

GEMEENTE ZEIST

Inspraakreacties en Artikel 3.1.1 Bro overleg

behorend bij het

**BESTEMMINGSPLAN
DELTATERREIN DEN DOLDER**

Auteurs : *mRO* b.v.
Opdrachtnummer : 99.210
Datum : september 2014
Versie : 03

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
	INSPRAAKREACTIES	6
1.1	Inspreker 1.....	6
1.2	Inspreker 2.....	6
1.3	Inspreker 3: Stichting Milieuzorg Zeist	10
2	ARTIKEL 3.1.1 BRO OVERLEG	16
2.1	Gasunie.....	16
2.2	HHRS De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, Houten	16
2.3	Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Utrecht.....	16
3	AANPASSINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN.....	17

1 INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Deltaterrein Den Dolder' heeft van donderdag 3 juli 2014 tot en met woensdag 30 juli 2014 (vier weken) ter inzage gelegen. Voorafgaand aan deze periode is door de initiatiefnemer van het plan op 30 juni 2014 een inloopavond voor belangstellenden georganiseerd waar de plannen zijn toegelicht.

In de periode van ter inzage legging zijn 3 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn alle inspraakreacties samengevat en door de gemeente beantwoord.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in dezelfde periode van de ter inzage legging voor commentaar toegezonden aan de gebruikelijke vooroverlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van 3 overlegpartners is een reactie ontvangen. In hoofdstuk 3 van deze Nota is de samenvatting van deze reacties opgenomen met, waar nodig, het antwoord van de gemeente.

INSPRAAKREACTIES

1.1 Inspreker 1

Reactie

Inspreker is van mening dat het plan aandacht heeft voor het leefklimaat; het plan is voldoende ruim opgezet met aandacht voor groen.

Het fietspad onder het spoor wordt bijna niet gebruikt. Inspreker wijdt dit aan het gebrek aan toeritten naar dit fietspad.

Het ligt voor de hand het fietspad door te trekken ten noorden van het plangebied bij de brug. Inspreker verwijst naar de tekening in bijlage.

Inspreker is van mening dat, in het kader van een veilige spoorwegovergang in Den Dolder, hier een kans ligt om daar een bijdrage aan te leveren.

Antwoord gemeente

Hoe begrijpelijk ook vanuit het gezichtspunt van inspreker, aan deze reactie kan niet worden tegemoet gekomen. Vanuit een oogpunt van verkeer en ruimtelijke ordening is er namelijk geen enkele noodzaak voor de gevraagde extra toerit naar het fietspad. De Nieuwe Dolderseweg is anders dan de Dolderseweg bedoeld voor het doorgaande verkeer. Dat geldt ook voor het fietspad. Voor korte ritjes in het dorp is de Dolderseweg de beoogde route. Op basis van dat uitgangspunt zijn de huidige toegangen tot het fietspad niet zodanig beperkt dat het gebruik daardoor wordt belemmerd. Extra toeritten naar het fietspad zijn niet voorzien.

De groenstrook langs de Nieuwe Dolderseweg is bovendien nodig om een geluidscherm ten behoeve van de woningen te kunnen oprichten en een groen talud aan te leggen zoals dat nu ook achter de woningen van de Willem Coxlaan het geval is. Een fietspad past daar niet in omdat daar veel meer ruimte voor nodig is dan het huidige paadje in gebruik bij de buurtbewoners.

1.2 Inspreker 2

Reactie

Inspreker maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerpplan.

1. Voorontwerp

- a. Par. 1.2: inspreker verzoekt om uitbreiding van het plangebied met het gedeelte van zijn perceel zodat er geen strookje grond met de huidige bestemming Maatschappelijk resteert tussen het plangebied en het vigerende bestemmingsplan.

Aanduiding: Wonen, conform brief nr. OV 20140585 van de gemeente Zeist.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft overleg met inspreker plaatsgevonden. Op basis daarvan zijn de gronden die inspreker als tuin heeft aangekocht, maar nog een maatschappelijke bestemming hadden, in het onderhavige plan opgenomen en van een woonbestemming voorzien.

Aan deze reactie is tegemoet gekomen. Het plan is aangepast conform het verzoek.

