



Gemeente Zeist

COLLEGEVOORSTEL

105

24-10-2017



Uit-Z

Portefeuillehouder Wethouder Jansen

Datum B&W-vergadering 28 februari 2017

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
Akkoord						
Bespreken						
Afd./Team	Ruimtelijke Ontwikkeling		ONDERWERP Vaststelling Wijzigingsplan Oude Postweg 11			
Opsteller	N.G. Geelkerken					
Telefoon	030 - 698 7702					
Datum	18 oktober 2017					
Stuknummer	214710					
Uiterste datum						
AKKOORD	paraaf	datum	BESLUIT		DATUM	
			Besluit 24-10-2017			
			Raad	par	Datum	
			Deponeren archief		Datum	

INHOUD (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publieksgerichte samenvatting)

De bewoners van het perceel Oude Postweg 11 te Austerlitz wensten de oude woning te vervangen door nieuwbouw. Hun wens bleek in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbossen", omdat hun plan gebaseerd is op een bouwvlak van 8 bij 12 meter, zoals het was in het oude bestemmingsplan "Buitengebied". Ondanks het uitgangspunt van 'koud overzetten', is het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan per ongeluk verkleind naar slechts 7,5 meter breed. De gemeente heeft zich steeds op het standpunt gesteld dat deze omissie moest worden gecorrigeerd. Op 8 juli en 25 september 2014 hebben wij een omgevingsvergunningen verleend voor dit plan. Na bezwaar hiertegen, zijn deze vergunningen om procedurele redenen vernietigd door de Raad van State op 29 juni 2016, waarbij zij de gemeente opdroeg een nieuw besluit te nemen op het bezwaar.

Medewerking kan worden verleend middels voorliggend wijzigingsplan. Op 2 november 2016 hebben wij de procedure daarvoor opgestart en het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd, conform uw collegebesluit van 18 oktober 2016. Op basis van de ingekomen zienswijzen, bleek een aanvullende natuurtoets wenselijk. Nadat die toets is uitgevoerd, zijn allen, die een zienswijze hadden ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan, in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen aan te vullen. De reacties op de zienswijzen en de aanvullende zienswijzen staan in bijgevoegde nota omschreven. Het wijzigingsplan is nu gereed om ongewijzigd vast te stellen.

VOORGESTELD WORDT

1. de overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de nota van zienswijzen over te nemen;
2. het wijzigingsplan "Oude Postweg 11 Austerlitz" met NL.IMRO.0355.BPWOUdePostweg11-VS01 als identificatiecode en met bijbehorende bestanden vast te stellen in elektronische vorm;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan vast te stellen en
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

ONDERWERP

Vaststelling Wijzigingsplan Oude Postweg 11

VOORSTEL

1. de overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de nota van zienswijzen over te nemen;
2. het wijzigingsplan "Oude Postweg 11 Austerlitz" met NL.IMRO.0355.BPWOUdePostweg11-VS01 als identificatiecode en met bijbehorende bestanden vast te stellen in elektronische vorm;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan vast te stellen en
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

INLEIDING

De bewoners van het perceel Oude Postweg 11 te Austerlitz wensten de oude woning te vervangen door nieuwbouw. Hun wens bleek in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbossen", mede omdat het bouwvlak in dit plan slechts 7,5 x 12 meter groot is. In het voorheen op dit perceel geldende bestemmingsplan "Buitengebied" was dit nog 8 x 12 meter en vanwege het uitgangspunt, dat dit 'koud overgezet' zou worden, was het destijds ok de bedoeling, dat het bouwvlak 8 meter breed zou blijven. Het verkleinen naar slechts 7,5 meter breed is een omissie geweest. Om die reden was en is het redelijk om medewerking te verlenen aan het beoogde bouwplan en daartoe, met voorliggend wijzigingsplan, het bouwvlak terug te brengen tot de oorspronkelijke grootte van 8 meter.

Op 8 juli en 25 september 2014 hebben wij een omgevingsvergunningen verleend voor het door bewoners gewenste bouwplan, dat gebaseerd was op een bouwvlak van 8 bij 12 meter. De gemeente heeft zich daarbij steeds op het standpunt gesteld, dat het redelijk is om de omissie te corrigeren. Na bezwaar hiertegen, zijn deze vergunningen om procedurele redenen vernietigd door de Raad van State op 29 juni 2016, waarbij zij de gemeente opdroeg een nieuw besluit te nemen op het bezwaar. Na vaststelling van voorliggend wijzigingsplan kan dat nieuwe besluit op bezwaar in goede orde genomen worden.

Medewerking kan alsnog worden verleend middels voorliggend wijzigingsplan. Op 2 november 2016 hebben wij de procedure daarvoor opgestart en het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd, conform uw collegebesluit van 18 oktober 2016. Op basis van de ingekomen zienswijzen, bleek een aanvullende natuurtoets wenselijk. Nadat die toets is uitgevoerd, zijn allen, die een zienswijze hadden ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen aan te vullen met een zienswijze op de nieuwe natuurtoets. De reacties op de zienswijzen en de aanvullende zienswijzen staan in de Nota van Zienswijzen omschreven. Het wijzigingsplan is nu gereed om ongewijzigd vast te stellen.

Doel van het voorstel (SMART)

De omissie in het bestemmingsplan "Austerlitz Zeisterbossen" met betrekking tot het perceel oude Postweg 11 herstellen, zodat het betreffende bouwvlak (weer) de afmetingen van 8 x 12 meter krijgt.

