevolg van de paardenhouderij.

Reclamant heeft een vergunning voor het in werking hebben van het bedrijf. Hierin zijn ook de geluidaspecten van het aanwezige bedrijf aangegeven. Vanaf de Dribergseweg rijdt het bestemmingsverkeer de Bunsinglaan op richting het perceel van reclamant. Het verkeer ten behoeve van de paardenhouderij betreft het perceel via de eerste inrit.

In hoofdzaak bestaan de verkeersbewegingen van en naar de paardenhouderij uit personenauto's van paardeneigenaren en bijvoorbeeld de veearts. Daarnaast is er incidenteel sprake van aan- en afvoer van paarden (personenwagens met paardentrailer), wanneer een paard bijvoorbeeld voor een wedstrijd het terrein verlaat. In hoofdzaak worden de paarden op het perceel van cliënt verzorgd en getraind, en verlaten zij daarvoor niet het bedrijf. Daarnaast is er sprake van de afvoer van mest en bevoorrading van diverse middelen en fourage. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het verkeer van en naar de melkveehouderij en naar de paardenhouderij:

Melkveehouderij		Paardenhouderij	
activiteit	voertuig en frequentie	activiteit	voertuig en frequentie
Aan- en afvoer vee	1 vrachtwagen per week	Aan- en afvoer paarden	5 auto's met paardentrailer per week
Afvoer melk	1 vrachtwagen per 3 dagen	Aanvoer fourage en diverse goederen	1 vrachtwagen per maand, 1 bestelbus per maand
Aanvoer krachtvoer	1 vrachtwagen per week	Personenauto's	10 auto's/ bestelwagens per dag
Overige aan-/afvoer zoals afval en kadavers	2 vrachtwagens per week	Afvoer vaste mest	6 vrachtwagens per jaar
Personenauto's	10 auto's/ bestelwagens per dag		
Afvoer drijfmest	20 dagen per jaar (tractor)		
Afvoer vaste mest	5 dagen per jaar (tractor)		
Inkuielen gras/maïs	10 dagen per jaar (tractor)		

Reclamant meent dat uit bovenstaand overzicht van de verkeersbewegingen ten behoeve van de melkveehouderij en de bewegingen ten behoeve van de paardenhouderij blijkt dat het aantal verkeersbewegingen dat de paardenhouderij met zich meebrengt wegvalt tegen de verkeersbewegingen als gevolg van het agrarisch bedrijf dat ter plaatse worden geëxploiteerd.

Daarnaast meldt reclamant dat het bedrijfsgebouw dat in gebruik is ten behoeve

	<p>van de paardenhouderij voorheen gebruikt werd als stalruimte ten behoeve van de melkveehouderij. Per saldo is naar mening van reclamant dan ook geen sprake van de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten op de locatie. Het parkeren en manoeuvreren ten behoeve van zowel de melkveehouderij als de paardenhouderij vindt plaats binnen de inrichting.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Het perceel Bunsinglaan 17 heeft in het vigerend bestemmingsplan geen aanduiding paardenhouderij, waardoor de uitoefening van een paardenhouderij thans planologisch niet is toegestaan. Een paardenhouderij betreft immers geen grondgebonden agrarisch bedrijf. Uit de zienswijze van reclamant blijkt dat de paardenhouderij thans al wel uitgeoefend wordt, naast de aanwezige grondgebonden veehouderij (melkveehouderij). In feite komt het verzoek van reclamant dus neer op het positief bestemmen van de bestaande situatie.</i></p> <p><i>Uit de bovenstaande verkeersgegevens blijkt dat de paardenhouderij extra verkeer met zich meebrengt. Het aantal extra verkeersbewegingen is echter beperkt. Er is geen sprake van een onevenredige toename van de verkeersintensiteit. Deze verkeersbewegingen kunnen goed afgewikkeld worden via de Bunsinglaan. Dit blijkt ook in de praktijk, immers de verkeersbewegingen zijn er al aangezien de paardenhouderij al wordt uitgeoefend. Ook is er voldoende parkeerruimte op eigen terrein aanwezig. Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het positief bestemmen van de paardenhouderij.</i></p> <p><i>Met het positief bestemmen van de paardenhouderij verandert de milieuzonering van het bedrijf niet. Bepalend is het aspect geur. Voor een grondgebonden veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object. Voor een paardenhouderij geldt dit ook. De milieusituatie wijzigt dus niet. Bovendien wordt voldaan aan deze afstand en beschikt het bedrijf reeds over een milieuvergunning. Vanuit dit opzicht is een paardenhouderij dan ook inpasbaar.</i></p> <p><i>Voor het perceel is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in een goede landschappelijke inpassing van het perceel en daarmee ook de paardenhouderij. Voor de realisatie van de inpassing is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Mede door dit landschappelijk inpassingsplan is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het landschap met het positief bestemmen van de paardenhouderij.</i></p> <p><i>Gelet op het voorgaande is de gemeente van mening dat het positief bestemmen van de paardenhouderij aanvaardbaar is. Daartoe zal op de verbeelding de aanduiding 'paardenhouderij' worden opgenomen.</i></p> <p><i>Verwezen wordt ook naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 13, 23 en 24, waar bezwaar wordt aangetekend tegen de ontwikkelingen op de bouwkaavel van reclamant.</i></p> <p><i>De gemeente zal het bestemmingsplan wijzigen en ter plaatse van de paddock en de stapmolen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paddock' opnemen, zodat alleen een paddock/stapmolen zijn toegestaan. Ter plaatse is daarmee, gelijk aan de noordoostzijde, geen sprake meer van een bouwmogelijkheid voor gebouwen.</i></p>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding.</i>

2.16 Zienswijze 16

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Bunsinglaan 13 en 17.

<p>Zienswijze:</p>	<p>Reclamanten maken bezwaar tegen de vergroting van het bouwblok van Bunsinglaan 17.</p> <p>De vergroting van het agrarisch bouwvlak beperkt reclamant in de toekomstige mogelijkheden op zijn perceel Bunsinglaan 13, gezien de geurcontouren rondom het bouwvlak.</p> <p>Reclamanten zijn verplicht in 2024 de huidige bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Om een inkomstenbron te genereren, zijn reclamanten met de gemeente in gesprek over de ontwikkeling van enkele woningen op het perceel. In het ontwerpplan is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze ontwikkeling mogelijk maakt.</p> <p>De uitbreiding van bouwkaavel op nr. 17 in noordoostelijke richting, heeft tot gevolg dat de geurcontour ook in noordoostelijk richting verplaatst. Dit kan de beoogde ontwikkeling op de kavel van reclamanten belemmeren.</p> <p>Ook voor de privéwoning van reclamanten is de uitbreiding van de bouwkaavel op nr. 17 bezwaarlijk. De afgelopen jaren is er al veel veranderd aan het open landschap door de uitbreiding van stallen aan Bunsinglaan 17.</p> <p>Reclamanten zijn van mening dat met de enorme uitbreiding van de aangevraagde bouwkaavel, het behoud van het open landschap volkomen genegeerd wordt.</p> <p>Ook zal het negatieve gevolgen hebben voor de waarde en woonplezier van de bewoners aan de Bunsinglaan.</p> <p>Reclamanten zijn voornemens om een gedeelte van hun bouwkaavel zoals deze nu is, terug te geven aan de natuur en hebben de ontwikkelingsplannen daarop aangepast.</p> <p>Reclamanten zijn dan ook verbaasd over de enorme vergroting van een bouwblok direct naast hun bedrijf/huis. Vervelender is dat reclamanten juist met de gemeente hebben gesproken over het behoud van zichtlijnen en het landschap De Heuvelrug.</p>
<p>Reactie gemeente:</p>	<p><i>De toegekende uitbreiding van de bouwkaavel Bunsinglaan 17 is afgestemd op een landschappelijk inpassingsplan. De gemeente heeft een integrale afweging gemaakt waarin enerzijds de landschappelijke situatie, het bedrijfsbelang voor het grondgebonden veehouderijbedrijf en de milieuaspecten centraal staan. De beoogde uitbreiding maakt enerzijds een goede en gezonde bedrijfsvoering mogelijk en kan alleen worden uitgevoerd met een goede landschappelijke inpassing, zoals verwoord in het inpassingsplan. De milieubelasting zal voor reclamant niet toenemen. Aan de noordzijde van de bouwkaavel (grenzend aan de kavel van reclamant) is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - paardenbak' opgenomen, waarin alleen een paardenbak gerealiseerd kan worden. Nieuwe bedrijfsbebouwing in deze hoek, met mogelijk extra geurhinder, etc. is niet mogelijk. De geurbelasting zal derhalve ook niet toenemen voor reclamant. Voor de woningbouw op het perceel Bunsinglaan 13 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Op grond van dit plan zijn de nieuwe woningen voorzien buiten de geurcontour van 50 meter van het bouwkaavel Bunsinglaan 17. De woningbouw wordt dus niet belemmerd door de uitbreiding van de bouwkaavel. Verwezen wordt ook naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 13, 23 en 24, waar bezwaar wordt aangetekend tegen de toegekende uitbreiding van de bouwkaavel op Bunsinglaan 17.</i></p> <p><i>De gemeente zal het bestemmingsplan wijzigen ter plaatse van de paddock en de</i></p>

	<i>stapmolen en daar de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paddock' opnemen, zodat alleen een paddock/stapmolen zijn toegestaan. Ter plaatse is daarmee, gelijk aan de noordoostzijde, geen sprake meer van een bouwmogelijkheid voor gebouwen.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.17 Zienswijze 17

De zienswijze heeft betrekking op percelen aan de Bunsinglaan e.o.

Zienswijze:	<p>Reclamanten zijn van mening dat de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleid niet verenigd kunnen worden met de wensen van diverse belanghebbende partijen om in het gebied Bunsinglaan te willen bouwen.</p> <p>De gemeente houdt vast aan de wens van versterking van het buitengebied. De provincie hanteert haar beleid dat dit alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar is. Voor elke ontwikkeling in het landelijkgebied dient volgens de provincie aansluiting gevonden te worden bij de kernkwaliteiten van het betreffende landschap.</p> <p>Het gebied Bunsinglaan e.o. is grotendeels groene contour en van belang voor het functioneren van de EHS.</p> <p>De gesprekken zijn nog gaande en het buitengebied is nog verre van veilig voor verdere versterking.</p> <p>Iedere vorm van bebouwing in dit gebied, doet geen recht aan het uitgangspunt 'versterken van de groenstructuur'.</p> <p>Reclamanten willen dat er geen veranderingen plaatsvinden t.o.v. de huidige situatie vanwege genoemde redenen. Het gebied is te waardevol en uniek om op te geven.</p>
Reactie gemeente:	<p><i>Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' maakt in het gebied waar reclamant op doelt geen veranderingen mogelijk t.o.v. de huidige situatie. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is er in het gebiedsproces Bunsinglaan e.o. 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 is dus niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' opgenomen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 reclamant, 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 is, zoals eerder aangegeven, niet</i></p>

	<i>meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest'. Uiteraard dient dan wel rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap en zal sprake moeten zijn van een versterking van de groenstructuur.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.18 Zienswijze 18

De zienswijze heeft betrekking op percelen aan de Tiendweg en Bunsinglaan.

Zienswijze:	<p>De zienswijze gaat in op de gemeentelijke beantwoording van inspraakreactie nr. 27, opgenomen in de nota van Inspraak (bijlage 2 van de toelichting). Betreffende inspraakreactie en beantwoording is van toepassing op het perceel Tiendweg 22, waar in het verleden een pelsdierhouderij was gevestigd. De eigenaar van het perceel heeft van de gemeente in 2010 een vergunning gekregen voor de bouw van 2 ecologische woningen. Deze vergunning is later herzien in bouw van 1 grote woning.</p> <p>De mogelijkheid hiervoor was, de ruimte voor ruimte regeling door de sloop van een pelsdierfokkerij. In de ruimtelijke onderbouwing van november 2008 staat dat het achterste deel van de bedrijfsschuur behoort tot de te slopen opstallen. In 2017 is het achterste deel gesloopt.</p> <p>De sloop hiervan heeft dus al gediend voor de ruimte voor ruimte regeling en wordt door de betreffende inspreker wederom gebruikt om bijgebouwen te mogen plaatsen. Reclamanten vinden het onterecht dat door sloop van 1 object voor een tweede maal bouwmogelijkheden worden aangevraagd.</p> <p>Reclamanten maakt zich zorgen dat er veel burgerwoningen worden toegelaten in het buitengebied en ondervinden hier hinder van door klachten over de gebruikelijke agrarische activiteiten. Reclamanten stellen voor om deze bebouwing, bedoeld op Bunsinglaan 13, te verplaatsen naar het begin van de Bunsinglaan zodat er meer landelijk/agrarisch gebied blijft bestaan.</p>
Reactie gemeente:	<p><i>De reactie betreffende het voormalige pelsdierfokkerij perceel aan de Tiendweg neemt de gemeente voor kennisgeving aan. Zoals reclamant al meldt zijn hiervoor reeds de nodige procedures doorlopen en inmiddels vergunningen verleend. Het valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan om daar inhoudelijk nog eens op in te gaan. Voorts kan worden vermeld dat de afwijkingsbevoegdheid waarover gesproken wordt in de gemeentelijke reactie, alleen toegepast kan worden voor bestaande bebouwing die gesloopt wordt. Reeds gesloopte bebouwing kan hiervoor dus niet worden aangewend. De vrees van reclamant dat een object voor een tweede maal bouwmogelijkheden oplevert, is dus niet terecht. Omdat het een afwijkingsbevoegdheid betreft, dient de gemeente bij een aanvraag ook altijd na te gaan of het toepassen van de afwijking in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het opnieuw inzetten van gebouwen die al in het kader van een andere regeling zijn aangewend voor bouwmogelijkheden is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden zal een dergelijke aanvraag ook moeten worden geweigerd.</i></p> <p><i>De stelling van reclamant dat er te veel burgerwoningen worden toegelaten in het buitengebied kan door de gemeente niet onderschreven worden. De gemeente volgt hierin de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Hiervoor geldt als randvoorwaarde dat woningbouw geen belemmeringen mag opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de belangen van de agrariërs. Voor de locatie Bunsinglaan 13 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat rekening houdt met de landschappelijke situatie. Dat er betere locaties zouden zijn voor deze woningen is wellicht mogelijk, maar niet opportuun in verband met de</i></p>

	<i>grondeigendommen.</i>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.19 Zienswijze 19

De zienswijze heeft betrekking op Landgoed Wulperhorst.

<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamanten hebben een voorlopige koopovereenkomst voor de Buitenplaats De Wulperhorst en zijn vergevorderd met de planvorming. Dit behelst het herstel en de herontwikkeling van het landhuis en bijbehorende opstallen en gronden.</p> <p>Voornemen tot herstel en herontwikkeling Wulperhorst Buitenplaats De Wulperhorst is aangekocht met als doel het in ere te herstellen en om te vormen tot woonvoorziening voor ouderen. Het landhuis zal intern worden verbouwd en de buitenzijde op een aantal onderdelen worden aangepast. Er zal geen nieuwbouw aan en/of uitbreiding van het landhuis plaatsvinden.</p> <p>Het is de bedoeling het oude koetshuis, de kapschuur en de paardenstal te slopen en te vervangen door een nieuw koetshuis. Ook hier wordt een woonvoorziening gerealiseerd waar ouderen samenleven en zorg zullen ontvangen. De beoogde ontwikkeling is haalbaar binnen de contouren van het vigerende bouwvlak.</p> <p>Ambtshalve overleg en afstemming Reclamanten hebben de plannen op meerdere momenten met de gemeente besproken en waarden de betrokkenheid.</p> <p>N.a.v. de overleggen zijn de plannen op onderdelen aangepast. Er is geconstateerd dat de voorgenomen contouren van de bouwactiviteiten en het gewenste gebruik niet in strijd zijn met de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zuid-west (2005). Over het nieuw te bouwen koetshuis vinden momenteel overleggen plaats.</p> <p>Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018 Reclamanten hebben de volgende opmerkingen t.a.v. het ontwerpplan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestemming Landgoed versus Buitenplaats In het voorliggende ontwerpplan is de bestemming voor de Wulperhorst gewijzigd van 'Buitenplaats' naar 'Landgoed'. Echter in de nota van uitgangspunten staat dat de vigerende bestemming van landgoed Wulperhorst wordt overgenomen en wordt vertaald naar de huidige standaarden. Vervolgens is gekozen voor de bestemming 'Landgoed'. Reclamanten zijn van mening dat dit niet in overstemming is met elkaar. <p>Belangrijker is dat de bestemmingsomschrijving anders is dan in de nota en niet helemaal overeenkomt met die uit het vigerende bestemmingsplan. Het is voor reclamanten niet duidelijk wat wordt verstaan onder hetgeen onder a. wordt beschreven. Reclamanten kunnen niet inschatten of de voorgenomen herontwikkeling nog passend is onder dit nieuwe planologische regiem. Ook de toelichting geeft hierin geen duidelijkheid.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Landgoed' Reclamanten zijn voornemens het koetshuis en de daar gelegen opstallen te slopen en te vervangen door 1 koetshuis. Volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan is dat geen probleem en zijn ook als uitgangspunt genomen.
--------------------	--

	<p>In het voorliggende ontwerpplan is in de bouwregels art. 10 lid 2 sublid 2 onder f, een bepaling opgenomen waardoor de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan bij recht biedt, fors ingeperkt wordt t.o.v. het vigerende plan. Door deze regeling is het niet meer mogelijk om het gewenste koetshuis met meters voor meters te realiseren.</p> <p>Reclamanten verzoeken de bestaande bouwrechten te behouden.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Bestemming Landgoed versus Buitenplaats <i>Met de bestemming 'Landgoed' op Wulperhorst is sprake van één landschappelijke eenheid op het terrein. De vigerende bestemming 'Buitenplaats' voldeed met name niet optimaal in verband met de natuurkokers en hooilanden op het landgoed, ten dienste van natuurontwikkeling. De vigerende bestemming 'Buitenplaats' strookte niet 100% met dat gebruik. Het landgoed heeft daarmee ook een ander karakter dan de buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande. In paragraaf 4.2.6 van de toelichting is ook gemotiveerd waarom voor de bestemming 'Landgoed' is gekozen. Er is nu bovendien sprake van één landschappelijke en cultuurhistorische eenheid in het bestemmingsplan met één bestemmingsvlak 'Landgoed'. In het vigerend bestemmingsplan was de grens tussen 'Buitenplaats' en de natuurbestemming willekeurig opgenomen en was sprake van twee bestemmingen voor hetzelfde landgoed. De bestemming van landgoed Wulperhorst is in het ontwerpbestemmingsplan hiermee nader gespecificeerd op het landgoed. Het vermeldt in de Nota van Uitgangspunten dat de vigerende bestemming wordt overgenomen en vertaald naar de huidige standaarden, sluit dit niet uit.</i></p> <p><i>De stelling van reclamant dat daarmee de gebruiksmogelijkheden worden ingeperkt is niet juist. Reclamant geeft aan dat punt a van de regels niet overeenkomt met de vigerende regeling</i> <i>In het ontwerpplan is voor a navolgende opgenomen:</i></p> <p>a. <i>de instandhouding, herstel en ontwikkeling van landgoed Wulperhorst met ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouwen, het historisch tuin- en parkontwerp met waterpartijen, bossen en lanen, centrale as (kanaal), open landbouwgronden (weiden), landschapselementen en padenstelsel;</i></p> <p><i>Reclamant meldt dat niet geheel duidelijk is wat hieronder moet worden verstaan en pleit voor het één op één overnemen van de vigerende regeling. In het vigerend plan was voor dit onderdeel een zeer uitgebreide omschrijving opgenomen, verwoord in de beschrijving in hoofdlijnen.</i></p> <p><i>In de doeleinden van het vigerend plan is bij 'Buitenplaats' opgenomen: De voor buitenplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i></p> <p>1. Buitenplaatsen met cultuurhistorische, landschappelijke en bos- en natuurwaarden, zoals onder B nader beschreven;</p> <p><i>Onder B is in het vigerend bestemmingsplan de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Het beleid is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waarbij voor Wulperhorst het volgende is opgenomen:</i></p>

Monumentale bebouwing:

Op het terrein zijn nog het hoofdgebouw en het koetshuis van het landgoed aanwezig. Het hoofdgebouw (Villa Wulperhorst) is een rijksmonument.

Tuin en parkbos:

De parkaanleg is van de hand van K.G. Zocher en kent een ruime opzet van bossen, vijvers, centrale as (kanaal) en weiden (rijksmonument).

Een groot deel van de aanleg is bebost en om die reden ecologisch waardevol, het centrale deel is meer parkachtig van opzet. Ook kent het complex enkele waardevolle lanen langs de zuidelijke grens van het terrein en ten noorden van het park. Vanaf de Villa Wulperhorst loopt er zichtlijnen naar Slot Zeist.

Toetsingskader:

Vorenstaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden dienen als toetsingskader bij de beoordeling van bouwaanvragen en vrijstellingen (zie lid 2, onder A en B), voor het stellen van nadere eisen aan de omvang en situering van de bebouwing (zie lid 2, onder C), en bij de beoordeling van een verzoek om aanlegvergunning (zie lid 4).

Afwegingskader:

- 1. Van grote cultuurhistorische waarde zijn de in de parkgebieden aanwezige hoogteverschillen en waterpartijen, de situering van de hoofdgebouwen en het daarmee samenhangende hoofdpadenstelsel. Deze opzet dient te worden gehandhaafd. Wijzigingen in de bestaande opzet zijn alleen toegestaan indien:
 - a. deze van ondergeschikte invloed zijn, dan wel;*
 - b. is aangetoond dat zij bijdragen aan het herstel van de oorspronkelijke opzet van het landgoed c.q. de buitenplaats.**
- 2. Op de voor buitenplaats aangewezen gronden is de aanleg van terrassen, onverharde wandelpaden, onverharde of halfverharde parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners en parkmeubilair in beginsel niet bezwaarlijk, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden. Overige voorzieningen zoals parkeerterreinen voor bezoekers, recreatieve (half)verharde paden zijn slechts toelaatbaar indien is aangetoond dat één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van landschappelijke en met name cultuurhistorische waarden. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt de voorkeur gegeven aan halfverharding boven gesloten verharding.*
- 3. Bij het kappen en aanplanten van houtgewas op de in lid 1 bedoelde gronden dient rekening te worden gehouden met het beeldbepalende karakter van de aanwezige bomen en beplantingen. Met name de omvang en ouderdom (monumentaliteit) zijn van belang bij de verlening van een vergunning. Daarnaast speelt de cultuurhistorische waarde van de parkachtige terreinen een belangrijke rol bij de vergunningverlening. Een aanlegvergunning kan alleen worden verleend indien is aangetoond dat één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van het buitenplaatskarakter (bijvoorbeeld zichtlijnen), zoals onder meer aangegeven op de kaart voor ruimtelijke karakteristiek.*
- 4. Bij het oprichten van erfafscheidingen dient de migratiefunctie voor inheemse fauna veilig te worden gesteld, dan wel een bijdrage te worden geleverd aan het herstel van ecologische relaties, zoals de aanleg van faunapassages.*

Bestemmingsplannen anno 2018 kennen geen beschrijving in hoofdlijnen meer. Zoals genoemd is nu gekozen voor de bestemming 'Landgoed', waarbij voorgaande beschrijving in hoofdlijnen feitelijk is samengevat onder punt a van de

	<p><i>bestemmingsomschrijving. Zie hier de vertaling naar de huidige standaarden.</i></p> <p><i>Het gehele landgoed is tevens, gelijk aan het vigerend bestemmingsplan, opgenomen in de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Ingrepen en nieuwe ontwikkelingen worden getoetst door de gemeentelijke monumentencommissie. In die toets komt onder meer ook de eigen cultuurhistorische waarden nadrukkelijk aan de orde. Deze staan omschreven in de redengevende beschrijving van het landgoed.</i></p> <p><i>Er is geen sprake van een beperking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Verschil zit met name in het gegeven dat in de bestemming Landgoed, het gebruik van natuurakkers en hooilanden, beter is vastgelegd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en er nu sprake is van één landschappelijke en cultuurhistorische eenheid.</i></p> <p>Bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Landgoed'</p> <p><i>In het ontwerpplan is onder artikel 10 lid 2 sublid 2 onder f, de volgende bepaling opgenomen:</i></p> <p><i>f. de bestaande oppervlakte van met vergunning gerealiseerde woningen mag maximaal 10% worden uitgebreid, waarbij geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvormen en dakhellingen moeten worden voortgezet.</i></p> <p><i>In het vigerende bestemmingsplan was onder artikel 2.4, lid 2 onder sub f opgenomen:</i></p> <p><i>f. de bebouwing die niet als monument op de plankaart is aangegeven mag binnen het bouwvlak maximaal 10% worden uitgebreid, waarbij de bestaande goot- en nokhoogtes, kapvormen en dakhellingen moeten worden voortgezet.</i></p> <p><i>De stelling van reclamant dat de bouwrechten in dit geval zijn ingeperkt is correct. Het vigerende bestemmingsplan spreekt immers over bebouwing in zijn algemeenheid en het ontwerpplan over met vergunning gerealiseerde woningen. Dit zal worden hersteld. Hiervoor zal een specifieke bouwaanduiding worden opgenomen op de verbeelding ter plaatse van het bouwvlak waarin het oude koetshuis, de kapschuur en de paardenstal gelegen zijn. In de regels zal worden opgenomen dat in afwijking van het bepaalde onder f, de oppervlakte van woningen ter plaatse van de aanduiding niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bebouwing, vermeerderd met 10%, waarbij de bestaande goot- en nokhoogtes, kapvormen en dakhellingen moeten worden voortgezet. Op deze wijze blijven de bestaande bouwrechten uit het vigerende bestemmingsplan behouden.</i></p>
<p>Conclusie:</p>	<p><i>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding en regels.</i></p>

2.20 Zienswijze 20

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Driebergseweg 13a.