- b. Blz. 38 – tekst 'Drieluik': deze tekst bevat een speculatieve opmerking over de uitkomst van de besluitvorming met betrekking tot het afsluiten van de spoorwegovergang voor gemotoriseerd verkeer. Inspreker is van mening dat zo een tekst niet in een gemeentelijk document gepubliceerd dient te worden. Inspreker adviseert de tekst te vervangen door een neutrale tekst.

Antwoord gemeente

De opmerking is terecht, de alinea zal worden geobjectiveerd. Er heeft nog geen definitieve besluitvorming over 'Het Drieluik' plaatsgevonden.

- c. Inspreker is van mening dat het opnemen van een speelgelegenheid in het bos, in de nabijheid van de looproute naar de Willem Arntszhoeve, geen vanzelfsprekendheid behoort te zijn, gelet op de risicovolle patiëntenpopulatie, het risico op dealen, het ontstaan van een hangplek. Op vrij korte afstand, op de hoek van de Essenlaan en de Coxlaan, is reeds een speelplek. Er dient te worden geborgd dat hierover met de huidige en toekomstige omwonenden wordt overlegd. Indien de projectontwikkelaar de kosten van de speelgelegenheid draagt, moet daarvoor een regeling getroffen worden.

Antwoord gemeente

Aan deze reactie kan niet worden tegemoet gekomen.

In een woonomgeving moet ruimte zijn voor kleinschalige speelvoorzieningen in het groen. Het gaat inderdaad om voorzieningen vergelijkbaar met die op de hoek van de Essenlaan en de Willem Coxlaan bedoeld voor jonge kinderen. De afstand tot deze speelplek is voor jonge kinderen echter te groot, vandaar de wens om ook ten behoeve van de beoogde nieuwe woningen een dergelijk voorziening te creëren. Omdat het onderhavige bestemmingsplan vanwege de omvang van de groenbestemmingen enkel kleinschalige speelvoorzieningen mogelijk maakt, is het niet nodig om speelvoorzieningen op voorhand uit te sluiten of daaraan voorwaarden te verbinden.

Dat betekent niet dat er bij de verdere ontwikkeling/uitwerking van de bouwplannen niet wordt nagedacht over de meerwaarde van een dergelijke voorziening. Net als een bankje langs een looproute kan ook een voor jonge kinderen ingerichte speelvoorziening verworden tot een hangplek waar de buurt overlast van heeft. In dat geval zal de gemeente samen met de huidige en nieuwe bewoners naar een oplossing moeten zoeken. Dat kan in sommige gevallen de nodige inzet vragen van alle partijen, maar de oplossing is niet dat dan maar speelvoorzieningen en bankjes op voorhand worden uitgesloten of alleen in overleg met omwonenden kunnen worden geplaatst.

Ideeën van omwonenden voor de inrichting van hun woon- en leefomgeving zijn altijd welkom bij de gemeente.

Over de kosten voor de ontwikkeling van het woongebied worden uiteraard afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar.

- d. Blz. 69: onder de afbeelding staat een flard van een zin. Zie ook derde alinea.

Antwoord gemeente

De opmerkingen zijn terecht, hier zijn tekstdelen weggefallen. Deze omissies zijn hersteld.

2. Regels

- a. Blz. 14: onder j staat een onjuiste verwijzing.

Antwoord gemeente

De foutieve verwijzing is hersteld.

- b. De bevoegdheid om af te wijken wordt toegekend aan het College van Burgemeester en Wethouders. Op andere plaatsen aan 'het bevoegd gezag'. Vanwaar dit verschil.

Antwoord gemeente

Het verschil hangt samen met het feit dat het om twee verschillende bevoegdheden gaat, die in twee verschillende wetten zijn geregeld, met elk een eigen regeling. Afwijken is een bevoegdheid op basis van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) die bij de verlening van een omgevingsvergunning wordt toegepast. Afhankelijk van de inhoud van de omgevingsvergunning zijn burgemeester en wethouders bevoegd dan wel gedeputeerde staten (bijvoorbeeld milieuvergunning). Daarom wordt in het bestemmingsplan gesproken over het bevoegde gezag. Een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 11 is echter een bevoegdheid op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Daarin is de wijzigingsbevoegdheid toegekend aan Burgemeester en Wethouders. Een andere bestuursorgaan komt hier geen bevoegdheid toe. In het bestemmingsplan wordt dan ook gesproken over B&W. Hetzelfde geldt voor de bevoegdheid om nadere eisen te stellen. Die komt op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen toe aan B&W.