ARGUMENTEN

Zoals in de inleiding beschreven, wil de Gemeente Zeist al sinds 2014 medewerking verlenen aan het destijds beoogde en inmiddels al enige tijd gerealiseerde bouwplan voor dit perceel. In de voorgaande procedure heeft de Raad van State geoordeeld, dat er geen inhoudelijke belemmeringen zijn om mee te werken aan dit plan, maar dat de gemeente slechts kan meewerken aan het plan door een wijzigingsplan voor dit perceel vast te stellen. Daarna heeft uw college op 18 oktober 2016 besloten de procedure voor dit wijzigingsplan op te starten en is het ontwerp ter inzage gelegd.

Tijdens de periode dat het plan ter inzage lag zijn twee zienswijzen ontvangen. In de zienswijzen worden veel al bekende zaken opnieuw naar voren gebracht. Dit leidt niet tot nieuwe inzichten. Echter, op basis van de zienswijzen bleek een aanvullend natuuronderzoek wenselijk of zelfs noodzakelijk.

Deze aanvullende natuurtoets is uitgevoerd en reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld om alsnog te reageren op dit aanvullende onderzoek. Uit dit onderzoek bleek, dat het herstellen van het bouwvlak tot de oorspronkelijke breedte van 8 meter, wat dus een verbreding van slechts 0,5 meter betekent, niet leidt tot significante aantasting van de natuurwaarden, noch van de ter plaatse aanwezige Ecologische Hoofdstructuur (Natuur Netwerk Nederland).

Na afweging van alle belangen, blijken de belangen van de aanvrager van dit wijzigingsplan zwaarder te wegen dan de belangen van hen, die zienswijzen inbrachten. De indieners van de zienswijzen worden door de geringe wijziging van het bouwvlak niet onevenredig benadeeld.

KANTTEKENINGEN

Helaas zijn tussen 2014 en heden verschillende stappen gezet in de procedures rond dit bouwplan, die voor vertraging hebben gezorgd. Dit is voor alle betrokkenen vervelend geweest. Echter, het uitgangspunt van de gemeente is al die tijd ongewijzigd gebleven: de omissie bij het 'koud overzetten' dient gecorrigeerd te worden. Waar tijdens de procedure is gebleken, dat de gemeente nog niet over alle relevante informatie beschikte om tot een zorgvuldige besluitvorming te komen, is dit inmiddels hersteld. De aanvullende informatie geeft geen aanleiding om terug te komen op het oorspronkelijke standpunt. Daarmee is het plan nu klaar voor besluitvorming.

FINANCIËLE TOELICHTING

De kosten van het wijzigingsplan worden gedekt door de leges, die daarvoor in rekening zijn gebracht.

JURIDISCHE ASPECTEN

Er is voldaan aan alle eisen van artikel 3.9a lid 1 Wet ruimtelijke ordening, van artikel 30 lid 1 van het bestemmingsplan "Austerlitz Zeisterbossen" en aan alle overige wettelijke eisen.

DUURZAME ASPECTEN

Vaststelling van dit wijzigingsplan draagt bij aan een duurzame invulling van het betreffende perceel. De nieuw gebouwde woning voldoet aan strengere eisen ten aanzien van duurzaam bouwen dan het hiervoor aanwezige, oude gebouwtje.

UITVOERING

Na vaststelling zal het plan gepubliceerd worden volgens de gebruikelijke en wettelijke normen. Nadat het plan in werking is getreden, kan voldaan worden aan de opdracht van de Raad van State om een passende nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. Het bouwplan is inmiddels uitgevoerd.

Planning

Direct na de besluitvorming in uw college zal het plan gepubliceerd worden en zal daarmee de beroepstermijn gaan lopen.

Communicatie en Informatie en Automatisering

Publicatie volgt op de voorgeschreven wijze in de Staatscourant, in De Nieuwsbode, op de gemeentelijke en landelijke websites en middels persoonlijk bericht aan de direct betrokkenen.

Bijlagen

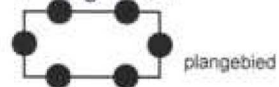
Het wijzigingsplan, met de daarbij behorende natuurtoets en de reactie daarop in de Nota van Zienswijzen, inclusief de aanvulling daarop.

Evaluatie/controle door de raad

De vaststelling van dit wijzigingsplan is een bevoegdheid van het college. Vanwege de eerdere betrokkenheid van de raad bij dit dossier zal een bericht over het besluit via de dagflits aan de raadsleden worden gestuurd.



Legenda Plangebied



plangebied

Bestemmingen enkelbestemmingen

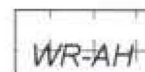


Tuin

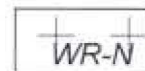


Wonen

dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie hoog



Waarde - Natuur

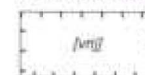
Aanduidingen

bouwvlak



bouwvlak

bouwaanduidingen



vrijstaand

Verklaringen



ondergrond

WIJZIGINGSPLAN OUDE POSTWEG 11 AUSTERLITZ

Gemeente Zeist

NL.IMRO.0355.BPWOUdePostweg11-OW01

schaal:	1:1000	voorstudie:	 / tekenaar	projectnr. BRO:	211x08734
formaat:	A4	ontwerp:	14-10-2016 / SH	projectnr. VMP:	168ROBO077
concept:	30-06-2016 / SH	vastgesteld:	 / tekenaar	bestandsnaam:	168ROBO077-002.dwg

BRO
Ruimte | om dit te leven

Boscheweg 107
Postbus 4
5282 WV Breda
T 0411 650 400

www.bro.nl
info@bro.nl
F 0411 650 401

verbeelding Viewpoint ©
www.viewpoint.nl



Wijzigingsplan Oude Postweg 11 te Austerlitz – [zaak 214710 (20161128)]

Algemeen

Deze zienswijzennota betreft het voornemen tot een bestemmingsplanwijziging met als kenmerk 20161128 voor het vergroten van het bouwvlak op het perceel plaatselijk bekend als Oude Postweg 11 te Austerlitz en kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie D, nummer 2789. Met dit wijzigingsplan wordt de omissie bij het koud overzetten van het bouwvlak van het oude bestemmingsplan “Buitengebied” hersteld.