<p>Zienswijze:</p>	<p>Reclamant wenst het perceel aan de Driebergseweg 13a te Zeist te wijzigen in Wonen/huisvesten voor senioren in de vorm van appartementen.</p> <p>Verzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergroten woonvlak naar 15 x 24m = 360m² zodat 8 appartementen kunnen worden ontwikkeld. • Aan de achterzijde een ontsluiting voor de fiets en voetganger naar het naastgelegen perceel waar de verzorgingshuizen van Heerewegen en Bovenwegen zijn.
---------------------------	---

	Opmerkingen: het perceel van Driebergseweg 11c en de percelen van Heerewegen en Bovenwegen zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Het verzoek van reclamant komt er op neer dat de bestaande woning op het perceel Driebergseweg 13a wordt gesloopt of sterk vergroot, ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw. Het beleid van de gemeente ten aanzien van nieuwe woningen in het buitengebied is echter restrictief. Dit is in lijn met het provinciaal beleid. In het algemeen geldt dat de gemeente geen nieuwe woningen toestaat in het buitengebied. Alleen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte of splitsen van monumentale panden, kunnen onder voorwaarden één of meerdere nieuwe woningen worden toegestaan. Het verzoek van reclamant voldoet hier niet aan. Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend.</i></p> <p><i>Zoals in paragraaf 1.2 van de toelichting is vermeld, is het gebied Warande Heerewegen buiten het bestemmingsplan gelaten, omdat hiervoor recent al een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Om die reden zijn de percelen Driebergseweg 11c en de percelen van Heerewegen en Bovenwegen niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.</i></p>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.21 Zienswijze 21

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Rijnsoever 1a.

<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamanten verzoeken om een extra bouwkaavel op het perceel Rijnsoever 1a met als onderbouwing:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor de rood-voor-rood regeling worden alleen de m² dakoppervlakte van de te slopen bedrijfsopstallen meegenomen (1870 m²). Het dak van het voormalige kantoor (338 m²) wordt niet meegeteld. Feitelijk verdwijnt het als agrarische bebouwing. Dat er niet fysiek gesloopt wordt, doet niet ter zake. Reclamanten zijn van mening dat er 2208m² dakoppervlakte uit de agrarische bestemming gehaald wordt. 2. Voor kassen geldt dat er 5000m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor 1 woning. Een afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. In de Ruimtelijke Onderbouwing Tolakkerlaan 7 te Zeist worden ondanks te weinig m² toch 2^e bouwkaavels opgevoerd met als motivatie dat de ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk wordt verbeterd. 3. In het ruimtelijk kwaliteitsplan dat is opgesteld voor het perceel Rijnsoever 1a i.v.m. de 2^e extra bouwkaavel, staat dat de huidige bedrijfswoningen verplaatst zou moeten worden. Hierdoor ontstaat een extra forse kostenpost. Reclamanten hebben teruggegrepen naar een eerder gemaakt ruimtelijk plan en dit ingebracht in de zienswijze. Reclamant is van mening hiermee wel in aanmerking te komen voor een 2^e extra bouwkaavel. Er ontbreken nog m² dakoppervlakte maar in verhouding tot de situatie aan de Tolakkerlaan 7, is dat een stuk minder. Door de sloop van de voormalige varkensstallen en het verdwijnen van een groot deel van de erfverharding, verbetert de ruimtelijke kwaliteit aan de Rijnsoever 1A te Zeist. Ter verduidelijking heeft reclamant
--------------------	---



	<p>een figuur van de gewenste situatie ingevoegd (zie hiernaast).</p> <p>Reclamanten verzoeken om een 2^e extra bouwkavel te verstrekken overeenkomstig het bijgevoegde ruimtelijke kwaliteitsplan.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Reclamant vraagt om een extra woonkavel, boven op de toegekende grotere woning in het voormalig kantoorpand van de Kl. De extra woning zou aan de oostzijde van de bestaande voormalige bedrijfswoning gerealiseerd kunnen worden.</i></p> <p><i>De gemeente heeft medewerking verleend met een maatwerkoplossing voor een functiewijziging van het voormalige agrarisch bouwperceel aan de Rijnsoever 1a. De bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning en er wordt in totaal 1.870 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd binnen het voormalige kantoorpand met een inhoud van 1.200 m³. Laatstgenoemde wordt behouden en omgebouwd tot woning. Conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening is bij sloop van 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Er wordt met het toegekende initiatief voldaan aan de sloopverplichting voor de realisatie van één nieuwe woning (1.875 m² sloop voormalige agrarische bebouwing), maar de maximale inhoud van de nieuwe woning in het voormalige kantoorpand, zou conform de regels maximaal 600 tot 800 m³ mogen bedragen, terwijl bij reclamant middels de maatwerkoplossing dus 1.200 m³ wordt toegestaan.</i></p> <p><i>Reclamant wenst als het ware nog meer maatwerk en brengt onder meer in dat het dakoppervlak van het kantoor ook mee kan worden geteld in de m² sloop, omdat dit pand wordt onttrokken aan de agrarische bestemming. Hiermee zou 2.208 m² worden gesloopt. Deze stelling is echter niet terecht, aangezien de provinciale regels duidelijk melden dat alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen moet worden gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of de bedrijfswoning. In tegenstelling tot de stellingname van reclamant doet fysieke sloop er wel degelijk toe.</i></p> <p><i>De voorgenomen maatwerkinvulling, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, heeft na overleg de goedkeuring van de provincie Utrecht. Het toekennen van de gevraagde extra kavel impliceert dat met de sloop van 1875 m² een extra woning met een inhoud van 1.200 m³ én een extra woning tot 800 m³ mogelijk zou worden. Deze toevoeging staat niet in verhouding tot de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst en de provinciale regeling.</i></p> <p><i>Verwezen wordt ook naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 24, waar bezwaar wordt aangetekend tegen de landschappelijke inpassing van het perceel.</i></p> <p>Raadsbehandeling vaststelling bestemmingsplan <i>Voor het perceel Tolakkerlaan 7 heeft initiatiefnemer van het betreffende perceel, in de ronde tafel gesprekken met de gemeenteraad d.d. 10 januari 2019, gevraagd om een gewijzigde kavelindeling. Niet langer twee, maar één grotere woning van maximaal 1.000 m³ aan de noordzijde van het perceel wordt voorgestaan. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 19 februari 2019 een amendement aangenomen, waarmee een nieuwe kavelindeling van het perceel Tolakkerlaan 7 mogelijk is gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 3.3 van deze nota van zienswijzen.</i></p>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.22 Zienswijze 22

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Tolakkerlaan 3, 7 en 15 en Bisschopsweg 7.

<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>Reclamant exploiteert aan en nabij de Tolakkerlaan 15 te Zeist een fruitteeltbedrijf. Dit bedrijf is voor reclamant het hoofdinkomen. Gezien de oppervlakte aan boomgaarden is intensieve teelt noodzakelijk om een volwaardig inkomen uit te halen.</p> <p>Het ontwerpplan voorziet o.a. in diverse mogelijkheden die bijdragen aan een duurzame en toekomstgerichte inrichting voor het plangebied. Reclamant zou graag gebruik maken van enkele mogelijkheden.</p> <p>Het ontwerpplan maakt ook de realisatie mogelijk van nieuwe woningen op gronden grenzend aan de fruitboomgaarden van reclamant. Reclamant is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen en dat de beoogde ontwikkeling de agrarische bedrijfsvoering ernstig zal gaan belemmeren. Tevens voldoet de beoogde ontwikkeling op een aantal punten niet aan het vigerende beleid.</p> <p>Bouwvlak</p> <p>Reclamant wil graag gebruik maken van de mogelijkheid om het agrarisch bouwvlak te vergroten tot max. 1,5 ha. Reden hiervoor is de beoogde bouw van een koelcel met sorteerruimte en kantoor, de ontwikkeling van nevenactiviteiten op de agrarische bedrijfslocatie en de realisatie van permanente teelt-ondersteunende voorzieningen.</p> <p>Hier wil reclamant inspelen op de opkomende lokale afzetmarkt en het versterken van de boer-burger relatie. Reclamant wil graag uitbreiden met een theetuin en aanverwante zaken; hiervoor moet het parkeren binnen het bouwvlak plaatsvinden. Samen met de ontwikkeling van de nevenfuncties, is een uitbreiding in westelijke richting noodzakelijk.</p> <p>Om in te spelen op de veranderingen in de markt is het aanbieden van verscheidenheid van belang. Omdat de vraag naar aardbeien en kersen groot is, wil reclamant de teelt hiervan uitbreiden. Samen met teelt-ondersteunende voorzieningen is uitbreiding van het bouwvlak in oostelijke richting wenselijk.</p> <p>De huidige bedrijfslocatie is gelegen op een relatief klein bouwvlak waar nauwelijks ruimte is voor uitbreiding. De appels worden opgeslagen op de bedrijfslocatie; de opslag en het sorteren van peren vindt plaats op een andere locatie in Leusden. Reclamant zou dit graag op de eigen bedrijfslocatie willen laten plaatsvinden. In de nieuwe koelschuur zal ook het kantoor komen; dit alles t.b.v. een duurzame en toekomstgericht bedrijfsvoering. Uitbreiding van het bouwvlak in oostelijke richting is dan ook wenselijk.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Reclamant verzoekt om een uitbreiding van het bouwvlak in oostelijke en westelijke richting tot een omvang van 1,5 ha. Reden is de bouw van een koelcel met sorteerruimte en kantoor en de ontwikkeling van nevenactiviteiten. Reclamant wil uitbreiden met de teelt van aardbeien en kersen, waarin gebruik wordt gemaakt van permanente teelt-ondersteunende voorzieningen. Omdat deze alleen toegestaan zijn binnen een agrarisch bouwvlak, is een uitbreiding van het bouwvlak in oostelijke richting nodig.</i></p> <p><i>Reclamant kan gebruik maken van de algemene wijzigingsbevoegdheid om het agrarisch bouwvlak te vergroten tot maximaal 1,5 ha zoals opgenomen in artikel</i></p>

	<p>3.8.2. Van belang daarin is een goede onderbouwing, een concreet inrichtingsplan en landschappelijk inpassingsplan, waarin de verschillende belangen en ruimtelijke en milieugevolgen inzichtelijk worden gemaakt. Van een dergelijk concreet plan is thans nog geen sprake. De gemeente staat, gezien artikel 3.8.2. op voorhand niet negatief tegenover een uitbreiding, maar het voert te ver om zonder een degelijke onderbouwing en concreet inrichtingsplan dit op basis van een wens in de zienswijze van reclamant te honoreren.</p>
Zienswijze:	<p>Tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen</p> <p>Het ontwerpplan biedt de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan. Voorwaarde is o.a. dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.</p> <p>De locatie van reclamant is gelegen in 'landschapstype slagenlandschap' waarbinnen extra rekening moet worden gehouden met specifieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden.</p> <p>Reclamant vraagt zich of het gebruik hagelnetten/vogelnetten over de boomgaard, past binnen dit landschapstype.</p> <p>Het is voor reclamant van wezenlijk belang om op voorhand te weten of het gebruik van deze voorziening binnen dit landschapstype wordt toegestaan. Reclamant wordt ernstig gedupeerd mocht blijken dat deze netten niet zijn toegestaan binnen dit landschapstype.</p> <p>Reclamant verzoekt om in de planregels op te nemen dat het gebruik van hagelnetten/vogelnetten toe te staan in het 'landschapstype slagenlandschap 1' en dat het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het landschapstype.</p>
Reactie gemeente:	<p>Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen</p> <p>Reclamant verzoekt om in de planregels op te nemen dat het gebruik van hagelnetten/vogelnetten binnen het 'landschapstype slagenlandschap 1' wordt toegestaan en dat het gebruik van hagelnetten/vogelnetten niet leidt tot een onevenredige aantasting van het landschapstype.</p> <p>Op dit onderdeel kan reclamant gebruik maken van de afwijkingsbepaling, zoals opgenomen in artikel 3.4.4. Reclamant kan daarin met een concreet initiatief/voorstel aantonen om welk oppervlak, situering en bouwhoogte en soort voorziening het gaat, waarna er een afweging plaats zal vinden. Het op voorhand melden dat in Slagenlandschap altijd tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten/vogelnetten (tot maximaal 7 meter hoogte) zijn toegestaan, doet geen recht aan de situatie. Ook in deze staat de gemeente niet op voorhand negatief ten opzichte van de wens van reclamant, maar er zal wel een goede onderbouwing en een concreet voorstel nodig zijn voor de belangenafweging, waarin getoetst wordt op de punten onder a t/m d in artikel 3.4.4.</p>
Zienswijze:	<p>Afstand nieuwe woningen tot bestaande boomgaard</p> <p>De realisatie van nieuwe woningen wordt gerealiseerd binnen 50 meter van de bestaande boomgaard. Reclamant is van mening dat een goed woon- en leefklimaat onvoldoende kan worden gewaarborgd.</p> <p><u>Ontbreken locatie specifieke onderzoeken</u></p> <p>In de RO's 'Bisschopsweg 7 te Zeist', 'Tolakkerlaan 7 te Zeist' en Tolakkerlaan 3 te Zeist', die als bijlagen zijn ingevoegd, staat dat wordt afgeweken van de minimale afstand van 50 meter. Voorwaarde hiervoor is dat een middels locatie specifiek onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.</p> <p>Alleen voor de locatie Tolakkerlaan 7 is een locatie specifiek onderzoek verricht. Volgens de RO Tolakkerlaan 3 volstaat dit onderzoek ook voor nr. 3 omdat het</p>

	<p>dezelfde boomgaard betreft. Reclamant betwijfelt dit.</p> <p>Bij de RO Bisschopsweg 7 is geen onderzoek toegevoegd. Door toepassing van een houtwal met een hekwerk van klimop, zou het plan voldoen aan de vereiste om een driftreducerende werking te verkrijgen.</p> <p>Reclamant is van mening dat voor de Tolakkerlaan 3 en Bisschopsweg 7 ook onderzoek moet worden uitgevoerd.</p>
Reactie gemeente:	<p>Afstand nieuwe woningen tot bestaande boomgaard <i>Naar oordeel van reclamant is onvoldoende gewaarborgd dat er ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, aangezien hiervoor normaliter een spuitvrije zone van minimaal 50 meter wordt gehanteerd.</i></p> <p><i>Ontbreken locatie specifieke onderzoeken</i> <i>Voor de locaties Tolakkerlaan 3 en Bisschopsweg 7 zijn geen locatie specifieke onderzoeken uitgevoerd, maar is aangesloten bij het onderzoek voor Tolakkerlaan 7.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van de zienswijze is voor de voornoemde locaties alsnog een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd. De rapportages van de onderzoeken worden toegevoegd als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwingen voor Tolakkerlaan 3 en Bisschopsweg 7. De resultaten van de onderzoeken leiden niet tot andere inzichten. Met het treffen van maatregelen op Tolakkerlaan 3 en Bisschopsweg 7 is sprake van een goed woonmilieu en leveren de nieuwe woningen geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van reclamant.</i></p>
Zienswijze:	<p><u>Gebruik standaardtabellen en controlemetingen</u> In het rapport van SPA WNP ingenieurs wordt uitgegaan van standaardtabellen uit wetenschappelijk onderzoek. Deze onderzoeken/rapporten zijn gebaseerd op basis van meetgegevens vanuit een bepaalde proefopstelling. Reclamant is van mening dat onvoldoende is aangetoond dat onderhavige situatie vergeleken kan worden met de proefopstelling.</p> <p>Reclamant verzoekt om op betreffende locaties ook controlemetingen worden uitgevoerd zodat de juistheid van de resultaten kan worden gegarandeerd.</p>
Reactie gemeente:	<p><u>Gebruik standaardtabellen en controlemetingen</u> Reclamant is van mening dat onvoldoende is aangetoond dat het locatie specifieke spuitzone onderzoek voor Tolakkerlaan 7 in Zeist vergeleken kan worden met de proefopstelling uit het gehanteerde wetenschappelijk onderzoek. En vraagt zich af of de uitkomsten van het wetenschappelijk onderzoek wel als uitgangspunt kan worden aangehouden. Verzocht is op locatie controlemetingen uit te voeren om de juistheid van de onderzoeksresultaten te garanderen. Het wetenschappelijk onderzoek dat als uitgangspunt is genomen voor genoemd locatie specifieke spuitzone onderzoek is gebaseerd op metingen en berekeningen. Dit is heel gebruikelijk en deze methode wordt ook in het RIVM onderzoek naar gewasbeschermingsmiddelen en omwonenden gehanteerd (zie www.bestrijdingsmiddelen-omwonenden.nl/Blootstellingsonderzoek/Gebruik_van_metingen_en_rekenmodellen). Want meten kan niet altijd en overal en is bovendien erg kostbaar. Daarom zijn voor momenten en plekken waar geen metingen zijn verricht berekeningen nodig om een schatting te maken van de blootstelling aan bestrijdingsmiddelen van verschillende personen in verschillende situaties. Via veiligheidsfactoren en worstcase benaderingen wordt daarbij met onzekerheden omgegaan. Aangezien de in dit geval gebruikte onderzoeksmethode algemeen gebruikelijk is, zeker in dit type van wetenschappelijk onderzoek, en er daarbij tevens is gewerkt</p>

	<p>met correctiefactoren voor het specifieke geval, heeft het uitvoeren van controlemetingen naar onze mening geen toegevoegde waarde, mocht dat in de praktijk al haalbaar zijn.</p>
Zienswijze:	<p><u>Gebruikte maximale dermale blootstelling</u> Het gehanteerde onderzoek gaat voor de berekeningen uit van een volwassen persoon met een gemiddeld gewicht van 63 kg. Er wordt geen rekening gehouden met risicogroepen. Wanneer wordt uitgegaan van een kind van 2,5 jaar zou volgens het onderzoek van SPA WNP de afstand tussen de boomgaard en de woonbestemming meer dan 20 meter moeten bedragen.</p> <p>Reclamant is van mening dat ter plaatse van de nieuwe woningen geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd</p>
Reactie gemeente:	<p><u>Gebruikte maximale dermale blootstelling</u> Het fruitbedrijf is van mening dat er ter plaatse van de nieuwe woningen geen goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd omdat:</p> <p>a. er in het onderzoek wordt uitgegaan van een volwassen persoon, wat niet representatief is voor risicogroepen en in het bijzonder jonge kinderen. Met een rekenvoorbeeld is duidelijk gemaakt dat de AEL voor een kind van 2,5 jaar 1,3 mg/dag bedraagt, tegenover 6,3 mg/dag voor een volwassene. Het verschil is een factor 4,8 (6,3/1,3) en als gevolg daarvan zou de afstand tussen de boomgaard en de woonbestemming meer dan 20 meter moet zijn.</p> <p>b. het de vraag is of er in de woningen geen opeenhoping van stoffen plaatsvindt, waardoor de AEL wordt overschreden. Dit aspect is niet onderzocht.</p> <p>In blootstellingsonderzoek wordt rekening gehouden met gevoeliger personen dan gemiddeld door te werken met een veiligheidsfactor 10. Dat is ook in het wetenschappelijk onderzoek gedaan dat als uitgangspunt voor het locatiespecifieke spuitzone onderzoek is gebruikt. Ook voor jonge kinderen is dat ruim voldoende, zoals uit het rekenvoorbeeld volgt, want daaruit volgt een factor 4,8 (en valt binnen de aangehouden marge van een factor 10). Om die reden is het uitgevoerde locatiespecifieke spuitzone onderzoek naar onze mening adequaat en blijft de conclusie dat er sprake is van een goed verblijfklimaat.</p> <p>Het Rivm doet momenteel onderzoek naar de blootstelling van omwonenden aan gewasbeschermingsmiddelen. Daarbij kijkt men niet alleen naar drift, maar ook naar andere aanvoerroutes (o.a. insleep van bodemdeeltjes via schoeisel en huisstof). Tot op heden bestaat er op basis van de best beschikbare kennis geen aanwijzing dat ophoping van gewasbeschermingsmiddelen in woningen een maatgevende route is voor blootstelling. Dat is de voornaamste reden dat in het onderzoek naar de spuitzone alleen aandacht is besteed aan de bewezen verspreidingsroutes en voor het overige wordt teruggevallen op de veiligheidsfactor.</p>
Zienswijze:	<p><u>Cumulatie toxiciteit beschermingsmiddelen</u> In het gehanteerde rapport wordt enkel uitgegaan van de toxiciteit van het middel Captan. De gevolgen van een combinatie en cumulatie van toegestane beschermingsmiddelen en toxiciteit van de verschillende middelen op langere termijn zijn niet onderzocht.</p> <p>De gezondheidsrisico's van de verschillende middelen op langere termijn moeten worden onderzocht, is ook de mening van de Gezondheidsraad. Dezelfde Gezondheidsraad stelt dat de Nederlandse toelatingsprocedure voor gewasbeschermingsmiddelen nog geen aparte beoordeling kent van de risico's</p>

	<p>van omwonenden. De bestaande modellen kennen nog de nodige tekortkomingen. Reclamant is van mening dat de huidige onderzoeken op het gebied van de toxiciteit van gewasbeschermingsmiddelen geen antwoord kunnen geven op de vraag of bij het realiseren van een woonbestemming binnen 50 meter van fruitboomgaard een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Cumulatie toxiciteit beschermingsmiddelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het fruitbedrijf concludeert dan het onderzoek geen antwoord kan geven op de vraag of bij het realiseren van een woonbestemming binnen 50 meter van fruitboomgaard een goed woon- en leefklimaat te garanderen is, omdat:</i> • <i>in het gebruikte wetenschappelijk rapport enkel is uitgegaan van de toxiciteit van het middel Captan. Niet onderzocht is wat de gevolgen zijn van de combinatie en cumulatie van toegestane beschermingsmiddelen</i> • <i>de Gezondheidsraad in haar rapport uit 2014 stelt dat de Nederlandse toelatingsprocedure voor gewasbeschermingsmiddelen nu nog geen aparte beoordeling kent van de risico's van omwonenden en dat bestaande modellen voor de schatting van de blootstelling van omwonenden, omstanders en passanten nog de nodige tekortkomingen kennen.</i> • <i>duidelijk is geworden dat niet de aanwezigheid van gewasbeschermingsmiddelen bepaalt in hoeverre er risico's zijn voor de gezondheid, maar juist de niveaus en de duur van de blootstelling.</i> <p><i>Het Ctgb heeft in 2015 alle gewasbeschermingsmiddelen beoordeeld op gezondheidsrisico's voor omstanders en omwonenden volgens (onder meer) een model van de European Food Safety Authority (EFSA). Op grond van die (her)beoordeling heeft het Ctgb geconcludeerd dat het gebruik van toegelaten gewasbeschermingsmiddelen voor omstanders en omwonenden op (direct) aangrenzende percelen veilig is¹. Het feit dat het Ctgb het gebruik van toegelaten gewasbeschermingsmiddelen veilig voor direct omwonenden acht, terwijl uit ons onderzoek veiligheidsafstanden voortvloeien, hangt samen het gehanteerde worstcasescenario's, waaronder de mogelijkheid dat in de praktijk meerdere gewasbeschermingsmiddelen tegelijkertijd gebruikt kunnen worden. Dat wil zeggen dat in het onderzoek cumulatie wel degelijk is meegenomen (zie bladzijde 19, laatste alinea van rapport 21720192.R01 d.d. 28 november 2017 en opgenomen in bijlage 2 van bijlage 4 ruimtelijke onderbouwing Tolakkerlaan 7 toelichting bestemmingsplan).</i></p> <p><i>Het Ctgb meldt in haar nieuwsbericht "Geen extra risico's gecombineerde blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen" van 7 november 2017 dat het extra risico van gecombineerde blootstelling zeer gering is. Het effect van cumulatie zal volgens het Ctgb voor het overgrote deel binnen de bestaande veiligheidsmarges vallen.</i></p> <p><i>Uit het voorgaande blijkt tevens dat de in 2014 door de Gezondheidsraad gemaakte opmerkingen over de (langdurige) blootstelling van o.a. omwonenden door het Ctgb is opgepakt en sinds 1 januari 2016 wordt meegenomen in de beoordeling². Daar wordt aan toegevoegd dat in de wettelijke gebruiksvoorschriften van de toegelaten gewasbeschermingsmiddelen voor de fruitteelt geen beperkingen worden gesteld aan het gebruik vanwege de aanwezigheid van bijvoorbeeld woningen. Zo nodig kan overigens een bufferzone worden voorgeschreven ter bescherming van de eventuele aanwezigheid van woningen. Voor middelen met de werkzame stof captan, dat de maatgevende stof is voor gezondheidsgevolgen vanwege drift uit fruitboomgaarden, is dat niet het</i></p>

¹ Zie de brief van de voorzitter van het Ctgb van 21 oktober 2015 aan de staatssecretaris van het toenmalig Ministerie van Infrastructuur en Milieu

² De beoordeling vindt plaats volgens de aanbeveling van de Gezondheidsraad in haar rapport "Gewasbescherming en omwonenden" uit 2014

