

GEMEENTE ZEIST

Nota van Zienswijzen

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

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

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 06.126

Datum : januari 2012

Versie : 03

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Leeswijzer	5
2	ZIENSWIJZEN	7
	Zienswijze nr. 1	7
	Zienswijze nr. 2	12
	Zienswijze nr. 3	15
	Zienswijze nr. 4	16
	Zienswijze nr. 5	19
	Zienswijze nr. 6	19
	Zienswijze nr. 7	20
	Zienswijze nr. 8	22
	Zienswijze nr. 9	24
	Zienswijze nr. 10	25
	Zienswijze nr. 11	26
	Zienswijze nr. 12	28
	Zienswijze nr. 13	37
	Zienswijze nr. 14	38
	Zienswijze nr. 15	38
	Zienswijze nr. 16	44
	Zienswijze nr. 17	48
	Zienswijze nr. 18	49
	Zienswijze nr. 19	51
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	55
3.1	Inleiding	55
3.2	Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen	55
3.3	Ambtshalve wijzigingen	57

Bijlagen:

1. NAW gegevens ingekomen zienswijzen;
2. Verslag overleg zienswijze nr. 12 d.d. 16 september 2011.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juni tot en met 27 juli (6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.

De gemeente heeft in totaal 18 zienswijzen (1 dubbele) ontvangen. Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 27 juli 2011 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle ingekomen schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

In de bijlage (nr.1) behorend bij deze 'Nota van Zienswijzen' zijn de persoons-gegevens van de ingekomen zienswijzen opgenomen. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de Naw-gegevens van de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd.

1.2 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen' wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

Zienswijze nr. 1

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat een belangrijke schakel is in de EHS. Van belang is een goed evenwicht te vinden tussen kwetsbare en soms tegenstrijdige waarden en belangen. Reclamant is van mening dat dit evenwicht in het ontwerpplan ontbreekt.

Algemeen

Het nieuwe bestemmingsplan wordt gepresenteerd als een plan waarin de regelingen uit de oude bestemmingsplannen zo goed mogelijk worden overgenomen.

De belangrijkste uitgangspunten voor het gemeentelijk beleid voor het plangebied, overgenomen uit het Structuurplan Zeist, kan reclamant van harte onderschrijven.

Het bezwaar tegen het overnemen van oude regelingen – en dus ook tegen het nieuwe bestemmingsplan – is dat het huidige karakter en de ecologische waarden van het gebied niet voldoende worden beschermd en/of versterkt.

Antwoord gemeente

Deze stelling name van reclamant wordt niet onderschreven.

Het bestemmingsplan is gepresenteerd met als belangrijk uitgangspunt het overzetten van de vigerende bestemmingsplanregelingen.

Het bestemmingsplan is daarmee gebaseerd op de bestaande situatie en de vigerende mogelijkheden.

Een één op één vertaling vanuit de vigerende bestemmingsplannen naar een nieuw bestemmingsplan is echter onmogelijk. Er zal bijvoorbeeld ook rekening moeten worden gehouden met het provinciale en gemeentelijk beleid, wat in enkele situaties kan leiden tot andere bestemmingen/keuzen. In dat kader moet bijvoorbeeld ook rekening worden gehouden met planregels volgens de Zeister standaard. De gemeente streeft immers naar eenduidigheid in regelgeving in bestemmingsplannen en het college van B&W heeft daartoe een standaard vastgesteld.

Ander punt waarop het bestemmingsplan moet worden afgestemd zijn de landelijke verplichte regels uit het SVBP2008. Hierin geeft het rijk dwingend aan op welke wijze de verbeelding vorm moet worden gegeven voor wat betreft de hoofdbestemmingen, aanduidingen, etc.

Dat laat echter onverlet dat de vigerende bestemmingen en planregels, alsmede de bestaande feitelijke situatie, de belangrijkste basis vormen voor de actualisatie van het bestemmingsplan.

Hierin is het uitgangspunt helder. Vigerende bouwmogelijkheden worden ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe bouwmogelijkheden worden niet meegenomen in deze herziening.

In dit bestemmingsplan is dan ook alleen sprake van vigerende bouwmogelijkheden. De bouwvlakken zijn één op één overgenomen, zodat enerzijds de bestaande rechten worden gerespecteerd en tegelijkertijd géén sprake is van verdichting van het gebied. In bijgaande figuur is een voorbeeld opgenomen van de voormalige W1 bestemming in het gebied Bosch en Duin ten opzichte van de bestemming Wonen-1 uit het nieuwe bestemmingsplan (bron: uitgangspuntennotitie t.b.v. bestemmingsplan Den Dolder zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide noord).

De hoofdbebouwing en de bijgebouwen moeten in het bouwvlak worden gesitueerd. Woningen met een bestaand bebouwd oppervlak kleiner of gelijk aan 100 m² mogen 50 % uitbreiden en woningen met een bestaand bebouwd oppervlak groter dan 100 m² 30 %. Ook deze regeling is één op één overgenomen uit het vigerende plan.

Zoals gezegd zijn hiermee de bestaande rechten gerespecteerd, maar niet in de laatste plaats wordt door de aangegeven bouwvlakken een verdichting voorkomen. Met name ook omdat de bijgebouwen in het bouwvlak gesitueerd moeten worden. Hierdoor blijft sprake van relatief compacte bebouwing op de grote woonkavels.

Vervolgens is het erf, behorend bij de woning en in privé bezit van de inwoners, grotendeels opgenomen in de bestemming 'Bos-Tuin'. Hierin kunnen mensen wel paden e.d. aanleggen maar niet aanwenden voor bijgebouwen, etc. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals verharderen, vergraven enz. geldt een omgevingsvergunning, conform artikel 29 van de regels.

