

GEMEENTE ZEIST

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist

Datum : Maart 2015

Versie : 02

Auteurs : mRO b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2 - Stichting Beter Zeist en Stichting Behoud Sanatoriumbos.....	7
2.3 Reclamant 3 - Stichting Milieuzorg Zeist e.o.....	9
3. BEANTWOORDING ARTIKEL 3.1.1 BRO-reacties	12
3.1 GRO Provincie Utrecht	12
3.2 Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	12
3.3 Nederlandse Gasunie NV.....	12
4. AANPASSINGEN HERZIENING BESTEMMINGSPLAN	13
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	13
4.2 Ambtshalve aanpassingen	13

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist heeft vanaf 29 januari tot en met 11 maart 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 1 mondelinge en 2 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn hierna in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord.

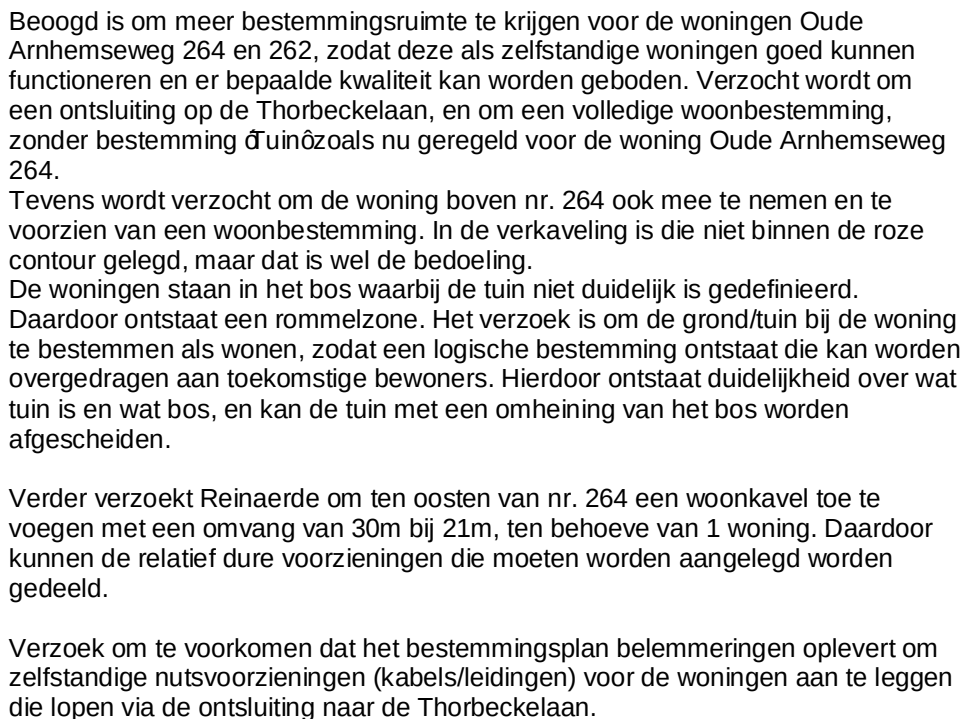
In hoofdstuk 3 zijn de reacties van de wettelijke vooroverlegpartners opgenomen.

In hoofdstuk 4 zijn de doorgevoerde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen aangeven.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Inspraak:	Onderdeel 1: Plangrenzen? Gevraagd wordt of het klopt dat het bestemmingsplangebied niet gelijk loopt met de huidige situatie?
Reactie gemeente:	Dat klopt. In het bestemmingsplan Zeist Noord was de woning Oude Arnhemseweg 264 niet goed bestemd. De woonbestemming en het bouwvlak waren naast de bestaande woning Oude Arnhemseweg 264 geprojecteerd. In het bestemmingsplan De Buurtschap was daarop aangesloten en werd de verkeerde begrenzing gehanteerd. In het onderhavige bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist is deze omissie hersteld. De bestaande woning is opgenomen in het bestemmingsvlak en bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan Zeist Noord foutief was gesitueerd.  Figuur: Bouwvlak (gele doorzichtige vlak) ligt niet over de bestaande woning (rode dak).
Conclusie:	De vragen van reclamanten zijn beantwoord.
Inspraak:	Onderdeel 2: verzoek om bijgaande verkaveling in het plan op te nemen Verzocht wordt om de bijgaande verkaveling op te nemen in het bestemmingsplan.