	<i>geval.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<p>Onjuiste toepassing ruimte voor ruimte regeling Het toepassen van maatwerk voor de ruimte voor ruimte regeling Tolakkerlaan 7 is volgens reclamant strijdig met het provinciale beleid. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat niet alle aanwezige kassen/bebouwing hoeven te worden gesloopt. Mede gezien het feit dat op de overige locaties ook sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst maar geen mogelijkheid tot maatwerk wordt gegeven.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Onjuiste toepassing ruimte voor ruimte regeling <i>Het toepassen van maatwerk voor de ruimte voor ruimte regeling Tolakkerlaan 7 is volgens reclamant strijdig met het provinciale beleid.</i> <i>In de toelichting van het bestemmingsplan en in het bijzonder in bijlage 4 is een uitgebreide motivering van de voorgestane ontwikkeling met twee nieuwe ruimte voor ruimte woningen opgenomen. Er wordt inderdaad minder dan 10.000 m2 kas gesloopt dan voorzien in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht (herijking 2016). Daar tegenover staat een landschappelijke kwaliteitsverbetering en een grondsanering die wordt uitgevoerd.</i> <i>Artikel 3.10 van de PRV laat maatwerk toe, wanneer sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat is hier dus het geval. De voorgestane ontwikkeling is ook besproken met de provincie, die kan instemmen. Er is derhalve in het geheel geen sprake van een strijdigheid met het provinciale beleid</i></p> <p>Raadsbehandeling vaststelling bestemmingsplan <i>Voor het perceel Tolakkerlaan 7 heeft initiatiefnemer van het betreffende perceel, in de ronde tafel gesprekken met de gemeenteraad d.d. 10 januari 2019, gevraagd om een gewijzigde kavelindeling. Niet langer twee, maar één grotere woning van maximaal 1.000 m3 aan de noordzijde van het perceel wordt voorgestaan. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 19 februari 2019 een amendement aangenomen, waarmee een nieuwe kavelindeling van het perceel Tolakkerlaan 7 mogelijk is gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 3.3 van deze nota van zienswijzen.</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	<p>Landschappelijke inpassing locaties Reclamant is van mening dat de landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimte kavels meer vruchtetende vogels tot gevolg heeft en derhalve schade voor het fruitteeltbedrijf van reclamant.</p> <p>Reclamant probeert de schadelijke vogels te verjagen middels verschillende technieken. Desondanks blijft reclamant last hebben van schade door deze vogels. Door het creëren van een habitat die meer vruchtetende vogels aantrekt, zal dit direct negatieve gevolgen hebben voor het bedrijf.</p> <p>De aanleg van dergelijke houtwallen is in strijd met de PRV, waarin is opgenomen dat omliggende agrarische bedrijven geen hinder mogen ondervinden.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Landschappelijke inpassing locaties <i>Reclamant is van mening dat de landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimte kavels meer vruchtetende vogels tot gevolg heeft en derhalve schade voor het fruitteeltbedrijf van reclamant. Hiermee is wederom sprake van strijdigheid met de PRV, waarin is opgenomen dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd.</i> <i>De landschappelijke inpassing en in het bijzonder de driftreducerende voorzieningen betreft bladhoudende beplanting en onder meer klimop, hakwallen, etc. Geen planten die bekend staan als vruchtdragend. Wel wordt op enkele locaties zoals de Bisschopweg 7 voorzien in de aanplant van hoogstam fruitbomen. Niet wordt ingezien waarom deze aanplant zal leiden tot meer schade aan het fruitteeltbedrijf. De stelling dat vruchtetende vogels juist gebruik maken</i></p>

	<p>van deze nieuwe bomen aangezien ze hier niet worden verjaagd, en het daarmee rustiger wordt op het fruitteeltbedrijf zou ook opgeld kunnen doen. Daarbij komt dat de burens ook in de huidige situatie kunnen overgaan tot aanplant van vruchtbomen. Verder bestaan er diverse methoden om schadelijke vogels te verjagen. Blijkens de zienswijze past reclamant nu ook al diverse methoden toe. Derhalve is de gemeente van mening dat er geen strijdigheid is met artikel 3.10 van de PRV.</p>
Zienswijze:	<p>Driftreductie</p> <p>Reclamant is van mening dat de vereiste 95% driftreductie van de voorgeschreven driftschermen niet gegarandeerd is omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er in het bestemmingsplan niet beschreven staat welk type gaas/folie moet worden gebruikt; • onduidelijk is waaraan een scherm met klimop moet voldoen; • het de vraag is wie dit (de uitvoering) controleert; • net na aanplant een scherm met klimop nog niet de benodigde driftreducerende eigenschappen bevat.
Reactie gemeente:	<p>Een beschrijving van een driftwerende voorziening wordt doorgaans niet in detail geregeld in een bestemmingsplan. In de regels zijn wel de basisvereisten voor de afscherming vastgelegd, zijnde de hoogte evenals een driftreductie percentage.</p> <p>Op basis van technische informatie van het daadwerkelijk toe te passen materiaal (b.v. winddichtheid) moet de uitvoering van de schermen vastgesteld worden. Aan de hand van dezelfde technische gegevens en opnames in de praktijk, is de juiste toepassing door de gemeente of omgevingsdienst te controleren.</p> <p>Er is rekening mee gehouden dat klimop tijd nodig heeft om het oppervlak van de draagconstructie (hekwerk / gaas) te bedekken. Daarom is in het bestemmingsplan opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas kan worden verleend als een houtwal of singel is gerealiseerd die voldoet aan de benodigde driftreducerende eigenschappen, welke gelegen zijn in een bepaalde hoogte, breedte en een driftreductie van tenminste 95%.</p>
Zienswijze:	<p>Gebruik knalkanon</p> <p>Reclamant verwijst ook op dit onderdeel naar strijdigheid met artikel 3.10 van de PRV, aangezien de nieuwe ruimte voor ruimte woonontwikkelingen niet mogen leiden tot een belemmering van agrarische bedrijven.</p> <p>De gemeente heeft reclamant jarenlang een ontheffing verleend; het bevreemdt reclamant dan ook dat het gebruik van het knalkanon nu ineens niet meer mogelijk is.</p> <p>Reclamant kan niet anders concluderen dat met de komst van de woningen de bedrijfsvoering ernstig wordt belemmerd en dat de ontwikkeling in strijd is met art. 3.10 van de PRV.</p>
Reactie gemeente:	<p>Gebruik knalkanon</p> <p>Ook op dit onderdeel verwijst reclamant naar strijdigheid met artikel 3.10 van de PRV, aangezien de nieuwe ruimte voor ruimte woonontwikkelingen niet mogen leiden tot een belemmering van agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering. Hierbij legt reclamant een relatie met het niet langer verlengen van het mogelijk gebruik van het knalkanon van reclamant.</p> <p>Het gebruik van het knalkanon wordt geregeld middels een ontheffing van de APV. Reclamant heeft een ontheffing van de APV gekregen, maar hier is bezwaar tegen gemaakt en er is door de rechtbank een voorlopige voorziening getroffen. Er moet nog een beslissing op bezwaar worden genomen. Door de voorlopige voorziening kan nu geen gebruik worden gemaakt van de ontheffing.</p> <p>De gemeente is van mening dat het niet langer verantwoord is op deze locatie nog</p>

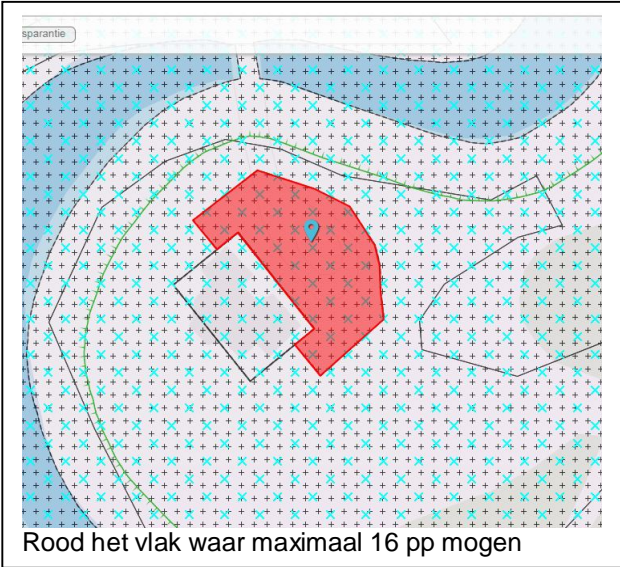
	<p>gebruik te maken van een knalkanon. Onder meer omdat de woonfunctie is toegenomen in het gebied. Los van de mogelijke nieuwe ruimte voor ruimte woningen is al sprake van bestaande woningen van derden in het gebied. Voorbeelden zijn de bestaande woning Bisschopsweg 7, de woningen aan de Lage Grond, de bestaande woningen Tolakkerlaan 3, 5, 7 en 9. Allemaal woningen in de directe nabijheid van het bedrijf. Tevens bestaan er inmiddels ook alternatieve verjaagmethoden en middelen, welke minder hinder opleveren aan mens en natuur. Dat vormt voor de gemeente de reden om, los van nieuwe ruimte voor ruimte woningen, het gebruik van het knalkanon op deze locatie niet langer toe te staan. Derhalve is de gemeente van mening dat er geen strijdigheid is met artikel 3.10 van de PRV.</p>
Zienswijze:	<p>Akoestische onderzoeken In de drie voornoemde RO's is het geluid onvoldoende beoordeeld omdat geen rekening is gehouden met het geluid dat wordt geproduceerd op het fruitteeltbedrijf en in de aangrenzende boomgaarden.</p> <p>De laatste keer dat de gemeente een ontheffing heeft verleend voor het gebruik van een kanon was voor de duur van 5 jaar. Hiertegen is bezwaar aangetekend. De zitting heeft reeds jaren geleden plaatsgevonden maar reclamant is nog steeds in afwachting van de uitspraak. In de inspraaknota stelt de gemeente dat ze ervan uit gaat dat reclamant geen gebruik meer kan maken van het knalkanon. Reclamant echter gaat van het tegengestelde uit; er is nl. niets gewijzigd in de omstandigheden die de houding van de gemeente rechtvaardigt.</p> <p>Omwille van de bedrijfsvoering wordt er meer geluid geproduceerd in de boomgaard waar in de RO's geen rekening mee is gehouden. Dit betreft o.a. geluid van trekkers, motorzagen, bewerkingen die in de ochtend en avond plaatsvinden, beregeningsinstallatie, akoestische verjaagmethoden, beregeningspomp.</p>
Reactie gemeente:	<p>Akoestische onderzoeken Reclamant is van mening dat er in de ruimtelijke onderbouwingen van Tolakkerlaan 3 en 7 en Bisschopsweg 7 geen rekening is gehouden met het geluid van het fruitteeltbedrijf.</p> <p>Voor wat betreft het knalkanon wordt verwezen naar voorgaande beantwoording.</p> <p>Het bouwkegel (bouwvlak) van het fruitteeltbedrijf, waar bedrijfsgebouwen kunnen worden gebouwd, kent op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', een richtafstand van 30 meter. De afstand van de nieuwe woningen op Tolakkerlaan 3 en 7 en Bisschopsweg 7 tot de bouwkegel bedraagt veel meer dan 30 meter. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen vanwege de bouwkegel.</p> <p>Voor wat betreft de activiteiten in de fruitboomgaard die geluid produceren wordt het volgende overwogen. Niet uitgesloten is dat de geluiden die als gevolg van de activiteiten in de boomgaard worden geproduceerd, op sommige momenten hoorbaar kunnen zijn bij de nieuwe woningen. Het is echter niet aannemelijk dat het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen onevenredig wordt aangetast als gevolg van geluid afkomstig van bedrijfsactiviteiten in de fruitboomgaard. Hierbij is ook van belang dat reclamant voor deze activiteiten in de boomgaard op grond van de APV ook bij de bestaande woningen in het gebied geen geluidhinder mag veroorzaken. Reclamant beschikt ook niet over een ontheffing van de APV voor deze activiteiten.</p>

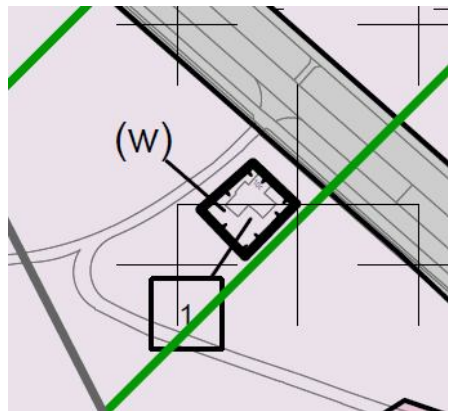
<i>Zienswijze:</i>	<p>Hoogte geluidniveaus Reclamant kan zich niet vinden in de voorkeurswaarde voor geluid van 48dB en een max. toelaatbaar geluidniveau van 53dB. Reclamant is van mening dat hierdoor de bedrijfsvoering ernstig wordt belemmerd; er wordt onvoldoende rekening gehouden met het feit dat er in de boomgaard gewerkt moet worden.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Hoogte geluidsniveaus <i>De geluidsniveaus van 48 dB en 53 dB waar reclamant naar verwijst, komen uit de Wet geluidhinder en hebben alleen betrekking op de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van gezoneerde wegen. Deze geluidsniveaus zijn niet van toepassing op de bedrijfsvoering van reclamant. Hiervoor gelden andere geluidsniveaus, welke onder meer zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	<p>Conclusie Reclamant verzoekt het plan op volgende punten te wijzigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergroting van het bouwvlak van de agrarische bedrijfslocatie tot 1,5 ha; • Mogelijk maken van tijdelijke teelt-ondersteunende voorzieningen binnen het 'landschapstype slagenlandschap 1'. <p>Reclamant is tegen vaststelling van het ontwerpplan in de huidige vorm om voornoemde redenen.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p><i>De zienswijze leidt tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwingen voor Bisschopsweg 7 en Tolakkerlaan 3 die als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen, in die zin dat de locatiespecifieke onderzoeken voor de spuitzones als bijlage worden opgenomen bij deze onderbouwingen en de onderbouwingen hierop worden aangepast.</i></p>

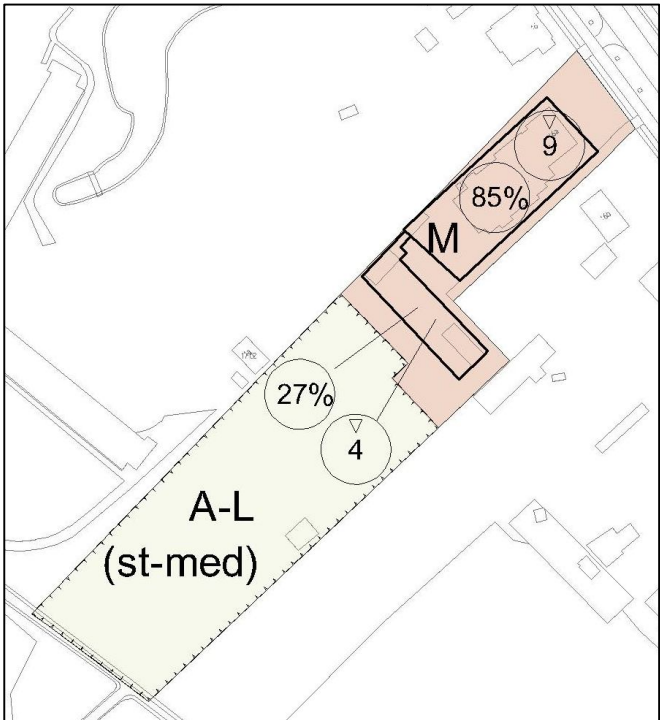
2.23 Zienswijze 23

De zienswijze heeft betrekking op diverse percelen en onderwerpen.

<i>Zienswijze:</i>	<p>Opmerkingen over het participatieproces Reclamanten spreken hun dank uit voor de wijze waarop aandacht is besteed aan de inbreng van reclamanten.</p> <p>Dit geldt echter niet voor de omzetting van de nertsenfarm aan de Bunsinglaan naar wonen. Reclamanten zijn hierover pas geïnformeerd bij de ter inzage legging van het ontwerpplan en zijn van mening dat dit in strijd is met de gemaakte afspraken en participatie.</p> <p>Tevens wijkt de uitwerking van dit plan sterk af van de ruimte voor ruimte regeling wat een grote aantasting betekent voor het buitengebied.</p> <p>Reclamanten zijn van mening dat dit plan als apart plan uit het ontwerpplan moet worden gehaald. Het plan voor bedrijfsbeëindiging en sloop kan via de standaard ruimte voor ruimte regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen maar binnen de geldende kaders.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>De gemeente neemt de opmerking over de samenwerking in dank aan en onderschrijft ook vanuit haar kant de prettige samenwerking. Voor wat betreft de ontwikkeling Bunsinglaan 13 meldt de gemeente dat dit proces later is ingevoegd, op verzoek van eigenaar. Reclamant is hiervan ook op de hoogte gesteld tijdens de overleggen. Doordat het planproces Bunsinglaan 13 later is ingebracht en nog onduidelijk was ten tijde van het voorontwerp was overleg hierover met reclamant niet mogelijk.</i></p>

Zienswijze:	Landgoed De Breul De verbinding tussen de aanduiding D16 en het parkeervlak waarop dit betrekking heeft duidelijker maken.
Reactie gemeente:	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;">  <p>Rood het vlak waar maximaal 16 pp mogen</p> </div> <div style="width: 35%; font-size: small;"> <p><i>In de gebruiksregels is onder artikel 7.5.3 aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen' het aantal parkeerplaatsen niet meer mag bedragen dan is aangegeven. De D-16 op de Breul heeft betrekking op de parkeermogelijkheid, direct noordelijk van het landhuis/buitenplaats, zoals aangegeven in bijgaande figuur. Blijkbaar heeft reclamant gekeken op de pdf van de verbeelding. Reclamant kan in deze beter de digitale kaart op www.ruimtelijkeplannen.nl raadplegen, aangezien met name in de buitenplaatsenstrook veel aanduidingen over elkaar heen lopen en de analoge pdf van de verbeelding verwarring kan opleveren. In de pdf is het aanduidingslijntje verlengd en verplaatst, zodat het beter zichtbaar is.</i></p> </div> </div>
Zienswijze:	Park Schoonoord De woning aan de Dribergseweg krijgt een "tuinrecht c.q. woonvlak" direct langs de oprijlaan. Dit doet afbreuk aan de monumentale waarde en beeldkwaliteit. Verzoek de bestaande situatie blijven bestemmen.
Reactie gemeente:	Park Schoonoord <i>De bestaande woning en woonaanduiding is afgestemd op de kadastrale situatie. Het blijft een functieaanduiding binnen de bestemming Buitenplaats. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan de monumentale waarde en beeldkwaliteit, aangezien de bestemming 'Buitenplaats' bescherming biedt aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Tevens geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2', welke eveneens bescherming biedt aan cultuurhistorische waarden. Desalniettemin bestaat er in dit geval geen bezwaar om de aanduiding 'wonen' zodanig aan te passen, dat deze gelijk komt te liggen met het bouwvlak, hetgeen overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan. De aanduiding ligt dan ook niet meer over de bomenrij langs de oprijlaan. De figuur hiernaast geeft de aangepaste aanduiding weer.</i>
Zienswijze:	Dribergseweg 16a



	<p>Toevoegen van een extra bouwvlak betekent verdere versterking van het buitengebied en verdere druk op het groen. Dit is niet gewenst in het waardevolle overgangsgedebied tussen bos en rivierengebied.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Het gebruik als kantoor is gewijzigd in maatschappelijk, overeenkomstig het huidige gebruik. In het vigerend bestemmingsplan was de achterliggende aanwezige bebouwing niet bestemd. De gemeente wil deze bestaande situatie respecteren, niet langer in het overgangsrecht hebben en positief bestemmen. Het bouwvlak levert geen verdere versterking en druk op het groen op, aangezien er sprake is van het positief bestemmen van bestaande bebouwing. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is laag en afgestemd op de bestaande situatie. Wel zal naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' worden verkleind en op bestaande tuingrens worden afgestemd. Gebleken is dat namelijk dat de bestemming 'Maatschappelijk' te ver in zuidelijke richting is doorgetrokken. De gronden waar de bestemming 'Maatschappelijk' vervalt krijgen overeenkomstig de aangrenzende gronden de bestemming 'Agrarisch – Landschap' met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – meditatieuin'.</i></p> <p><i>Het meest zuidelijke bouwvlak is naar aanleiding van zienswijze nr. 10 ook aangepast, door het bestaande fietsenhok nu in het bouwvlak onder te brengen. Bijgaande figuur geeft de aangepaste verbeelding weer.</i></p> 
<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p><i>Dribergseweg 20 Tallyho cottage</i> Dit huis is gebouwd als één woning. Bij een voorgenomen splitsing zijn bezwaren ingediend en heeft de rechter het beleid 'het is één woning' gesanctioneerd. Het is onjuist dat de woning als twee woningen op de kaart wordt gezet. Het heeft ook nadelige impact op de toch al kleine landschapstuin. Het beleid is dat het aantal woningen in het gebied niet mag groeien.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>In het vigerend plan is sprake van één woning. De bestemmingsplanwijziging voor deze woning is in het verleden ook aangevochten door reclamant. De aanvraag indertijd betrof één woning. De gemeente gaat uit van de situatie ten tijde van de</i></p>

	<i>omgevingsvergunning voor bouwen en het vigerend bestemmingsplan en zal om die reden terugvallen op één woning. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding zal hierop worden aangepast.</i>
<i>Zienswijze:</i>	Koeburgweg 2 Deze woning behoort van oudsher tot de buitenplaats Tallyho cottage. Vanwege de cultuurhistorie is de bestemming Buitenplaats gerechtvaardigd.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Reclamant heeft op dit punt een terechte opmerking. Ook in het vigerend bestemmingsplan was hier sprake van een woning op de buitenplaats, met een buitenplaats bestemming. De verbeelding zal daarop worden aangepast.</i>
<i>Zienswijze:</i>	Aanduiding natuur natuursloot Zeist-West Door strepen van andere aanduidingen is niet duidelijk of de natuursloot ook van de aanduiding NW is voorzien. I.v.m. het verbeterplan voor het water in dit gebied is het zinvol om en de Bisschopswetering (vanaf de Bisschopsweg) en de hele sloot langs Zeist-West van de aanduiding natuur te voorzien.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>De aanduiding 'natuurwaarden' is reeds aanwezig op de natuursloot op de digitale verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl. Echter, op de PDF-kaart is deze niet goed zichtbaar. Dit wordt aangepast.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<u>Opmerkingen over de regels van het bestemmingsplan</u> a. De maximale omvang van woningen 800m³ In het PRV wordt gesproken over 600 tot 800 m ³ als maximale maat mits landschappelijk goed inpasbaar. Het bestemmingsplan licht niet toe waarom 800 m ³ landschappelijk goed inpasbaar wordt geacht. Reclamanten zijn van mening dat een beeldkwaliteitsplan vereist is voor dit bestemmingsplan vanwege een wezenlijk grotere inhoudsmaat. Reclamanten stellen echter voor het bestaande beleid te handhaven nl. 600 m ³ voor een nieuwe woning in het buitengebied. Er kan afwijking verleend worden als uit een ruimtelijke inpassingsplan blijkt dat een grotere woning ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij kan ook onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende landschapstypen. In de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beeldkwaliteit in de toelichting, dat hebben reclamanten niet terug kunnen vinden. Belangrijk blijft dat er een sturings- en toetsingsmogelijkheid is m.b.t. de landschappelijke inpassing van grotere woningen.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Reclamant merkt terecht op dat het belangrijk is dat er een sturings- en toetsingsmogelijkheid is m.b.t. de landschappelijke inpassing van grotere woningen. De gemeente kan zich daarom vinden in het voorstel van reclamant om de maximale inhoudsmaat van 600 m³ uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven en een afwijkingsmogelijkheid bij omgevingsvergunning onder voorwaarden op te nemen voor grotere woningen tot maximaal 800 m³. In deze voorwaarden zal onder meer worden opgenomen dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype niet onevenredig mogen worden aangetast en dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De regels in de bestemmingen 'Wonen – Buitengebied' en 'Agrarisch – Landschap' (bedrijfswoningen) zullen hier op worden aangepast. Het voorgaande geldt overigens niet voor de Ruimte-voor-Ruimte initiatieven aan de Tolakkerlaan 3 en Bisschopsweg 7. Hiervoor geldt bij recht een inhoudsmaat van 800 m³. Bij die initiatieven is immers sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woningen. Correct wordt opgemerkt dat het advies van de welstandcommissie nog niet is opgenomen. Echter, gezien de genoemde aanpassing van de regeling, waardoor per geval sprake is van maatwerk, wordt een dergelijk advies niet langer nodig geacht. Uiteraard zal de Welstandcommissie zoals gebruikelijk is in het kader van</i>

	<p>een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van een woning wel om advies worden gevraagd.</p> <p>Overigens is de gemeente van mening dat 800 m² geen wezenlijk grotere inhoudsmaat is dan 600 m³. Een beeldkwaliteitsparagraaf wordt daarom niet nodig geacht.</p>
Zienswijze:	<p>b. Borging van de landschappelijke inpassing en inrichting</p> <p>Bij het omzetten van agrarisch naar wonen of het uitbreiden van bebouwing wordt in het bestemmingsplan niets gezegd over onderhoud of de instandhouding. Reclamanten zijn van mening dat in de bestemmingsplanbepalingen aan het gebruik van de nieuwe bebouwing de voorwaarde gekoppeld moet worden van het in stand houden van de landschappelijke inpassing conform het inpassingsplan. Zo zijn de nieuwe eigenaren ook medeverantwoordelijk voor onderhoud en beheer.</p>
Reactie gemeente:	<p><i>Gevraagd wordt om in de verschillende bestemmingsplanbepalingen aan het gebruik van de nieuwe bebouwing de voorwaarde te koppelen van instandhouden van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan. Deze voorwaarde is al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In de gebruiksregels is namelijk bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd <u>en in stand wordt gehouden</u> overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan.</i></p>
Zienswijze:	<p>c. Artikel 3.8.7. wijzigen naar wonen Businglaan 13 (sloop nertsenfarm)</p> <p>Reclamanten betreuren het dat er geen interactief proces of vooroverleg heeft plaatsgevonden met de natuur- en milieugroepen voer dit plan.</p> <p>Reclamanten hebben de volgende bewaren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Door hoge woningen, een hoogstamboomgaard en lijnbeplanting zal de openlandschapsbeleving worden aangetast. 2. Er ontstaat een woonenclave midden in het open buitengebied van de Tiendweg en de Busing. Een gebied dat door velen wordt geroemd. 3. Het bouwen van 3 nieuwe woningen, het in standhouden van de bestaande woning alsook een agrarisch bedrijfsgebouw met 3 appartementen, is meer dan een onevenredige uitbreiding. 4. Het plan voldoet niet aan de eis van de PRV dat alle voormalige agrarische bebouwing moet worden gesloopt. Het handhaven van het gebouw betekent ook het verleggen van de toegangsweg met als gevolg bomenkap, en een sloot die in een duiker gelegd moet worden. Het te handhaven gebouw zou minstens moeten meetellen voor één woning en er moet een oplossing gevonden worden voor de bomenkap. 5. Er wordt met twee maten gemeten. Vergelijk andere plannen waar wel alle agrarische bebouwing wordt gesloopt. 6. Recreatieappartementen zijn in het bestemmingsplan niet omschreven. De realisatie van drie recreatieappartementen past niet in de bestemming Wonen Buitengebied. 7. De sloop van 4000 m² sheds voor nertsen is niet hetzelfde als de sloop van 4000 m² schuren zoals in de Ruimte voor ruimteregeling eigenlijk bedoelt. 8. De exacte oppervlakteberekening is niet inzichtelijk gemaakt. Reclamanten ontvangen graag alsnog de concrete oppervlakteberekening zodat hierover een nadere zienswijze ingediend kan worden. 9. Het gebied van de sheds wordt deels vervangen door veel hogere woningen waardoor het uitzicht op de bossen van de Heuvelrug worden aangetast. 10. Woningen van 800 m³ helpen niet mee aan een goede landschappelijk inpassing. 11. Reclamanten pleiten ervoor de woningen compacter te maken en direct te plaatsen voor en achter de huidige bedrijfswoning.