Rondom de bestemming 'Bos-Tuin' geldt de bestemming 'Bos', waarin in het geheel geen sprake meer is van tuinen etc., maar de natuurwaarden en boskarakter beschermd worden.

Voorname regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en biedt een goede bescherming van de aanwezige waarden in het gebied. Eveneens is met deze regeling (bouwvlak, 'Bos-



Voorbeeld W1 bestemming Bosch en Duin in geldend bestemmingsplan Bosch en Duin 1997 (onder) vs actualiseringsplan (boven)

Tuin' en 'Bos' bestemming) recht gedaan aan het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie en het provinciale beleid.

De provincie bevestigt dit in haar artikel 3.1.1. Bro reactie, waarin zij aangeeft dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciale beleid.

De stelling dat huidige karakter en de ecologische waarden van het gebied niet voldoende worden beschermd en/of versterkt wordt om voorgaande redenen dan ook niet onderschreven.

Nieuwbouwlocaties

De 16 locaties voor nieuwe woningen betekenen een onnodige en ongewenste verdichting van de bebouwing. Zeker voor dat deel dat als EHS is aangewezen. Reclamant is van mening dat uitbreiding van het aantal woningen onnodig is.

Het ontwerpplan gaat volledig voorbij aan de bouwmogelijkheden en stelt dat de oude bestemmingsplannen gerealiseerd zijn. Daardoor is ook niet gemotiveerd waarom er anno 2011 nog behoefte is om op deze plekken woningen te bouwen. Een Nee, tenzij-toets heeft niet plaatsgevonden.

Indien de nieuwbouwmogelijkheden toch gehandhaafd worden, dan moet het plan op twee punten aangevuld worden:

- opnemen van een maximale oppervlakte van de nieuwe woningen;
- uitvoeren en opnemen van een Nee, tenzij-toets binnen gebied dat tevens EHS is.

Antwoord gemeente

Reclamant heeft per email nog eens aangeduid om welke nieuwbouwlocaties het gaat en daarin gemeld dat sprake is van 20 nieuwe situaties.

Hiervoor is al gemeld dat het nieuwe bestemmingsplan onder meer is afgestemd op de vigerende rechten en bestaande situatie.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1997 is met een ' aanduiding' aangegeven waar een nieuwe vrijstaande woning en met een '00 aanduiding' een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd kon/kan worden. Slechts enkele van die mogelijkheden zijn anno 2011 nog niet bebouwd. Het gaat daarbij om 7 percelen in Bosch en Duin waarop nog een woning kan worden gebouwd (i.c. Douglaslaan 23, naast Mesdaglaan 14 aan de Duinweg, Baarnseweg 1b, Biltseweg tussen 41 en 47, Biltseweg tegenover 41, Baarnseweg 50c, Amersfoortseweg tussen 11 en 11b) en 1 perceel in Den Dolder Zuid (Tolhuislaan 44).*

Met betrekking tot deze 8 percelen is voor 2 woningen een omgevingsvergunning voor bouwen afgegeven (i.c. Baarnseweg 50c en Amersfoortseweg tussen 11 en 11b), de rest is nog niet vergund.

Het merendeel van de door de reclamant aangeduide 20 vermeende nieuwe woonmogelijkheden zijn dus inmiddels (november 2011) gerealiseerd, maar in enkele gevallen zijn deze nieuw gebouwde woningen (nog) niet verwekt op de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland, de digitale ondergrond).

Voor die situaties is sprake van relatief smalle (en kleine) percelen, tussen of ten minste naast soortgelijke reeds lang bebouwde percelen. Er zijn

geen redenen om in dit actualisatie bestemmingsplan af te wijken van het algemene uitgangspunt (respecteren vigerende mogelijkheid) en de vigerende bouwmogelijkheden te verwijderen.

Enerzijds omdat sprake is van bestaande rechten en eigenaren in dat geval aanspraak kunnen maken op geleden planschade, maar ook omdat de woningen geen onevenredige afbreuk zullen doen aan de ruimtelijke situatie. Het zijn in alle gevallen woningen in een bestaand lint o.i.d. en in geen enkele situatie is sprake van een vigerende bouwmogelijkheid midden in de EHS.

Ook voor deze nog niet gebouwde woningen kan niet worden gesteld dat het gaat om nieuwe bouwmogelijkheden, aangezien ze verankerd zijn in het vigerend bestemmingsplan.

Het niet opnemen van deze vigerende woningbouwmogelijkheid zou een aanzienlijke planschadeclaim voor de gemeente kunnen betekenen.

Bovendien geldt ook in deze kwestie dat er geen sprake is van een heden zonder een verleden. Dat verleden gaat verder dan het vigerende bestemmingsplan Bosch en Duin 1997. Ten tijde van de opstelling van dat bestemmingsplan is er binnen de gemeente een discussie geweest in hoeverre het bestemmingsplan uit 1997 ook rekening moest houden met de bestaande bouwmogelijkheden in het gebied Bosch en Duin die op basis van het bestemmingsplan uit 1981 en het KB uit 1987 toentertijd geldig en mogelijk waren. Het betrof een relatief groot aantal bouwkavels/mogelijkheden voor particulieren op verschillende woonkavels, maar ook enkele uitbreidingsmogelijkheden die de gemeente had in het gebied. Onder meer zuidelijk van de Vlierlaan, langs de Tavernelaan etc. De gemeenteraad heeft indertijd, mede ook naar aanleiding van de toen gevoerde inspraak, besloten de individuele bouwmogelijkheden van de particulieren in het gebied te erkennen, maar af te zien van haar eigen mogelijkheden in het gebied Bosch en Duin. Dit omwille van de ecologische en ruimtelijke argumenten. Die particuliere bouwmogelijkheden zijn ook verwerkt in het bestemmingsplan uit 1997. Daarvan is zoals hiervoor al genoemd in de loop der jaren door de particulieren gebruik van gemaakt, met uitzondering van de zes nog onbebouwde kavels waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen is afgegeven.