3. Algemeen

De planregels zijn zeer gedetailleerd in het aangeven wat wel of niet kan. Hierdoor worden m.n. de vrijstaande woningen beperkt in uitbreidingsmogelijkheden. In de praktijk langs de Willem Coxlaan blijkt dat garages vaak worden gebruikt voor (interne) uitbreidingsmogelijkheden en opslag, wat leidt tot grotere parkeerbehoefte in het openbare gebied. Inspreker is van mening dat een bestemmingsplan in de toekomst meer eigendom moet zijn van de wijk.

Antwoord gemeente

Dat is een interessante stellingname. Ook de regels voor vrijstaande woningen zijn ingegeven vanuit de wens om stedenbouwkundige kwaliteit te bewerkstelligen, en vanwege de noodzaak om rekening te houden met de 'belangen van de burens'. Zo moeten garages bijvoorbeeld in de regel 3 meter achter de voorgevel worden gebouwd in maximaal 1 bouwlaag. Het idee daarachter is dat de straatwand telkens verspringt en naast het woonhuis (2 lagen met kap) een kleiner bouwvolume staat. Want daarnaast komt ook weer een volgend woonhuis met garage. Met de

regeling moet worden voorkomen dat de straatwand helemaal dichtloopt met bouwmassa's.

Ten behoeve van bijzondere architectuur zou daarvan kunnen worden afgeweken en is de garage ook op een andere locatie toegestaan, mits de stedenbouwkundige kwaliteit is aangetoond en de burens daarvan geen last hebben.

In de parkeernormen van Zeist zijn voldoende garanties opgenomen om er voor te zorgen dat er bij de bouw van nieuwe woningen of andere functies ook voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met deze parkeernormen.

Als bewoners er vervolgens zelf voor kiezen om parkeerruimte in te ruilen voor bijvoorbeeld opslag en zo hun eigen schaarste creëren, hebben zij ook zelf de oplossing in de hand. Het is niet redelijk om in dat geval van de overheid te verwachten dat ten behoeve van een dergelijke ontwikkeling nog meer openbare ruimte wordt opgeofferd voor parkeren. Wel ligt het in dergelijke gevallen voor de hand om te bezien of de omzetting van garages naar verblijfsruimten ter plaatse nog langer moet worden toegestaan.

In het bestemmingsplan komen meer dan alleen wijkbelangen samen. Denk bijvoorbeeld aan de volkshuisvesting. Daarom heeft de wetgever de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ook bij de gemeenteraad gelegd. In de openbare voorbereidingsprocedures van een bestemmingsplan is de positie van omwonenden/de wijk (en andere belanghebbenden) afdoende gewaarborgd. Het is aan het gemeentebestuur om een zorgvuldige afweging te maken tussen belangen van direct omwonenden en andere belangen (zoals bijvoorbeeld het algemeen belang bij volkshuisvesting, maar ook het individuele belang van de eigenaar/initiatiefnemer).

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

De afwijking die wordt toegestaan m.b.t. de rooilijn van de 4 woningen aan de Dolderseweg wordt niet beargumenteerd en laat zien dat ook basale afwijkingen mogelijk zijn.

Antwoord gemeente

Het gaat hier om een nieuwe stedenbouwkundige invulling van een binnenstedelijke inbreidingslocatie. In dit geval is voor de nieuwe woningen een kortere afstand tot de Dolderseweg gehanteerd dan de bestaande woningen langs dit gedeelte van de Dolderseweg. Dat was nodig om de volgende redenen. De Dolderseweg is een belangrijke weg in het dorp. Daarom zijn de woningen ook met de voorzijde naar de weg gesitueerd en is er niet voor gekozen om de woningen hier met de achter- of zijkant van de Dolderseweg te situeren. Vanwege het hoogteverschil/talud is het noodzakelijk om de woningen zo dicht mogelijk aan de Dolderseweg te situeren, achter de woning met tuin kan het terrein dan geleidelijk aflopen. Plaatsing van de woning verder naar achter zou betekenen dat een groter deel van de 'kuil' opgevuld zou moeten worden om de woning op het niveau van de Dolderseweg te krijgen. De rooilijn langs de Dolderseweg is langs dit gedeelte ook niet zo strak dat een beperkte afwijking daarvan niet acceptabel is. Langs dit gedeelte van de weg is niet bepaald sprake van

een straatwand en ook de bestaande woningen liggen op verschillende afstanden van de weg.