	<p>12. De opgenomen hoogstamboomgaard doet afbreuk aan de openheid van het landschap. Hier zou open weidegebied moeten worden gecreëerd. De bestemming Natuur of Agrarisch met natuurwaarden is hier gewenst om ruimte te boeken.</p> <p>13. De effecten op de ecologische verbinding tussen Rijnwijk en Blikkenburg zijn niet onderzocht. Deze verbinding loopt door open gebied en de relatief rustige nertsenfarm wordt vervangen door veel menselijke aanwezigheid. De effecten hiervan moeten worden bekeken. En bekeken moet worden hoe deze het beste in het landschappelijk inpassingsplan kunnen worden meegenomen.</p> <p>14. De opgenomen zonnepanelen in een opstelling op de grond, leveren een niet al te fraai beeld. Bij een andere situering van de woningen, zouden de panelen makkelijk op het dak kunnen.</p> <p>15. In het project is een vijver opgenomen. Hoe wordt deze van water voorzien? Als deze vijver door drainerende werking bijdraagt aan de verder vergroting van de verdroging in de omgeving, is dit geen goed plan. Heeft er een hydrologische toetsing van de effecten plaatsgevonden? Komt er natuurbeheer op de vijver? Hierover zijn te veel onduidelijkheden.</p> <p>16. Er wordt geprobeerd om de grenzen van het provinciaal beleid op te rekken door “extra’s” in het bestemmingsplan op te nemen. Het op deze wijze gebruiken van de Ruimte voor ruimteregeling schept zeer ongewenste precedënten.</p> <p>Reclamant is van mening dat deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan gehaald moet worden.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Reclamant kan zich om een groot aantal redenen niet vinden in de mogelijke ruimte voor ruimte ontwikkeling die hier plaats kan vinden. Reden is dat men niet kan onderschrijven dat m2 sheds gelijk zouden zijn aan normale agrarische bebouwing, er geen sprake is van een goede landschappelijke inpassing en er te veel bebouwing en recreatieappartementen toegestaan worden.</i></p> <p><i>De gemeente heeft het landschappelijk inpassingsplan opgesteld, onder meer in overleg met de landschapscoördinator. Ook de gemeente begrijpt dat de gekozen kavel, dieper in het buitengebied, conform de huidige situatie, niet de meest optimale inrichting van het buitengebied tot gevolg heeft. Tegelijkertijd geldt dat de gemeente en eigenaar/initiatiefnemer wel gebonden zijn aan de huidige situatie en de grondeigendommen. Vanuit dat oogpunt is een belangenafweging gemaakt en is gekozen voor de ontwikkeling, conform het landschapsplan dat bij het bestemmingsplan is gevoegd. De gemeente onderschrijft niet de stelling van reclamant dat m2 sheds niet hetzelfde zijn dan normale agrarische bouwwerken. Conform de ruimte voor ruimte-regeling uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening gaat het om bebouwing, waaronder ook sheds vallen. Het aantal m2 is aangegeven in bijlage 6 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Het realiseren van 3 recreatieappartementen en het niet slopen van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is inderdaad niet in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De mogelijkheid voor de recreatieappartementen zal daarom uit de wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt. Tevens zal in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen dat alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die kunnen worden aangemerkt als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) en, gezien de oppervlaktebepalingen van de bestemming ‘Wonen-Buitengebied’, als zodanig mogen worden aangemerkt. Bijlage 6 van de planregels heeft dan geen functie meer en kan vervallen.</i></p>
<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>d. Art. 3.5.4. Bunsinglaan 17 paardenhouderij / manegebak</p>

	<p>Een wedstrijdbak met verlichting en hoge omheining niet past in dit open gebied. De ontwikkelingen moeten binnen het huidige agrarische bouwvlak plaatsvinden. Een manegebak moet goed worden ingepast.</p> <p>Het inrichtingsplan spreekt over 'wedstrijdbak', wat zijn de planologische gevolgen voor het gebruik? Dit in relatie tot de planvoorschriften die uitgaan van recreatief gebruik.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>In het agrarisch bouwvlak is de mogelijkheid opgenomen voor een paardenbak. Thans is hier ook al een kleinere bak aanwezig. Bebouwen van de paardenbak is uitgesloten, aangezien deze specifiek is aangeduid op de verbeelding, waardoor hier bijvoorbeeld geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Voor het perceel is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke onder meer voorziet in een goede landschappelijke inpassing van de bak. Voor de realisatie van de inpassing is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De gemeente vindt de bak wel passen bij het huidige gebruik, maar kan zich vinden in de stelling dat verlichting afbreuk doet aan de situatie. Verlichting zal daarom worden uitgesloten.</i></p> <p><i>Verwezen wordt ook naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 12 en 24, waar bezwaar wordt aangetekend tegen de ontwikkelingen op deze bouwkevel. De gemeente zal het bestemmingsplan wijzigen en ter plaatse van de paddock en de stapmolen en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paddock' opnemen, zodat alleen een paddock/stapmolen zijn toegestaan. Ter plaatse is daarmee, gelijk aan de noordoostzijde, geen sprake meer van een bouwmogelijkheid voor gebouwen. In beide situaties zal de realisering van verlichting worden uitgesloten.</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	<p>e. Art. 20.2.1.f. Bisschopsweg 7 bouw compensatiewoningen</p> <p>De verschuiving van agrarisch naar wonen leidt tot intensiever menselijk gebruik. Ter bescherming van de faunapassage moet naast de verplichting van een spuitzone, ook de verplichting worden opgenomen om de oostelijke zijde van het bouwperceel van een deugdelijke perceelafscheiding te voorzien.</p> <p>Ten aanzien van de sloot die is opgenomen in het landschapsplan, zijn reclamanten van mening dat er in algemene zin een verplichting wordt opgenomen voor een scheiding die dit moment in een sloot is uitgewerkt.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Zoals reclamant al constateert, is er in het landschappelijk inpassingsplan een sloot opgenomen als scheiding. De realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan, waaronder dus de sloot, is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve zal deze sloot hier moeten worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden. Daarmee is naar mening van de gemeente sprake van voldoende afscheiding. Om dit te benadrukken zal de sloot op de verbeelding worden voorzien van de bestemming 'Water'.</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	<p>f. Artikelen 29.3 en 30.2.c. parkeernormen waarbij het college kan afwijken</p> <p>Het college kan afwijken van de parkeernormen die de raad heeft vastgesteld mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Reclamanten vinden deze afwijkingsbevoegdheid niet terecht omdat het parkeerbeleid deze mogelijkheid niet kent. De raad heeft bovendien willens en wetens gekozen voor stevige parkeernormen namelijk de "bovenkant" van de CROW-norm. Nu kan het college daarvan gaan afwijken als dit "geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie". Het college zal dan eigen normen gaan stellen namelijk invullen wat een onevenredige inbreuk van de parkeersituatie betekent in plaats van uit te gaan van de bovenkant CROW-normen die de raad heeft vastgesteld.</p> <p>Dit artikel moet worden geschrapt want:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De raad heeft duidelijke keuzen gemaakt voor het parkeerbeleid a.d.h.v. de CROW-normen.

	<p>2. De raad heeft in het parkeerbeleid geen afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Deze bevoegdheid wordt nu zonder verdere beleidsregels wel ingevoerd als deze artikelen worden vastgesteld.</p> <p>3. Beleidsvervaging en beleidsonduidelijkheid, naast de Parkeerbeleidsnota ontstaat nieuw beleid in een bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant stelt dat als de gemeente een afwijkingsmogelijkheid wil creëren, het criterium zou kunnen zijn dat het college mag afwijken, mits dit geen afbreuk doet aan het doel van het beleid in de Parkeerbeleidsnota.</p>
Reactie gemeente:	<p><i>Vrijwel tegelijkertijd (van 26 april tot 6 juni 2018) met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' ter inzage gelegd. In dit plan zijn parkeerregels opgenomen voor de gehele gemeente Zeist, waaronder ook voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. De gemeenteraad heeft dit paraplubestemmingsplan recentelijk vastgesteld, eerder derhalve dan het bestemmingsplan 'Buitengebied', waardoor deze parkeerregels al van toepassing zijn op het plangebied op het moment dat het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt vastgesteld. Gezien dit gegeven en omdat het wenselijk is om binnen de gehele gemeente te beschikken over één uniforme parkeerregeling, zullen de parkeerregels uit het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' worden geschrapt (artikelen 29.3 en 30.2) en worden vervangen door de parkeerregels uit het paraplubestemmingsplan. Dit wordt opgenomen in een nieuw artikel 34 Overige regels. In de parkeerregeling van het paraplubestemmingsplan is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze is echter anders dan die in het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' en luidt als volgt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of</i> ○ <i>voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.</i> <p><i>Met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt.</i></p> <p><i>Er kan alleen in bijzondere gevallen gemotiveerd worden afgeweken of als op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte is voorzien. Ook in de gemeentelijke Bouwverordening waarmee het parkeren altijd werd geregeld zijn dergelijke bepalingen opgenomen. Hiermee verandert dus niets ten opzichte van de gangbare praktijk. Met de vaststelling van het Paraplubestemmingsplan heeft de gemeenteraad deze afwijking bovendien reeds tot gemeentelijk beleid gemaakt. Met de regeling is ook gewaarborgd dat een afwijking pas kan worden toegestaan als de effecten inzichtelijk zijn gemaakt en daarmee afgewogen.</i></p>
Zienswijze:	<p>g. 32.c en 33.1 afwijkingsbevoegdheid 10 procent</p> <p>Het college mag van alle maten met 10 procent afwijken met een maximum van 10 meter. Reclamanten vinden deze afwijkingsbevoegdheid veel te ruim. Deze afwijkingsmogelijkheid is niet voorzien van een toetsingskader of een normstelling. Ook in de toelichting wordt dit niet gemotiveerd. Dit leidt tot willekeur. Artikel 32.b is voldoende met een algemene beperkte afwijkingsbevoegdheid van 2 procent. Die is geschikt om verschillen in maten e.d. op te vangen.</p> <p>Het bezwaar is dan ook dat ontwerpers in de praktijk ontwerpen met in begrip van de afwijkingsmogelijkheid. Bij alles wat in het bestemmingsplan staat, moet dus eigenlijk al 10 procent worden opgeteld.</p>

<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Vermoedelijk doelt reclamant op artikel 32.b in plaats van 32.c. Reclamant heeft dit punt ook ingebracht in de inspraaknota. De gemeente blijft bij haar standpunt. De afwijkingsmogelijkheid 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. Bij de toepassing van de afwijking zal bovendien altijd een belangenafweging plaatsvinden. Ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zal de gemeente bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid namelijk altijd na moeten gaan of het toepassen van de afwijking in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Overigens zat eenzelfde regeling ook in het vigerend bestemmingsplan.</i></p> <p><i>De gemeente is het met reclamant eens dat een verschuiving van 10 meter van bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en bouwvlakken, welke de wijzigingsbevoegdheid in artikel 33.1 mogelijk maakt, te ruim is. In tegenstelling tot artikel 32.b, kan dit wel een grote ruimtelijke impact hebben. Mede naar aanleiding van zienswijze 24, zal de wijzigingsbevoegdheid daarom zodanig worden aangepast dat grenzen maximaal 2 meter mogen worden verschoven. Gehandhaafd blijft dat de oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% mag worden verkleind of vergroot. Een percentage van 2%, zoals reclamant voorstelt, maakt de wijzigingsbevoegdheid immers vrijwel zinledig.</i></p>
<p><i>Conclusie</i></p>	<p><i>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en verbeelding.</i></p>

2.24 Zienswijze 24

De zienswijze heeft betrekking op diverse percelen en onderwerpen.

In de zienswijze wordt zowel ingegaan op het bestemmingsplan als op het bijbehorende Plan-MER. De zienswijze is in de voorliggende nota integraal beantwoord, oftewel er is zowel een reactie gegeven op de delen van de zienswijze die betrekking hebben op het bestemmingsplan als op delen die gericht zijn op het Plan-MER. Zie ook hoofdstuk 1 van deze nota.

<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>1. Planproces</p> <p>Ten behoeve van de actualisatie van het Bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuidwest 2005 is het volgende proces doorlopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concept Nota van Uitgangspunten: deze nota is opgesteld mede a.d.h.v. interviews met zowel bedrijven als maatschappelijke organisaties die in het plangebied voorkomen. • Inspraakreactie op Nota van Uitgangspunten • Nota van beantwoording – beantwoording inspraakreacties • Aangepaste Nota van Uitgangspunten vastgesteld mei 2016. <ul style="list-style-type: none"> • Er is besloten om voor een tweetal deelgebieden nl. het gebied van de Tolakkerlaan en de Bunzinglaan e.o. een apart interactief gebiedsproces op te zetten. <ul style="list-style-type: none"> • Periode 16 maart t/m 26 april 2017: terzage legging voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West. • Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West: opgesteld n.a.v. de ingekomen reacties. <ul style="list-style-type: none"> • Doorlopen m.e.r.-procedure omdat bepaalde ontwikkelingen in het gebied
---------------------------	--

	<p>gevolgen hebben voor het milieu. Hiervoor is een zg. Notitie Reikwijdte en Detailniveau Plan-MER opgesteld.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reactienota Notitie Reikwijdte en Detailniveau Plan-MER. • Momenteel is het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West ter inzage gelegd inclusief de Plan-MER en de ruimtelijke onderbouwingen voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. <p>Gedurende alle fasen m.u.v. de Plan-MER zijn door de gemeente relevante stakeholders betrokken. Bij het gebiedsproces voor de Tolakkerlaan e.o. is met betrokken eigenaren en belangenorganisaties vrijwel consent bereikt, zij het dat de eigenaar van het fruitteeltbedrijf uiteindelijk niet kon instemmen. Bij het gebiedsproces rondom de Bunsinglaan bleek geen consent mogelijk.</p> <p>Reclamant complimenteert de gemeente voor de open wijze waarop het planproces is vormgegeven.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>De gemeente aanvaardt de waardering in dank en dankt eveneens reclamant voor de vrijwillige tijd die door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is gestoken in de inspraak en overleg</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	<p>2. Inhoudelijke aspecten 2.1 Algemene reactie Reclamant is van mening dat de toelichting een goed beeld geeft van de waarden en functies zoals deze in het buitengebied van de gemeente voorkomen.</p> <p>Reclamant ziet het toch als een gemiste kans om echt tegenwicht te bieden tegen de grootschalige rode ontwikkelingen van de Uithof/USP, teneinde zo een bepaalde balans te bereiken.</p> <p>Gesteld wordt dat het plan in algemene zin conserverend is, toch worden tegelijkertijd ook een relatief groot aantal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.</p> <p>T.a.v. de ruimtelijke ontwikkelingen aan de Tolakkerlaan, is reclamant niet altijd gelukkig met het aantal woningen dat tegenover het amoveren van aanwezige bedrijfsgebouwen staat. Desondanks kan reclamant op een enkele uitzonderling na er uiteindelijk wel mee leven. Mede ook vanwege een zorgvuldige landschappelijke inpassing door de specifiek daarvoor opgestelde inrichtingsplannen.</p> <p>Voor het gebiedsproces aan de Bunsinglaan zijn de bestaande bestemmingen opgenomen.</p> <p>In het bestemmingsplan zijn ook een relatief groot aantal wijzigingen doorgevoerd, mede op verzoek van de diverse eigenaren, belangenorganisaties. Reclamant is van mening dat het wellicht goed was geweest als van alle doorgevoerde wijzigingen alsnog een integraal overzicht was gegeven, zodat het voor derden eenvoudiger was geweest daar een goed beeld van te hebben. In de toelichting wordt eigenlijk alleen op grotere ontwikkelingen/wijzigingen ingegaan.</p> <p>Reclamant blijft t.a.v. het ontwerpplan toch bedenkingen houden bij de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bouwvlakken van grondgebonden bedrijven uit te kunnen breiden tot een oppervlakte van maximaal 1.5 ha.</p> <p>Nog steeds worden de z.g. ‘Kritische Depositie waarden’ voor binnen Natura 2000-gebieden voorkomende kwetsbare habitats overschreden. Aan de uitbreiding van de agrarische bouwvlakken wordt nu wel extra voorwaarden gesteld om een</p>

	<p>verdere toename van de ammoniakdepositie te kunnen voorkomen. Maar gezien de relatieve kleine schaal van het landschap en andere mogelijker effecten blijft reclamant geen voorstander hiervan.</p> <p>Door de Provincie Utrecht wordt samen met de stake-holders een nieuwe landbouwvisie opgesteld. Daarin staat de provincie een landbouwsector voor die economisch rendabel is maar tegelijkertijd ook circulair en klimaatneutraal, die werkt met de natuur en naast hoogwaardig ook andere meerwaarden voor stad en land biedt.</p> <p>Reclamant stelt dan ook de vraag m.b.t. de landbouw of binnen de gemeente Zeist nog steeds ingezet moet worden op schaalvergroting, dus kwantiteit, of juist op kwaliteit.</p> <p>In de gegeven analyses in de toelichting komt dat niet als zodanig naar voren, maar de ervaring van reclamant leert dat de kwaliteit van de natuur met name in agrarisch gebied toch achteruit is gegaan.</p> <p>Reclamant pleit voor een zogenaamde natuur-inclusieve landbouw met dus hoge waarden van natuur en landschap, die dan grondgebonden en circulair is waarbij de geleverde hoogwaardige kwaliteitsproducten lokaal of in ieder geval binnen de regio worden afgezet.</p> <p>Het zou mooi zijn om het buitengebied samen weer tot leven zouden kunnen brengen.</p> <p>In het kader van de nieuwe Omgevingsvisie zou gekeken kunnen worden hoe aan het buitengebied van Zeist een echte groene kwaliteitsimpuls gegeven zou kunnen worden en deze ruimtelijk door te kunnen vertalen.</p> <p>2.2 Specifieke aspecten</p> <p>2.2.1 Toelichting</p> <p>In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (m.e.r., geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels.</p> <p>2.2.1.1 Huidige situatie – hoofdstuk 2</p> <p>Reclamant is van mening dat in de toelichting een goede beschrijving wordt gegeven van de bestaande situatie.</p> <p>2.2.1.2 Beleidskaders – hoofdstuk 3</p> <p>Ook na de aanpassingen die mede op basis van de inspraak hebben plaatsgevonden, kan reclamant zich vinden in hetgeen in dit hoofdstuk naar voren wordt gebracht en hebben geen aanvullende opmerkingen meer.</p> <p>2.2.1.3 Visie, uitgangspunten en bestemmingen – hoofdstuk 4</p> <p>Reclamant mist nog steeds een integrale visie, ook gezien de ontwikkelingen van met name de Uithof/USP en die in de landbouw.</p> <p>Ook is reclamant er geen voorstander van om in het relatief kleinschalige landschap een uitbreiding van de agrarische bouwvakken van grondgebonden agrarische bedrijven tot maximaal 1.5 ha mogelijk te maken.</p> <p>Tevens plaatst reclamant kanttekeningen bij bepaalde andere in het plan opgenomen ontwikkelingen. Reclamant spreekt wel waardering uit voor de wijze waarop de gemeente ook bepaalde waarden beoogt te beschermen.</p>
--	--

	<p>Wat betreft de recreatie is reclamant verheugd dat men binnen de gegeven bestemmingen nu ook voor de aanleg van onverharde paden aan een omgevingsvergunningstelsel gebonden is.</p> <p>2.2.1.4 Milieu- en omgevingsaspecten – hoofdstuk 5 Opvallend is dat pas op het einde van dit hoofdstuk aandacht wordt gegeven aan de opgestelde Plan-MER. Gezien de betekenis die aan de uitkomsten van de Plan-MER kunnen worden gegeven, stelt reclamant eerst de Plan-MER aan de orde.</p> <p><u>Plan-MER</u> Reclamant gaat uitgebreid in op de plan-MER. Bij de twee keuzen of mogelijkheden die op basis van het MER overeind blijven en op basis waarvan eventuele uitbreidingen van agrarische bedrijven nog mogelijk is; worden door reclamant vraagtekens geplaatst.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interne saldering door het nemen van extra maatregelen - Aansluiting bij het PAS <p>Genoemd worden de minder effectieve werking van luchtwassers dan in theorie opgegeven, de juridische vragen die nog steeds voor het PAS (door het Europese hof) moeten worden beantwoord, etc. Belangrijk is dat reclamant ook vanuit dat perspectief pleit voor de keuze van een natuur inclusieve landbouw en niet langer op kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden. Vanuit dat gegeven vraagt reclamant dan ook aan de gemeente om zich op basis van alle nieuwe onderzoeken en ook thans ter beschikking staande gegevens te (her)bezinnen waar zij nu echt met de landbouw binnen de gemeente heen wil en daarover een open dialoog over te voeren. Vergelijkbaar met de open dialoog die daaromtrent in kader nieuwe Landbouwvisie provincie Utrecht plaatsvindt en die uiteindelijk ook een vertaling in de nieuwe Omgevingsvisie/Omgevingsplan van de provincie zal krijgen.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Algemene reactie inhoudelijke aspecten <i>Reclamant spreekt weliswaar waardering uit voor de toelichting, maar ziet het nog steeds als een gemiste kans dat voor het gebied niet een actuele visie is ontwikkeld, ook gezien alle ontwikkelingen die er ook op dit gebied afkomen. Daarbij gaat het dan niet alleen om de transities waar de landbouw voor staat maar ook de stormachtige ontwikkeling van de Uithof/het USP.</i></p> <p><i>In de inspraak op het voorontwerp en nota van uitgangspunten is hierover van gedachten gewisseld. De gemeente begrijpt het standpunt in deze van reclamant, maar heeft ervoor gekozen om niet opnieuw een gebiedsvisie vast te stellen, maar uit te gaan van de vigerende rechten en de visies die er zijn voor het buitengebied als basis te gebruiken, waaronder het Landschapsontwikkelingsplan.</i></p> <p><i>Tevens was het aldus reclamant duidelijker geweest om een aantal ontwikkelingen ook te benoemen in het plan. Nu wordt gesproken van een overwegend conserverend bestemmingsplan, maar is tegelijkertijd tevens sprake van een aantal ontwikkelingen die hetzelfde bestemmingsplan mogelijk maakt. Genoemd worden onder andere de ontwikkelingen aan de Tolakkerlaan en de uitbreiding van de agrarische bedrijven Bunsinglaan 17 en Tolakkerlaan 1 en tuincentrum Abbing.</i></p> <p><i>De gemeente is van oordeel dat de voornoemde ontwikkelingen ook duidelijk zijn verwoord in de toelichting (paragraaf 4.10).</i></p> <p><i>Reclamant maakt vervolgens melding van haar grootste bedenking bij het bestemmingsplan. Namelijk de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de</i></p>

agrarische bouwvlakken van grondgebonden agrarische bedrijven, uit te kunnen breiden tot een oppervlakte van maximaal 1.5 ha.

Reclamant is en blijft van mening dat er, gezien het landschap, alle milieu gevolgen etc., niet op schaalvergroting, dus kwantiteit, maar juist op kwaliteit ingezet moet worden. Mede ook vanwege de grote teruggang van de natuur in het agrarische gebied (weide en akkervogels) in Zeist. Reclamant pleit in dit kader voor een natuurinclusieve landbouw.

Ook dit onderdeel is besproken en eerder ingebracht door reclamant.

De gemeente is van mening dat deze mogelijkheid tot vergroting van agrarische bouwvlakken tot 1,5 ha, die alleen onder voorwaarden met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, voldoende recht doet aan zowel de natuur-, landschap- en milieubelangen als ook de belangen van de agrarische bedrijven. Zoals reclamant al opmerkt is deze regeling ook al opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Daarbij moet ook nog eens in ogenschouw worden genomen dat de provinciale ruimtelijke verordening de mogelijkheid biedt tot agrarische bouwpercelen van 2,5 ha. Nogmaals benadrukt gemeente dat een uitbreiding tot 1,5 ha alleen onder stringente voorwaarden mogelijk is. Ook is vanuit de resultaten van de Plan-MER een emissie-standstill is opgenomen. Verder kan in dit verband opgemerkt worden dat natuurinclusieve landbouw een bedrijfsvoeringconcept is. Bedrijfsvoeringsconcepten worden niet geregeld middels een bestemmingsplan, maar het is aan de ondernemer om invulling te geven aan dergelijke concepten. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' maakt het voor ondernemers mogelijk om invulling te geven aan het concept natuurinclusieve landbouw. Voor toepassing van het concept natuurinclusieve landbouw is het ook wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid om bouwvlakken te vergroten tot 1,5 ha te behouden. Daarbij is immers sprake van een extensiever ruimtegebruik en mogelijk lagere opbrengsten, waardoor het ontplooiën van meer nevenactiviteiten op de bouwkaavel nodig kan zijn. Dit vraagt meer ruimte, waardoor grotere bouwvlakken dan de bestaande bouwvlakken nodig kunnen zijn.