Uitbreidingsmogelijkheden woningen

De bebouwde oppervlakte van de bestaande woningen mag met 30 of 50% vergroot worden en groeien tot 2 lagen met kap. Dat zijn zeer forse en ongewenste uitbreidingsmogelijkheden.

Het baart reclamant zorgen dat de ontwikkelingen die hebben plaats gevonden in schaal en omvang sterk afwijken van de bebouwing in de omgeving.

Reclamant pleit er voor de uitbreidingsmogelijkheden van woningen te beperken.

- Uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 10% van de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw.
- Oppervlakte van de bestaande erfbouw voor uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw niet meetellen. Hiervoor geldt een aparte regeling.

- Bestaande goot- en bouwhoogte vast leggen in het plan. Hiermee wordt de differentiatie in de bebouwing beschermd.

Antwoord gemeente

Dit onderdeel is impliciet in de beantwoording van voorgaande punten al toegelicht. Ook hier geldt dat de bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de vigerende bouwmogelijkheden in het gebied. Wel is in het plan een regeling opgenomen waarmee kan worden voorkomen dat de locaties waar de geldende rechten al zijn 'verzilverd', opnieuw 30% kunnen uitbreiden onder de werking van het nieuwe bestemmingsplan. Daartoe is de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan "Bosch en Duin" in september 1996 als peildatum aangehouden. De bebouwing die na 30 september 1996 al 30% is uitgebreid, kan in dit bestemmingsplan niet opnieuw 30% worden uitgebreid ten kosten van het omringende bos.

De ecologische verbindingzones

Een groot deel van het plangebied is aangewezen als EHS. Delen van dit gebied zijn tevens belangrijke ecologische verbindingzones.

De ecologische verbindingzones zijn in het bestemmingsplan niet terug te vinden. Reclamant pleit voor opname van deze zones op de verbeelding met de dubbelbestemming 'Waarde-ecologie'. In de regels zouden voor deze gronden bepalingen moeten worden opgenomen ter bescherming van die verbindingzone. Dit zou als volgt kunnen:

- het stellen van beperkingen aan de uitbreidingsmogelijkheden van woningen en erfbebouwing;
- het voorschrijven van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' voor het verharderen van het terrein;
- de mogelijkheid opnemen dat B&W nadere eisen kunnen stellen aan de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

Antwoord gemeente

Het is correct dat een groot deel van het gebied Bosch en Duin in de EHS is gesitueerd. Zoals hiervoor al is opgemerkt, is sprake van vigerende (bouw)mogelijkheden in de woonbestemming (Wonen 1), zijn de bouwstroken één op één overgenomen. Alleen in die specifieke woonbestemming kan de eigenaar de tuin naar eigen believen inrichten, en zijn bijgebouwen toegestaan. Daaromheen ligt de bestemming 'Bos-Tuin', die ook onderdeel uitmaakt van de privé gronden van eigenaren, soms aangevuld met gronden welke een 'Bos' bestemming hebben (in het vigerende plan bestand als 'Bos met natuurwaarden, Bon'). In die bestemming bestaan geen bouwmogelijkheden en geldt conform art. 29 een omgevingsvergunningstelsel, waarin het uitvoeren van werkzaamheden slechts zijn toegestaan indien de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast. Tot slot geldt de bestemming 'Bos' waarin de natuur en landschappelijke waarden centraal staan. Deze bestemmingen geven een goede bescherming van de EHS en aanwezige waarden in het gebied.

Gemeente zal geen dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' toepassen, aangezien de gehanteerde methodiek voldoende bescherming aan de EHS biedt. Een toepassing van een dubbelbestemming zal leiden tot veel administratief en bureaucratische rompslomp, aangezien alle mogelijkheden vanuit de onderliggende bestemmingen slechts secundair mogelijk worden. Bovendien biedt de gekozen regeling een goede bescherming, die ook recht doet aan de huidige situatie en mogelijkheden in het gebied.

Erfafscheidingen

Een belangrijk kenmerk van de EHS is dat dieren zich vrij door het gebied kunnen verplaatsen. Erfafscheidingen bij woningen vormen daarbij vaak een onneembare barrière.

De meeste erfafscheidingen kunnen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerd worden. Om hieraan toch eisen te kunnen stellen, stelt reclamant het volgende voor:

- bepalingen in de regels opnemen voor erfafscheidingen: niet hoger dan 1 tot 1,5 meter, op maaiveld 10 cm vrijhouden en niet ingraven;
- actieve opstelling van de gemeente.

Antwoord gemeente

Zoals reclamant zelf al aangeeft is het aanbrengen van erfafscheidingen veelal vergunningvrij. Dit betekent dat gemeente ook geen enkele planologische titel of instrument heeft de nadere door reclamant gevraagde eisen te stellen.

Onderzoek naar natuurwaarden

Zonder enig onderzoek wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van de EHS aan de orde is en dat er geen reden is om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van de planopzet beperkt worden.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk die op gespannen voet staan met de functie van een groot deel van het plangebied in de EHS. Om de bouwmogelijkheden in het plangebied te onderbouwen is een natuuronderzoek op zijn plaats.