	Verzoek om ook de ontsluiting op de Thorbeckelaan in het bestemmingsplan vast te leggen (bijvoorbeeld met een bestemming órverkeeróof in ieder geval in het bos mogelijk te maken).
Reactie gemeente:	Aan deze verzoeken kan in deze bestemmingsplanprocedure niet worden tegemoet gekomen, om de redenen zoals hierna beschreven. Het bestemmingsplan óSanatoriumbos Zeistóheeft al als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze fase van de bestemmingsplanprocedure kunnen geen ingrijpende wijzigingen in het plan meer worden doorgevoerd, zonder het plan opnieuw als ontwerp ter inzage leggen. Dat is voor dit bestemmingsplan niet gewenst omdat de voorbereidingsbescherming van het plan op 16 juli 2015 verloopt. Dat betekent dat er zwaarwegende belangen zijn om het bestemmingsplan voor het verlopen van de voorbereidingsbescherming vast te stellen, en dat lukt niet als de verzoeken van reclamanten daarin nog moeten worden meegenomen. De verzoeken worden als ingrijpende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan aangemerkt. Met het bestemmingsplan is namelijk beoogd om voor het sanatoriumbos een consoliderend bestemmingsplan vast te stellen, waarin de bosbestemming en de cultuurhistorische bescherming voor het bestaande bos weer worden hersteld. Het vergroten van de bestaande woningen en het toevoegen van woonbestemmingen, is een ingrijpende verandering van het plan, die zou leiden tot een wezenlijk ander plan dan het plan zoals dat in ontwerp is gepresenteerd. Daar komt bij dat de verzoeken in het geheel niet zijn gemotiveerd en dat de benodigde milieuhygiënische en omgevingsonderzoeken ontbreken (bodem, geluid, flora- en fauna). Hoe verhouden de verzoeken zich bijvoorbeeld tot de cultuurhistorische waarde van het Sanatoriumbos? In deze fase van de bestemmingsplanprocedure is geen tijd en ruimte meer om de verzoeken op deze essentiële onderdelen aan te vullen. Aangezien er zwaarwegende motieven zijn om het bestemmingsplan vast te stellen voor het verlopen van de voorbereidingsbescherming, kan niet worden gewacht op een eventuele aanvulling van de verzoeken.
Conclusie:	De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Inspraak:	Onderdeel 3: Waarde - Cultuurhistorie 2 Gevraagd wordt wat de bestemming Waarde í Cultuurhistorie 2 precies inhoudt. Wat betekent dit voor de woningen. Het verzoek is om dit niet te laten gelden voor de woningen en de ontsluiting.
Reactie gemeente:	Het Sanatoriumbos heeft cultuurhistorische waarde als parkbos bij het voormalige Christelijke Sanatorium in landschapsstijl met waardevolle stuifzandduintjes. In het bestemmingsplan is deze cultuurhistorische waarde beschermd door de bestemming óWaarde í Cultuurhistorie 2ó Daar is geregeld dat in het bos niet mag worden gebouwd of aangelegd als de cultuurhistorische waarden van het Sanatoriumbos daardoor worden aangetast. Wat betreft de woningen, kan het verzoek van reclamanten niet in deze bestemmingsplanprocedure worden meegenomen om de redenen die hiervoor zijn

	beschreven.
Conclusie:	De vragen van reclamanten zijn beantwoord. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 Reclamant 2 - Stichting Beter Zeist en Stichting Behoud Sanatoriumbos

