

GEMEENTE ZEIST

Nota van zienswijzen en vooroverleg

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

REPARATIEHERZIENING

DEN DOLDER ZUID, BOSCH EN DUIN EN HUIS TER HEIDE NOORD

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 06.142

Datum : september 2013

Versie : v2

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
2	ZIENSWIJZEN.....	5
2.1	Bewoner Dolderseweg 45	5
2.2	Vereniging Bosch en Duin e.o.	7
3	VOOROVERLEGREACTIES	12
3.1	Provincie Utrecht:	12
3.2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden:	12
3.3	Gasunie:	12
3.4	Kamer van Koophandel Midden Nederland:	13
4	WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Woonvisie 2013-2015	14
4.3	Bosch en Duin en de rode contour.....	15
4.4	Bebouwing aan achter- en zijkant van de woning:	16

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord heeft vanaf 20 juni t/m 31 juli 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen en het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Binnen de genoemde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend en 4 vooroverlegreacties ontvangen.

In deze Nota van zienswijzen en vooroverleg wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente. In hoofdstuk 3 zijn de wettelijke vooroverlegreacties opgenomen. Hoofdstuk 4 tenslotte geeft inzicht in de onderdelen die naar aanleiding van de zienswijzen zijn gewijzigd.

2 ZIENSWIJZEN

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

- ✓ Bewoner Dolderseweg 45;
- ✓ Vereniging Bosch en Duin e.o..

Hierna zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord.

2.1 Bewoner Dolderseweg 45

Zienswijze

Reclamant verzoekt om zijn bouwvlak te vergroten conform bijgevoegde tekening. De bebouwingmogelijkheden op het perceel Dolderseweg 45 zijn volgens reclamant wel heel erg gering, hetgeen volgens reclamant te maken heeft met een in het verleden operationele luchthaven die inmiddels verleden tijd is.

Het perceel is royaal en de bebouwing niet groot.

Terwijl veel bouwpercelen ruime mogelijkheden hebben, is het bebouwingvlak op het perceel van reclamant nog steeds zeer beperkt. Reclamant beseft zich dat hij in het verleden al om verruiming van zijn bouwmogelijkheden had kunnen vragen, maar verzoekt nu in het kader van deze reparatieherziening om een vergroting.

Antwoord gemeente

Aan het verzoek van reclamant kan niet worden tegemoet gekomen. Deze herziening van het bestemmingsplan is nodig omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het gemeentebestuur dat heeft opgedragen. In zijn uitspraak van 3 april 2013 beslist de Afdeling onder meer als volgt:

“De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, recht doende in naam der Koningin: draagt de raad van de gemeente Zeist op om binnen zestien weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen omtrent de onder II genoemde planregel en dit besluit binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen”.

In deze herziening zijn dan ook enkel reparaties opgenomen van onderdelen die in beroep zijn vernietigd, en reparaties van eenvoudig te herstellen omissies (het opnemen van geldende vliegfunnels en de verduidelijking van een bouwregel).

De vliegfunnels zijn van belang voor de veiligheid van het zweefvliegverkeer en de veiligheid van alle mensen in de omgeving van de vliegbasis. Om die reden kan niet worden gewacht en is deze reparatie toegevoegd aan de onderhavige herziening.

De onduidelijkheid over de regel dat bijgebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw, kon eenvoudig worden opgelost door te bepalen dat ze uitsluitend achter de achtergevel en het verlengde daarvan zijn toegestaan.

Het verzoek van reclamant –de vergroting van zijn bouwvlak- heeft een geheel ander karakter en wordt daarom niet meegenomen in deze reparatieherziening.