Wettelijk kader

Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.
2. Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder a, kan mede een uitwerkingsplicht als bedoeld in het eerste lid, onder b, inhouden.
3. Een wijziging of uitwerking als bedoeld in het eerste lid, onder a of b, maakt deel uit van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking.
4. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis als bedoeld in het eerste lid naar voren te brengen.

Artikel 30.1 Algemene wijzigingen - Bestemmingsplan “Austerlitz-Zeisterbossen”

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en;
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven;
- c. indien de wijziging betrekking heeft op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur', moet bij het besluit tot wijziging een rapport worden gevoegd waaruit blijkt dat een natuurtoets is uitgevoerd conform de geldende regelingen.

Het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan ziet op het vergroten van het bouwvlak van 7,5 x 12 meter naar 8 x 12 meter.

Voor het perceel Oude Postweg 11 is in het bestemmingsplan ‘Austerlitz-Zeisterbossen’ een bouwvlak opgenomen. In het oude bestemmingsplan ‘buitengebied’ had het bouwvlak een oppervlakte van 8 x 12 meter (96 m²). In het vigerend bestemmingsplan heeft het bouwvlak een oppervlakte van 7.5 x 12 meter (90 m²) gekregen.

Bij besluit van 8 juli 2014 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woning en een bijbehorend bouwwerk op het perceel. Naar aanleiding van de daartegen ingediende bezwaren heeft de initiatiefnemer een gewijzigde aanvraag met bouwtekeningen ingediend. Wij hebben bij besluit van 25 september 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woning, bijbehorend bouwwerk en een entreesluis die de woning met het bijbehorend bouwwerk op het perceel verbindt. De woning heeft een oppervlakte van 95,22 m². Wij hebben hierbij gebruik gemaakt van de 10%-

Wijzigingsplan Oude Postweg 11 te Austerlitz – [zaak 214710 (20161128)]

regeling zoals opgenomen in artikel 29 van het vigerend bestemmingsplan. Tegen het bouwplan (en de vergroting van het bouwvlak) is door omwonenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Raad van State) beroep ingesteld.

Op 29 juni 2016 heeft de Raad van State het ingestelde beroep gegrond verklaard, waardoor ons besluit is vernietigd. In de uitspraak heeft de Raad van State ons opgedragen een nieuw besluit op het gemaakte bezwaar te nemen met inachtneming van hetgeen in hun uitspraak is overwogen. De Raad van State heeft geoordeeld dat de vergroting van het bouwvlak niet met artikel 29, maar met behulp van artikel 30 lid 1 van de regels geregeld dient te worden.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt op basis van artikel 30.1 van het bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen' de vergroting van het bouwvlak (van 90 m² naar 96 m² geregeld en wordt daarmee een omissie gerepareerd, waarna op passende wijze de door de Raad van State opgedragen nieuwe beslissing op bezwaar genomen kan worden.

Overwegingen om medewerking te verlenen aan het vaststellen van een wijzigingsplan

Wij wilden medewerking verlenen aan het opstarten van de procedure voor het voorliggende wijzigingsplan om de volgende redenen. In het oude bestemmingsplan "Buitengebied" had het onderhavige perceel een bouwvlak van 8 x 12 m. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbossen" zou het bouwvlak van de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied (deelkaart 15)" één-op-één worden overgezet in het nieuwe, nu vigerende, bestemmingsplan. Er is echter gebleken dat het bouwvlak op de plankaart van het thans vigerende bestemmingsplan een afmeting heeft gekregen van 7,5 x 12 m.

De raad heeft destijds voor alle percelen het uitgangspunt gehanteerd, dat dergelijke maten gelijk zouden blijven en dit adres is niet aangemerkt als uitzondering op dat uitgangspunt. Het verkleinen van het bouwvlak betreft helaas een omissie. Daarom waren en zijn wij van mening dat het redelijk is om deze omissie recht te zetten door middel van het vaststellen van bijgaand wijzigingsplan op grond van artikel 30.1 van het vigerende bestemmingsplan.

Procedure wijzigingsplan

Op 2 november 2016 hebben wij, conform het bepaalde in artikel 3.9a lid 1 Wro, in de Staatscourant en op onze website gepubliceerd, dat wij voor het bouwplan een ontwerp wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro jo artikel 30 lid 1 van het bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbossen" ter inzage hebben gelegd. Zoals uit de tekst van de publicatie blijkt, is de uniforme openbare voorbereidingprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het concept wijzigingsplan inclusief de toelichting, planregels en de conceptverbeelding heeft vanaf 2 november 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens genoemde termijn zijn twee zienswijzen ingediend, die in deze nota besproken worden. Eén zienswijze is daarnaast van invloed geweest op de procedure voor het wijzigingsplan. Gesteld en geconcludeerd werd, dat de gemeente niet voldeed aan de voorwaarde, zoals gesteld in artikel 30.1 onder c van het bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen'. In dat lid staat, dat slechts gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, die betrekking heeft op gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Natuur" (zoals de gronden van Oude Postweg 11), indien "*bij het besluit een rapport wordt gevoegd waaruit blijkt dat een natuurtoets is uitgevoerd conform de geldende regelingen*".