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

1.3 Inspreker 3: Stichting Milieuzorg Zeist

Reactie

1. Algemeen

De stichting is positief over de invulling die wordt gegeven aan het braakliggende plangebied.

Bij de betreffende locatie gaat het vooral om het behoud van de aanwezige groene casco. De locatie vertegenwoordigt een bepaalde ecologische en landschappelijke waarde. Het is ook een soort groene buffer naar de omgeving en in het bijzonder het spoor.

Volgens de visie die aan het plan/de verkaveling ten grondslag ligt, lijkt het erop dat men het groene casco wil behouden.

De uitwerking in het stedenbouwkundigplan laat echter zien dat er van die opzet weinig over blijft:

- Het opgaande bos aan de zijde van de Dolderseweg verdwijnt bijna volledig.
- Het groene casco aan de zijde van het spoor is erg smal vanwege de aanleg van een geluidscherm en de aanleg van parkeerplaatsen aan de voet van het talud.
- Voor een groene buffer aan de zijde van de Nieuwe Dolderseweg lijkt geen ruimte meer.

Om het aanwezige groen toch te kunnen beschermen, pleit de stichting voor een iets andere planopzet en bestemmingen. In het navolgende zal hierop nader worden ingegaan.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft een overleg op locatie met inspreker plaatsgevonden. Daar is onder meer gebleken dat langs de Nieuwe Dolderseweg nog een flinke strook groen behouden blijft.

Verder is het plan er inderdaad op gericht om voor een groene omlijsting te zorgen. Maar het gaat hier wel om een binnenstedelijke inbreidingslocatie in het centrum van Den Dolder. Daar is efficiënt ruimtegebruik vereist om buitenstedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk te beperken. Bovendien brengt de binnenstedelijke situering aan het spoor en de weg de nodige beperkingen met zich mee. Het plan voorziet in een zorgvuldige afweging van al die belangen/aspecten.

2. Specifieke aspecten

Mede op basis van de onderzoeken wordt ingegaan op een aantal specifieke aspecten.

Visie/Opzet plan

Om het groene casco waar mogelijk te behouden, zal van een iets minder dichtbebouwd gebied uitgegaan moeten worden.

De stichting doet een aantal mogelijkheden aan de hand om meer bos/bomen te behouden:

- Afzien van de bouw van een tweetal woningen van zowel de rijwoningen alsook de twee-onder-één-kap woningen die voorzien zijn parallel aan de spoorlijn. Hierdoor kan bij woningen aan de zijde van de Nieuwe Dolderseweg een ruimere groene buffer worden aangehouden en meer bos behouden blijven.
- De achtertuinen aan de zijde van de weg te projecteren, waardoor het bos aan de zijde van de Dolderseweg behouden kan blijven.
- Alsnog inpassen van waardevolle bomen daar waar nu parkeerplaatsen zijn geprojecteerd. Hierdoor kunnen bomen worden behouden die op/nabij het talud aan de zijde van het spoor voorkomen.

Bij ophoging van de grond dient rekening te worden gehouden met de eventuele gevolgen voor de te sparen bomen en de aanwezige bodemverontreiniging

Antwoord gemeente

Aan deze reactie is deels tegemoet gekomen. Naar aanleiding van de reactie en het overleg op locatie is het plan aangepast.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft zorgvuldig ecologisch onderzoek plaatsgevonden naar flora en fauna. Daaruit komt naar voren dat alleen de grote beuken en bomenrij aan de noordzijde van het plangebied bijzondere waarde heeft. Het plan is daarop aangepast. Ter bescherming van deze bijzondere waarden zijn ook in het bestemmingsplan garanties voor het behoud van deze waarden opgenomen. Daartoe hebben deze bomen de bestemming 'Tuin' gekregen met de aanduiding 'natuurwaarden' en deels de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'natuurwaarden'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een vergunningplicht voor het kappen van bomen.

Er is niet gekozen voor de bestemming 'Bos' omdat het vanwege de ligging en omvang geen bos is. Op deze geïsoleerde binnenstedelijke locatie past een groenbestemming beter. Daarbinnen zijn wel de bijzondere waarden benoemd en beschermd.

