

Gemeente Zeist

Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

behorend bij het

Bestemmingsplan Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist

November 2023



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Vooroverleg over het concept bestemmingsplan Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist	4
2.1	Provincie Utrecht	4
2.2	Natuur- en milieufederatie Utrecht (NMU)	7
2.3	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)	8
2.4	Veiligheidsregio Utrecht (VRU)	9

1. Inleiding

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het bestemmingsplan Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist (*versie november 2022*) toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Utrecht
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Natuur- en milieufederatie Utrecht
- Veiligheidsregio Utrecht
- Utrechts Landschap
- Vitens
- Gasunie

De partners Utrechts Landschap, Vitens en Gasunie hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op het plan te reageren.

De ontvangen reacties worden in voorliggende nota behandeld waarbij wordt toegelicht of, en in hoeverre, de reactie heeft geleid tot de aanpassing van het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat met de doorgevoerde wijzigingen tegemoet wordt gekomen aan de gemaakte op- en aanmerkingen.

De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in hoofdstuk 2 opgenomen.

2. Vooroverleg over het concept bestemmingsplan Amandelpark, Arnhemse Bovenweg 2, Zeist

2.1 Provincie Utrecht

A. Verstedelijking

1. De locatie betreft landelijk gebied, er is een verstedelijkingsverbod van kracht (artikel 9.2 IOV). In het plan is niet inzichtelijk gemaakt in welke mate er sprake is van een toename aan gebruiks- en bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Dit is noodzakelijk om strijdigheid met het verstedelijkingsverbod te voorkomen. In het plan wordt de uitzonderingsmogelijkheid op het verstedelijkingsverbod van het kernrandzonebeleid genoemd. Daarbij is het van belang inzichtelijk te maken welke omvang de verstedelijking (verruiming in planologische mogelijkheden) heeft en op welke wijze vervolgens wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden (artikel 9.8 IOV).

Antwoord gemeente

Paragraaf 3.2.2.1 van de toelichting is aangepast zodat wordt getoetst aan artikel 9.8 IOV.

2. De kwaliteitsverbeteringen die in het artikel worden benoemd betreffen kwaliteitsmaatregelen buiten de gangbare landschappelijke inpassing om. Zij moeten in een redelijke verhouding staan tot de verstedelijking.

Antwoord gemeente

Paragraaf 3.2.2.1 van de toelichting is aangepast zodat de kwaliteitsverbetering als gevolg van het plan duidelijker wordt toegelicht. Hiertoe zijn de documenten 'Beeldkwaliteitsplan Amandelpark', 'Ruimtelijke analyse Amandelhof' en 'Beschrijving ruimtelijke kwaliteit' als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

B. Cultuurhistorie

Het gebied ligt binnen historische buitenplaatszone Stichtse Lustwarande (buitenplaats Sparrenheuvel) en aan de iconische route Via Regia.

1. In 4.4.2 van de toelichting wordt aangegeven dat het plangebied geen cultuurhistorische waarde kent, dit is onjuist omdat het gebied nog een relatie heeft met de buitenplaats. Deze relatie is reeds ernstig verstoord door het bestaande zorgcomplex. Het plan biedt kansen om de relatie met de buitenplaats te herstellen.

Antwoord gemeente

Paragraaf 4.2.2 is aangepast zodat het cultuurhistorische karakter van het plangebied nader wordt toegelicht. Hierbij is een koppeling gemaakt met de documenten 'Beeldkwaliteitsplan Amandelpark', 'Ruimtelijke analyse Amandelhof' en 'Beschrijving ruimtelijke kwaliteit'. In paragraaf 3.2.2.2 is getoetst aan artikel 9.2 IOV.

2. Het valt op dat de nieuwe bebouwing meer de hoogte ingaat. Hoewel daarmee doorzichten worden gecreëerd tussen de verschillende bouweenheden en daarmee de relatie met de buitenplaats wordt versterkt, rijst de vraag of deze hoogte passend is in dit cultuurhistorisch waardevol en landelijke gebied. Opgemerkt wordt dat dit zonder aanzichten of beeldkwaliteitsprincipes lastig te beoordelen is.