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij het gevraagde rapport laten opstellen, zodat wij bevoegd zijn om het voorliggende besluit te nemen. Het betreft het rapport van bureau 'Bro' van 6 februari 2017 met als titel: "Natuurtoets Flora en Fauna, Oude Postweg 11 te

Wijzigingsplan Oude Postweg 11 te Austerlitz – [zaak 214710 (20161128)]

Austerlitz, Gemeente Zeist". Deze natuurtoets is als bijlage bij deze Nota van Zienswijzen gevoegd en maakt integraal onderdeel uit van deze Nota en daarmee van het Wijzigingsplan.

Wij hebben ons daarbij gerealiseerd, dat belanghebbenden de kans behoren te krijgen om hun zienswijzen in te dienen op het gehele wijzigingsplan en dus ook op de bijbehorende natuurtoets. Die kans hadden belanghebbenden niet, toen wij het conceptplan op 2 november 2016 ter inzage legden. Toen was de betreffende natuurtoets immers nog niet opgesteld. Daarom hebben wij de natuurtoets aan alle bij ons bekende belanghebbenden (de aanvrager en alle reclamanten) toegestuurd met het verzoek hierop te reageren. De aanvrager heeft daarop laten weten geen toevoegingen te hebben. Reclamanten hebben beiden een aanvullende zienswijze ingediend, die wij beschouwen als ontvankelijk.

Bureau Bro heeft voor ons de aanvullende zienswijzen inhoudelijk geanalyseerd in hun notitie van 18 april 2017 met wederom de titel: "Natuurtoets Flora en Fauna, Oude Postweg 11 te Austerlitz, Gemeente Zeist". Deze zienswijzeanalyse is ook als bijlage bij deze Nota van Zienswijzen gevoegd en maakt daarmee ook integraal onderdeel uit van deze Nota en het Wijzigingsplan.

Zienswijzen

Tegen het voornemen tot vaststelling van bijgaand wijzigingsplan is van de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken gebruik gemaakt door:

- Stichting Milieuzorg Zeist e.o., p/a de heer B. de Wolf, Kometenlaan 70, 3721 JV Bilthoven.
- De heer R. Suvaal, Oude Postweg 14, 3711 AH Austerlitz, mede namens:
 - mevrouw J. v.d. Burgt, Oude Postweg 18 te Austerlitz,
 - de heer F.G.C.M. van Elswijk, Oude Postweg 22 te Austerlitz,
 - de heer J. Faber, Oude Postweg 20 te Austerlitz.

De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk en worden hieronder kort samengevat en voorzien van commentaar:

Zienswijzen – Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

1. *Er wordt niet voldaan aan de gegeven voorwaarden uit artikel 30.1 van de planregels van het bestemmingsplan omdat de Natuurtoets (inclusief EHS-toets) ontbreekt.*

Onze reactie

Wij zijn het met uw visie eens dat een natuurtoets noodzakelijk is. Wij zijn deze mening toegedaan omdat wij als college enkel bevoegd zijn een wijzigingsplan vast te stellen als bij het besluit tot wijziging een rapport is toegevoegd waaruit blijkt dat een natuurtoets is uitgevoerd conform de geldende regelingen. Nu deze natuurtoets ontbreekt, voldoen wij niet aan deze voorwaarde en zijn wij als college niet bevoegd een wijzigingsplan vast te stellen op grond van artikel 30.1 van de planregels van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de door u ingebrachte zienswijzen hebben wij alsnog een natuurtoets opgevraagd. Deze natuurtoets is op 6 februari 2017 afgerond en doorgestuurd naar de reclamanten. Zij hebben hierop hun reactie kunnen geven. De reacties hebben wij op 18 april 2017 beoordeeld en verwerkt. Op basis van deze natuurtoets en de ingediende reacties zijn wij van mening dat wij alsnog kunnen overgaan tot vaststelling van wijzigingsplan. De natuurtoets, de reacties van

Wijzigingsplan Oude Postweg 11 te Austerlitz – [zaak 214710 (20161128)]

reclamanten en onze beoordeling maken integraal onderdeel uit van deze zienswijzennota.

Zienswijzen – De heer R. Suvaal

2. *Een correctie van de afmetingen van het bouwvlak kan niet plaatsvinden tijdens een bezwaarprocedure.*

Onze reactie

De afmetingen van het bouwvlak worden hersteld conform de uitspraak van de Raad van State van 29 juni 2016. Met de Raad van State zijn wij van mening dat wij middels een wijzigingsplan het bouwvlak kunnen wijzigen. Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, volgen wij eveneens de uitspraak van de Raad van State door een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen met inachtneming van haar uitspraak en het vastgestelde wijzigingsplan. Gelet op de uitspraak van de Raad van State kunnen wij uw visie, dat een correctie van de afmetingen van het bouwvlak niet kan plaatsvinden tijdens een bezwaarprocedure, niet volgen.

3. *Op pagina 2 van het ontwerpwijzigingsplan ontbreekt het consoliderende karakter als beschrijving van de overzetting van het oude in het nieuwe bestemmingsplan.*

Onze reactie

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen' is uitgegaan van het één-op-één overzetten van het bouwvlak van het oude bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bij het overzetten van het bouwvlak is abusievelijk een oppervlakte van 90 m² in plaats van 96 m² opgenomen. Juist het één-op-één overzetten van het bestaande bouwvlak ziet op het consoliderende karakter. De bestaande oppervlakte van het bouwvlak had namelijk één-op-één overgenomen moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan. Dat is niet gebeurd en juist dit onderdeel wordt met dit wijzigingsplan hersteld.