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen dienen de woningen met de voorzijde op de Dolderseweg te worden georiënteerd. Aan deze belangrijke weg in het dorp zijn geen achterkant situaties gewenst. Door de situering van deze woningen korter op de Dolderseweg, hoeft de 'kuil' bovendien minder te worden opgehoogd om de woningen op het niveau van de Dolderseweg te krijgen.

Op het talud langs het spoor moet in ieder geval een geluidscherm worden gerealiseerd om op het terrein een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. De bestaande bomen in deze strook zijn niet zo waardevol dat het behoud daarvan zwaarder moet wegen dan een goede stedenbouwkundige invulling van deze binnenstedelijke locatie. Het plan voorziet ook aan deze zijde in een groene 'omlijsting', maar tevens in parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen.

Ook een vermindering van het aantal woningen binnen het plangebied is niet gewenst omdat op deze 'schaarse' binnenstedelijke locatie een efficiënt

ruimtegebruik is vereist. De goede stedenbouwkundige invulling weegt hier zwaarder, rekening houdend met de bestaande groene kwaliteiten van het gebied en de ook vanuit stedenbouwkundig opzicht gewenste groene 'omlijsting'.

Aan de zijde van de Nieuwe Dolderseweg worden de nieuwe woningen met tuinen in het verlengde van de bestaande woningen aan de Willem Coxlaan gesitueerd. Langs de Nieuwe Dolderseweg blijft een brede strook groen behouden.

Bodem

Ter voorkoming van een vorm van bodemverontreiniging met o.a. PAK ter plaatse van het voormalige parkeerterrein, is nog een sanering noodzakelijk.

Antwoord gemeente

Uiteraard zal de bodem voorafgaand aan de woningbouw overeenkomstig het bepaalde in de Wet milieubeheer en het Besluit Bodembeheer worden gesaneerd. In de plantoelichting is hiervan reeds melding gemaakt.

Ecologisch onderzoek

Volgens de uitgevoerde natuuronderzoeken moeten in ieder geval de twee beuken behouden blijven en bij voorkeur ook hun bosrijke omgeving.

Voor dat het plan wordt vastgesteld is nog nader onderzoek nodig naar het voorkomen van de hazelworm.

Aan de onderzijde van de geprojecteerde geluidsschermen moeten in ieder geval een aantal openingen worden gemaakt zodat dieren zich vrij kunnen verplaatsen.

Het bestemmingsplan gaat volledig voorbij aan het feit dat in ieder geval er aan de zijde van de Nieuwe Dolderseweg in een ecologische verbinding is voorzien en wel EVZ, nr. 18. Verwezen wordt naar de bijlage.

Het aanhouden van een ruimte groene bufferzone ter plaatse van de provinciale weg zou dan ook mooi zijn.

Ter plaatse liggen ook twee enorme zwerfkeien die wellicht als opsiering van de entree van de nieuwe wijk gebruikt kunnen worden.

Uit een bezoek ter plaatse is gebleken dat er in ieder geval één nest van een niet nader geduide broedvogel voorkwam. Ook hier dient bij de ontwikkeling rekening mee te worden gehouden.

Antwoord gemeente

Aan deze reactie kan gedeeltelijk worden tegemoet gekomen. Zoals al eerder aangegeven heeft er ten behoeve van de planontwikkeling zorgvuldig ecologisch onderzoek plaatsgevonden naar flora en fauna. Daaruit komt naar voren dat alleen de grote beuken en bomenrij aan de noordzijde van het plangebied bijzondere waarde heeft. Het plan is daarop aangepast. Ter bescherming van deze bijzondere waarden zijn ook in het bestemmingsplan garanties voor het behoud van deze waarden opgenomen. Daartoe hebben deze bomen de bestemming 'Tuin' gekregen met de aanduiding 'natuurwaarden' en deels de bestemming 'Groen' met

de aanduiding 'natuurwaarden'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een vergunningplicht voor het kappen van bomen.

Er is niet gekozen voor de bestemming 'Bos' omdat het vanwege de ligging en omvang geen bos is. Op deze geïsoleerde binnenstedelijke locatie past een groenbestemming beter. Daarbinnen zijn wel de bijzondere waarden benoemd en beschermd.