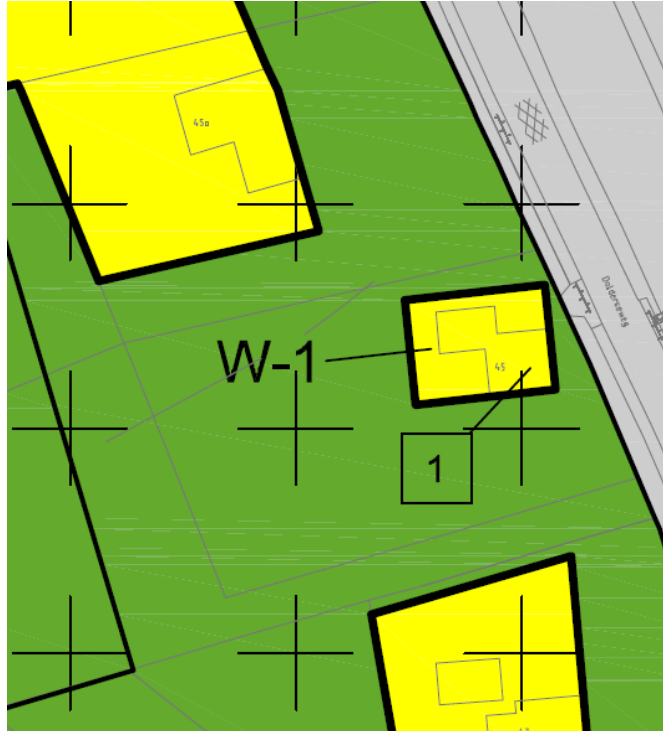
Dat neemt niet weg dat het verzoek van reclamant ook los van dit bestemmingsplan is beoordeeld. Maar het gemeentebestuur is ook niet bereid om het bouwvlak van reclamant in een andere planologische procedure te vergroten.

De reden daarvoor is de bescherming van de prachtige groene woonomgeving in Bosch en Duin. Ter bescherming van het groen/bos zijn daarom -mede naar aanleiding van een vooroverlegreactie van de provincie op het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord- strenge bebouwingsregels in het bestemmingsplan opgenomen. De bestaande bebouwing mag nog worden uitgebreid ten opzichte van de bebouwing die op 30 september 1996 aanwezig was (datum inwerkingtreding van een voorgaand bestemmingsplan). De omvang van de uitbreiding is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel, en dat is in dit geval niet gelijk aan het bouwvlak. De gronden van het perceel die de bestemming 'Bos-Tuin' hebben gekregen behoren wel tot het bouwperceel maar maken geen deel uit van het bouwvlak.

Dat betekent dat bij het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden van reclamant rekening wordt gehouden met de ruime omvang van zijn perceel en met de beperkte omvang van zijn bestaande bebouwing. In die zin is er geen verschil met andere percelen. Reclamant kan de gebouwen echter niet overal op zijn perceel neerzetten, maar alleen in het bouwvlak.

Het bouwvlak is bedoeld om de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd op het perceel te houden en op die wijze het omringende bos te sparen. Het bouwvlak van reclamant en de bouwvlakken van zijn burens zijn overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Nu reclamant ondanks het kleinere bouwvlak vergeleken met zijn burens, toch over vergelijkbare

uitbreidingsmogelijkheden beschikt, is er geen reden om ten koste van het omringende bos het bouwvlak te vergroten. De bescherming van het groene karakter van Bosch en Duin weegt hier zwaarder dan het individuele belang van reclamant om meer vrijheid te hebben in de situering van zijn woning en bijbehorende bouwwerken.



Kaartuitsnede: Dolderseweg 45 en buurpercelen.

2.2 Vereniging Bosch en Duin e.o.

Zienswijze

De zienswijze richt zich volgens reclamant op 5 punten. Vervolgens worden 4 punten opgesomd:

1. De wijze waarop in de Toelichting de inhoud van de door uw raad vastgestelde woonvisie is weergegeven. In de toelichting ontbreekt het beleid volgens de Woonvisie 2013-2015.

Antwoord Gemeente:

De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast. Het beleid uit de woonvisie 2013-2015 zal worden beschreven.

2. De wijze waarop in de Toelichting de ligging van het plangebied binnen de z.g. rode contour is beschreven. De ene keer wordt gemeld dat Bosch en

Duin in de ecologische hoofdstructuur is gelegen en de andere keer dat Bosch en Duin binnen de rode contour is gelegen.

Antwoord Gemeente:

De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast. Het provinciale beleid zal op de juiste wijze worden verwoord.

3. De wijze waarop de reparatie van het regelen van de bebouwing aan de achterzijde en zijkant van woningen is geformuleerd. De planvoorschriften zijn volgens reclamanten niet helder waar het gaat om het bouwen aan de zijkant (d.w.z. voor de achtergevellijn) van woningen. De regels verwijzen naar een onderliggende regel die ontbreekt. De voorgestelde reparatie lost dit volgens reclamanten niet op. Reclamant verzoekt om dit opnieuw te formuleren op een eenduidige en heldere manier.