4. *Op pagina 3 van het ontwerpwijzigingsplan staat een tekening waarin het perceel onjuist is afgebeeld.*

Onze reactie

De tekening waarnaar wordt verwezen ziet op een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Austerlitz-Zeisterbossen" ter hoogte van het perceel Oude Postweg 11. De tekening is een juiste weergave van de nu nog geldende plankaart. Op deze plankaart is het onderliggende kadastrale perceel inderdaad niet afgebeeld. Enkel de daar geldende bestemmingen, bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en aanduidingen zijn hierin afgebeeld. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan is een kadastrale ondergrond geen vereiste. Het betreffende kadastrale perceel is inderdaad groter dan sec de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" op de plankaart doen vermoeden. Het overige gedeelte van het kadastrale perceel is gelegen in de bestemming "Bos". In onderhavig wijzigingsplan vindt enkel een wijziging plaats binnen de bestemming "Wonen". Deze wijziging betreft het vergroten van het bouwvlak.

5. *Op pagina 6 van het ontwerpwijzigingsplan staat: "De vergroting van het bouwvlak moet de sloop en herbouw van de bestaande bebouwing ondersteunen". Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld.*

Onze reactie

Wijzigingsplan Oude Postweg 11 te Austerlitz – [zaak 214710 (20161128)]

Deze zin dient u in samenhang met de voorgaande zin en de daarop volgende zin te lezen. In de 2^e alinea van pagina 6 van het ontwerpwijzigingsplan staat namelijk het volgende omschreven: *“Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State wordt met onderhavig wijzigingsplan het bouwvlak vergroot en een omissie gerepareerd. De vergroting van het bouwvlak moet de sloop en herbouw van de bestaande bebouwing ondersteunen. De werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd”*. Het betreft de sloop van de oude woning en de herbouw van de huidige al aanwezige woning. De werkzaamheden waren ten tijde van het opstellen van het ontwerpwijzigingsplan namelijk al uitgevoerd. Wij gaan ervan uit dat de zinsnede waarnaar wordt verwezen met deze toelichting afdoende is verduidelijkt.

6. *Op pagina 7 van het ontwerpwijzigingsplan is geschreven dat de overburen aan de zuidzijde van de Oude Postweg geen overlast zouden ondervinden van de voorbereiding van het bouwvlak. De indiener van de zienswijzen is van mening dat hij daarvan wel overlast ondervindt.*

Onze reactie

Op pagina 7 heeft een korte ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Er wordt niet gesteld dat u als bewoner geen overlast zou ondervinden. Er wordt slechts gesteld dat de ruimtelijke invloed op de omgeving zeer beperkt is en dat met de bouwvlakvergroting, gelet op de afstand tot het bouwvlak, er geen grote gevolgen zijn voor de omwonenden aan de zuidzijde van de Postweg. Dit betreft een ruimtelijke afweging. Gelet op de situering van het bouwvlak waarbij de percelen Oude Postweg 14, 18, 20 en 22 voornamelijk zicht hebben op de zijgevel van de woning en gelet op de afstand van deze woningen tot het bouwvlak is, blijven wij van mening de ruimtelijke impact van de vergroting van het bouwvlak voor de bewoners op de percelen Oude Postweg 14, 18, 20 en 22 zeer beperkt. Het leidt namelijk niet tot een significant slechtere situatie ten opzichte van de fictieve situatie met een woning van maximale grootte, die gerealiseerd kon worden zonder dat wij medewerking hadden verleend aan een vergroting van het bouwvlak.

7. *De quickscan is flink verouderd en dateert van ruim voor de bouw van de bedoelde woning. Dit rapport is te beperkt om te worden voorgedragen als een natuurtoets als bedoeld in artikel 30.1 van de planregels van het bestemmingsplan.*

Onze reactie

Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State zijn onderzoeksrapporten 2 jaar geldig tenzij kan worden aangetoond dat de situatie ongewijzigd is en de onderzoeksresultaten niet tot een ander resultaat zal leiden. In onderhavige kwestie is de quickscan van april 2015. Nog binnen genoemde periode van 2 jaar, namelijk in januari 2017 is door bureau Bro de natuurtoets opgesteld, waarop reclamant reageert en die als bijlage bij deze Nota van Zienswijze is toegevoegd en hier integraal onderdeel van uitmaakt. Wij beschikken op het moment van ons besluit over het wijzigingsplan dan ook over een voldoende actuele natuurtoets. Dit geldt des te sterker, nu blijkt, dat de conclusies van de verschillende onderzoeken overeenkomen. Ook verwijzen wij hierbij naar onze reactie onder punt 1 van deze beantwoording van de zienswijzen.

Aanvullende Zienswijzen – Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de heer R. Suvaal

Zoals onder het kopje “Procedure Wijzigingsplan” al toegelicht, hebben beide reclamanten de mogelijkheid gekregen om op de later uitgevoerde natuurtoets te reageren. Beide reclamanten hebben, respectievelijk op 16 maart en op 2 maart 2017, gebruik gemaakt van

Wijzigingsplan Oude Postweg 11 te Austerlitz – [zaak 214710 (20161128)]

deze gelegenheid door aanvullende zienswijzen in te dienen. Wij beschouwen deze aanvullingen als ontvankelijk.

In de notitie van bureau Bro van 18 april 2017 met (nogmaals) de titel: “Natuurtoets Flora en Fauna, Oude Postweg 11 te Austerlitz, Gemeente Zeist” zijn deze aanvullende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Deze reactie, op ons verzoek opgesteld, verwoordt onze mening over deze aanvullende zienswijzen correct en wordt door ons overgenomen met, ter verduidelijking, daarbij de volgende opmerkingen:

- Wij dienen bij het nemen van onze besluiten steeds te beschikken over voldoende en actuele informatie, zoals is vastgelegd in verschillende artikelen van de Algemene wet bestuursrecht. Aangezien voor het nemen van dit besluit een natuurtoets gewenst en zelfs vereist is, hebben wij deze natuurtoets alsnog, achteraf laten uitvoeren. Er is geen reden, en de zienswijze motiveert dit ook onvoldoende, om er van uit te gaan, dat het achteraf opstellen van de natuurtoets een reden is waarom wij ons niet in redelijkheid zouden kunnen baseren op de uitkomsten ervan bij onze besluitvorming. Dit geldt des te meer, nu, zoals in de zienswijzeanalyse van Bro valt te lezen, voor de eerder gevoerde procedure al een quickscan flora en fauna is uitgevoerd en de conclusies daarvan worden ondersteund door de huidige natuurtoets. Er is dus op meerdere momenten onderzoek gedaan en alle onderzoeken komen tot overeenstemmende conclusies.
- Er is geen enkele reden om te oordelen dat het bureau, dat eerder onderzoek ter plaatse heeft uitgevoerd, ongeschikt zou zijn om deze toets uit te voeren.
- Hoewel de heer Suvaal in zijn aanvullende zienswijze stelt, dat zij nu minder reeën op het perceel zien dan vroeger, wordt in de notitie van Bro van 18 april 2017 slechts onder het kopje “Zienswijze 2” ingegaan op de aanwezigheid van reeën. De daar gegeven beantwoording geldt ook voor de zienswijze van de heer Suvaal, die in deze notitie onder nummer 1 besproken wordt.
- Door reclamanten wordt op verschillende plaatsen verwezen naar aanpassingen aan het groen, die weliswaar niet het gevolg zijn van voorliggend wijzigingsplan, maar wel min of meer tegelijkertijd uitgevoerd zouden zijn met de realisatie van de woning waarvoor voorliggend wijzigingsplan de basis biedt. Voor zover reclamanten dit aan ons duidelijk hebben gemaakt, betreft het aanpassingen aan het groen, die altijd al konden worden uitgevoerd en dus geen gevolg zijn van het wijzigingsplan. Dientengevolge worden dergelijke feitelijke aanpassingen, die niet voortkomen uit de planologische aanpassing, in principe niet meegenomen bij onze afweging over de wenselijkheid van deze planologische aanpassing. Zonder deze planologische aanpassing zou de feitelijke aanpassing immers ook gewoon uitgevoerd zijn. Reclamanten hebben ons niet overtuigd dat in voorliggend geval van dit algemene uitgangspunt afgeweken zou moeten worden.

Conclusie

Wij hebben na afweging van de alle belangen gemeend dat de belangen van de aanvrager van dit wijzigingsplan zwaarder wegen dan de belangen, die verwoord zijn in de ingebrachte zienswijzen en aanvullende zienswijzen. Wij zijn van oordeel dat de indieners van de zienswijzen door de wijziging van het bouwvlak niet onevenredig worden benadeeld.

De ingediende zienswijzen zijn niet van dien aard dat wij geen medewerking zouden kunnen verlenen aan onderhavig wijzigingsplan. Wij verklaren de ingebrachte zienswijzen en aanvullende zienswijzen dan ook ontvankelijk en ongegrond.

**Notitie : Natuurtoets Flora en Fauna Oude
Postweg 11 te Austerlitz, Gemeente
Zeist**

Datum : 18 april 2017
Contactpersoon :
opdrachtgever
Projectnummer : 211x08734

Betreft: Beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning Postweg 11 Austerlitz Gemeente Zeist.

Zienswijze nr. 1

Situering EHS thans NNN: Voor wat betreft toetsing van de omgevingsvergunning wordt het geldende bestemmingsplan gebruikt. Deze is opgenomen in de natuurtoets van 2017.

Aanwezigheid bomen: In 2015 en 2017 zijn er twee natuurtoetsen opgesteld. Het eerste onderzoek is gedaan bij de destijds aangevraagde omgevingsvergunning. Omdat deze aanvraag in gewijzigde vorm ingediend diende te worden is er in 2017 ten behoeve van een wijzigingsplan een nieuwe natuurtoets gedaan. In deze twee natuurtoetsen zijn de op dat moment aanwezige natuurwaarden in beeld gebracht als onderbouwing van een planprocedure (omgevingsvergunning en wijzigingsplan). Of er in een eerder stadium bomen zijn weggehaald is geen onderdeel geweest van de ecologische onderzoeken. Het is ondoenlijk om de ecologische effecten te bepalen van een niet meer aanwezige beplanting. Bovendien geeft het ecologische advies de actuele situatie weer.

Er is op logische momenten binnen de planprocedure voorafgaande aan de omgevingsvergunning, en het wijzigingsplan een natuurtoets gedaan. Doel hiervan is geweest om vooruitlopende op een wijziging een actuele natuurtoets als basis te hebben. In dit geval gaat het dan om de wijziging van 90 m2 naar 96 m2 die per ommissie niet in de bestemmingsplanprocedure is meegenomen.

Zienswijze 2

Bezwaarmakers refereren aan eerdere zienswijze van 30 November 2016 tegen het alsnog vergroten van het bouwvlak. Reclamant stelt verder dat het onrechtvaardig te vinden dat een –achteraf-opgestelde natuurtoets wordt meegenomen.

Ten behoeve van het bouwplan is destijds in 2015 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door bureau van den Bijtel. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het niet waarschijnlijk is dat in, en rondom het – op dat moment nog te slopen- huis beschermde dieren voorkomen.

Op 29 juni 2016 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een beroep gegrond verklaard tegen een verleende omgevingsvergunning. De Raad van State draagt de gemeente Zeist hierin op om een nieuw besluit te nemen via een andere procedure nl de artikel 30 procedure, lid 1.

Natuurtoets achteraf?