Toelichting, visie en uitgangspunten en Plan-MER

Reclamant gaat ook hier in op de uitbreidingsmogelijkheid tot 1,5 ha voor de grondgebonden agrarische bedrijven en is van mening dat met name het kleinschalige karakter in het westelijke deel in gevaar kan komen.

Reclamant gaat daarbij uitgebreid in op de plan-MER. Bij de twee keuzen of mogelijkheden die op basis van het MER overeind blijven en op basis waarvan eventuele uitbreidingen van agrarische bedrijven nog mogelijk is; worden door reclamant kanttekeningen geplaatst. Ten aanzien van deze kanttekeningen, die betrekking hebben op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en emissie maatregelen (die zijn vastgelegd in de Regeling ammoniak en veehouderij, Rav), merkt de gemeente op dat dit buiten de scope van de bestemmingsplanprocedure valt. Het PAS, de Rav en de handhaving daarvan liggen immers niet ter beoordeling voor in een bestemmingsplanprocedure. Reclamant constateert dat er ten gevolge van de uitbreidingen van agrarische bedrijven die het bestemmingsplan mogelijk maakt negatieve effecten op het NNN kunnen optreden, terwijl er overeenkomstig de PRS 2013-2028 (herijking 2016) aan de gemeenten is gevraagd bij het al dan niet toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen met het NNN nadrukkelijk rekening te houden. De gemeente merkt hierover op dat, zoals reclamant ook al aangeeft, het NNN geen externe werking kent. Het NNN wordt beschermd door het generieke ammoniakbeleid, dat opgenomen is in de Wet ammoniak en veehouderij en het Besluit emissiearme huisvesting. Er is nadrukkelijk rekening gehouden met het NNN, zoals in de PRS is verzocht. In het Plan-MER zijn immers effecten op het NNN beoordeeld en in het bestemmingsplan en Plan-MER is het beleid uit de PRS weergegeven.

	<p><i>Reclamant vraagt aan de gemeente om zich te (her)bezinnen waar zij nu echt met de landbouw binnen de gemeente heen wil en daarover een open dialoog over te voeren. De gemeente onderschrijft het belang voor een open dialoog, maar is wel van mening dat deze discussie en meningsvorming al in de uitgangspuntennota haar beslag heeft gekregen. De gemeente blijft van mening dat zij hierin een goede belangenafweging heeft gemaakt.</i></p>
Zienswijze:	<p><u>Nieuwe ontwikkelingen</u> Wat betreft de gegeven ontwikkelingen kan reclamant zich daar over het algemeen, onder de gegeven voorwaarden, namelijk een zorgvuldige landschappelijke inpassing, mee instemmen. Zij het dat zij bij een aantal van de opgenomen ontwikkelingen toch nog wel bepaalde kanttekeningen heeft.</p> <p><u>Tolakkerlaan 7</u> Het verbaast reclamant dat op basis van de ‘ruimte voor ruimte-regeling’ i.p.v. 1 woning nu 2 woningen mogelijk worden gemaakt. De gemeente motiveert dat door te stellen dan daartegenover een bepaalde kwaliteitsimpuls staat. Reclamant vraagt zich af of de bouw van nog een extra woning wel in verhouding staat tot die kwaliteitsimpuls terwijl dat ook mogelijk was geweest met 1 woning. Bovendien wordt er slechts een relatief klein oppervlakte meer aan kassen gesloopt dan voor de bouw van 1 woning staat.</p> <p><u>Rijnsoever 1A</u> Reclamant kan hiermee instemmen. Wel zou reclamant graag zien dat de houtsingel op het perceel wordt behouden. Deze maakt geen deel uit van de inrichtingsschets.</p> <p><u>Tolakkerlaan 1 en Bunsinglaan 17</u> Voor beide percelen wil de gemeente uitbreiding van de bouwvlakken toestaan onder de voorwaardelijke verplichting dat een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaatsvindt. Uit de toelichting komt niet duidelijk naar voren waarom een dergelijke uitbreiding gewenst is. Betreffende de Bunsinglaan 17 wordt de aanleg van een wedstrijdbak met verlichting en een hoge omheining mogelijk gemaakt. Reclamant is hier geen voorstander van gezien de enorme uitstraling die daarvan zal uitgaan op het landelijk gebied.</p> <p><u>Bunsinglaan 13</u> Hier wil de gemeente 3 extra woningen toestaan. Op zich juicht reclamant de ontwikkeling toe echter vraagt zich af of niet van een veel te ruime interpretatie van de provinciale regels wordt uitgegaan. Het gaat hier om sheds en niet om agrarische bedrijfsgebouwen. Er zou dus eerder met de regeling voor kassen vergeleken moeten worden en dus zou van de bouw van 1 extra woning sprake moeten zijn. Ondanks dat de ‘ruimte voor ruimte-regeling’ aangeeft dat alle bedrijfsgebouwen gesloopt dienen te worden, wordt het mogelijk gemaakt om toch bepaalde bedrijfsgebouwen te handhaven en daarin recreatieappartementen te realiseren,</p>
Reactie gemeente:	<p><u>Tolakkerlaan 7</u> <i>Voor Tolakkerlaan 7 is reclamant van mening dat de twee toegestane woningen niet in verhouding staan met de sloop van slechts 6.500 m2 kas en de beoogde landschappelijke inpassing. De kwaliteitsimpuls is naar oordeel van reclamant ook mogelijk op basis van één ruimte voor ruimte woning. De gemeente heeft in de ruimtelijke onderbouwing uitgebreid verwoord waarom hier sprake is van een kwaliteitsimpuls en er is gekozen voor maatwerk. De</i></p>

bodemsanering en het gegeven dat juist weer sprake wordt van een open veld en geen sprake meer van een lintbebouwing, die van oudsher nooit aanwezig is geweest, spelen daarin een rol.

Raadsbehandeling vaststelling bestemmingsplan

Voor het perceel Tolakkerlaan 7 heeft initiatiefnemer van het betreffende perceel, in de ronde tafel gesprekken met de gemeenteraad d.d. 10 januari 2019, gevraagd om een gewijzigde kavelindeling. Niet langer twee, maar één grotere woning van maximaal 1.000 m³ aan de noordzijde van het perceel wordt voorgestaan. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 19 februari 2019 een amendement aangenomen, waarmee een nieuwe kavelindeling van het perceel Tolakkerlaan 7 mogelijk is gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 3.3 van deze nota van zienswijzen.

Rijnsoever 1a

Voor Rijnsoever 1a kan reclamant zich vinden in de voorgestane ontwikkeling, met dien verstande dat zij de aanwezige oostelijke bomerij/houtsingel wel graag wil behouden.

Het inpassingsplan voorziet niet in behoud van de houtsingel. De houtsingel staat thans aan de rand van het huidige erf Rijnsoever 1a. Dit erf wordt verkleind.

Hierdoor zou de singel vrij in de ruimte komen te liggen, te midden van agrarische gronden, waarbij er ook een relatief smalle strook agrarisch gebied zou ontstaan tussen de singel en het nieuwe erf Rijnsoever 1a. Dit belemmert een doelmatige/optimale agrarische bedrijfsvoering. Bovendien voorziet het inpassingsplan in de realisatie van een nieuwe houtsingel aan de oostzijde van het nieuwe erf Rijnsoever 1a. In dit geval weegt het agrarisch belang dan ook zwaarder dan de belangen die gemoeid zijn met het behoud van de singel.

Tolakkerlaan 1 en Bunsinglaan 17

De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak Tolakkerlaan 1 en Bunsinglaan 17 kan beter in de toelichting worden verwoord. De toelichting zal daarom hierop worden aangepast.

Reclamant is tegen de voorgestane uitbreiding van het agrarisch bedrijf Bunsinglaan 17. De aanleg van een wedstrijdperk met verlichting en een hoge omheining zal een enorme negatieve uitstraling op het gebied tot gevolg hebben. In het agrarisch bouwvlak is de mogelijkheid opgenomen voor een paardenbak. Thans is hier ook al een kleinere bak aanwezig. Bebouwen van de paardenbak is uitgesloten, aangezien deze specifiek is aangeduid op de verbeelding, waardoor hier bijvoorbeeld geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Voor het perceel is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke onder meer voorziet in een goede landschappelijke inpassing van de bak. Voor de realisatie van de inpassing is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De gemeente vindt de bak wel passen bij het huidige gebruik, maar kan zich vinden in de stelling dat verlichting afbreuk doet aan de situatie. Verlichting zal daarom worden uitgesloten.

Bunsinglaan 13

Reclamant is tegen de mogelijke ruimte voor ruimte ontwikkeling ter plaatse van Bunsinglaan 13. Er is sprake van een te ruime interpretatie van de provinciale regels. Reclamant is van mening dat hier met de sloop van sheds eerder sprake is van regels zoals voor kassen en zeker niet voor agrarische bouwwerken en één ruimte voor ruimte woning het maximum is. Ook het laten staan van bedrijfsbebouwing ten behoeve van recreatie wordt als onacceptabel gezien. De gemeente heeft het landschappelijk inpassingsplan opgesteld, onder meer in overleg met de stuurgroep Krommerijn en de landschapscoördinator. Ook de gemeente begrijpt dat de gekozen kavel, dieper in het buitengebied,

	<p><i>conform de huidige situatie, niet de meest optimale inrichting van het buitengebied tot gevolg heeft. Tegelijkertijd geldt dat de gemeente en eigenaar/initiatiefnemer wel gebonden zijn aan de huidige situatie en de grondeigendommen. Vanuit dat oogpunt is een belangenafweging gemaakt en is gekozen voor de ontwikkeling, conform het landschapsplan dat bij het bestemmingsplan is gevoegd.</i></p> <p><i>De gemeente onderschrijft niet de stelling van reclamant dat m2 sheds niet hetzelfde zijn dan normale agrarische bouwwerken. Conform de ruimte voor ruimte-regeling uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening gaat het om bebouwing, waaronder ook sheds vallen. Bovendien is in het recente verleden op dezelfde wijze gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte-regeling om in ruil voor de sloop van de nertsenfarm aan de Tiendweg woningen te realiseren.</i></p> <p><i>Het realiseren van 3 recreatieappartementen en het niet slopen van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is inderdaad niet in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De mogelijkheid voor de recreatieappartementen zal daarom uit de wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt. Tevens zal in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die kunnen worden aangemerkt als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) en, gezien de oppervlaktebepalingen van de bestemming 'Wonen-Buitengebied', als zodanig mogen worden aangemerkt. Bijlage 6 van de planregels heeft dan geen functie meer en kan vervallen.</i></p>
<p>Zienswijze:</p>	<p><u>Woningen buitengebied 600 of 800 m³</u> Het is onduidelijk of de gemeente advies heeft ingewonnen bij de Welstandscommissie Mooi Sticht omtrent de verruiming. Reclamant blijft vooralsnog voorstander van een inhoudsmaat van maximaal 600 m³.</p> <p><u>Niet-agrarische bedrijven</u> Aan het tuincentrum Abbing wordt de mogelijkheid geboden tot een beperkte uitbreiding van het bouwvlak van 7 m² en om ter plaatse d.m.v. functieverbreding tot een nieuwe kwekerij-concept te komen. Hier heeft reclamant niets op tegen mits het geen brede detailhandelsvestiging wordt en de verkoop beperkt blijft tot tuin gebonden artikelen.</p> <p>Reclamant merkt op dat recentelijk door Abbing aan omwonenden heeft aangegeven een relatief groot aantal woningen te willen bouwen op hun perceel. Zelf is reclamant niet benaderd maar gaat er van uit dat en dergelijke ontwikkeling binnen de hier voorkomende 'rode contour' plaatsvindt.</p> <p><u>Agrarische bedrijven</u> Reclamant plaatst een groot aantal kritische kanttekeningen bij de uitbreidingsmogelijkheden aan grondgebonden bedrijven. Reclamant ziet liever dat gekozen wordt voor een algehele kwaliteitsimpuls zodat een levend landschap tot ontwikkeling kan komen. Reclamant is van mening dat hiervoor vele kansen zijn maar dat die samen opgepakt moeten worden, boeren, burgers, buitenlui en de gemeente.</p> <p><u>Water</u> De HDSR heeft het plan om de duiker, gelegen tussen de Rijnwijksewetering en de Blikkenburgervaart, te vervangen door een open watergang. Gezien de te verwachten effecten hiervan heeft reclamant tegen het plan beroep aangetekend bij de Rechtbank Midden Nederland. De maatregelen van dit plan zijn nog niet planologisch verankerd in het voorliggend ontwerpplan ook al wordt daar in de Plan-MER wel aandacht aan gegeven.</p>

	<p>Gezien de te verwachten negatieve effecten op de aanwezige kwelmilieu's, is reclamant geen voorstander van het plan.</p> <p>Positief is wel dat het voorliggende plan bepaalde bescherming biedt aan de aanwezige kwelmilieu's.</p> <p>Naast de op de verbeelding aangegeven kwelgebieden, zijn er buiten deze gebieden ook nog kwelsloten met waardevolle kwelvegetatie, waarvoor bescherming wenselijk is.</p> <p><u>Ecologie</u></p> <p>Het plan geeft aan dat gezien de uitkomsten van de uitgevoerde Plan-MER er niet langer sprake zal zijn van significant negatieve effecten bij de uitbreidingsmogelijkheden van de grondgebonden landbouw.</p> <p>Ten aanzien van de effecten op het NNN wordt aangegeven dat het plan conserverend is en bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en er geen sprake is van significante aantasting van het NNN.</p> <p>Reclamant is van mening dat door de uitbreidingen die gepaard gaan met een toename van het aantal dieren er dus ook een toename van de ammoniakbelasting is voor de binnen het NNN gelegen kwetsbare biotopen.</p> <p>Betreffende de gronden gelegen binnen het NNN is voor de wijzigings- en ook afwijkingsbevoegdheden nu een voorwaarde opgenomen zodat de aanwezige natuurwaarden niet kunnen worden aangetast of het herstel niet wordt verkleind.</p> <p>Reclamant geeft aan voorstander te zijn dat voor de gebieden die deel uitmaken van de EHS/NNN er een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' komt.</p> <p>Reclamant waardeert in het bijzonder dat bij bepaalde activiteiten binnen de bestemming 'Agrarisch-Landschap' er nu getoetst wordt aan het functioneren van de in het gebied voorkomende ecologische verbindingen.</p> <p><u>Cultuurhistorie (en landschap)</u></p> <p>Reclamant waardeert de aandacht die het ontwerpplan geeft aan de cultuurhistorie en in het bijzonder aan de vele buitenplaatsen die voorkomen in het plangebied.</p> <p>Reclamant is bijzonder te spreken dat op basis van overleg met de gemeente alsnog een nadere verfijning van de landschapstyperingen heeft plaatsgevonden die mede aan de planregels ten grondslag is gelegd om de kenmerkende karakteristieken te kunnen beschermen en te behouden</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Woningen buitengebied 600 of 800 m³</i></p> <p><i>Naar aanleiding van zienswijze 23 zal de maximale inhoudsmaat van 600 m³ uit het vigerende bestemmingsplan worden gehandhaafd en wordt er een afwijkingsmogelijkheid bij omgevingsvergunning onder voorwaarden opgenomen voor grotere woningen tot maximaal 800 m³. In deze voorwaarden zal onder meer worden opgenomen dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype niet onevenredig mogen worden aangetast en dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De regels in de bestemmingen 'Wonen – Buitengebied' en 'Agrarisch – Landschap' (bedrijfswoningen) zullen hier op worden aangepast.</i></p> <p><i>Het voorgaande geldt overigens niet voor de Ruimte-voor-Ruimte initiatieven aan de Tolakkerlaan 3 en Bisschopsweg 7. Hiervoor geldt bij recht een inhoudsmaat van 800 m³. Bij die initiatieven is immers sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woningen.</i></p> <p><i>Correct wordt opgemerkt dat het advies van de welstandcommissie nog niet is opgenomen. Echter, gezien de genoemde aanpassing van de regeling, waardoor</i></p>

per geval sprake is van maatwerk, wordt een dergelijk advies niet langer nodig geacht. Uiteraard zal de Welstandscommissie zoals gebruikelijk is in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van een woning wel om advies worden gevraagd.

Niet agrarische bedrijven

Reclamant kan zich vinden in de verbredingsmogelijkheden voor tuincentrum Abbing, voor zover het beperkt blijft tot aan de tuin gebonden artikelen.

In artikel 5.5 onder a en b is opgenomen;

- a. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel ten behoeve van een tuincentrum overeenkomstig het bepaalde in lid 1.114, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';*

Terzijde merkt gemeente op dat de functieaanduiding 'tuincentrum' per abuis niet is opgenomen op de digitale kaart en deze omissie bij de vaststelling wordt hersteld.

Voor wat betreft de opmerkingen van reclamant ten aanzien van woningbouw in de omgeving, merkt de gemeente op dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' deze woningbouwontwikkeling niet wordt meegenomen. Hiervoor zal een apart bestemmingsplan opgesteld worden. De door reclamant gemaakte opmerkingen zijn voor dit bestemmingsplan dan ook niet relevant.

Agrarische bedrijven

Reclamant plaatst, zoals reeds eerder aangegeven, kanttekeningen bij de uitbreidingsmogelijkheden voor grondgebonden bedrijven. Zij zou dus liever zien dat niet zozeer wordt gekozen voor een schaalvergroting, maar juist voor een algehele kwaliteitsimpuls.

In de beantwoording op de vorige punten reeds door de gemeente op dit onderdeel ingegaan. Derhalve wordt hiernaar verwezen.

Water

Reclamant maakt melding van een rechtsgang tegen de aanleg van een open waterverbinding tussen de Rijnwijksewetering en de Blikkenburgervaart, welke door de HDSR gerealiseerd zou worden en vraagt zich af of deze verbinding ook is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Voor gemeente is niet geheel duidelijk waar vernoemde watergang zou komen. Het bestemmingsplan gaat uit voor dit gebied van de bestemmingen agrarisch met waarden en de bosbestemming. Alleen zuidelijk is sprake van een aanduiding kwelgebied.

In de bestemming agrarisch met natuurwaarden en bos is de aanleg of herprofilering van een watergang opgenomen in het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In de aanduiding kwelgebied wordt met name getoetst op de kwelsituatie, die niet mag worden vermindert.

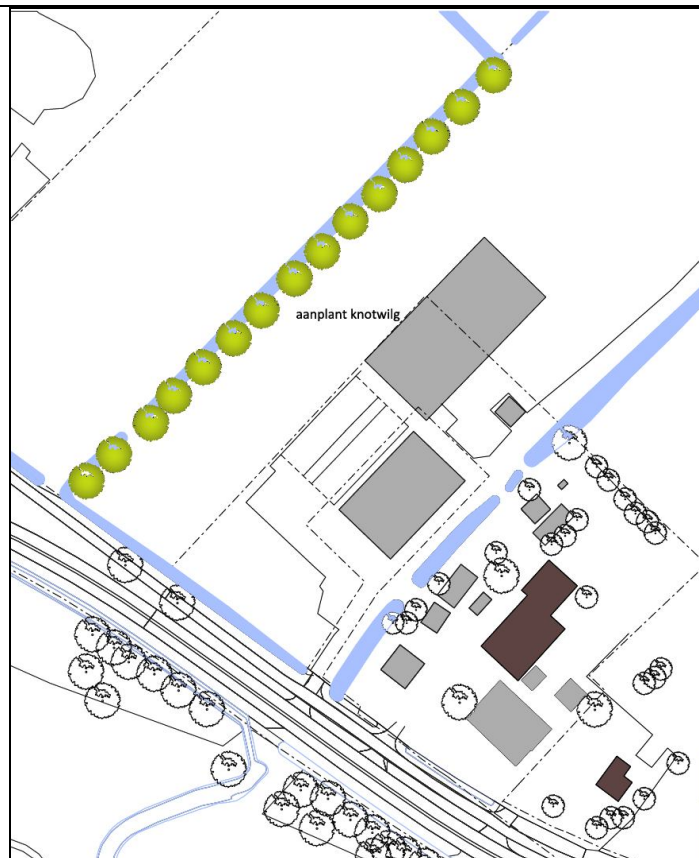
Reclamant is positief over het gegeven dat aan aanwezige kwelmilieus een bepaalde bescherming wordt geboden. Maar wenst ook buiten de op de verbeelding aangegeven kwelgebieden, nog een bepaalde bescherming. Uit overleg met reclamant is gebleken dat het hierbij gaat om het kwelgebied bij het Perenlaantje. Reclamant heeft een punt dat de ligging van de hier aanwezige aanduiding 'milieuzone – kwelgebied' niet geheel correct is vanwege een instulping aan de noordoostzijde. De aanduiding 'milieuzone – kwelgebied' zal daarom op de verbeelding worden aangepast.

Ecologie

Reclamant plaatst enkele vraagtekens bij de stelling van het bestemmingsplan waarin gesproken wordt over een overwegend consoliderend bestemmingsplan en

	<p><i>verwijst daarin wederom naar de mogelijkheid tot uitbreiding van agrarische bouwkavels tot 1,5 ha en de mogelijke toename van ammoniakbelasting in het NNN.</i></p> <p><i>Reclamant pleit conform de eerder ingediende inspraakreactie wederom voor een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' ter plaatse van de NNN gronden.</i></p> <p><i>Verwezen wordt naar de beantwoording van voorgaande punten, waar de 1,5 ha ook is gemotiveerd. Zoals ook reeds genoemd, kent het NNN geen externe werking. De paragraaf in de toelichting waar reclamant op doelt, is dan ook vanuit dat perspectief opgesteld. Het NNN wordt beschermd door het generieke ammoniakbeleid, dat opgenomen is in de Wet ammoniak en veehouderij en het Besluit emissiearme huisvesting.</i></p> <p><i>De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' is niet zinvol. Dit is door de gemeente ook al uitgebreid gemotiveerd in de beantwoording van de inspraakreactie (Inspraaknota pagina 66 en verder). Hier zij dan ook naar verwezen.</i></p> <p><i>De gemeente ziet geen enkele meerwaarde in het toekennen van een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' met alleen maar meer regelgeving en onnodige lasten. Dit wordt nog eens bevestigd in de uitspraak van de Raad van State inzake de Reehorst, waar reclamant eenzelfde dubbelbestemming heeft geëist voor de NNN gebieden. Uit de uitspraak van de Raad van State volgt dat een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' niet nodig is en dat een bestemming zoals 'Natuur' voldoende bescherming biedt.</i></p> <p><i>Cultuurhistorie (en landschap)</i></p> <p><i>Reclamant spreekt waardering uit voor de aandacht die aan cultuurhistorie in het plan is gegeven en de landschapstypering in het bestemmingsplan. Dit wordt door de gemeente in dank aanvaard.</i></p>
<p>Zienswijze:</p>	<p>2.2.2 Verbeelding en Planregels</p> <p>2.2.2.1 Verbeelding</p> <p>Veel van de ruimtelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk wil maken, hebben hun doorwerking gekregen in de verbeelding en bijbehorende planregels. Zoals reeds aangegeven plaatst reclamant nog wel bepaalde kanttekeningen bij de ruimtelijke ontwikkelingen.</p> <p>Reclamant is er geen voorstander van dat er op Sportlaan 5 een kippenboerderij voor vleeskuikens komt, ook staat daartegenover dat er minder vleeskoeien worden gehouden. Het staat voor reclamant nog niet vast of wordt voldaan aan de wettelijke eisen. In ieder geval wat betreft de eisen die de Wet geurhinder en veehouderij daaraan stelt.</p> <p>Het betreffende bedrijf heeft om een aanpassing van het bouwvlak gevraagd maar het blijft voor reclamant onduidelijk of dit ook in het voorliggende bestemmingsplan is doorgevoerd en waarop de aanpassing dan is gebaseerd.</p> <p>Dribergseweg 16a – Amma Centrum: de bestemming 'Maatschappelijk' zoals deze op de verbeelding is ingetekend voor dit perceel is erg ruim. Deze bestemming komt zo erg ruim het landelijk gebied in. Er is nu al ruimte voor parkeren maar ook kan gebruik worden gemaakt van de P&R bij het Stationsgebied Dribergen-Zeist.</p> <p>Dribergseweg 20 – Tallyho Cottage: op dit perceel worden op de verbeelding twee wooneenheden aangegeven. Dit zal een nog grotere druk op de waardevolle landschapstuin met zicht meebrengen mede door de mogelijke aanleg van een nieuwe in- en uitrit.</p> <p>Aan bepaalde wateren is de bestemming 'Water' met de aanduiding 'natuurwaarden' gegeven. Dat zou ook het geval moeten zijn voor de 'Natuursloot'</p>

	<p>die grenst aan Zeist-West die wel degelijk ook bepaalde natuurwaarden kent.</p> <p>De voormalige ijsbaan op Blikkenburg heeft de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'ijsbaan'. Dit gebied wordt al jaren niet meer als zodanig gebruikt. De aanduiding zou er nu af kunnen.</p> <p>Reclamant vraagt of het mogelijk is om ook gebieden waar kwelsloten voorkomen alsnog een bepaalde bescherming te geven.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Verbeelding</i></p> <p><i>Reclamant herhaalt de kanttekeningen ten aanzien van de ontwikkelingen Tolakkerlaan 7, Tolakkerlaan 1, Rijnsoever 1A en ook Bunzinglaan 13 en 17. De gemeente verwijst in deze naar de hiervoor gegeven reactie op deze kanttekeningen.</i></p> <p><i>De discussie over de kippenhouderij aan de Sportlaan 5 valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan, waarin de vigerende rechten uit het bestemmingsplan 2005 zijn overgenomen. De kippenhouderij is reeds mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>In het kader van de inspraak is er een vormwijziging doorgevoerd voor het agrarisch perceel Sportlaan 5 waarbij de oppervlakte van het bouwvlak per saldo niet is vergroot (dus geen uitbreiding van het bouwvlak): aan de noordoostzijde zijn gronden uit het bouwvlak gehaald en aan de noordwestzijde zijn gronden aan het bouwvlak toegevoegd. Hiermee ontstaat een bouwvlak dat een doelmatige agrarische bedrijfsvoering mogelijk maakt; de gronden aan de noordoostzijde waren niet inzetbaar voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering gezien de ligging van de bedrijfswoning. De vormverandering is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar, mede omdat er nu minder bebouwing mogelijk is in de cultuurhistorische structuur van de Koelaan en omdat de vormverandering de landschappelijke waarden van het ter plaatse aanwezige slagenlandschap, waaronder het opstreckende verkavelingspatroon, niet onevenredig aantast. Voor de vormverandering is bovendien een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie onderstaande figuur) dat voorziet in de aanleg van beplanting welke passend is bij het slagenlandschap en een bijdrage levert aan de ontwikkeling/het herstel van beplanting als lijnelement in relatie tot het opstreckende verkavelingspatroon. Het landschappelijk inpassingsplan zal als bijlage bij de regels worden opgenomen en voor de realisatie van het inpassingsplan zal een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.</i></p>



Landschappelijk inpassingsplan Sportlaan 5

Reclamant is tegen de toegekende uitbreiding van de bestemming Maatschappelijk voor het Ammacentrum aan de Driebergseweg 16. De uitbreiding heeft onder meer gevolgen voor aanwezige landschappelijke waarden (inclusief een groep eiken).