Antwoord gemeente

In de beantwoording van de vorige punten is reeds ingegaan op de vermeende nieuwbouwmogelijkheden. Deze zijn gestoeld op de vigerende planologische situatie en zijn in die zin ook geen nieuwe situaties. In verlengde daarvan kan ook geen sprake zijn van een 'neetenzij toets'. Laatst is alleen van toepassing op nieuwe inbreuken op de EHS, waarvoor een breed afwegingskader moet worden doorlopen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 2

Reclamanten bevestigen de zienswijze welke zij ook reeds te kennen hebben gegeven op de informatie dag dd 7 juli 2011.

Het betreft de uitbreidingsplannen van het perceel Biltseweg 6.

Wederom is het plan ongewijzigd aan reclamanten voorgelegd. Dit ondanks de uitspraak van de RvS dd 21 maart 2007 waar is beslist dat het plan onvoldoende gemotiveerd is en in strijd met het recht tot stand is gekomen. De uitspraak heeft betrekking op zowel het ontbreken van een ontsluitingsweg als de verdrievoudiging van het vloeroppervlak. De wet geeft aan dat een dienstwoning ten hoogste 150 m² mag bedragen.

Het perceel Biltseweg 6 omvatte in het verleden ook de percelen Vossenlaan 2 t/m 6. Na verkoop van deze percelen is een binnentuin ontstaan die grenst aan vele burens. Desondanks is destijds besloten tot een uitbreiding van het bebouwingsvlak.

Inmiddels is een andere visie ontstaan inzake het groenbeleid en de noodzaak tot bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Reclamanten verwijzen naar hoofdstuk 9 van het Streekplan waarin de ontwikkeling van de kern Zeist wordt uitgewerkt.

Het ongewijzigde plan tot het bouwen van een dienstwoning, is in strijd met hetgeen hier staat beschreven.

De geplande uitbreiding zal leiden tot het volgende:

- Verdwijnen van het uitzicht vanuit de achtertuin. Deze zal worden overschaduwd door een massief bouwwerk.
- Kaalslag door de bouw activiteiten.
- Verdwijnen van privacy.
- Onbereikbare plek voor hulpverleners.
- Waardedaling van het huis.

Het perceel Biltseweg 6 is groot genoeg om de bouw op een andere plaats te realiseren zonder omwonenden te duperen.

Reclamanten zijn van mening dat de ruimtelijke ordening met het huidige bouwvlak niet is gediend en vinden dat deze fout uit het verleden middels een herziening van het bestemmingsplan herzien moet worden door het stuk grond niet langer als bouwvlak aan te merken.

Antwoord gemeente

Op 7 juli heeft inderdaad een infomiddag plaatsgevonden over dit perceel, omdat dit perceel al zo'n lange voorgeschiedenis kent. Reclamant heeft daar al te kennen gegeven zich niet te kunnen vinden in het ontwerpbestemmingsplan, aangaande Biltseweg 6 en geeft dit ook duidelijk aan in de schriftelijke zienswijze.

De situatie m.b.t. de Biltseweg 6 kent een zeer lange planologische voorgeschiedenis. Zowel in de uitgangspuntennotitie als in de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 61) is hieraan aandacht besteed. De gemeente denkt nog steeds, dat er een juist compromis is gekozen in het ontwerpplan. De maat van 180 m² (12x15) is bepaald aan de hand van de grootte van het perceel, de van oudsher aanwezige bebouwing en de grootte van de bestaande dienstwoning op het perceel.

De gekozen regeling en bebouwingsmogelijkheden zijn dan ook gebaseerd op het voornoemd lange planologisch planproces. Ook hier geldt in het bijzonder dat er geen sprake is van een “heden, zonder een verleden”.

De planologische regeling is gebaseerd op de vigerende mogelijkheden die altijd op het perceel aanwezig zijn geweest en de uitspraken van de Raad van State en het GS besluit betreffende de tweede herziening Bosch en Duin. De eerder goedgekeurde onderdelen van de regeling zijn behouden en het afgekeurde onderdeel is gerepareerd. Er is dus geen sprake van, zoals reclamant beweert, dat het plan ongewijzigd opnieuw wordt voorgelegd.

Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 21 maart 2007, betreffende de tweede herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin. Daarin heeft de Raad van State de onthouding van goedkeuring voor de vrijstelling van een nieuwe, vrijstaande dienstwoning door GS, intact gelaten. Ook heeft de Raad van State duidelijk aangegeven dat GS indertijd ten onrechte een aantal argumenten heeft gebruikt die hebben geleid tot de onthouding van goedkeuring. Zo heeft GS ten onrechte rekening gehouden met het feit dat sprake kan zijn van een speculatief karakter, niet overwogen het feit dat de tweede herziening minder bouwmogelijkheden bood dan het oude bestemmingsplan en onvoldoende rekening gehouden met de relatie tussen de bebouwingsvoorschriften voor de dienstwoning en de bebouwingsbepalingen voor het hoofdgebouw. Zoals genoemd heeft de Raad van State echter wel het GS besluit (i.c. onthouding goedkeuring art. 12 vijfde lid, aanhef en onder 1, sub b van de planvoorschriften van de tweede herziening) intact gelaten. Belangrijkste motivering is dat het artikel te weinig rekening hield met het gegeven dat de bouw van een nieuwe vrijstaande dienstwoning en bovenal de ontsluitingsweg in de EHS plaats zal vinden, waarvoor een ecologische toets noodzakelijk is. In de uitspraak spreekt de Raad van State niet uit dat het oppervlak van de dienstwoning (180 m²) op zich onaanvaardbaar is. In de voorgeschreven en nog uit te voeren ecologische toets zal moeten worden aangetoond, dat de natuurwaarden door deze woning niet onevenredig aangetast worden.