Antwoord gemeente

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. In het beeldkwaliteitsplan zijn impressies van de beoogde bebouwing opgenomen. Uit de hierin opgenomen impressies volgt dat de toename in hoogte passend wordt gemaakt in het cultuurhistorisch waardevol gebied. De nieuwe doorzichten en herstelde verbinding met de buitenplaats wegen zwaarder dan de toename in hoogte. Zie ook de beantwoording onder **Landschap**.

C. Landschap

1. De hoogte van de nieuwbouw t.o.v. de landschappelijke (bos)omgeving is nog onvoldoende inzichtelijk. Qua bouwhoogte wordt in dit soort situaties normaliter vanuit landschappelijk overwegingen een maximale bouwhoogte van 15 meter (boomgrens) als uitgangspunt gehanteerd. In sommige situaties kan dat hoger zijn, maar of daar hier sprake van kan zijn, is nu niet in te schatten.

Antwoord gemeente

Op basis van (data)analyse is de hoogte van het omliggende bos en het maaiveld in beeld gebracht. De boomgrens ten westen van gebouw A1 ligt op 21+ tot 25+ NAP. Ten zuiden ligt de boomgrens op 23+ tot 26+ NAP. De hoogte van gebouw A1 komt op 21,4+ NAP blijft daarmee onder de boomgrens.

De boomgrens ten noorden van gebouw A2 en B is zeer gevarieerd in hoogten en ligt tussen de 19+ en 36+ NAP. Met 4 bouwlagen is de bebouwing hier het laagste, resp. 18,4+ en 18,2+ NAP. Beide gebouwen blijven daarmee onder de boomgrens. Tussen en boven de gebouwen blijft de bosrand altijd zichtbaar.

De ontwikkeling leidt tot een afname van de bebouwingsfootprint. Er worden nieuwe zichtlijnen op de achter het zorgcomplex gelegen bebouwing gecreëerd. Daarbij wordt er uitgebreid geïnvesteerd in groen en landschap. Door het Beeldkwaliteitsplan aan de planregels te koppelen is dit geborgd. Hoewel de bouwhoogtes toenemen, wordt onderaan de streep meer 'groen' zichtbaar. Gesteld wordt dat dit zwaarder weegt dan de toename in hoogte.

2. Gevraagd wordt of de effecten op landschappelijke en cultuurhistorische waarden in beeld zijn. Gesteld wordt dat hogere bebouwing meer effect zal hebben op de omliggende natuur (NNN). Men is benieuwd naar een nadere onderbouwing en verduidelijking (aanzichten).

Antwoord gemeente

In het kader van de ontwikkeling zijn natuuronderzoeken uitgevoerd. Hierin zijn de effecten van de werkzaamheden op bestaande natuur beoordeeld, waaronder NNN. Negatieve effecten op het NNN zijn op basis van het natuuronderzoek uitgesloten. Paragrafen 3.2.2 en 4.5 zijn aangepast zodat deze effecten duidelijker beschreven worden. De investeringen ten behoeve van landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn geborgd in het beeldkwaliteitsplan welke als bijlage is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

3. Geconstateerd wordt dat in de terreininrichting geen samenhang zichtbaar is met het omliggende landschap van de Utrechtse Heuvelrug. Gesteld wordt dat een kwaliteitsverbetering in de zin van een kernrandzone hierdoor nog niet in beeld is. Voorgesteld wordt bebouwing en verhardingen te situeren in samenhang met groene inrichting en recreatieve routes in de omgeving. Gedacht wordt aan een wijziging van locaties van gebouwen.