Verwezen wordt ook naar de beantwoording van dit onderwerp in zienswijze 22 en 10. Het gebruik als kantoor is gewijzigd in maatschappelijk, overeenkomstig het huidige gebruik. In het vigerend bestemmingsplan was de achterliggende aanwezige bebouwing niet bestemd. De gemeente wil deze bestaande situatie respecteren, niet langer in het overgangsrecht hebben en positief bestemmen. Het bouwvlak levert geen verdere versterking en druk op het groen op, aangezien er sprake is van het positief bestemmen van bestaande bebouwing. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is laag en afgestemd op de bestaande situatie. Wel zal naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' worden verkleind en op bestaande tuingrens worden afgestemd. Gebleken is dat namelijk dat de bestemming 'Maatschappelijk' te ver in zuidelijke richting is doorgetrokken. De gronden waar de bestemming 'Maatschappelijk' vervalt krijgen overeenkomstig de aangrenzende gronden de bestemming 'Agrarisch – Landschap' met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – meditatie tuin'.

Het meest zuidelijke bouwvlak is naar aanleiding van zienswijze nr. 10 ook aangepast, door het bestaande fietsenhok nu in het bouwvlak onder te brengen.

Voor de situatie Tallyho Cottage op Driebergseweg 20 is in het vigerend plan sprake van één woning. De vergunningaanvraag indertijd betrof één woning. De gemeente gaat uit van de situatie ten tijde van de omgevingsvergunning voor

	<p><i>bouwen en het vigerend bestemmingsplan en zal om die reden terugvallen op één woning. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding zal hierop worden aangepast.</i></p> <p><i>Reclamant pleit voor een aanduiding 'natuurwaarden (nw)' voor de natuursloot langs Zeist-west.</i></p> <p><i>De aanduiding 'natuurwaarden' is reeds aanwezig op de natuursloot op de digitale verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl. Echter, op de PDF-kaart is deze niet zichtbaar. Dit wordt aangepast.</i></p> <p><i>De aanduiding ijsbaan (ijs)', ter plaatse van de voormalige ijsbaan Blikkenburg zal worden verwijderd. Tevens zullen de regels daarop worden aangepast.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de kwel sloten is hiervoor al gemeld dat uit overleg met reclamant is gebleken dat het hierbij gaat om het kwelgebied bij het Perenlaantje. Zoals gezegd zal hier de aanduiding 'milieuzone – kwelgebied' zal op de verbeelding worden aangepast.</i></p>
<p>Zienswijze:</p>	<p>2.2.2.2 Planregels</p> <p>Reclamant is erkentelijk voor de vele aanpassingen in de planregels zijn doorgevoerd en waardoor aan de in het plangebied voorkomende waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie een betere bescherming kan worden gegeven.</p> <p>Reclamant is van mening dat voor alle gebieden die deel uitmaken van de EHS/NNN de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' zou moeten worden opgenomen. Bij mogelijke nieuwe ontwikkelingen is dan een zorgvuldige toetsing aan het 'Nee, tenzij-beginsel' van kracht.</p> <p><u>Art. 1 Begripsbepalingen</u></p> <p>Reclamant verzoekt om de volgende aanpassing.</p> <p>1.114: Tuincentrum: Opnemen dat verkoop van vrijetijdsartikelen en ook woonaccessoires worden uitgesloten, ook als het een nevenactiviteit betreft.</p> <p><u>Art. 3 Agrarisch – landschap</u></p> <p>Reclamant is geen voorstander van de mogelijkheid die het plan biedt aan grondgebonden agrarische bedrijven om hun bouwvlakken uit te breiden tot een maximum van 1,5 ha. Dit zal effect hebben op de natuur en op de gebieden die zijn gelegen in de Natura 2000 en het NNN alsook op het landschap, de cultuurhistorie en de gezondheid van de mens.</p> <p>Een dergelijke uitbreiding is alleen mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid waarbij een groot aantal voorwaarden worden gesteld. Het blijft echt onduidelijk voor reclamant waarom daarbij ook geen verwijzing plaatsvindt naar de ammoniakemissie voor zover de uitbreiding is gericht op de toename van het aantal dieren.</p> <p>Tevens wil men de hoogte van tijdelijke teeltondersteunende maatregelen ophogen van 4 naar 7 m. Het is niet duidelijk waarop deze hoogte is gebaseerd; aanvankelijk werd een hoogte van 4 m voldoende geacht. Duidelijk is wel dat de impact van teeltondersteunenden maatregelen met een hoogte van 7 m veel groter zal zijn, ook al gaat het dan om maatregelen van tijdelijke aard.</p>

	<p>Binnen deze bestemming worden ook wijzigingen naar woonbestemming mogelijk gemaakt, mede op basis van de 'ruimte voor ruimte-regeling'.</p> <p>Bij bepaalde ontwikkelingen plaatst reclamant wel kanttekeningen. Zo kan reclamant niet zonder meer instemmen met de voorwaarden zoals die zijn opgenomen voor de 'ruimte voor ruimte-regeling' voor het perceel Bunsinglaan 13. Tegenover de sloop van de sheds zou slechts 1 extra woning moeten staan en alle bedrijfsbebouwing zou moeten worden gesloopt. Een van bedrijfsgebouw blijft echter staan waarin een aantal recreatieappartementen mag worden gerealiseerd.</p> <p>Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling Bunsinglaan 17, waar de aanleg van een wedstrijdbak voor paarden mogelijk wordt gemaakt. Dit heeft vanwege de lichtuitstraling grote gevolgen voor de kwaliteit van het landelijk gebied.</p> <p><u>Art. 4 Agrarisch met waarden – Natuur en landschap</u> Deze bestemming is gegeven aan die gebieden die deel uitmaken van de EHS/NNN op een paar uitzonderingen na. Ondanks dat de gemeente vasthoudt aan de aanleg van nieuwe paden, is reclamant hier geen voorstander van. Dit zou in ieder geval moeten worden getoetst aan het 'Nee, tenzij-beginsel'.</p> <p>Aan deze gebieden zou alsnog de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' moeten worden gegeven. Evenals aan de gebieden met de bestemming 'Bos', 'Buitenplaats', 'Landgoed' en 'Natuur' en die deel uitmaken van de EHS/NNN.</p> <p><u>Art. 6: Bos</u> Het 'extensief recreatief medegebruik' tot bestaande paden zou moeten worden beperkt.</p> <p>Betreffende gronden die deel uitmaken van het NNN/EHS zouden in ieder geval de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' moeten krijgen, zodat bij nieuwe ontwikkelingen ook aan het 'Nee, tenzij-beginsel' kan worden getoetst.</p> <p><u>Art. 7: Buitenplaats</u> Het 'recreatief medegebruik' tot bestaande paden zou moeten worden beperkt.</p> <p>Betreffende gronden die deel uitmaken van het NNN/EHS zouden in ieder geval de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' moeten krijgen, zodat bij nieuwe ontwikkelingen ook aan het 'Nee, tenzij-beginsel' kan worden getoetst.</p> <p><u>Art. 10: Landgoed</u> Het 'recreatief medegebruik' tot bestaande paden zou moeten worden beperkt.</p> <p>Betreffende gronden die deel uitmaken van het NNN/EHS zouden in ieder geval de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' moeten krijgen, zodat bij nieuwe ontwikkelingen ook aan het 'Nee, tenzij-beginsel' kan worden getoetst.</p> <p><u>Art. 12: Natuur</u> Het 'recreatief medegebruik' tot bestaande paden zou moeten worden beperkt.</p> <p>Betreffende gronden die deel uitmaken van het NNN/EHS zouden in ieder geval de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' moeten krijgen, zodat bij nieuwe ontwikkelingen ook aan het 'Nee, tenzij-beginsel' kan worden getoetst.</p> <p><u>Art. 18: Water</u> De gronden waar zich wateren bevinden die deel uitmaken van het NNN/EHS zouden in ieder geval de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' moeten krijgen, zodat bepaalde activiteiten getoetst moeten worden aan het 'Nee, tenzij-beginsel'.</p>
--	--

	<p><u>Art. 20: Wonen - Buitengebied</u> De inhoudsmaat zou moeten worden beperkt tot 600 m³. Afwijken kan alleen als sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.</p> <p>In dit artikel zijn ook de regels opgenomen voor percelen waarvoor een 'ruimte voor ruimte-regeling' is gevolgd. Met name de wijze waarop deze regeling is toegepast voor de Tolakkerlaan 7, heeft reclamant bedenkingen. Positief is dat voor alle betreffende ontwikkelingen in een 'voorwaardelijke verplichting' is voorzien van een goede landschappelijke inpassing op basis van een daartoe opgesteld landschapsplan.</p> <p>Voor de locatie Rijnoever 1A is reclamant van mening dat alsnog de houtsingel zou moeten worden toegevoegd aan het landschappelijke inrichtingsplan, zodat deze behouden kan worden.</p> <p><u>Art. 31.1 Landschapstypen</u> Goed dat een dergelijke regeling is opgenomen om de aanwezige landschapswaarden te kunnen beschermen.</p> <p><u>Art. 33 Algemene wijzigingsregels</u> Hier wordt aan algemene wijziging van de ligging van de grenzen van bouwvlakken van 10% mogelijk gemaakt. Ook door de provincie is eerder aangegeven dat dat veel te ruim is voor bestemmingen gelegen binnen het NNN. Dit is inmiddels aangepast nl. de bij de wijziging betrokken vlakken mogen met niet meer dan 2% verkleind of vergroot worden alsook dat geen van de grenzen met meer dan 2 m mogen worden verschoven.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><u>Planregels</u> <i>1.114 Tuincentrum. Gepleit wordt voor een wijziging waarin alsnog de mogelijke verkoop van vrijetijdsartikelen en ook woonaccessoires wordt uitgesloten, ook als is dat dan als nevenactiviteit.</i> <i>Doordat er sprake is van een nevenassortiment kan deze verkoop alleen plaatsvinden in combinatie met de tuincentrumactiviteiten. In de begripsbepaling zal worden toegevoegd dat maximaal 30% van de verkoopvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor de verkoop van dit nevenassortiment. Hiermee blijft dit duidelijk ondergeschikt aan het tuincentrum. Ten behoeve hiervan zal ook een begripsbepaling voor verkoopvloeroppervlakte worden opgenomen.</i></p> <p><u>Art 3 Agrarisch-landschap</u> <i>Wederom wordt de mogelijkheid voor 1,5 ha grote bouwkvavels aan de orde gesteld. Voor wat betreft het gemeentelijk standpunt in deze, wordt verwezen naar de bovenstaande beantwoording.</i> <i>Het is voor reclamant niet duidelijk waarom bij de vergroting tot 1,5 ha agrarisch bouwvlak niet de betreffende Artikelen 3.5.3: Ammoniakemissie' en 3.6.5, toename ammoniakemissie' wordt opgenomen wanneer de uitbreiding is gericht op een toename van het aantal dieren.</i> <i>Artikel 3.8.2 maakt alleen een vergroting van het bouwvlak mogelijk tot maximaal 1,5 ha. Het artikel maakt geen aanpassing van de gebruiksregels mogelijk. Dit betekent dat op een wijzigingsplan waarmee een vergroting conform artikel 3.8.2 mogelijk wordt gemaakt de gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018', waaronder artikel 3.5.3 en 3.6.5, onverkort van toepassing zijn. Dit volgt ook uit artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat een planwijziging deel uitmaakt van het bestemmingsplan.</i> <i>Desalniettemin zullen de artikelen 3.8.1 en 3.8.2 omwille van de duidelijkheid</i></p>

aangevuld worden met een bepaling waarin een verwijzing is opgenomen naar de artikelen 3.5.3 en 3.6.5.

Voor reclamant is onduidelijk waarop de verhoging van de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen van 4 naar 7 meter, is gebaseerd. Reden voor de gemeente is dat fruittelers van doen hebben met relatief hoge gewassen en daarmee ook hogere tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen nodig zijn. De hoogte sluit aan bij de hoogte van de bomen zelf en de benodigde ruimte tussen de top van de boom en de hagelnetten of vogelnetconstructies. Gezien de tijdelijkheid van deze voorzieningen en de hoogte van de onderliggende beplanting is de impact op het landschap aanvaardbaar. Bovendien betreft het een maximale hoogte, die alleen kan worden toegestaan als deze nodig is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Het extensieve recreatieve medegebruik in deze bestemming en in het bijzonder de mogelijkheid om, met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onverharde paden te realiseren. Er is weliswaar sprake van een ecologische toets, maar reclamant is van mening dat het alleen om bestaande paden zou moeten gaan, voor zover opengesteld.

Voor bestaande paden zou in het geheel geen omgevingsvergunning nodig zijn. De gemeente heeft deze bepaling en mogelijkheid ook overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en er de extra toets voor ecologie en in het bijzonder de verbindingzones aan toegevoegd. Hiermee is sprake van een goede belangenafweging die kan worden gemaakt per situatie, mocht dit zich voor doen.

Reclamant maakt ook voor dit artikel wederom melding van het belang van de landschappelijke inpassing voor de verschillende ruimte voor ruimte ontwikkelingen en herhaalt het bezwaar aangaande de ruimte voor ruimte mogelijkheid voor Bunsinglaan 13. Ten hoogste één nieuwe ruimte voor ruimte woning en de sloop van alle voormalige agrarische opstallen zou de insteek moeten zijn.

Ook het bezwaar tegen Bunsinglaan 17 waar een paardenbak mogelijk wordt gemaakt aan de noordoostkant van het bestaande bedrijf wordt te berde gebracht. De gemeente verwijst hierin naar de eerdere beantwoording.

Art. 4; Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap, artikel 6 Bos, artikel 7 Buitenplaats, artikel 10 Landgoed, artikel 12 Natuur.

Deze bestemmingen moeten worden voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie', zodat het nee tenzij principe uit de provinciale verordening van toepassing is.

De gemeente heeft dit onderwerp al beantwoord in voorgaande passages van deze nota van zienswijzen en de inspraakreactie van reclamant ((Inspraaknota pagina 66 en verder).

De mogelijkheid voor aanleg van (on)verharde paden zou niet mogelijk moeten zijn en beperkt worden tot bestaande paden en voor zover deze zijn opengesteld. Verwezen wordt naar de beantwoording onder voorgaand punt bestemming 'Agrarisch-landschap'.

Art. 18: Water

Ook binnen deze bestemming zou de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' van toepassing moeten zijn.

Zie voorgaande beantwoording

Art. 20: Wonen - Buitengebied

	<p><i>Reclamant is van mening dat de maximale inhoudsmaat van 600 m3 moet gelden i.p.v. 800 m3. Verwezen wordt naar de beantwoording van dit punt onder de toelichting.</i></p> <p><i>Reclamant is positief over het gegeven dat sprake is van landschappelijke inpassingsplannen nabij de ruimte voor ruimte ontwikkelingen binnen deze bestemming en de opgenomen voorwaardelijke bepalingen. In het bijzonder heeft men bezwaar tegen de te ruime toekenning van 2 woningen ter plaatse van Tolakkerlaan 7. Reclamant vindt dat bij Rijnsoever 1a de bestaande houtwal behouden moet blijven. Verwezen wordt naar de beantwoording van deze punten onder de toelichting.</i></p> <p><i>Art. 33 Algemene wijzigingsregels Reclamant maakt bezwaar tegen de algemene bepaling waarin een wijziging van de grens van 10 % voor bouwvlakken etc. mogelijk is. De gemeente is het met reclamant eens dat een verschuiving van 10 meter van bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en bouwvlakken, welke de wijzigingsbevoegdheid in artikel 33.1 mogelijk maakt, te ruim is. De wijzigingsbevoegdheid zal daarom zodanig worden aangepast dat grenzen maximaal 2 meter mogen worden verschoven. Gehandhaafd blijft dat de oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% mag worden verkleind of vergroot. Een percentage van 2%, zoals reclamant voorstelt, maakt de wijzigingsbevoegdheid immers vrijwel zinledig.</i></p>
	<p>3. Conclusie Ondanks alle aanpassingen die zijn doorgevoerd, staat reclamant toch kritisch tegenover bepaalde ontwikkelingen die het ontwerpplan beoogd mogelijk te maken, in het bijzonder de uitbreiding van de agrarische bouwvlakken van grondgebonden agrarische bedrijven tot maximaal 1,5 ha., ook al is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.</p> <p>Reclamant verzoekt de gemeente nog een goed naar de ingebrachte zienswijzen te kijken en het plan waar mogelijk alsnog aan te passen.</p>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels, verbeelding en toelichting.</i>

2.25 Zienswijze 25

De zienswijze heeft geen betrekking op specifieke percelen, maar op twee algemene onderwerpen.

<i>Zienswijze:</i>	<p>Naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreacties, is een aantal onderwerpen aangepast. Reclamant spreekt zijn dank hiervoor uit. De volgende punten vragen echter nog om aandacht.</p> <p>1. Bouwvlakken De gemeente heeft in haar reactie in de Nota van Beantwoording aangegeven het provinciaal beleid niet door te voeren vanwege de te verwachte aantasting van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Reclamant is van mening dat dit niet het geval is en dat de mogelijkheid tot uitbreiding naar 2,5 ha doorgevoerd moet worden in het bestemmingsplan. Motivatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de gemeente zorgt met de mogelijkheid tot uitbreiding dat er geen oneerlijke concurrentie ontstaat binnen de gemeente en provincie en dat beter ingespeeld kan worden op brandveiligheid. • De kosten voor het uitbreiden van het bouwvlak zijn hoog en de ondernemer
--------------------	--

	<p>dient te voldoen aan de PAS indien hij in vee-aantallen uitbreidt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niet iedere ondernemer zal gaan investeren; in het gebied zullen een aantal ondernemers stoppen, het bouwvlak zal of verdwijnen of voor andere activiteiten gebruikt worden waardoor de impact op het landschappelijk gebied op die locatie zal afnemen. • De impact van uitbreiding is minimaal wanneer het landschappelijk ingepast wordt. <p>Reclamant verzoekt de mogelijkheid tot uitbreiding tot 2 hectare toe te voegen aan het bestemmingsplan conform het provinciaal beleid. Tevens wordt verzocht de bouwvlakken van de ondernemers op hun verzoek aan te passen aan de juiste bestaande situatie.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Het onderwerp bouwvlakken heeft reclamant ook in de inspraak naar voren gebracht (zie ook pagina 45 inspraaknota). De gemeente blijft bij haar standpunt dat gezien het relatief kleinschalige karakter van het buitengebied, een uitbreiding van een agrarisch bedrijf tot 2,5 hectare een te grote impact zal hebben. Hierdoor zullen de aanwezige landschappelijke waarden van het buitengebied naar verwachting te veel aangetast worden. Hetgeen reclamant aanvoert maakt dit niet anders. Daarnaast is niet gebleken dat er in het plangebied concrete behoefte bestaat aan dergelijke grote bouwvlakken. De gemeente houdt dan ook vast aan een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 1,5 hectare.</i>
<i>Zienswijze</i>	<p>2. Stadslandbouw</p> <p>In de toelichting staat dat stadslandbouw een plaats krijgt in het buitengebied en mogelijk wordt gemaakt met een omgevingsvergunning. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat diverse bedrijfsmatige activiteiten hobbymatig plaats kunnen vinden. Reclamant is van mening dat stadslandbouw alleen binnen de stadsgrenzen moet plaatsvinden.</p> <p>Verzocht wordt om duidelijk onderscheid te maken tussen stadslandbouw binnen de stadsdelen en landbouw in het buitengebied. De omgevingsvergunning moet alleen voor nieuwe stadslandbouw initiatieven binnen de stadsdelen verplicht gesteld worden.</p>
<i>Reactie gemeente</i>	<i>Het onderdeel stadslandbouw heeft reclamant in het kader van de uitgangspuntennotitie aan de orde gesteld. In het voorontwerp was (nog) sprake van ruimere mogelijkheden voor stadslandbouw, met name als nevenactiviteit van agrarische bedrijven. Reclamant heeft indertijd niet gereageerd op dit onderdeel. Dit in tegenstelling tot andere insprekers die hebben gepleit om stadslandbouw te beperken tot de agrarische bouwkvavels en niet op alle landbouwgronden de uitoefening van deze activiteit mogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan is de activiteit beperkt tot een nevenactiviteit bij agrarische bedrijven op de agrarische bouwkvavels. Buiten de agrarische kavel is in het kader van stadslandbouw alleen het in kleinschalige omvang telen van gewassen en/of extensief houden van dieren mogelijk. Dit kan alleen met een afwijking onder voorwaarden worden toegestaan (zie artikel 3.6.3 en 4.6.1). Hiermee is sprake van een goede belangenafweging. Het geheel verbieden van deze activiteit en beperken tot alleen binnen de bebouwde kom (stadsgrenzen) voert te ver en is naar oordeel van gemeente ook niet in het belang van individuele agrariërs in het gebied.</i>
<i>Conclusie</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</i>

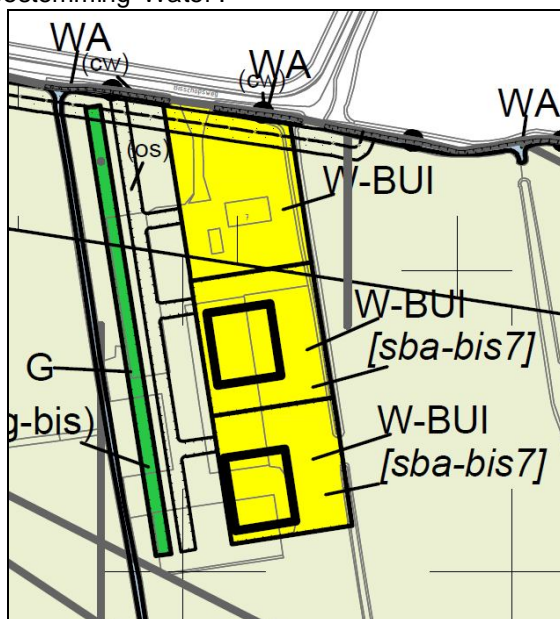
3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ZUIDWEST

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

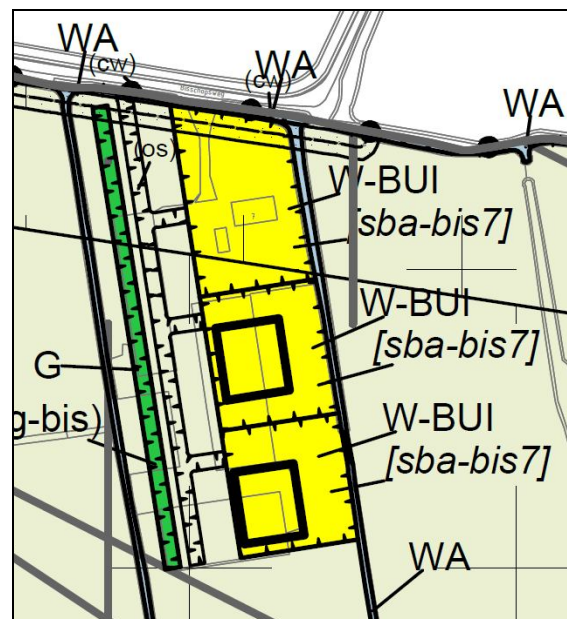
Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen.

Verbeelding

1. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de gewijzigde inrichtingstekening voor het perceel Bisschopsweg 7 (o.a. aanpassing van de bestemming 'Wonen-Buitengebied').
2. De sloot ten oosten van het perceel Bisschopsweg 7 wordt op de verbeelding voorzien van de bestemming 'Water'.