Zoals al is genoemd is de regeling voor het perceel Biltseweg 6 afgestemd op deze uitspraak. De bouw van de dienstwoning is alleen mogelijk met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde of wijzigingsbepaling waaraan moet worden voldaan is dat de bouw alleen mag plaatsvinden in de plaats van de inpandige aanwezige dienstwoning. Laatst zal dus moeten verdwijnen. Verder is opgenomen dat de bouw van de woning alleen plaats kan vinden nadat een ecologische toets heeft uitgewezen dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de ecologie op het perceel dan wel directe omgeving. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een grondruil uit het verleden, tussen reclamant en de eigenaar van Biltseweg 6, in het plan is verwerkt.

Conclusie

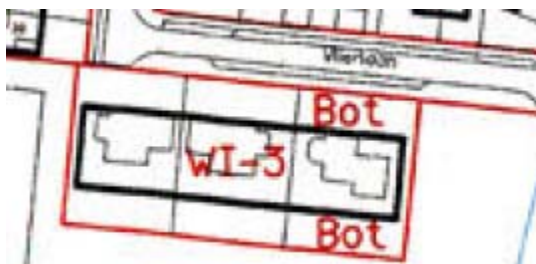
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 3

Reclamant constateert dat bouwvlakken op de percelen aan de Vlierlaan 5 en 3 groter zijn het bouwvlak van o.a. het perceel aan de Vlierlaan 7. Het is onduidelijk waarom dit zo is. In geval het een omissie is, hierbij het verzoek dit te herstellen. In geval het geen omissie is, maakt reclamant hiertegen bezwaar.

Antwoord gemeente

Er is geen sprake van een verschil in omvang van het bouwvlak. De omvang van de woonbestemming is voor alle woningen langs deze zijde van de Vlierlaan gelijk en overal even diep. Wel is er een verschil in de omvang van de bestemming 'Bos-Tuin'. Voor Vlierlaan 7, 9 en 11 is deze in het ontwerpbestemmingsplan afgestemd op de vorming van het kadastrale perceel, na realisatie van de vigerende situatie van het bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan uit 1997 is voor de percelen Vlierlaan 7, 9 en 11 sprake van een uitbreiding van de bestemming Bos-Tuin.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' (1997) ter hoogte van de Vlierlaan

In voorgaande figuur is de situatie voor het plan uit 1997 weergegeven. De zuidelijke bestemming Bot (Bos- tuin) is 10 meter breed.

In het ontwerp bestemmingsplan Den Dolder zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide noord is uitgegaan van een bostuin bestemming tot aan de zuidelijke perceelsgrens.

De woningen Vlierlaan 3 en 5 zijn later gebouwd. Deze zijn met uitgebreide procedures tot stand gekomen. Bij nader inzien is destijds bij het verlenen van de vergunning onvoldoende voorgeschreven welk gedeelte van het perceel bebouwd mag worden en welk deel niet. Met andere woorden, ook achterop het perceel kunnen in theorie (bij)gebouwen worden opgericht, waaraan derhalve ook rechten aan ontleend kunnen worden. Met het geldende bestemmingsplan en de verleende vergunning als uitgangspunt is in dit kader besloten om specifiek voor deze gronden het gehele perceel op te nemen binnen de bestemming 'Bos-Tuin', met uitzondering van de woonbestemming. Op deze manier wordt enerzijds de concentratie van bebouwing vastgelegd en anderzijds het boskarakter behouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 4

Reclamant verzoekt om duidelijkheid omtrent hetgeen vermeld staat op pag. 105 onder 8.1 van de Toelichting m.b.t. zienswijze en inspraakreactie.

Reclamant is van mening dat niet iedere onmogelijke planologische situatie zonder goede motivering kan worden gepasseerd en dat hiervoor ontwikkeling in de plaats moet komen.

In dit verband vindt reclamant dat de regeling voor uitbreiding onder W-1 te ruim is. Hierbij wordt verwezen naar de Provincie gesteld heeft de bouwmogelijkheden te beperken tot de bestaande volumes.

Er moet een afweging plaatsvinden of de verruiming van bouwmogelijkheden in art. 16 in overeenstemming zijn het gemeentelijk beleid en deze nodig zijn.

Tevens is reclamant van mening dat de regeling waarin een bouwhoogte van 9- en een nokhoogte van 6 meter wordt toegestaan, niet passen. Hier is een omvangrijke volumevergroting van woningen mogelijk, dat niet kan worden gesproken van een conserverend plan. Reclamant verzoekt de huidige horizontale en verticale maatvoeringen te handhaven.

Artikel 17.2.2 onder f: met deze regeling wordt bij bestemmingsplan ook woningen toegestaan die tussen nu en de dag na afloop van de beroepstermijn worden vergund, maar waarvan de vergunning later alsnog wordt vernietigd.

De regeling dient te worden aangepast zodat het recht tot bouw bij bestemmingsplan alleen ontstaat voor zover de omgevingsvergunning op het moment van van kracht worden van het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Reclamant verzoekt om correcte weergave van W-1 in de legenda.

Antwoord gemeente

De woordkeuze voor "inspraakreactie" is inderdaad ongelukkig en een verschrijving. Uit de rest van de advertentie, met name de kop "zienswijze" en de aankondiging, dat het om een ontwerpplan gaat, maken voldoende duidelijk, dat men in deze periode een zienswijze kon indienen. Dit is ook nog eens extra aan betrokkenen meegedeeld per mail van 18 juli.

Voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden wordt ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze nr. 1, waar het volgende is geantwoord.