Antwoord Gemeente:

In het geldende bestemmingsplan was de situering van bebouwing aan de achterzijde en zijkant van woningen als volgt geregeld (art. 16.2.2, onder p, van de regels van het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord):

“bijgebouwen en overkappingen

p. bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en achter de achtergevel van het hoofdgebouw toegestaan;”

Door deze formulering zou de indruk kunnen ontstaan dat bijgebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan, recht achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Dat is echter nooit de bedoeling geweest. Stedenbouwkundig is het niet gewenst mensen op ruime percelen zoals in Bosch en Duin te dwingen om bijgebouwen recht achter de woning, in hun eigen uitzicht te bouwen. Ook aan de zijkanten van het perceel moet het mogelijk zijn om een bijgebouw neer te zetten, zolang het bijgebouw maar achter de woning is gesitueerd. Die bedoeling is nog eens expliciet in de regels opgenomen door in de begrippen van het bestemmingsplan op te nemen dat onder de achtergevel van het hoofdgebouw, niet alleen de stenen achtergevel moet worden begrepen, maar ook het verlengde daarvan. In de toelichting van deze reparatieherziening is dat uitvoerig beschreven. Ter verduidelijking zal bovendien nog de volgende figuur van het verlengde van de achtergevel worden opgenomen.



Figuur: Verlengde van de achtergevel (zie rode lijnen).

4. Het introduceren van de bestemming "Luchtvaartverkeerszone" met de daaruit voortvloeiende beperkingen aan de hoogte van bebouwing en beplanting.

Het in het plan opnemen van deze bestemming kan volgens reclamant niet plaatsvinden als onderdeel van een reparatieherziening. In de toelichting wordt het niet opnemen van deze bestemming in het plan van 2012 gepresenteerd als een "omissie". Reclamant is het daar niet mee eens. De vliegbasis is gesloten, en overheden hebben daar ook veel publiciteit aan verbonden. Het feit dat vervolgens in het bestemmingsplan de vliegfunnels niet meer werden opgenomen is, en mocht redelijkerwijs, door de burgers die het ontwerp bestemmingsplan beoordeelden worden beschouwd als het logisch gevolg van het sluiten van de vliegbasis. En bepaald niet als een "omissie". Niemand heeft een zienswijze ingediend die gericht was op het alsnog weer opnemen van vliegfunnels, en dit onderdeel van het plan is nu onherroepelijk. Aan het gebruik van de gronden grenzend aan de voormalige vliegbasis zijn op dit moment dus geen specifieke hoogtebeperkingen opgelegd.

Wanneer uw gemeente van mening is dat die wel moeten worden opgelegd, dan moet daarvoor een planherziening in procedure worden genomen, waarbij de betrokken belanghebbenden worden geïnformeerd en gehoord, waarna u, na afweging van de belangen voor en tegen, de bestemming kunt aanpassen. Kortom: met inspraak. Reclamant is op voorhand niet voor of tegen vliegfunnels voor het zweefvliegen, maar vindt dat uw gemeente hier de juiste procedure moet volgen zodat iedereen de gelegenheid heeft zijn belang te behartigen.

Antwoord gemeente

De landingsbanen van de voormalige vliegbasis worden gebruikt door zweefvliegtuigen. Dat gebruik is planologisch geregeld in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan voor de vliegbasis. De vliegfunnels zijn nodig om de veiligheid van zweefvliegers te garanderen en de veiligheid van allen in de omgeving van de landingsbanen.

Omdat het geldende bestemmingsplan niet in die vliegfunnels voorzag zijn ze in deze herziening meegenomen. Vanwege de veiligheidsbelangen is niet gewacht op een volgende herziening van het bestemmingsplan.

In de toelichting van deze herziening is dat als volgt verwoord: "Na sluiting van de luchtmachtbasis Soesterberg is aangenomen dat de vliegfunnels niet meer nodig zouden zijn. Dat bleek een omissie omdat de Vliegbasis nog steeds gebruikt wordt voor zweefvliegen en de vliegfunnels nog steeds nodig zijn ten behoeve van de zweefvliegtuigen."