Reactie	De opmerkingen op het ontwerp plan worden mede onderschreven door Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist. Reclamant spreekt haar waardering uit voor de inspanning die de gemeente heeft gedaan om tot de herbestemming van het buurtschapsterrein te komen. In de plantoelichting staat dat de mogelijkheden voor ontwikkeling van de Buurtschap in het Sanatoriumbos worden geschrapt. Het bos is aangewezen als gemeentelijk monumentale structuur, in dat kader als cultuurhistorisch attentiegebied met de dubbelbestemming <i>waarde-Cultuurhistorie</i>
Reactie gemeente:	De gemeente waardeert de betrokkenheid van de Stichting Beter Zeist en de Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist bij het bestemmingsplan <i>Sanatoriumbos</i>
Conclusie:	Van de zienswijzen van reclamanten op dit onderdeel is met belangstelling kennis genomen. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reactie	Toelichting pag. 26 i Groenstructuurplan (GSP) Reclamant verzoekt de toelichting aan te vullen en het volgende toe te voegen: <i>het Sanatoriumbos deel uitmaakt van de EHZ en dat onder T3 als doelstelling staat aangegeven dat het sanatoriumbos als grootste binnenstedelijke groengebied dient te worden behouden</i>
Reactie gemeente:	Reclamant heeft gelijk. De desbetreffende passage is relevant voor het Sanatoriumbos. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de paragraaf over het Groen Structuur Plan worden aangevuld met de expliciete doelstelling voor het Sanatoriumbos.
Conclusie:	Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld.
Reactie	Voetnoot 2: par. 3.4.9 kan vervallen omdat het Groenstructuurplan in par. 3.4.4 aan de orde komt.
Reactie gemeente:	Reclamant wijst terecht op een dubbeling van de paragraaf over het Groen Structuur Plan. Paragraaf 3.4.9. zal worden geschrapt.
Conclusie:	Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast.

Reactie	Toelichting par. 3.4.1: hier ontbreekt de relatie tussen de Structuurvisie Zeist 2020 en het Sanatoriumbos. Reclamant verzoekt toelichting aan te vullen met de volgende tekst: <i>In de Structuurvisie Zeist wordt op pagina 6 als eerste keuze genoemd 'Groen versterken' en 'natuur en landschap te verbeteren'. Dit zou moeten impliceren dat de in het gebied aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden de komende jaren beschermd blijven.</i> <i>Mede in dat kader wordt op pagina 208 en 209 van de Structuurvisie voorgesteld het Sanatoriumbos succesvol via een overkapping van de A28 en een ecoduct over of onder de Amersfoortseweg te verbinden met het landgoed Vollenhoven en het Panbos van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De gemeente zoek daarvoor zelfs actief overheidspartners zoals de Provincie Utrecht, Rijkswaterstaat en de Europese Unie (o.c. pag. 2010).</i>
Reactie gemeente:	Reclamant heeft gelijk, de desbetreffende passage uit de Structuurvisie is relevant voor het Sanatoriumbos. De Toelichting zal hiermee worden aangevuld.
Conclusie:	Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld.
	Algemene vragen
Reactie	Door het wegvallen van de subsidie en het meer in kleinere eenheden huisvesten van cliënten, is de noodzaak vervallen om het bos te kappen. Reclamant heeft hierbij de volgende vragen: • Moet Zeist de kap van het bos laten afhangen van externe factoren zoals de wens van de instelling of een andere eigenaar om het te bebouwen? • Vormt het ontwerpplan een aanzet om tot een permanente bescherming te komen van het Sanatoriumbos?
Reactie gemeente:	Wij begrijpen de wens van reclamanten om het behoud van het Sanatoriumbos ook in de toekomst zeker te stellen. De algemene vragen gaan het kader van deze Nota van zienswijzen echter te buiten. Met dit bestemmingsplan is beoogd om het Sanatoriumbos te behouden en is ook de bijzondere cultuurhistorische waarde van het Sanatoriumbos verwoord. In het geldende beleid spreekt de gemeente zich ook uit voor deze bijzondere waarden van het Sanatoriumbos. Maar als er een concreet verzoek komt van een initiatiefnemer voor ontwikkelingen in het Sanatoriumbos, dan zal het gemeentebestuur dat verzoek in behandeling moeten nemen en op zijn eigen merites beoordelen.
Conclusie:	De algemene vragen van reclamanten zijn in het kader van deze Nota van zienswijzen met een algemene reactie beantwoord. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	Gebiedsvisie Sanatoriumbos e.o.
Reactie	Reclamant werkt momenteel mee aan het beraad over een nieuwe gebiedsvisie voor het Sanatoriumterrein van Altrecht. Om tot een totaalvisie te komen die richting geeft aan de planontwikkeling voor de toekomst, zou deze gebiedsvisie moeten worden uitgebreid tot het terrein van Reinaerde en de aanliggende bosschages, parken en waterpartijen. Tevens zou daarbij ook de relatie gelegd moeten worden met de verbinding van het bos met natuurgebieden aan de andere zijde van de A28.
Reactie gemeente:	Wij hebben begrip voor de door reclamanten uitgesproken wensen, maar de gemeente heeft geen enkele zeggenschap over de gebiedsvisie van Altrecht. Wat daar verder ook van zij, in het gemeentelijke beleid is het Sanatoriumbos als één samenhangend geheel aangemerkt, en heeft het Sanatoriumbos ook één bestemming bosgekregen, los van de eigenaren van de gronden.
Conclusie:	De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan te herzien.