Het bestemmingsplan is gepresenteerd met als belangrijk uitgangspunt het overzetten van de vigerende bestemmingsplanregelingen.

Het bestemmingsplan is daarmee gebaseerd op de bestaande situatie en de vigerende mogelijkheden aangevuld met reeds verleende vrijstellingen en retourtransacties langs de openbare wegen.

Een één op één vertaling vanuit de vigerende bestemmingsplannen naar een nieuw bestemmingsplan is echter onmogelijk. Er zal bijvoorbeeld ook rekening moeten worden gehouden met het provinciale en gemeentelijk beleid, wat in enkele situaties kan leiden tot andere bestemmingen/keuzen. In dat kader moet bijvoorbeeld ook rekening worden gehouden met planregels volgens de Zeister standaard. De gemeente streeft immers naar eenduidigheid in regelgeving in bestemmingsplannen en het college van B&W heeft daartoe een standaard vastgesteld. Ander punt waarop het bestemmingsplan moet worden afgestemd zijn de landelijke verplichte regels uit het SVBP2008. Hierin geeft het rijk dwingend aan op welke wijze de verbeelding vorm moet worden gegeven voor wat betreft de hoofdbestemmingen, aanduidingen, etc.

Dat laat echter onverlet dat de vigerende bestemmingen en planregels, alsmede de bestaande feitelijke situatie de belangrijkste basis vormen voor dit actualisatie bestemmingsplan. Hierin is het uitgangspunt helder. Vigerende bouwmogelijkheden worden ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe bouwmogelijkheden worden niet meegenomen in deze herziening. In dit bestemmingsplan is dan ook alleen sprake van vigerende bouwmogelijkheden. De bouwvlakken zijn één op één overgenomen, zodat enerzijds de bestaande rechten worden gerespecteerd en tegelijkertijd géén sprake is van verdichting van het gebied. In bijgaande figuur is een voorbeeld opgenomen van de voormalige W1 bestemming in het gebied Bosch en Duin ten opzichte van de bestemming Wonen-1 uit het nieuwe bestemmingsplan (bron; uitgangspuntennotitie t.b.v. bestemmingsplan Den Dolder zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide noord). De hoofdbebouwing en de bijgebouwen moeten in het bouwvlak worden gesitueerd. Woningen met een bestaand bebouwd oppervlak kleiner of



Voorbeeld W1 bestemming Bosch en Duin in geldend bestemmingsplan Bosch en Duin 1997 (onder) vs actualiseringsplan (boven)

gelijk aan 100 m² mogen 50 % uitbreiden en woningen met een bestaand bebouwd oppervlak groter dan 100 m² 30 %.
Ook deze regeling is één op één overgenomen uit het vigerende plan.

Zoals gezegd zijn hiermee de bestaande rechten gerespecteerd, maar niet in de laatste plaats wordt door de aangegeven bouwvlakken een verdichting voorkomen. Met name ook omdat de bijgebouwen in het bouwvlak gesitueerd moeten worden. Hierdoor blijft sprake van relatief compacte bebouwing op de grote woonkavels.

Vervolgens is het erf, behorend bij de woning en in privé bezit van de inwoners, opgenomen in de bestemming Bos-Tuin. Hierin kunnen mensen wel paden en dergelijke aanleggen, maar niet aanwenden voor bijgebouwen, etc. Voor het verharderen, vergraven etc. geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, conform artikel 29. Rondom de bestemming 'Bos-Tuin' geldt de bestemming 'Bos', waarin in het geheel geen sprake meer is van tuinen etc., maar de natuurwaarden en boskarakter beschermd worden.

Met betrekking tot de opmerking over de provincie merken wij het volgende op. De gemeente heeft hierop in paragraaf 8.2.4. geantwoord. Ook daarin wordt gemeld dat de bestemmingssystematiek en de bijbehorende bouwmogelijkheden één op één zijn overgenomen van het reeds vigerende bestemmingsplan 'Bosch en Duin' (vastgesteld op 3 februari 1997 en goedgekeurd door GS op 16 september 1997), alsmede de bijbehorende 2^e herziening (vastgesteld op 19 september 2005 en goedgekeurd door GS op 24 april 2006). De bouwstroken waarbinnen de gebouwen opgericht moeten worden, evenals de percentages waarmee de bebouwing mag worden uitgebreid zijn niet veranderd. Deze uitbreidingen zijn destijds reeds getoetst aan het provinciale beleid en door GS goedgekeurd. Op basis daarvan zijn destijds de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan toegekend. Deze geldende rechten zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In die zin betreft het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' een conserverend plan.

Wel is in het plan een regeling opgenomen waarmee kan worden voorkomen dat de locaties waar de geldende rechten al zijn 'verzilverd', opnieuw 30% kunnen uitbreiden onder de werking van het nieuwe bestemmingsplan. Daartoe is de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan "Bosch en Duin" in september 1996 als peildatum aangehouden. De bebouwing die na 30 september 1996 al of niet maximaal is gerealiseerd, kan in dit bestemmingsplan niet opnieuw 30% worden uitgebreid ten kosten van het omringende bos.

Tot slot melden we dat de provincie ook heeft aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciale beleid.