Het gaat dus niet om het overzetten van de bij de militaire vliegbasis behorende vliegfunnels. Vergeten is om de voor het zweefvliegen noodzakelijke vliegfunnels in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen, zoals dat helder in de toelichting is verwoord.

Wat betreft de zorgvuldigheid en de rechtsbescherming zij er op gewezen dat de onderhavige reparatieherziening gewoon tot stand is gekomen volgens de regels van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Het plan is als ontwerp ter inzage gelegd en een ieder heeft de gelegenheid gehad om daartegen een zienswijze in te dienen. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden meegenomen. Conform de wens van reclamant zijn alle belanghebbenden daarbij geïnformeerd en gehoord en maakt de gemeenteraad vervolgens op basis daarvan een nieuwe belangenafweging. Niemand wordt door deze handelwijze benadeeld. Een inspraakronde heeft hier geen toegevoegde waarde en leidt alleen maar tot een herhaling van zetten. Vanwege het betrokken veiligheidsbelang is een dergelijke vertraging niet gewenst. Eén en ander is bovendien in overeenstemming met de inspraakverordening van de gemeente Zeist.

Overigens hebben de vliegfunnels vooral een signalerende werking (veiligheid). Ter plaatse mag volgens de regels van de vliegfunnels niet hoger worden gebouwd en geen hogere beplanting worden gepland dan 15 meter, oplopend tot 45 meter. Op de desbetreffende locaties in de vliegfunnels staat het bestemmingsplan sowieso geen bouwhoogtes van meer dan 15 meter toe.

Wel moeten de mensen aan de Hertenlaan en de Hindelaan met tuinen in de zones tussen de 15 meter en 25 meter opletten dat de beplanting niet te hoog wordt. In Nederland worden bomen vanwege de ondergrond niet hoger dan circa 23 meter.

Tot slot verzoekt reclamant in een volgende herziening van het bestemmingsplan de regels voor nieuwbouw van woningen na sloop aan te passen en deze af te stemmen op de beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van een woning.

Antwoord gemeente

Reclamant wordt verzocht om dit punt bij de eerst volgende integrale herziening van het bestemmingsplan opnieuw naar voren te brengen. Op dit moment zijn er nog geen plannen voor een dergelijke integrale herziening.

3 VOOROVERLEGREACTIES

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende reacties ontvangen uit het wettelijke vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

- ✓ Provincie Utrecht;
- ✓ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- ✓ Nederlandse Gasunie;
- ✓ Kamer van Koophandel Midden Nederland;

Het plan is tijdens de voorbereiding ook aan Vitens toegezonden. Vitens heeft echter niet gereageerd.

Hierna zijn de reacties samengevat en beantwoord.

3.1 Provincie Utrecht:

Vooroverlegreactie:

De provincie heeft geen opmerkingen in het kader van het provinciaal belang.

Antwoord Gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

3.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden:

Vooroverlegreactie:

Het hoogheemraadschap adviseert positief op het plan. De reparatieherziening leidt volgens het hoogheemraadschap niet tot effecten op het watersysteem.

Antwoord Gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

3.3 Gasunie:

Vooroverlegreactie:

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord Gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

3.4 Kamer van Koophandel Midden Nederland:

Vooroverlegreactie:

De Kamer van Koophandel heeft geen opmerkingen.

Antwoord Gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

4 WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

4.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aangevuld conform de zienswijze van de Vereniging Bosch en Duin. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn niet gewijzigd. Hierna zijn deze wijzigingen inzichtelijk gemaakt.

4.2 Woonvisie 2013-2015

In de toelichting van deze reparatieherziening zal het gedeelte over de 'Woonvisie 2006-2010' worden vervangen door de volgende tekst over de 'Woonvisie 2013-2015':

“Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2013-2015' vastgesteld. Deze woonvisie behandelt bewust een korte periode. De economische omstandigheden hebben veel invloed op de woningmarkt, wat het lastig maakt om ver vooruit te kijken. De visie is erop gericht om de huidige knelpunten zoveel mogelijk op te lossen. Waar dat kan, bevat de Woonvisie een doorkijk naar een verdere toekomst tot 2020.