Antwoord gemeente

Paragraaf 3.2.2 is aangepast zodat de samenhang met het omliggende landschap van de Utrechtse Heuvelrug in beeld is. De investeringen ten behoeve van landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn geborgd in het beeldkwaliteitsplan welke als bijlage is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

4. Geconstateerd wordt dat het plan vanuit landschappelijk oogpunt niet voldoende kan worden beoordeeld omdat de samenhang van de inrichting met de omgeving (In Kwaliteitsgids Flank van de Heuvelrug) niet voldoende inzichtelijk is. Dit is mede noodzakelijk voor de toepassing van het kernrandzonebeleid (zie ook onder **Verstedelijking**).

Antwoord gemeente

Paragraaf 3.2.2 is aangepast zodat de landschappelijke samenhang met de omgeving inzichtelijk is. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan het kernrandzonebeleid.

D. NNN, biodiversiteit en houtopstanden (Wnb)

1. Het plangebied grenst direct aan natuur en bosrijke terreinen, tevens NNN. In het plan zijn bouwvlakken tot op de uiterste grenzen getekend. Men wil graag middels kaartbeeld inzichtelijk hebben gemaakt hoe de bouwvlakken zich verhouden tot NNN.

Antwoord gemeente

De wijziging van het stedenbouwkundige plan heeft geleid tot de wijziging van de verbeelding. In de nieuwe opzet is niet langer sprake van bouwvlakken tot op de uiterste plangrenzen. Hiermee is een grotere afstand van de nieuwbouw tot NNN geborgd.

2. De effecten op de natuurlijke omgeving en aangrenzend NNN vraagt nadrukkelijke aandacht en motivering, zowel voor wat betreft de effecten op natuur (soortenbescherming, wezenlijke kenmerken en waarden NNN, als houtopstanden (oude bosgroeiplaats). Gedacht moet worden aan de eventuele effecten van uitstraling van verlichting, de effecten van hoge bebouwing en verstoring door geluid en uitloop van mensen naar het bos.

Antwoord gemeente

In het kader van de ontwikkeling zijn natuuronderzoeken uitgevoerd. Hierin zijn de effecten van de werkzaamheden op bestaande natuur beoordeeld, waaronder NNN. Negatieve effecten op het NNN zijn op basis van het natuuronderzoek uitgesloten. Paragrafen 3.2.2 en 4.5 zijn aangepast zodat deze effecten duidelijker beschreven worden.

3. Geadviseerd wordt het Soortenmanagementplan van de gemeente Zeist bij de planvorming te betrekken.

Antwoord gemeente

Het natuurinclusief bouwen met aandacht voor inheemse flora en fauna is als ambitie opgenomen in het beeldkwaliteitsplan welke als bijlage aan het bestemmingsplan is gekoppeld.

Conclusie

De reactie van de provincie Utrecht heeft geleid tot diverse aanpassingen in de toelichting en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Natuur- en milieufederatie Utrecht (NMU)

1. Geconstateerd wordt dat er in het bestemmingsplan (te) beperkt wordt ingegaan op onderwerpen zoals duurzaamheid, natuur inclusief bouwen en biodiversiteit, energietransitie, mobiliteitstransitie, circulair slopen/bouwen (incl. hergebruik van restmateriaal, duurzame daken etc.).
2. Verwezen wordt naar het Convenant Duurzame Woningbouw en het door gemeente Zeist beoogde niveau 'Goud'. Men vraagt zich af hoe deze ambitie zich vertaalt in het bestemmingsplan. In het Beleid duurzaam bouwen gemeente Zeist (februari 2022) zijn thematische eisen en ambities met betrekking tot duurzaamheid en daarmee samenhangende thema's opgenomen. Aanvullend op dit gemeentelijke beleid voorziet het 'Convenant Duurzame Woningbouw' voornamelijk in het thema circulariteit. Het gaat dan concreet om het toepassen van secundaire en bio-based materialen voor de nieuwbouw. De ambitie ligt in het convenant hoger dan in het gemeentelijke beleid, waarin ervanuit wordt gegaan dat tenminste 5% van de te gebruiken materialen circulair is.
3. Verwezen wordt naar het Zeister coalitieakkoord met als titel 'Samen bouwen aan een mooi en duurzaam Zeist' waarin is opgenomen dat de gemeente Zeist duurzame ambities heeft, lef wil tonen en het goede voorbeeld geeft op duurzaamheid.