Het is niet juist dat de toegestane goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter een omvangrijke volumevergroting van woningen mogelijk maakt. In het vigerende bestemmingsplan geldt binnen de woonbestemming de algemene regeling dat het aantal bouwlagen van de woningen ten hoogste 2 mag bedragen. Ingevolge de

begripsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan wordt onder een bouwlaag verstaan: "een doorlopend, ten hoogste 3,00 meter hoog gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw en zolder". Een goothoogte van 6 meter stemt derhalve overeen met 2 bouwlagen en betekent dus geen volumevergroting. Op grond van het vigerende plan mocht bovenop de twee bouwlagen een kap worden gerealiseerd. Een zolder wordt immers niet tot een bouwlaag gerekend. De hoogte van deze kap was in het vigerende plan niet begrensd en daardoor in feite onbeperkt. Hiermee was ook de totale maximale hoogte van woningen niet begrensd. Het nu vastleggen van de bouwhoogte op 9 meter maakt daarom ook geen omvangrijke volumevergroting mogelijk. Een dergelijk volume was al mogelijk. Bovendien is deze hoogte vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Kortom, met de toegestane goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter is wel degelijk sprake van een conserverend plan.

De gemeente onderschrijft de stelling van reclamant dat de regeling in artikel 17.2.2 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening niet. Bij bestemmingsplannen die in voorbereiding zijn geldt namelijk de zogenoemde voorbereidingsbescherming. Dit betekent dat omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen aangehouden moeten worden indien een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd, een bestemmingsplan is vastgesteld en een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt. Daardoor is het in de regel niet mogelijk om tussen nu en de dag na afloop van de beroepstermijn vergunningen te verlenen.

Het is juist dat in de legenda 'W-1' niet correct is weergegeven. In de legenda staat nog 'W' waar W-1 zou moeten staan en 'W-BD' waar W-2 zou moeten staan. Dit zal worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de legenda voor Wonen zal worden aangepast.

Zienswijze nr. 5

Zienswijze is gelijkkluidend aan zienswijze nr. 4.

Antwoord gemeente

Zie zienswijze nummer 4.

Zienswijze nr. 6

Zienswijze is gelijkkluidend aan zienswijze nr. 4.

Antwoord gemeente

Zie zienswijze nummer 4.

Zienswijze nr. 7

Zienswijze heeft betrekking op perceel Amersfoortseweg 9C.

1. Inleiding

De woning wordt sinds 1962 bewoond door de huidige bewoners. In de jaren '70 is de woning uitgebreid met een kamer echter de inhoud van de woning is nog steeds klein. De bouwkundige staat is sinds de jaren '60 ongewijzigd gebleven.

De woning en het omringende tuinperceel zijn kenmerkend voor de traditionele wijze van bewoning in Bosch en Duin.

De zienswijzen dient gezien te worden tegen de achtergrond van een mogelijke beslissing tot renovatie.

2. Locatie van het bouwvlak binnen het perceel

De huidige woning ligt ver achterin het perceel. Sinds het van kracht worden van het vigerende bestemmingsplan is de woning, direct achter nr. 9C gelegen, afgebroken (Populierenlaan 1A). Er is een nieuwe woning gebouwd welke veel groter en hoger is dan de vorige woning.

Dit betekent dat een toekomstige nieuwe woning op perceel 9C het beste in het midden van het perceel opgericht kan worden. Verwezen wordt naar de tekening in bijlage.

Reclamant verzoekt om de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak in lijn te brengen met de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak van het naast gelegen perceel 9B.

3. De mogelijkheid van twee-aan-een te bouwen woning

De zienswijze dient tevens het verzoek om het bouwen van twee geschakelde laagbouw woningen mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamant is van mening dat het mogelijk is om twee aaneengeschakelde woningen te bouwen en daarbij de doelstellingen van het bestemmingplan te volgen. Een juist architectonisch ontwerp kan er voor zorgen dat de woningen eruit zien als één woning.

Reclamant is van mening dat het mogelijk is om twee aaneengeschakelde woningen te bouwen onder behoud van de doelstellingen zoals deze in het bestemmingsplan staan nl.:

- Doelstelling 1: handhaven van relatief kleine en lage bouwmassa's op grote kavels
- Doelstelling 2: variërende rooilijnen en gevarieerde architectuur
- Doelstelling 3: relatief grote afstanden tussen de woningen en de weg en perceelsgrenzen
- Doelstelling 4: veel bostuin en weinig verhardingen

4. Vergelijking met huidig bestemmingsplan

Reclamant is van mening dat er twee redenen zijn om aanpassing van het bouwvlak te overwegen:

1. het introduceren van een nieuwe grotere woning ten noorden van het perceel heeft een verandering van de situatie veroorzaakt. Daarom is het wenselijk een toekomstige woning een meer centrale ligging op het perceel te geven i.p.v. het gekozen bouwvlak.
2. Het perceel is groot genoeg om bij toekomstige nieuwbouw een twee aaneengeschakelde woning toe te laten. Dit gebeurt zonder aantasting van het landelijk karakter. Een eerder verzoek aan B&W (bief dd 2-12-2003 kenmerk 27937) voor de oprichting van een tweede woning op het perceel Amersfoortseweg 9C, werd afgewezen. Omdat het nu een nieuw bestemmingsplan betreft, acht reclamant het redelijk om het voorstel te doen.

Conclusie

Reclamant verzoekt om aanpassing van het bouwvlak om volgende redenen:

- Het mogelijk maken van een optimale situering van een toekomstige woning op het perceel;
- De bouw van twee geschakelde laagbouw woningen mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

Argumenten ter ondersteuning:

- de bouw van een nieuwe grotere woning ten noorden van het perceel 9C maakt het wenselijk een toekomstige woning op het perceel een meer centrale ligging te geven;
- het perceel is groot genoeg voor de bouw van een twee aaneengeschakelde woning met afzonderlijke uitritten.

Antwoord gemeente

In eerste instantie de locatie van het bouwvlak.