Daarbij wordt opgemerkt dat het de intentie is om bij de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk bomen te laten staan. De nummering die reeds op de bomen is aangebracht is onderdeel van een zogenaamde VTA (Visual Tree Assessment) en heeft vooral tot doel om de soort, omvang en kwaliteit van de bomen in beeld te brengen. Met andere woorden, als een boom in het plangebied een nummer heeft, wil dit niet zeggen dat deze ook automatisch op de lijst staat om gekapt te worden.

Naar de hazelworm heeft herhaaldelijk gericht onderzoek plaatsgevonden, zonder dat de hazelworm is aangetroffen. Gelet op de van andere bos- en natuurgebieden geïsoleerde ligging in het centrum van Den Dolder en de barrièrewerking van spoor- en wegen is nader onderzoek naar de hazelworm niet nodig.

Indien openingen aan de onderzijde van het geluidscherm niet ten koste gaan van de geluidwerende functie van het scherm, zullen deze worden aangebracht.

Zoals gezegd ligt het plangebied geheel geïsoleerd van andere natuur- en bosgebieden. Het gebied kan daardoor geen wezenlijke verbindingfunctie vervullen en is daarvoor ook niet meer aangewezen in het geldende beleid. De groene 'omlijsting' en de beoogde tuinen bij de woningen zorgen voor verbindingsmogelijkheden die in het stedelijk gebied niet ongebruikelijk zijn.

Bij de uitvoering van de ontwikkeling zal uiteraard gewerkt worden overeenkomstig de Flora- en faunawet.

Bomenlijst/Bomenverordening

De stichting heeft bij veldbezoek geconstateerd dat alle bomen die men wil kappen al genummerd zijn. Advies is om deze lijst incl. bijbehorende kaart als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen. Een ieder kan zien in welke mate bij de verkaveling al dan niet rekening is gehouden met aanwezige waardevolle bomen.

Antwoord gemeente

Aan deze reactie kan niet worden tegemoet gekomen.

Voor een zorgvuldige afweging biedt de toelichting van het bestemmingsplan in combinatie met het ecologisch onderzoek voldoende inzicht. De plankosten die zijn gemoeid met het inzichtelijk maken van het plan op een dergelijke gedetailleerd niveau, staan in geen verhouding tot de winst voor de besluitvorming. De stukken bieden in hun huidige vorm voldoende inzicht voor een zorgvuldige afweging.

Wel is er in het kader van de kapvergunningen besluitvorming nodig op het niveau van individuele bomen. In de bestemmingsplanprocedure is dat nog niet aan de orde.

Planregels/Verbeelding

Om ruime groene buffers aan te kunnen houden zou alsnog de opzet van het nieuwe wijkje op bepaalde punten aangepast moeten worden. Verwezen wordt o.m. naar het voorgaande punt 'Visie/Opzet plan'.

Antwoord gemeente

Zie de beantwoording hiervoor.

Ter bescherming zou aan de percelen/zone rondom de oude beuken alsnog de bestemming 'Bos', incl. bijbehorende omgevingsvergunningenstelsel, moeten worden gegeven.

De stichting merkt op dat binnen de bestemming 'Groen' feitelijk alles mogelijk is maar bijbehorende omgevingsvergunningenstelsel ontbreekt. Dit terwijl daar toch op bepaalde plekken waardevol opgaand bos voorkomt dat bescherming behoeft.

Aan deze bestemmingsvlakken zou alsnog de bestemming 'Bos' moeten worden gegeven of binnen de bestemming 'Groen' een omgevings-vergunningenstelsel opnemen.

Antwoord gemeente

Aan deze reactie is gedeeltelijk tegemoet gekomen.

De bomen zijn aangeduid voor 'natuurwaarden' en genieten bescherming binnen de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Groen'. In de regels is een vergunningplicht opgenomen voor het kappen van bomen ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden'.

Vanwege de omvang en de situering in het stedelijke gebied is niet gekozen voor een bosbestemming, maar voor de bestemming 'Tuin' en 'Groen' met een aanduiding 'natuurwaarden'.

Tevens is de stichting de mening toegedaan dat aan alle (achter)tuinen waarin bomen (blijven) staan de bestemming 'Bos-Tuin' moet worden gegeven met specifieke bescherming van deze bomen.

In het bijzonder geldt dit voor bomen langs de Dolderseweg, de Nieuwe Dolderseweg, als het noordelijke gedeelte van het plangebied.