Antwoord gemeente

Paragraaf 3.4 van de toelichting is aangepast zodat het aspect duurzaamheid nader wordt behandeld. Het bestemmingsplan bepaald uitsluitend welke functies en gebruiken waar worden toegestaan. De genoemde onderwerpen zijn dan ook geen voorwaardelijke onderwerpen voor het bestemmingsplan. De afspraken met betrekking tot uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen op grond van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst en op deze wijze (juridisch) geborgd.

Conclusie

De reactie van de Natuur- en milieufederatie Utrecht heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

1. Geconstateerd wordt dat in paragraaf 4.3.2. van de toelichting staat beschreven dat de beoogde vijver 153 m³ aan water kan bergen. Opgemerkt wordt dat uit de toelichting niet kan worden opgemaakt wordt of de gehele inhoud van de vijver is meegerekend of dat enkel de waterschijf bovenop het "normale" waterpeil is meegerekend. Het volume water dat onder normale omstandigheden in de vijver aanwezig is telt niet mee als berging. Er wordt gevraagd om een toelichting van de berekening en indien noodzakelijk de berekening opnieuw uit te voeren.
2. Graag inzichtelijk maken hoeveel watervolume kan worden geborgen voordat de overlaat water wordt afgevoerd naar de omgeving (Hoog Beek & Royen en de greppel) en het type kunstwerk dat wordt gebruikt om het water op te stuwen en de technische uitwerking hiervan.
3. Tijdens het informele vooroverleg is aangegeven dat hemelwater afkomstig van wegen en paden via greppels en andere voorzieningen geïnfiltreerd wordt in de bodem. Dit komt niet terug in de plantoelichting. Geadviseerd wordt dit mee te nemen in de toelichting en daarbij inzichtelijk te maken hoeveel oppervlak verharding wordt aangesloten op infiltratievoorzieningen en de hoeveelheid water dat hiermee geborgen kan worden.

Antwoord gemeente

Paragraaf 4.3 van de toelichting is op basis van bovenstaande opmerkingen aangepast zodat duidelijker wordt toegelicht op welke wijze met hemelwaterafvoer wordt omgegaan.

4. Tot slot wordt meegegeven dat het aanleggen van waterhuishoudkundige voorzieningen verankerd dient te worden in de regels van de daarvoor aangewezen bestemming(en). Waterpartijen dienen op de verbeelding te worden bestemd als water.

Antwoord gemeente

De bestaande watergang in het noordelijke deel van het plangebied is, conform het vigerende bestemmingsplan, bestemd als 'Water'. De nieuw aan leggen vijver wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' omdat dit beter past bij het gebruik. Dit is in een aanvullend overleg afgestemd tussen gemeente en de HDSR. Op dit punt is de verbeelding niet aangepast. De realisatie van water(berging) is mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Conclusie

De reactie van het HDSR heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

1. Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en op basis van eigen onderzoek is geoordeeld dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het concept bestemmingsplan. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot de in de toelichting genoemde rijkswegen wordt geen aanleiding gezien voor het adviseren van aanvullende maatregelen.

Antwoord gemeente

Geen reactie benodigd.

2. Geconstateerd wordt dat de bestaande voorzieningen voor bluswater en bereikbaarheid uitgebreid zullen moeten worden om te kunnen voldoen aan de randvoorwaarden in artikel 6.30, 6.37 en 6.38 van het Bouwbesluit 2012. Deze onderdelen worden beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Antwoord gemeente

De opmerking heeft geen doorwerking in het bestemmingsplan; hetgeen beschreven wordt nader uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'bouwen'.

Conclusie

De reactie van de VRU heeft niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.