Ontwerpbestemmingsplan (nr. 1 en 2)

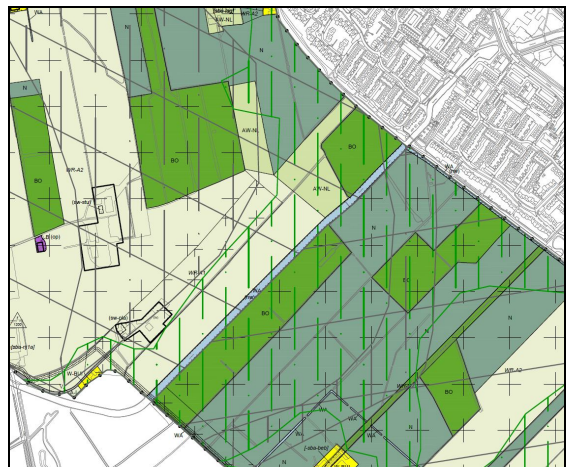


Voorstel aanpassing (nr. 1 en 2)

3. Aan enkele percelen nabij de Lage Grond en landgoed Niënhof wordt op de verbeelding de bestemming 'Natuur' toegekend.

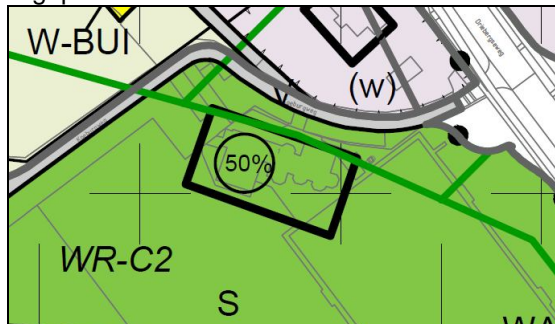


Ontwerpbestemmingsplan

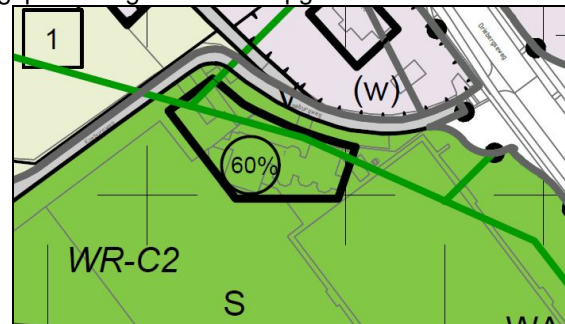


Voorstel aanpassing

4. Voor de hockeyvereniging op het perceel Koeburgweg 1 wordt het bouwvlak op de verbeelding aangepast en hierin wordt een maximum bebouwingspercentage van 60% opgenomen.

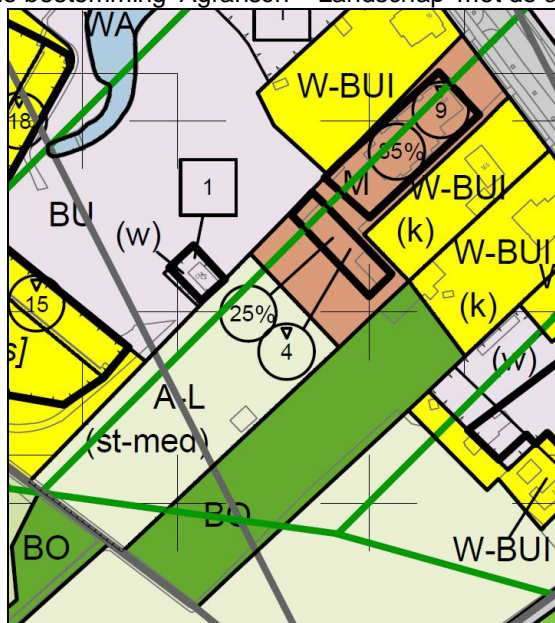


Ontwerpbestemmingsplan

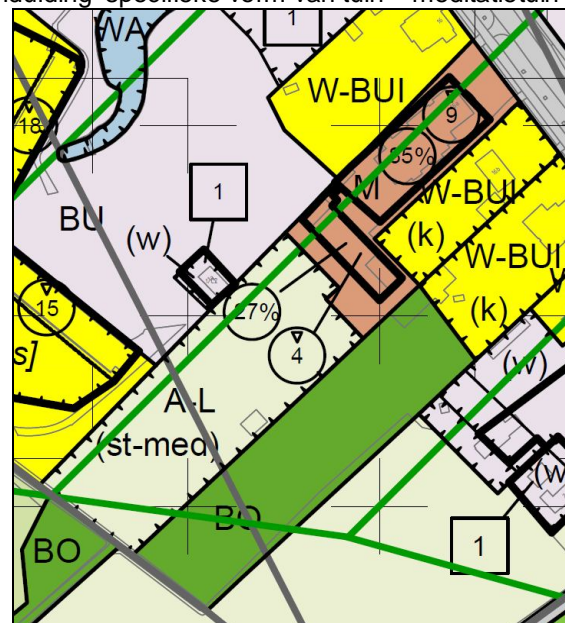


Voorstel aanpassing

5. Het zuidelijke bouwvlak op het perceel Dribergseweg 16a wordt aangepast zodat de bestaande fietsenstalling daarin is opgenomen. Hierbij wordt het maximum bebouwingspercentage verhoogd naar 27%.
6. Het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' op het perceel Dribergseweg 16a wordt verkleind en op de bestaande tuingrens afgestemd. De gronden waar de bestemming 'Maatschappelijk' vervalt krijgen de bestemming 'Agrarisch – Landschap' met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – meditatie tuin'.

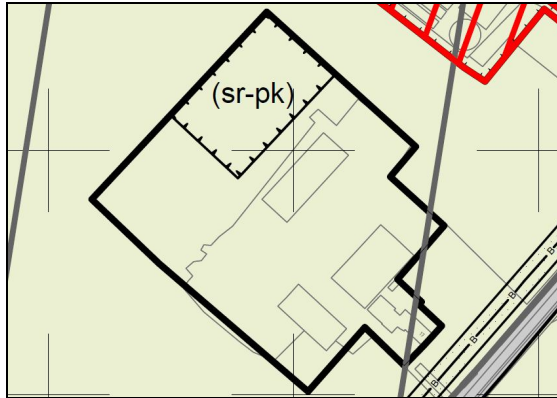


Ontwerpbestemmingsplan (nr. 5 en 6)

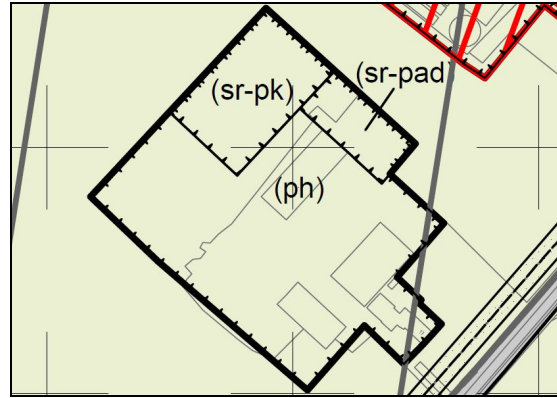


Voorstel aanpassing (nr. 5 en 6)

7. Ter plaatse van Bunsinglaan 17 wordt aan de noordoostzijde van het agrarisch bouwvlak bij de paddock en stapmolen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paddock' opgenomen, zodat ter plaatse alleen paddocks en een stapmolen zijn toegestaan.
8. Op de verbeelding wordt op het perceel Bunsinglaan 17 de aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen.

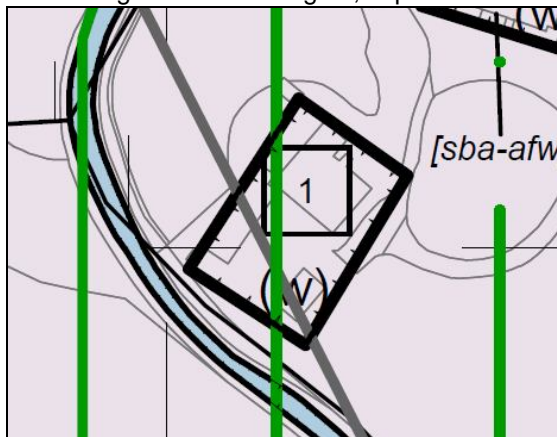


Ontwerpbestemmingsplan (nr. 7 en 8)

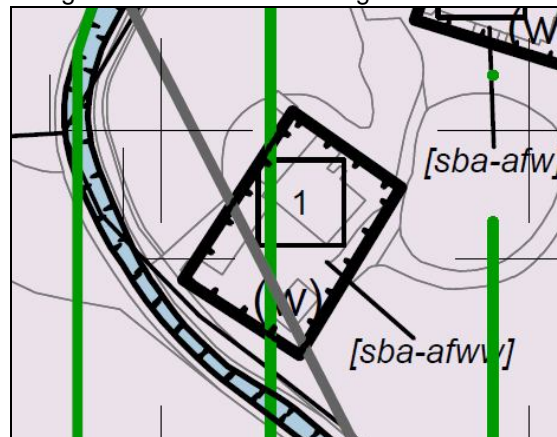


Voorstel aanpassing (nr. 7 en 8)

9. Voor landgoed Wulperhorst wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling wulperhorst' opgenomen op de verbeelding ter plaatse van het bouwvlak waarin het oude koetshuis, de kapschuur en de paardenstal gelegen zijn. In de regels wordt opgenomen dat de oppervlakte van woningen ter plaatse van de aanduiding niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bebouwing, vermeerderd met 10%, waarbij de bestaande goot- en nokhoogtes, kapvormen en dakhellingen moeten worden voortgezet.

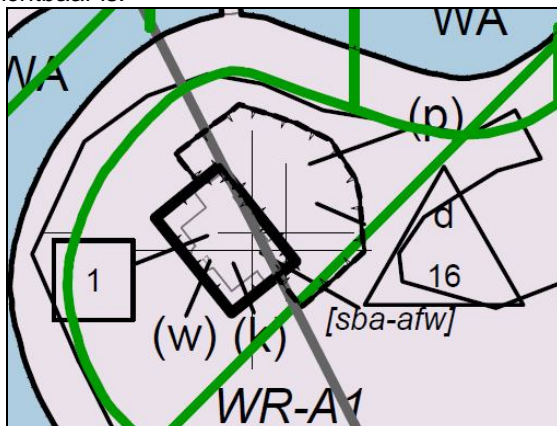


Ontwerpbestemmingsplan

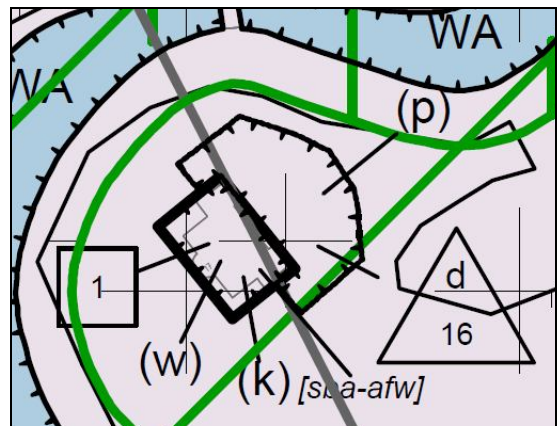


Voorstel aanpassing

10. Op de pdf van de verbeelding wordt het aanduidingslijntje van de aanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen: 16' op landgoed De Breul verlengd en verplaatst, zodat de aanduiding beter zichtbaar is.

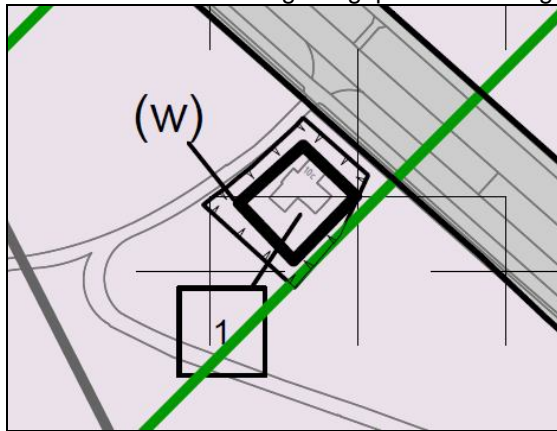


Ontwerpbestemmingsplan

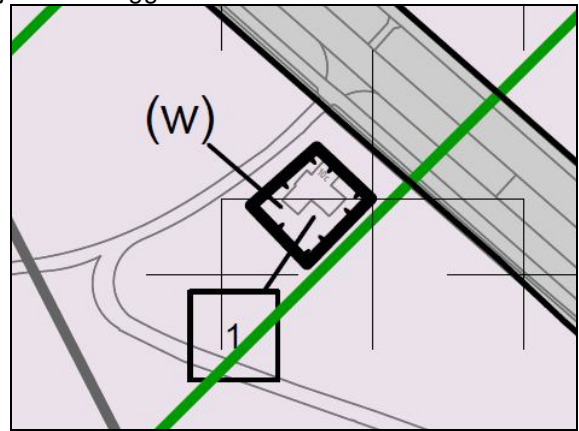


Voorstel aanpassing

11. De aanduiding 'wonen' op de verbeelding voor de woning aan de Dribergseweg (nr. 10c) bij Park Schoonoord wordt zodanig aangepast dat deze gelijk komt te liggen met het bouwvlak.

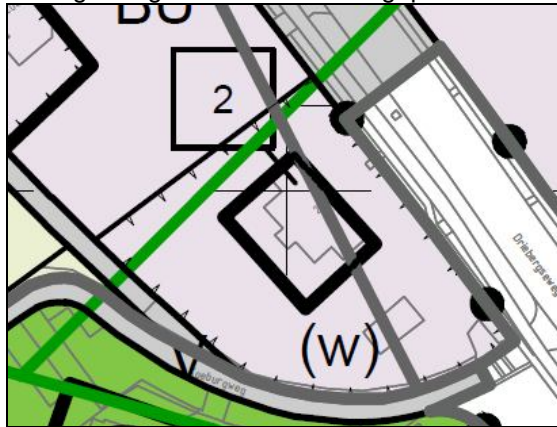


Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel aanpassing

12. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding ter plaatse van het perceel Dribergseweg 20 zal worden aangepast naar 1 woning.

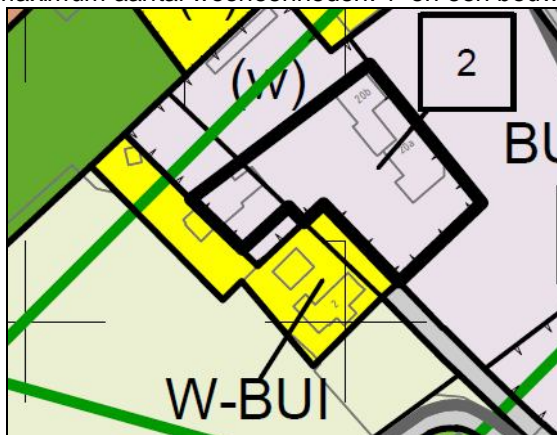


Ontwerpbestemmingsplan

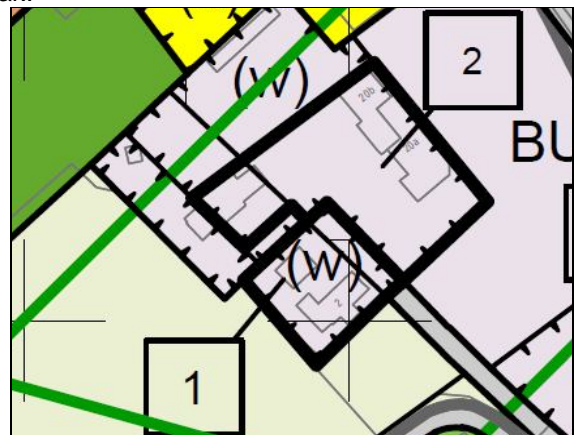


Voorstel aanpassing

13. Op het perceel Koeburgweg 2 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Buitenplaats' met overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan een aanduiding 'wonen', een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' en een bouwvlak.



Ontwerpbestemmingsplan

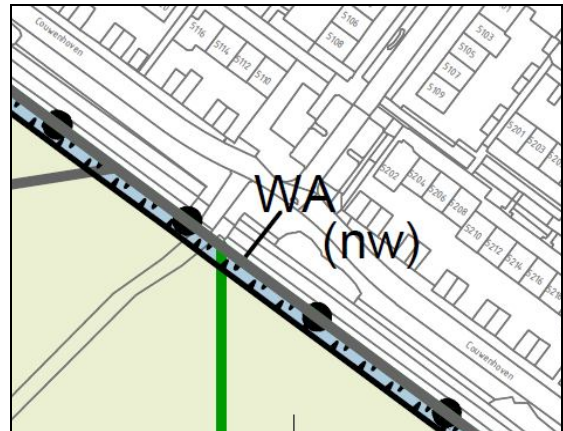


Voorstel aanpassing

14. De aanduiding 'natuurwaarden' op de natuursloot bij Zeist-west wordt op de pdf van de verbeelding opgenomen.

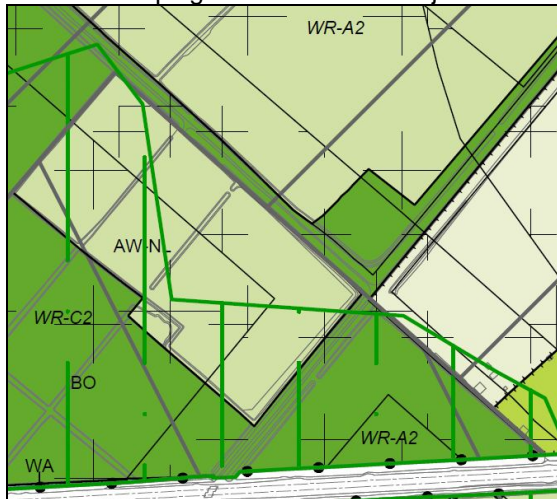


Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel aanpassing

15. De aanduiding 'milieuzone – kwelgebied' op de verbeelding bij het Perelaantje wordt aangepast, zodat de instulping aan de noordoostzijde wordt opgeheven.



Ontwerpbestemmingsplan

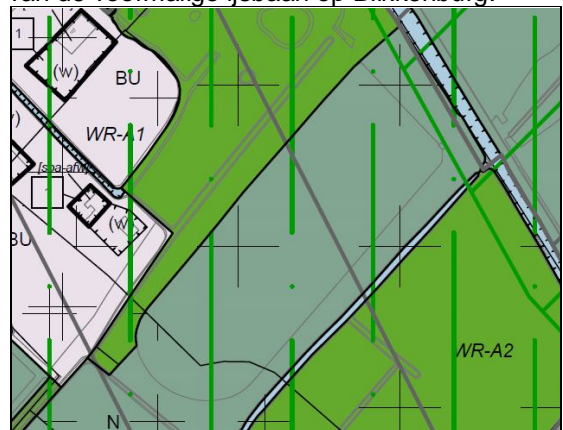


Voorstel aanpassing

16. De aanduiding 'ijsbaan' wordt verwijderd ter plaatse van de voormalige ijsbaan op Blikkenburg.

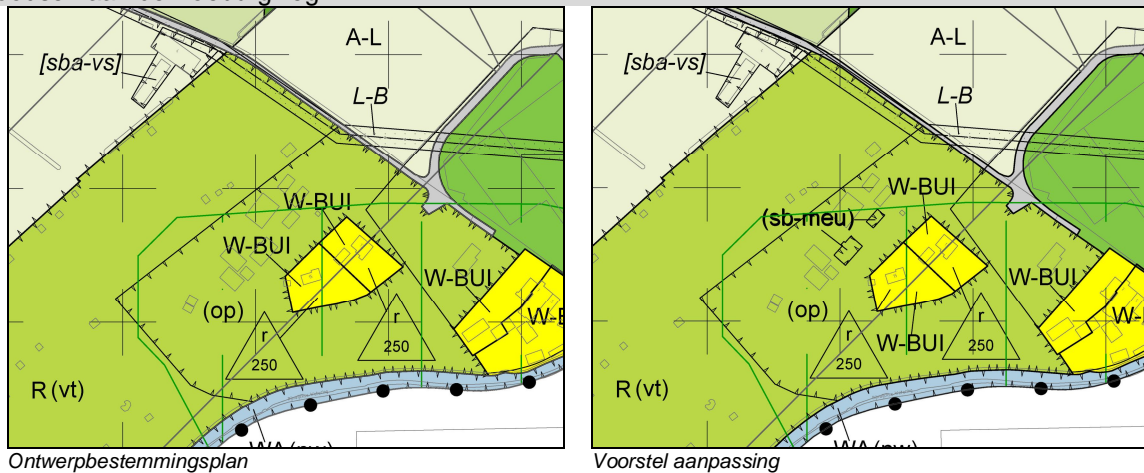


Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel aanpassing

17. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' wordt toegevoegd ter plaatse van twee loodsen aan de Koeburgweg.



Regels

1. Het landschappelijk inrichtingsplan voor Bisschopsweg 7 in de bijlage bij de regels wordt vervangen door het gewijzigde inrichtingsplan.
2. Voor de hockeyvereniging op het perceel Koeburgweg 1 wordt in artikel 14.2.1 de goothoogte aangepast naar 7 meter.
3. In de meditatie tuin van het Ammacentrum op het perceel Driebergseweg 16a wordt in artikel 3.2.1 ook de realisatie van een meditatiehut mogelijk gemaakt.
4. Aan de wijzigingsbevoegdheid voor Bunsinglaan 13 in artikel 3.8.7 wordt de voorwaarde toegevoegd dat in ieder geval een afstand van 50 meter dient te worden aangehouden tussen een geurgevoelig object (als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij) en het agrarisch bouwvlak Bunsinglaan 17, met uitzondering van de delen van het bouwvlak die voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak'.
5. In artikel 3.1 en 3.2.1 wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paddock' uitsluitend paddocks en een stapmolen zijn toegestaan.
6. In de wijzigingsbevoegdheid voor Bunsinglaan 13 in artikel 3.8.7 wordt de mogelijkheid voor de realisatie van recreatieappartementen geschrapt.
7. In de wijzigingsbevoegdheid voor Bunsinglaan 13 in artikel 3.8.7 wordt opgenomen dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die kunnen worden aangemerkt als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) en, gezien de oppervlaktebepalingen van de bestemming 'Wonen-Buitengebied', als zodanig mogen worden aangemerkt. Bijlage 6 (te slopen bebouwing) van de regels vervalt aangezien deze hierdoor geen functie meer heeft.
8. Het landschappelijk inpassingsplan voor Bunsinglaan 13 dat als bijlage bij de regels is opgenomen, wordt aangepast om de verschillende benoemingen van het noordwestelijke perceel te corrigeren. Ook wordt het inpassingsplan aangepast vanwege het vervallen van de recreatieappartementen.
9. In de wijzigingsbevoegdheid voor Bunsinglaan 13 in artikel 3.8.7 wordt opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 en 7 meter.
10. In artikel 10.2.2 wordt voor landgoed Wulperhorst opgenomen dat de oppervlakte van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling wulperhorst' niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bebouwing, vermeerderd met 10%, waarbij de bestaande goot- en nokhoogtes, kapvormen en dakhellingen moeten worden voortgezet.
11. In de bouwregels van de bestemmingen 'Wonen – Buitengebied' (artikel 20.2.2) en 'Agrarisch – Landschap' (artikel 3.2.4) wordt de maximale inhoud van woningen respectievelijk bedrijfswoningen aangepast naar 600 m³. Tevens wordt in de regels van deze bestemmingen (artikel 20.3.4 en artikel 3.4.5) een afwijkingmogelijkheid via omgevingsvergunning opgenomen voor het bouwen van grotere woningen tot een inhoud van maximaal 800 m³. Dit geldt niet voor de woningen op de percelen

- Tolakkerlaan 3 en Bisschopsweg 7. Hier is bij recht een inhoud van maximaal 800 m³ toegestaan. In artikel 20.2.2 is derhalve een uitzondering opgenomen voor deze percelen.
12. In artikel 3.1 en 3.2.1 van de regels wordt voor Bunsinglaan 17 verlichting bij de paardenbak, paddocks en stapmolen uitgesloten.
 13. De parkeerregels worden geschrapt (artikelen 29.3 en 30.2) en vervangen door de parkeerregels uit het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist. Dit wordt opgenomen in een nieuw artikel 34 Overige regels.
 14. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 33.1 wordt aangepast zodat grenzen maximaal 2 meter mogen worden verschoven.
 15. Omdat de aanduiding 'ijsbaan' van de verbeelding wordt verwijderd (voormalige ijsbaan op Blikkenburg), wordt de verwijzing naar deze aanduiding in artikel 12.1 geschrapt.
 16. Het landschappelijk inpassingsplan voor Sportlaan 5 wordt opgenomen als bijlage bij de regels en voor de realisatie van het inpassingsplan wordt in artikel 3.5.5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
 17. In de begripsbepaling voor tuincentrum in artikel 1 wordt toegevoegd dat maximaal 30% van de verkoopvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor de verkoop van het nevenassortiment woonaccessoires en vrijetijdsartikelen. Ook wordt in artikel 1 een begripsbepaling voor verkoopvloeroppervlakte opgenomen.
 18. De artikelen 3.8.1 en 3.8.2 worden aangevuld met een bepaling waarin een verwijzing is opgenomen naar de artikelen 3.5.3 en 3.6.5.
 19. In artikel 13.3 is een uitsterfregeling opgenomen voor het bestaande gebruik van twee loodsen voor een meubelmakerij (machinale houtbewerkingsplaats) aan de Koeburgweg.