Antwoord gemeente

Aan deze reactie kan slechts gedeeltelijk tegemoet worden gekomen. De waardevolle bomen langs de noordzijde hebben een aanduiding 'natuurwaarden' gekregen met daaraan gekoppeld een vergunningplicht voor het kappen van bomen. Verder zijn de randen langs het plangebied wel opgenomen in een groenbestemming, maar de bomen daarbinnen genieten geen extra bescherming.

De bestemming 'Bos-Tuin' is elders in Zeist wel gebruikt om de zeer grote percelen/tuinen in de wijk 'Bosch en Duin' te bestemmen. Daar gaat het echter nog steeds om de situering van woningen in het bos. Op de grote percelen is voldoende ruimte om gronden aan te wijzen voor tuin (die naar keuze kan worden ingericht als siertuin) en voor bostuin, waar de inrichting met bos behouden moet blijven maar het gebruik als tuin is toegestaan. Dat is niet vergelijkbaar met de onderhavige situatie. Hier gaat het om een binnenstedelijk gebied midden in het centrum van Den Dolder en geïsoleerd van andere bosgebieden. Op deze stedelijke inbreidingslocatie is efficiënt ruimtegebruik een vereiste. Daarbij zijn de waardevolle bomen

behouden en beschermd en is gekozen voor een groene omlijsting. Die gaat echter niet zo ver dat ook de tuinen van de beoogde nieuwe binnenstedelijke woningen een bestemming 'Bos-Tuin' moeten krijgen.

3. Conclusie

De stichting is van mening dat om het aanwezig groene casco te kunnen behouden, de verkaveling op enkele plekken aangepast zou moeten worden.

Antwoord gemeente

Aan de reactie kan gedeeltelijk worden tegemoet gekomen. De beuken en bomen langs de noordrand van het plangebied, voor zover deze binnen het plangebied liggen, hebben een nadere bescherming gekregen in dit bestemmingsplan. Het plan is daarop aangepast.

2 ARTIKEL 3.1.1 BRO OVERLEG

Er hebben drie overlegpartners gereageerd. In navolgende is één en ander verwoord.

2.1 Gasunie

Reactie

Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtsbijgelegen aardgastransportleiding. De leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Antwoord gemeente

De reactie van overlegpartner wordt ter kennisgeving aangenomen. Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

2.2 HHRS De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, Houten

Reactie

Overlegpartner adviseert positief over het plan. Het plan voldoet aan het 'standstill principe'.

Overlegpartner maakt een opmerking op de toelichting.

Pag. 65: in de buurt van het plangebied ligt geen oppervlaktewater; een watervergunning hoeft niet te worden aangevraagd. Het huidige plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap.

Overlegpartner verzoekt de tekst aan te passen.

Overlegpartner verzoekt ter advisering, om toezending van het rioleringsplan van het gebied wanneer dat is uitgewerkt.

Antwoord gemeente

De toelichting is conform de opmerking aangepast. Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

Ook bij de verdere uitwerking zal het waterschap worden betrokken.

2.3 Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Utrecht

Reactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord gemeente

De reactie van overlegpartner wordt ter kennisgeving aangenomen. Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

3 AANPASSINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van de inspraakreacties was nader overleg op locatie nodig met de Stichting Milieuzorg Zeist en met de bewoner van de aangrenzende gronden. Op basis van hun reacties en het overleg zijn de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

Inspraakreactie 2:

- De gronden die bij de tuin van Willem Coxlaan 12 zijn getrokken, maar nog een maatschappelijke bestemming hadden zijn in het plangebied opgenomen en van een woonbestemming (erf met bijgebouwen) voorzien.
- De tekst op blz. 38 van de toelichting over het 'Drieluik' is aangepast. Omdat er nog geen definitieve besluitvorming over het 'Drieluik' heeft plaatsgevonden dient er rekening mee te worden gehouden dat de spoorwegovergang voorlopig nog volledig in gebruik blijft.
- De weggevallen/dubbele tekstdelen in paragraaf 5.7.4. van de toelichting zijn hersteld.
- De foutieve verwijzing in artikel 6.2.2. onder j, van de regels is hersteld.

Inspraakreactie3:

- Op de verbeelding zijn de waardevolle beukenbomen en de waardevolle bomenrij aan de noordzijde van het plangebied, aangeduid als 'natuurwaarden' binnen de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Groen'. In de regels is daar een vergunningplicht voor het kappen van bomen aangekoppeld.