De Woonvisie besteedt veel aandacht aan inwoners voor wie het nu extra moeilijk is om een geschikte woning te vinden, zoals jongeren, starters en middeninkomens. Zo moet bij nieuwbouw een flink deel van de huizen (huur én koop) betaalbaar zijn voor hen. Nieuwbouwprojecten komen op dit moment moeizamer tot stand dan vroeger; de gemeente verwacht een tempo van gemiddeld 100 tot 135 woningen per jaar.

Huurwoningen

De gemeente gaat door met het geven van startersleningen en laat de leeftijdseis van 30 jaar los. Sommige huurwoningen zijn straks speciaal bestemd voor jongeren tot 23 jaar. De gemeente gaat verder jaarlijks 25 tot 50 woningen verloten, zodat inschrijftijd daarbij geen rol meer speelt. Verder wil de gemeente afspraken maken met de woningcorporaties over de verkoop van huurwoningen voor relatief gunstige prijzen.

Levensloopbestendige woningen

De Woonvisie besteedt ook aandacht aan levensloopbestendige woningen. Dit zijn gemakkelijk aan te passen woningen en geschikt voor jonge en oude mensen, die door een lichamelijke beperking bijvoorbeeld een rollator of rolstoel nodig hebben. Die woningen moeten vooral komen in een aantal 'wooncomfortzones'. Dat zijn gebieden waar al veel voorzieningen in de buurt zijn, zoals winkels, een zorgcentrum en een buurthuis. Denk aan De Clomp in Zeist West, rondom het nieuwe winkelcentrum en de wijkvernieuwing in Kerckebosch.

Afspraken

De gemeente en de woningcorporaties maken een aantal afspraken. De gemeente hoopt dat zij blijven investeren in sociale woningbouw en in de duurzaamheid van de bestaande woningen. Investerings in energiebesparing zijn goed voor het milieu, voor de energierekening en het comfort van de huurders. Het streven is dat iedere bestaande huurwoning tenminste energielabel-niveau B haalt.”

4.3 Bosch en Duin en de rode contour

In de toelichting van deze reparatieherziening is paragraaf 3.3 vervangen door onderstaande paragraaf:

“3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

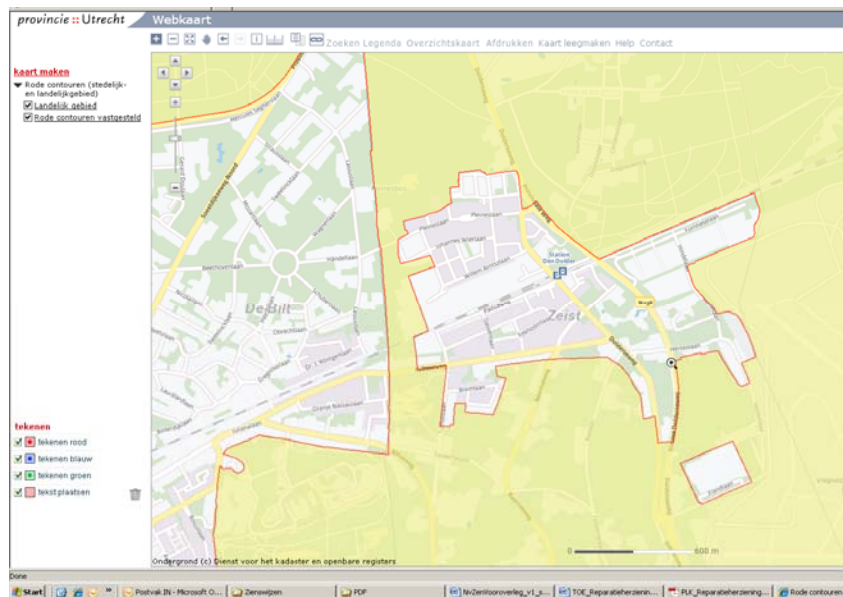
Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld (PRS 2013-2028). In deze PRS 2013-2028 staat het provinciale ruimtelijke beleid voor de jaren 2013 - 2028.