2.3 Reclamant 3 - Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

	1. Algemeen
Reactie	Het Sanatoriumbos kan worden aangemerkt als een belangrijk groengebied in het binnenstedelijk gebied van de kern Zeist. Binnen het kader van het programma Hart van de Heuvelrug werd aan Reinaerde de mogelijkheid geboden in het Sanatoriumbos i.s.m. de Seyster Veste een zg. Buurtschap te ontwikkelen. Dennendal zou dan worden teruggegeven aan de natuur. Gezien de waarden die het Sanatoriumbos vertegenwoordigt, zijn indertijd lange procedures gevoerd om het bos te kunnen behouden. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het bestemmingsplan toch goedgekeurd waarmee het plan onherroepelijk was. Inmiddels is duidelijk dat voor de bouw van het Buurtschap geen subsidies meer beschikbaar worden gesteld. Ook is het inzicht ontstaan dat aan bepaalde cliënten betere mogelijkheden tot ontplooiing wordt geboden in een beschermde woonomgeving. Reinaerde heeft besloten het Buurtschap niet langer te ontwikkelen. Mede gezien de waarden die het Sanatoriumbos vertegenwoordigt, heeft de gemeente besloten aan het Buurtschap weer een bosbestemming te geven. Reclamant is van mening dat aan dat gedeelte van het bos waar de buurtschap beoogd werd, weer de planologische bescherming kan worden geboden. Op basis van de toelichting is duidelijk dat t.a.v. van een tweetal punten niet is teruggevallen op het voorheen geldende bestemmingsplan Zeist-Noord. 1. de in het bos gelegen woonbestemmingen; 2. handhaving van de bestemmingen Gemengde en Maatschappelijke doeleinden gelegen aan de andere zijde van de Schermerslaan. De bouw gaat niet ten koste van het Sanatoriumbos.
Reactie gemeente:	De gemeente waardeert de betrokkenheid van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (hierna: SMZ) bij het bestemmingsplan voor het Sanatoriumbos. Van de zienswijze van de SMZ is dan ook met belangstelling kennis genomen.

Conclusie:	De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	2. Specifieke aspecten
Reactie	2.1 Toelichting Provinciaal beleid In het nieuwe afsprakenkader voor het programma Hart van de Heuvelrug zal een herijking plaatsvinden van de eerdere afspraken m.b.t. het zorgcluster. Omdat Dennendal niet langer aan de natuur zal worden teruggegeven en Sterrenberg grotendeels bebouwd is, ontstaat hierdoor op de rood-groenbalans een plus van 6.3 ha rood die elders met groen moet worden gecompenseerd. Voorstel is om in het bestemmingsplan al vast de mogelijke oplossing voor de ontstane negatieve rood-groenbalans aan te geven.
Reactie gemeente:	Wij hebben begrip voor de wens van reclamant om op dit punt meer duidelijkheid te krijgen. Op dit moment kunnen we die duidelijkheid in het kader van deze Nota van zienswijzen echter nog niet geven. Zodra de informatie bekend is, zal deze op de daarvoor geëigende wijze bekend worden gemaakt.
Conclusie:	De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reactie	Structuurvisie Volgens reclamant zou het goed zijn om in de toelichting ook in te gaan op de passages van de Structuurvisie die van betekenis kunnen zijn voor het Sanatoriumbos, bijvoorbeeld de passage op blz. 208-209 van de Structuurvisie waarin nader wordt ingegaan over de overkapping van de A28, waardoor (mogelijk) ook de ecologische relaties met het Sanatoriumbos kunnen worden versterkt.
Reactie gemeente:	Reclamant heeft gelijk. Deze passage is relevant voor het Sanatoriumbos en zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.
Conclusie:	Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld.
Reactie	Groenstructuurplan Zowel in par. 3.4.4 als 3.4.9 wordt ingegaan op het GSP. Reclamant is van mening dat het ook goed zou zijn om ook eraan te refereren dat het Sanatoriumbos een integraal deel uitmaakt van de EHZ (waarbij als doel is aangegeven: Het Sanatoriumbos als grootste groenstructuur in omvang in stand te houden).
Reactie gemeente:	Reclamant wijst terecht op een dubbeling van de paragraaf over het Groen Structuur Plan. Paragraaf 3.4.9. zal worden geschrapt. In paragraaf 3.4.4. zal gemeld worden dat het Sanatoriumbos volgens het GSP een integraal deel uit maakt van de EHZ.
Conclusie:	Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld.