De bedoeling van deze procedure is om een ommissie te herstellen met betrekking tot het bouwvlak. Hiertoe wordt het besluit van een wijzigingsplan voorbereid. Onderdeel van de planologische

onderbouwing van dit wijzigingsplan is de betreffende natuurtoets. De Natuurtoets is uitgevoerd (op 30 januari jl.) voordat het wijzigingsplan is vastgesteld en dient als onderbouwing van dit wijzigingsplan. Het is dus niet zo, dat de natuurtoets pas achteraf is uitgevoerd. Het betreft een nieuwe procedure (wijzigingsplan) met aanvullend een actualisatie van een al eerder uitgevoerde flora en fauna quickscan met een natuurtoets als extra aanvulling. Voor de eerder gevoerde, afgeronde procedure is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door van den Bijtel ecologisch onderzoek. De conclusies van het rapport van Van den Bijtel worden op geen enkel moment in twijfel getrokken, en worden ondersteund door de huidige natuurtoets die specifiek uitgevoerd is voor deze procedure.

Bureau BRO

Ten behoeve van het bouwplan is destijds in 2015 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door bureau van den Bijtel. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het niet waarschijnlijk is dat in en rondom het – op dat moment nog te slopen- huis beschermde dieren voorkomen.

Het is voor de nu voorliggende procedure; een wijzigingsbesluit, niet relevant door wie destijds het bestemmingsplan –in 2012- opgesteld is. Het betreft een eigenstandige procedure.

Leilinden.

Geconstateerd wordt dat de betreffende leilinden in zowel het onderzoek uit 2015 (van den Bijtel) als het onderzoek uit 2017 (BRO) aangetroffen worden. Het is niet duidelijk wat reclamant bedoelt met de term 'later aangebracht'. Bovendien geeft het ecologische advies de actuele situatie weer.

Er is op logische momenten binnen de planprocedure voorafgaande aan de omgevingsvergunning, en het wijzigingsplan een natuurtoets gedaan. Doel hiervan is geweest om vooruitlopende op een wijziging een actuele natuurtoets als basis te hebben.

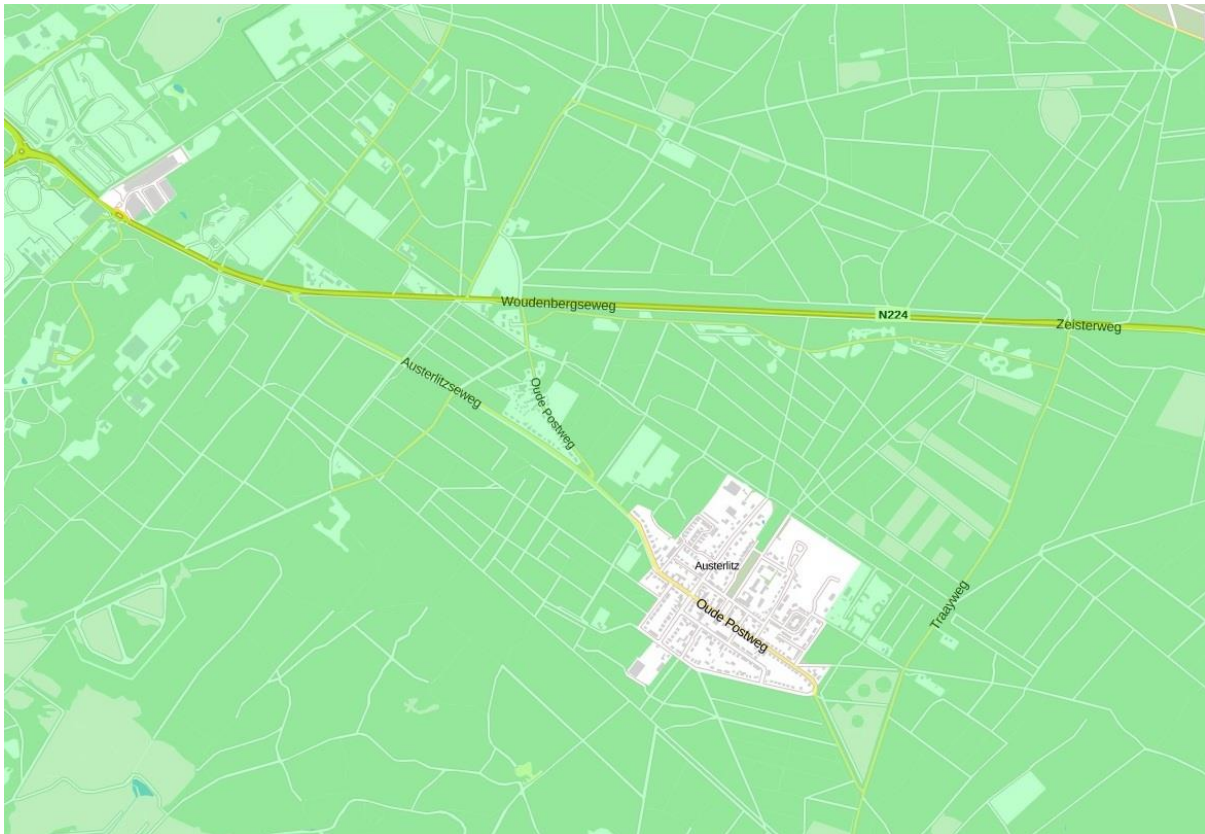
Ontbreken van een grote boom.

Ter voorbereiding van de omgevingsvergunning is in 2015 een natuuronderzoek gedaan. Hierin wordt niet gesproken over een 'grote boom'. Wel wordt in het natuuronderzoek uit 2015 gesproken over een tiental inlandse eiken waarin echter geen holten aanwezig zijn die geschikt zijn voor vleermuizen. Ook zijn er destijds op de eiken geen beschermde soorten aangetroffen. In het natuuronderzoek uit 2017 worden de eiken ook genoemd. Of in een eerder stadium bomen zijn weggehaald is geen onderdeel geweest van het huidig ecologisch onderzoek. Het is ondoenlijk om de ecologische effecten te bepalen van een niet meer aanwezige beplanting. Dat is overigens al beschreven in het destijds opgestelde rapport van Van den Bijtel. Bovendien geeft het ecologische advies de actuele situatie weer.