Het nieuwe verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het bestaande beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

Specifiek voor Zeist is onder andere het volgende opgenomen:

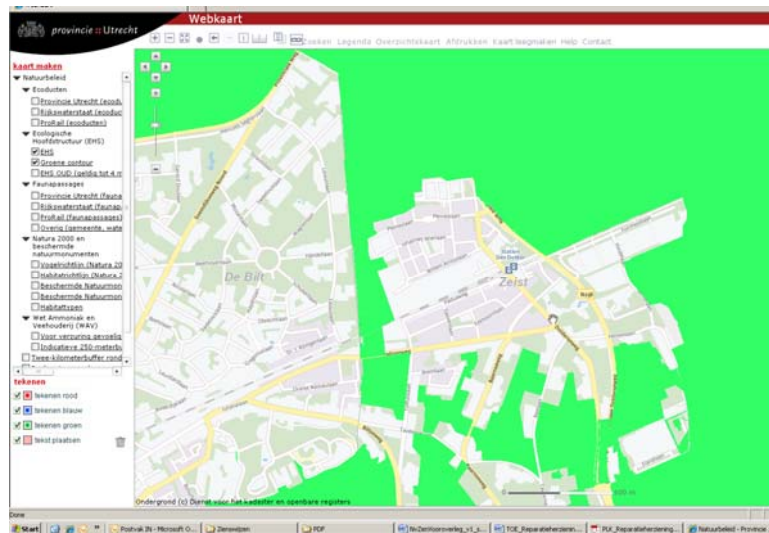
“In de gemeente Zeist liggen de bebouwingkernen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Zeist. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2200 woningen in het stedelijk gebied plus een nader te bepalen aantal woningen buiten de rode contour ten noordoosten van Den Dolder. Het woningbouwprogramma binnen de rode contour kan worden gerealiseerd op diverse locaties.”

Bosch en Duin ligt grotendeels buiten de rode contour, maar het plangebied van deze reparatieherziening ligt binnen de rode contour. Verdere verstedelijking is hier in beginsel mogelijk. De onderhavige reparatieherziening voorziet niet in een verdere verstedelijking.



Webkaart: rode contouren (stedelijk en landelijk gebied), Structuurvisie 2013-2028

Delen van Bosch en Duin maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Het plangebied van deze herziening maakt echter geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Dat betekent dat het ‘nee, tenzij-regiem’ hier niet van toepassing is.



Webkaart: Natuurbeleid, Structuurvisie 2013-2028.

Gelijktijdig met de PRS 2013-2028 heeft de provincie ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 (PRV) vastgesteld. Ook hierin is het plangebied aangewezen als 'stedelijk gebied'."

4.4 Bebouwing aan achter- en zijkant van de woning:

Om duidelijk te maken dat bijgebouwen en overkappingen niet alleen recht achter de woning zijn toegestaan, maar bijvoorbeeld ook aan de zijkanten van het perceel achter de woning is het begrip achtergevel uitgebreid met 'het verlengde daarvan'. Paragraaf 5.5 van de toelichting is daartoe aangevuld met een figuur waarin het begrip achtergevel en het verlengde daarvan is gevisualiseerd (plus de uitleg daarvan). Hierna zijn tekst en figuur van de aanvulling opgenomen.

"5.5 Toelichting op de artikelen

De onderhavige herziening is een reparatieherziening van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'. Voor alle bestemmingen die op de verbeelding voorkomen zijn ook regels opgesteld.

Deels zijn de regels aangevuld. Voor de leesbaarheid is voor deze regels de integrale regel uit het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' overgenomen, aangevuld met de herziene onderdelen.

In artikel 1 is het begrip achtergevel toegevoegd en als volgt omschreven:

1.4 Achtergevel:

De achtergevel inclusief het verlengde daarvan binnen het bouwperceel.

In de figuur hieronder is met een rode lijn gevisualiseerd wat met het verlengde van de achtergevel wordt bedoeld.



Figuur: verlengde achtergevel.

Deze verduidelijking is nodig omdat in artikel 16.2.2., onder p, van de regels is bepaald dat bijgebouwen en overkappingen uitsluitend achter de achtergevel zijn toegestaan. Dat betekent volgens artikel 1.4 dat ze achter de achtergevel en het verlengde daarvan (de rode lijn) zijn toegestaan.

Verder zijn in artikel 1 de naam en het idn-nummer van de reparatieherziening vermeld en zijn de begripsbepalingen van het moederplan van overeenkomstige toepassing bepaald ten aanzien van de herzieningsgebiedjes op de verbeelding. Op de verbeelding is immers de woonbestemming voor de Dolderseweg 49-59 aangegeven. Daarvoor kunnen deze begrippen relevant zijn.”