	2.2 Planregels / Verbeelding
Reactie	Waarde i cultuurhistorie 2 (Art. 8) Het blijft onduidelijk waarom gekozen is voor de bestemming Waarde-Cultuurhistorie 2 terwijl het oorspronkelijk de bestemming Waarde i Cultuurhistorie had. Reclamant pleit er voor om de bestemming Waarde i Cultuurhistorie te behouden met behoud van de in het voorliggend plan gegeven bestemmingsomschrijving en de planregels. Voor het gehele Sanatoriumbos geldt dan eenzelfde planologisch bestemmingsregime.
Reactie gemeente:	In de bestemmingsplanregels van Zeist is onderscheid gemaakt tussen de beschermde stads- en dorpsgezichten die de bestemming Waarde i Cultuurhistorie 1 hebben gekregen en de gemeentelijke monumentale structuren die de bestemming Waarde i Cultuurhistorie 2 hebben gekregen. Het gaat om een standaardisering ingegeven door de wens om specifiek te kunnen bestemmen en de specifieke waarde van de desbetreffende structuur (i.c. het Sanatoriumbos) ook te kunnen benoemen. Zie bijvoorbeeld ook de regels van het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. Deze standaardisering komt de bescherming van cultuurhistorische waarden naar onze mening ten goede.
Conclusie:	De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	3. Conclusie
Reactie	Reclamant reageert positief dat is besloten aan de locatie binnen het Sanatoriumbos de bestemming Bos en ook Waarde Cultuurhistorie (2) terug te geven. De aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie kunnen zo beschermd worden. Nog belangrijker is dat in het plan staat dat de belangen van dit waardevolle binnenstedelijke bos zwaarder wegen dan het huisvestingsbelang. Hiermee wordt de bijzondere waarde van dit bos erkent. Deze groene parel zou voor de toekomst ook echt moeten worden behouden. Het is tamelijk uniek in Nederland dat een gemeente zo een waardevol binnenstedelijk bosgebied heeft.
Reactie gemeente:	Dank voor uw bijdrage.
Conclusie:	De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. BEANTWOORDING ARTIKEL 3.1.1 BRO-reacties

3.1 GRO Provincie Utrecht

Reactie	Het ontwerpplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
Reactie gemeente:	Dank voor uw bijdrage.
Conclusie:	Het vooroverleg met de provincie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.2 Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Reactie	Het ontwerpplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
Reactie gemeente:	Dank voor uw bijdrage.
Conclusie:	Het vooroverleg met het HHSR geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.3 Nederlandse Gasunie NV

Reactie	Het ontwerpplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
Reactie gemeente:	Dank voor uw bijdrage.
Conclusie:	Het vooroverleg met de Gasunie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. AANPASSINGEN HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aangevuld met voor het Sanatoriumbos relevante tekstpassage uit het geldende gemeentelijke beleid in de Structuurvisie en het Groen Structuur Plan.

De zienswijzen en het wettelijke vooroverleg hebben niet geleid tot aanpassingen van de regels of de verbeelding.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.