Er is op logische momenten binnen de planprocedure voorafgaande aan de omgevingsvergunning, en het wijzigingsplan een natuurtoets gedaan. Doel hiervan is geweest om vooruitlopende op een wijziging een actuele natuurtoets als basis te hebben.

Toetsing EHS/NNN

De kaart die weergegeven is in de BRO-natuurtoets geeft niet de ligging van het Natuurnetwerk Nederland weer, maar de situatie van het Natuurbeheerplan 2017 (zie onderschrift fig. 9 Natuurtoets Flora en Fauna BRO) Het is inderdaad zo dat nagenoeg het gehele gebied van de Oude Postweg is opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland, dit geldt ook voor alle omliggende huizen. (zie bijgevoegde kaart)



Figuur 1: Weergave van het Natuur Netwerk Nederland voor de Oude Postweg en zijn omgeving (bron Provincie Utrecht d.d. 19-05-2017).

De hele omgeving van het plangebied valt hieronder, inclusief de gehele straat, die aan beide kanten bebouwd en bewoond is, en waar eveneens cultuurtuinen aanwezig zijn, liggend binnen het Natuur Netwerk Nederland.

De ehs-wijzer van de Provincie Utrecht zegt over aantasting van het Natuur Netwerk het volgende:

De provincie Utrecht heeft de bescherming van de EHS als provinciaal belang vastgelegd in de PRS en de PRV 2013, met een aanvulling in de partiële herzieningen van de PRS en de PRV.

Toetsing op significante aantasting

Bij nieuwe ontwikkelingen in de EHS moet getoetst worden of er per saldo sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Wordt significante aantasting aangetoond, dan is de ontwikkeling niet mogelijk, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang én reële alternatieven ontbreken. De aantasting moet dan zoveel mogelijk beperkt worden. Is deze beperking onvoldoende om significante aantasting te voorkomen, dan is compensatie nodig.

Significante aantasting

Iedereen die een plan heeft voor een project in of nabij de EHS, is verplicht te onderzoeken of er sprake is van significante aantasting. Ecologisch onderzoek - uit te voeren door een ecooloog - maakt inzichtelijk of er sprake is van significante aantasting van natuurwaarden op de 6 genoemde hoofdtoetsingsaspecten uit de PRS (bijzondere ecosystemen, bijzondere soorten, ecologische verbindingen en robuust/aaneengesloten, oppervlakte en samenhang). Is er sprake van significante aantasting van de EHS, dan kan er vervolgens worden gekeken of het initiatief mogelijk toch kan doorgaan via de PRS-instrumenten Saldobenadering, Plussen en minnen of Herbegrenzing. Dit vergt afstemming tussen ecooloog, initiatiefnemer, gemeente en zo nodig de provincie.

Er is in onderhavig project op meerdere momenten ecologisch onderzoek gestaan, door twee verschillende ecologische bureaus en door twee verschillende ecologen. Deze zijn beide tot dezelfde conclusies gekomen. Er heeft door de ingreep geen aantasting van de staat van instandhouding van beschermde soorten plaatsgevonden.

Er is door BRO in onderhavige procedure wel degelijk getoetst op alle zes door de provincie aangegeven criteria (hierboven genoemd) weliswaar niet expliciet uitgespeld in het rapport, maar de conclusie was dat er binnen het plangebied en zijn directe omgeving geen sprake was van bijzondere ecosystemen, er zijn geen bijzondere soorten aanwezig, er is geen sprake is van ecologische verbindingen of robuust/aaneengesloten oppervlakte en samenhang, specifiek voor dit terrein. Het terrein waar het om gaat en zijn omgeving (de achterliggende paardenweiden) is momenteel niet als zodanig ingericht voor het te verwezenlijken streefdoeltype, wat genoemd is in het rapport. De 6 m2 waar het in deze procedure om gaat is met geen mogelijkheid een significante aantasting van de Ecologische hoofdstructuur te noemen.

Reclamant heeft gelijk dat het voor de omwonenden prettiger zou zijn geweest als ze door de ecooloog gehoord zouden zijn. Dat zou echter als nadeel hebben, dat er dan in deze toetsing een hoeveelheid niet te controleren informatie van belanghebbenden zou hebben plaatsgevonden, wat een objectieve beoordeling lastiger maakt. Om die reden is daar niet voor gekozen. Bovendien zou met de extra informatie de conclusie niet anders zijn.

Reeën

Reclamant noemt dat er sinds de bouw van het huis geen reeën meer op het perceel gezien zijn. De natuuronderzoeken uit 2015 en 2017 bevestigen noch ontkennen dit. In de buurt van het perceel komen reeën voor (op 0-1 km afstand). Conclusie uit beide onderzoeken is dat er geen strenger beschermde dieren voorkomen. De ree is bovendien een soort waarvoor een provinciale vrijstelling van kracht is. Het nu voorliggende wijzigingsplan betreft een bouwtoename van 6 m2. Het is niet aannemelijk dat dit het leefgebied van de ree significant aantast.

Omzetting bos naar tuin

Reclamant verwijst naar een verslag van een zitting betreffende het wijzigen van een bestemmingsplan in 2012. Het nu voorliggende wijzigingsplan betreft echter een omgevingsvergunning voor vergroten van een bouwvlak, omdat er als omissie een oppervlak van 90 m2 is opgenomen i.p.v. 96 m2 in het bestemmingsplan. De destijds opgenomen omzetting van bosgrond in tuin is hierin geen onderwerp.