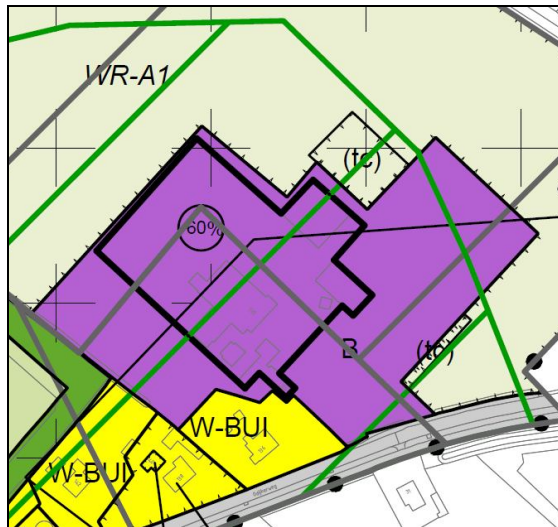
Toelichting

1. In de toelichting wordt de passage dat de bestemming 'Verkeer' alleen is gebruikt voor openbare wegen geschrapt.
2. De toelichting in paragraaf 1.3 waarin was verwoord dat de beheersverordening van 7 juli 2015 het vastgestelde bestemmingsplan Lage Grond 1A vervangt wordt aangepast. Het omgekeerde is het geval.
3. In de ruimtelijke onderbouwing voor Tolakkerlaan 7 die als bijlage bij de toelichting is opgenomen, wordt de typefout ten aanzien van de kas hersteld. Tevens wordt de inrit naar het toekomstige weiland op het perceel in de tekst van de ruimtelijke onderbouwing benoemd.
De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 19 februari 2019 een amendement aangenomen, waarmee een nieuwe kavelindeling van het perceel Tolakkerlaan 7 mogelijk is gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 3.3 van deze nota van zienswijzen.
4. Voor Tolakkerlaan 3 en Bisschopsweg 7 zijn locatiespecifieke onderzoeken uitgevoerd voor de spuitzones. De rapportages van de onderzoeken worden toegevoegd als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwingen voor Tolakkerlaan 3 en Bisschopsweg 7. Ook de ruimtelijke onderbouwingen (die als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen) worden aangepast aan deze onderzoeken.
5. De toelichting wordt aangevuld ten aanzien van de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak Tolakkerlaan 1 en Bunsinglaan 17.
6. Tevens is de toelichting, waar nodig, aangepast naar aanleiding van bovengenoemde aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

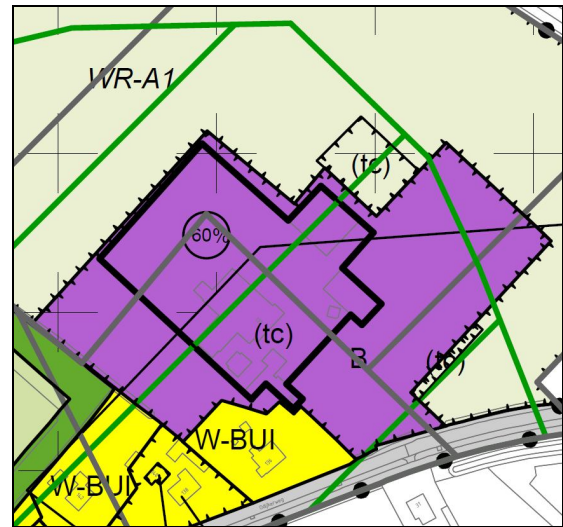
3.2 Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding

1. De aanduiding 'tuincentrum' wordt weer opgenomen op de verbeelding voor het tuincentrum aan de Odijkerweg. Deze was abusievelijk weggefallen in het ontwerpbestemmingsplan.

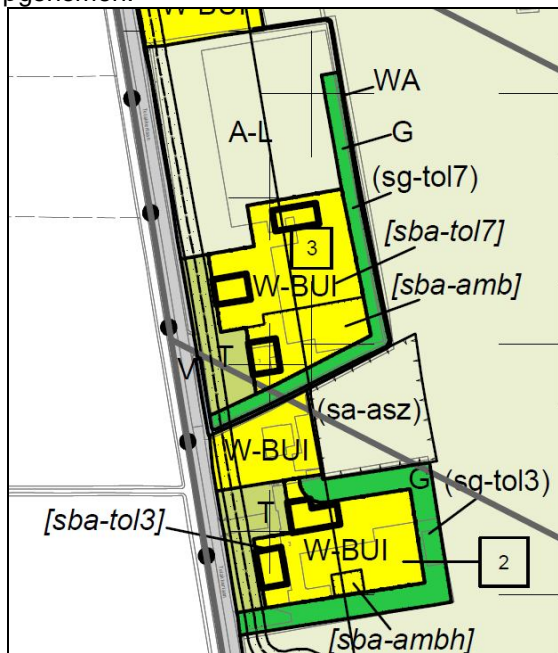


Ontwerpbestemmingsplan

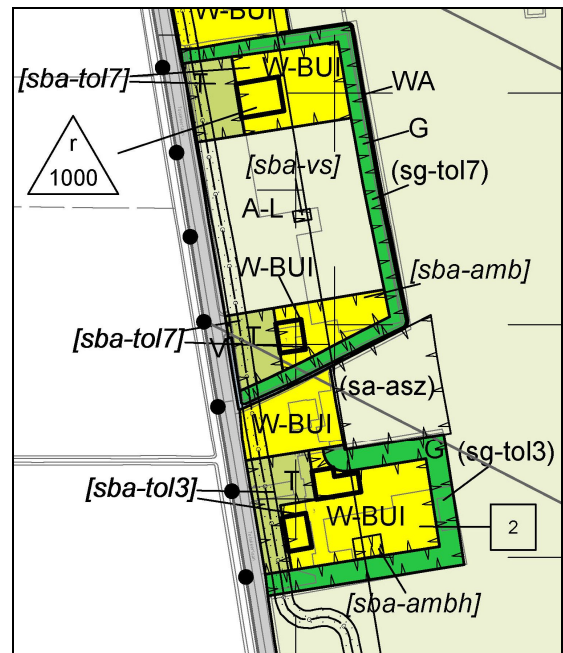


Voorstel aanpassing

2. Aan de bestemming 'Tuin' bij de percelen Tolakkerlaan 3 en 7 wordt ook een voorwaardelijke verplichting gekoppeld voor de realisatie en instandhouding van driftreducerende voorzieningen, aangezien de bestemming 'Tuin' ook als driftgevoelige bestemming geldt. Hiervoor wordt ter plaatse van de bestemming 'Tuin' op de verbeelding voor deze percelen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – tolakkerlaan 3' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – tolakkerlaan 7' opgenomen.



Ontwerpbestemmingsplan



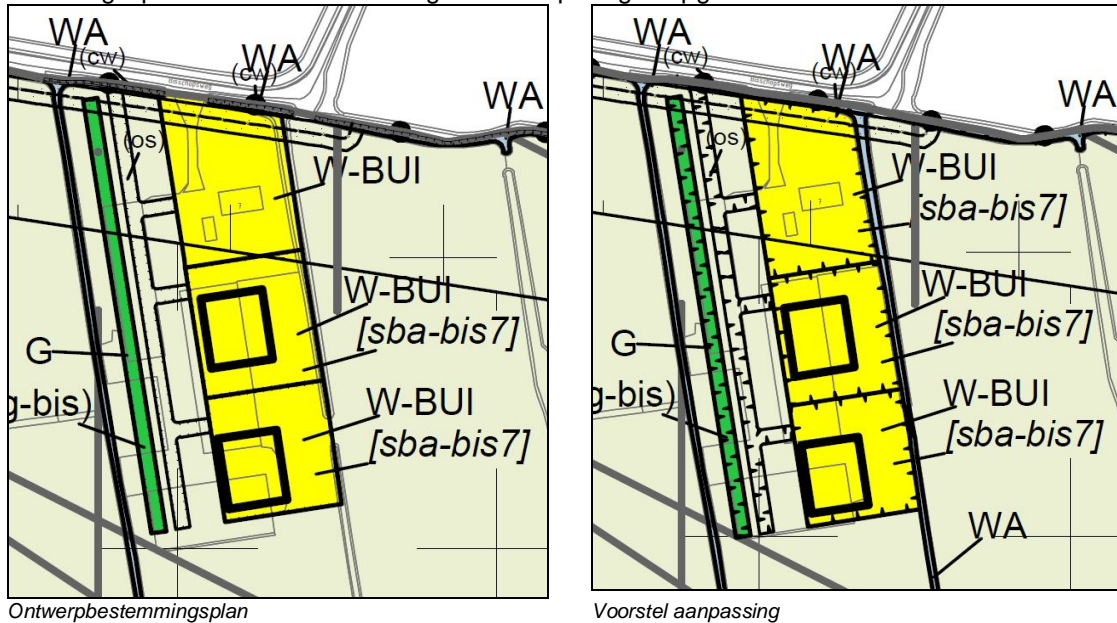
Voorstel aanpassing

Raadsbehandeling vaststelling bestemmingsplan

Voor het perceel Tolakkerlaan 7 heeft initiatiefnemer van het betreffende perceel, in de ronde tafel gesprekken met de gemeenteraad d.d. 10 januari 2019, gevraagd om een gewijzigde kavelindeling. Niet langer twee, maar één grotere woning van maximaal 1.000 m³ aan de noordzijde van het perceel wordt voorgestaan. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 19 februari 2019 een amendement aangenomen, waarmee een nieuwe kavelindeling van het perceel

Tolakkerlaan 7 mogelijk is gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 3.3 van deze nota van zienswijzen. Als gevolg hiervan is de verbeelding voor het perceel Tolakkerlaan 7 ook op andere punten gewijzigd.

- Op de verbeelding wordt op het voorste woonperceel van het perceel Bisschopsweg 7 ook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bisschopsweg 7' opgenomen.

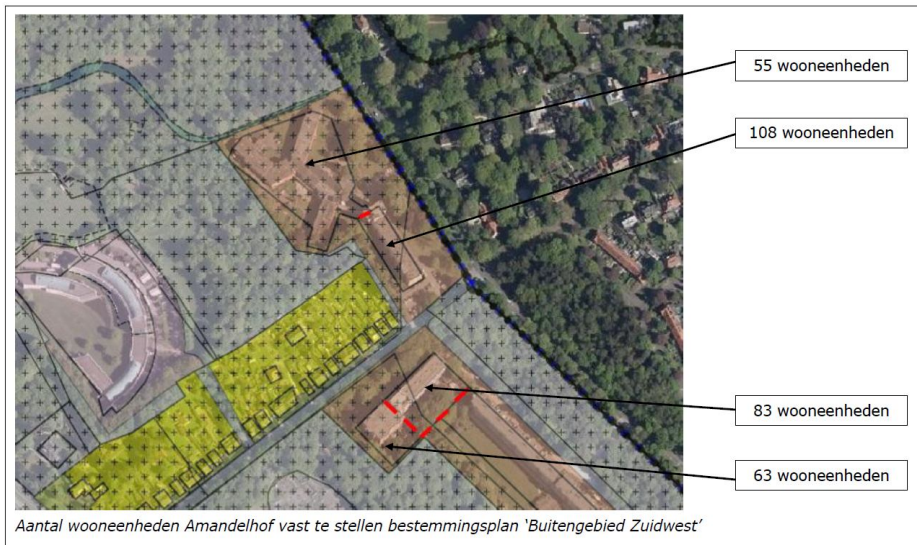


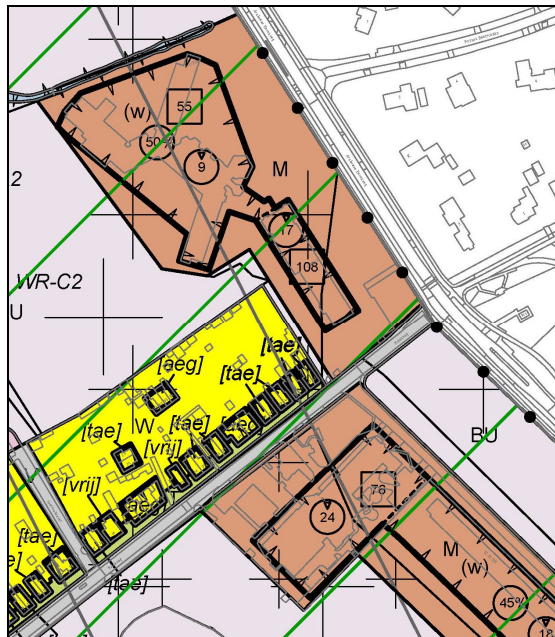
- Arnhemse Bovenweg 2 en 6, Molenweg 50 (Amandelhof)

Raadsbehandeling vaststelling bestemmingsplan

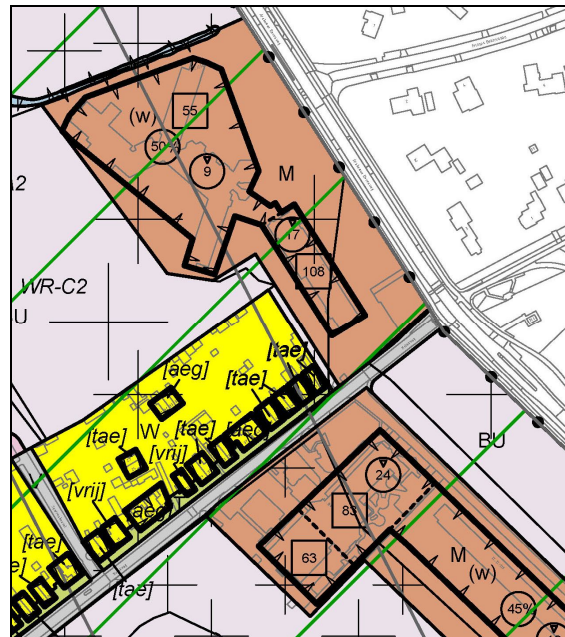
Op 10 januari 2019 is ingesproken tijdens het ronde tafel gesprek met de gemeenteraad. Inspreker heeft in het ronde tafel gesprek kenbaar gemaakt dat het benoemde aantal wooneenheden ter plaatse van de Molenweg niet in overeenstemming is met het werkelijke aantal aanwezige zorgeenheden.

Inventarisatie en overleg leren dat het aantal woonzorgeenheden ter plaatse van de Molenweg 50 niet in overeenstemming is met het aantal gerealiseerde woonzorgeenheden in het gebouw. Dit wordt hersteld. In plaats van 76 woonzorgeenheden is nu sprake van 83 + 63 wooneenheden in het pand Molenweg 50. Met de voorgestelde aanpassing loopt het bestemmingsplan ook synchroon met de BAG-registratie. In de onderstaande figuur zijn de aantallen aangegeven.





Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel aanpassing

Regels

1. De begripsbepaling 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en artikel 3.1 worden aangepast om de vestiging van/omschakeling naar geitenhouderijen te voorkomen. Dit vanwege de provinciale stop op de vestiging van/omschakeling naar geitenhouderijen.
2. Er wordt een bijlage bij de regels opgenomen waarin onherroepelijke vergunningen als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, omgevingsvergunningen waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt en meldingen op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming zijn opgenomen. In artikel 1.30 wordt een verwijzing gemaakt naar deze bijlage.
3. In artikel 3.7.2 van de bestemming 'Agrarisch – Landschap' wordt een uitzondering opgenomen in het omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor de realisatie van de landschappelijk inpassingsplannen die bij het bestemmingsplan gevoegd zijn.
4. De regels met betrekking tot laad- en losruimte uit het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' worden overgenomen in een nieuw artikel 34 Overige regels.
5. Als gevolg van de aanpassing van de maximale inhoud van woningen in de bestemming 'Wonen – Buitengebied' naar 600 m³ (artikel 20.2.2), zie onder nummer 11 van de aanpassingen in de regels in paragraaf 3.1), wordt in artikel 20.2.2 een uitzondering opgenomen voor nieuwe woningen aan de Lage Grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – lage grond'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn hier immers al woningen van maximaal 800 m³ toegestaan.
6. De voorwaardelijke verplichtingen in artikel 20.2.1 en artikel 20.5 voor de realisatie en instandhouding van driftreducerende voorzieningen op de percelen Bisschopsweg 7 en Tolakkerlaan 3 en 7 worden aangepast. Opgenomen was al dat de voorzieningen 1 meter hoger dienen te zijn dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard. Hier wordt aan toegevoegd dat het gaat om de bomen binnen 50 meter van de betreffende gevoelige bestemming (die specifiek is aangeduid). Tevens was in artikel 20.2.1 abusievelijk een aantal keren de instandhoudingsverplichting van de driftreducerende voorziening weggefallen. Deze wordt alsnog opgenomen.
7. In de voorwaardelijke verplichtingen in artikel 20.2.1 en artikel 20.5 voor de realisatie en instandhouding van driftreducerende voorzieningen op het perceel Tolakkerlaan 3, wordt de minimale breedte van de houtwal aangepast naar 8 meter.
8. Aan de bestemming 'Tuin' bij de percelen Tolakkerlaan 3 en 7 wordt ook een voorwaardelijke verplichting gekoppeld voor de realisatie en instandhouding van driftreducerende voorzieningen, aangezien de bestemming 'Tuin' ook als driftgevoelige bestemming geldt. Hiervoor wordt artikel 15.3 toegevoegd aan de regels van de bestemming 'Tuin' met de voorwaardelijke verplichting.

9. De voorwaardelijke verplichting in de regels voor de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing op het perceel Lage Grond 1A wordt aangepast. Het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen bij het bestemmingsplan 'Lagegrond 1A' wordt ook opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'. In artikel 20.2.1 zal hiernaar worden verwezen. Tevens wordt in artikel 20.5 (specifieke gebruiksregels) een bepaling toegevoegd voor de landschappelijke inpassing van het perceel Lage Grond 1A.
10. In artikel 1 worden begripsbepalingen toegevoegd voor 'paddock' en 'stapmolen'.
11. In artikel 3.2.6 van de bestemming 'Agrarisch – Landschap' wordt opgenomen dat paddocks uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan en artikel 4.1 en artikel 4.2 van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' wordt zodanig aangepast dat paddocks alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak'. Ook worden de bouwregels in artikel 4.2 hierop aangepast.

Toelichting

1. Het spuitzone onderzoek voor Tolakkerlaan 7 is geactualiseerd naar aanleiding van recente jurisprudentie. De rapportage van het onderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing voor Tolakkerlaan 7 en vervangt daarmee het eerdere onderzoek. Ook de ruimtelijke onderbouwing (die als bijlage bij de toelichting is opgenomen) wordt hierop aangepast.
2. Tevens is de toelichting, waar nodig, aangepast naar aanleiding van bovengenoemde aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

Algemeen

Voorts zijn in het plan (zowel regels, verbeelding als toelichting) een aantal redactionele aanpassingen (verbeteren leesbaarheid, verduidelijking, verwijderen taalfouten, aanpassen lay-out, aanpassen/opnemen verwijzingen, actualisering, etc.) doorgevoerd.

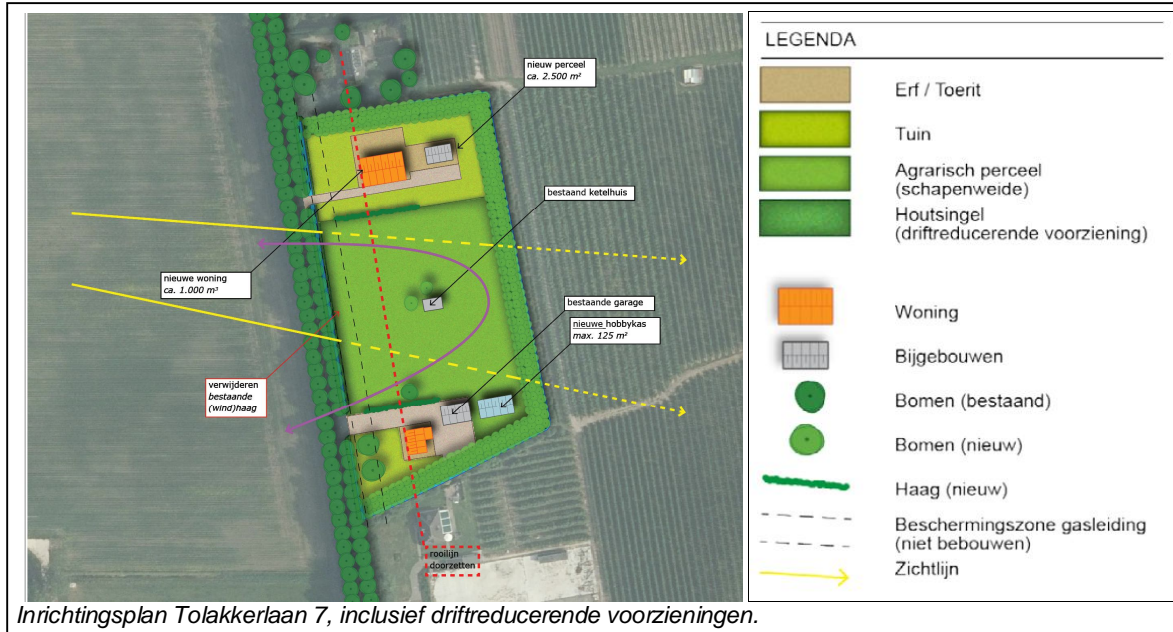
3.3 Amendement Tolakkerlaan 7

Voor het perceel Tolakkerlaan 7 heeft initiatiefnemer van het betreffende perceel, in de ronde tafel gesprekken met de gemeenteraad d.d. 10 januari 2019, gevraagd om een gewijzigde kavelindeling. Niet langer twee, maar één grotere woning van maximaal 1.000 m³ aan de noordzijde van het perceel wordt voorgestaan. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 19 februari 2019 een amendement aangenomen, waarmee een nieuwe kavelindeling van het perceel Tolakkerlaan 7 mogelijk is gemaakt.

De toelichting op het amendement luidt als volgt.

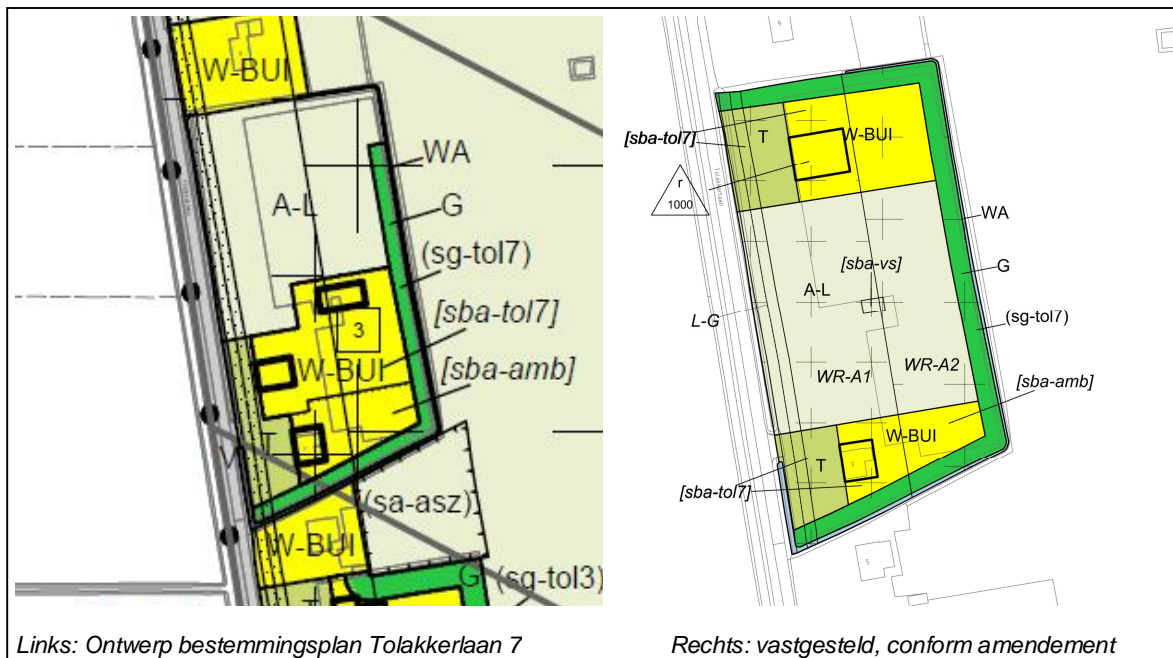
In het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van twee RvR woningen op de kavel Tolakkerlaan 7. De eigenaar/initiatiefnemer heeft echter in de Ronde tafel gesprekken d.d. 10 januari 2019, aangegeven bij nader inzicht een andere kavelinrichting te wensen, waarin wordt uitgegaan van één nieuwe RvR woning aan de noordzijde van het perceel, met een maximale omvang van 1.000 m³. De voorgestelde nieuwe inrichting van de kavel past in de ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteit die voor dit gebied wordt nagestreefd. Door uit te gaan van één nieuwe woning aan de noordzijde, de bestaande voormalige bedrijfswoning aan de zuidzijde en sloop van de glasopstanden op de kavel, wordt de openheid benadrukt en is sprake van twee clusters bebouwing aan de Tolakkerlaan, met daartussen een open weiland. Het behoud van het ketelhuis refereert nog aan het jarenlange gebruik als kweekkas etc. en doet zeker geen afbreuk aan het ruimtelijke beeld. Tegenover de (grotere) RvR woning van 1000 m³ staat de sloop van ca. 6.400 m² glasopstand. Op grond van de provinciale RvR regeling dient 5.000 m² aan kassen te worden gesloopt voor de bouw van één woning. Gezien het surplus aan slooppervlakte en de ruimtelijke kwaliteit die wordt gerealiseerd, middels onder meer de open weide, is de grotere inhoud van de woning aanvaardbaar. Om deze reden is eveneens het behoud van het ketelhuis en de nieuwe hobbykas aanvaardbaar.

Met de realisering van driftreducerende voorzieningen langs de kavelgrens, kan een goed woon- en leefklimaat worden bewerkstelligd en wordt het aangrenzende fruitteeltbedrijf niet gehinderd in haar bedrijfsvoering.



Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van het amendement als volgt aangepast.



Planregels

De regels van het bestemmingsplan worden naar aanleiding van het amendement als volgt aangepast.

- In artikel 20.2.3, lid d, wordt de oppervlakte van de hobbykas gewijzigd van 100 m² naar 125 m²;
- De bijlage 'Te slopen bebouwing Tolakkerlaan 7' wijzigt (in verband met het behoud van het ketelhuis);
- De bijlage 'Landschappelijk inpassingsplan Tolakkerlaan 7' wijzigt (in verband met het gewijzigde inrichtingsplan).

Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan (incl. de ruimtelijke onderbouwing voor Tolakkerlaan 7 welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen) wordt aangepast aan de nieuwe kavelindeling voor het perceel Tolakkerlaan 7.