Reclamant vraagt om een verschuiving van het bouwvlak, zodat eventuele nieuwbouw midden op het perceel plaats kan vinden. De woning van reclamant ligt in een bebouwingslint langs de Amersfoortseweg. Ter plaatse is sprake van afwisselende voorgevelrooilijnen, waarin de woning van reclamant significant verder van de Amersfoortseweg is gesitueerd.

Het voorstel van reclamant gaat uit van het verplaatsen van het bouwvlak, waarbij het bouwvlak van reclamant aan de voorzijde (zuidzijde) gelijk wordt getrokken met het belendende perceel, nr. 9b. Ruimtelijk bestaat hiertegen geen enkel bezwaar. Wel dient alle bebouwing binnen het bouwvlak (c.q. bestemming Wonen) te worden gesitueerd, ook het bestaande bijgebouw. In dit kader is de diepte van het bouwvlak op 35 meter gesteld. De bestaande woning kan gehandhaafd worden binnen het aangepaste bouwvlak.

Met betrekking tot de verruiming naar de mogelijkheid voor een twee onder een kap woning geldt het volgende.

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat alleen de vigerende bouwmogelijkheden zijn overgenomen. In het bestemmingsplan is géén sprake van nieuwe bouwmogelijkheden, die niet zijn verankerd in een onherroepelijk besluit dan wel bestemmingsplan. Het honoreren van de wens van reclamant betekent dat niet zou worden voldaan aan voornoemd uitgangspunt. Het zou ook

een intensivering van het gebruik van het perceel inhouden, zonder dat de ruimtelijke gevolgen daarvan op voldoende wijze zijn beschreven. In principe worden nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan niet meegenomen.

Gemeente ziet geen reden om hiervan af te wijken.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van de verbeelding.

Zienswijze nr. 8

Reclamanten spreken de goedkeuring uit over het plan t.a.v. de lay-out en leesbaarheid. Tegelijkertijd hebben reclamanten de volgende opmerkingen.

Plankaart 1 Noord: de woning aan de Tolhuislaan 13 ontbreekt. Reclamanten hebben er begrip voor dat het nieuwe bestemmingsplan niet belast kan worden met processen die gepaard gaan met nieuwe ontwikkelingen.

Reclamanten hebben echter geen begrip voor het feit dat t.a.v. het bouw initiatief uit 2008 men niet verder is gekomen dan een afwijzing. Er is geen poging ondernomen om het voorgestelde bouwinitiatief te behandelen.

De enige reactie was dat de locaties in de EHS liggen, wat volgens reclamanten een misvatting is.

Reclamanten hebben per brief dd 28 juli 2008, een verzoek ingediend voor 5 bouwmogelijkheden.

In het antwoord (dd 12 augustus 2008) van B&W is het volgende gesteld: om aan het verzoek tegemoet te komen is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Omdat beide locaties in de EHS liggen, dient in de onderbouwing te worden aangegeven hoe de bouw van de 5 woningen zich verhoudt tot de EHS. De betreffende brief was ondertekend door dhr. Hermes.

De ruimtelijke onderbouwing is ingediend inclusief een bodemonderzoek en een quickscan natuuronderzoek. Een reactie van de gemeente hierop is uitgebleven.

In oktober 2009 heeft ook de provincie Utrecht de gemeente gevraagd om een onderbouwing van het initiatief. Gesteld wordt dat ingeval de gemeente aan het initiatief medewerking verleent, dient te worden gemotiveerd hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciaal beleid. Op grond van zo een onderbouwing kan de provincie beoordelen of het initiatief een kans van slagen heeft.

Ook hierop is geen reactie van de gemeente ontvangen.

Hoe anders is het gelopen met het bouwinitiatief De Vinkenhof. Dit initiatief is niet geheel vergelijkbaar maar ruimtelijke ingrepen vinden wel degelijk plaats in de EHS.

Opvallend is de bereidheid en medewerking van de gemeente bij dit bouwinitiatief. Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. is realisatie van het initiatief mogelijk gemaakt.

Reclamanten lezen in het ontwerp bestemmingsplan t.a.v. Landgoed Vinkenhof het volgende:

1. Het plangebied ligt binnen de EHS – er is geen bezwaar om medewerking te verlenen.
2. Het plangebied valt binnen de bestaande natuur.
3. Boscompensatie is bij dit initiatief geen 100% - hiermee kan de gemeente leven.
4. Door de ruimtelijke ingrepen vindt enige aantasting plaats aan van de wezenlijke kenmerken van de EHS –de gemeente gaat hiermee akkoord.

De provincie heeft als commentaar dat de gemeente niet beschikt over een thematische beleidsvisie. De gemeente wijst de kritiek van de hand.

Bij het bouwinitiatief van reclamanten is door de gemeente aantoonbaar anders gehandeld.

Reclamanten zijn van mening dat ook zij een kans moeten krijgen om samen met de gemeente te komen tot een realiseerbaar bouwinitiatief dat met een eigen planprocedure kan worden gerealiseerd. Nu is sprake van rechtsongelijkheid.

Reclamanten zijn bereid tot nadere toelichting.

Antwoord gemeente

De opmerking over Tolhuislaan 13 is onjuist; Tolhuislaan 13 staat wel op de kaart.

Reclamant verwijst naar processen en procedures die in het verleden hebben plaatsgevonden ten aanzien van een door hem genomen bouwinitiatief, dat niet binnen het bestemmingsplan past. De kern hiervan is dat reclamant van mening is dat zijn initiatief niet in behandeling is genomen en de gemeente niet de moeite heeft genomen een gemotiveerde reactie op het initiatief te geven. Er zou naar de mening van reclamant sprake zijn van rechtsongelijkheid met het initiatief voor 'De Vinkenhof', waar wel de bereidheid zou zijn geweest om naar het initiatief te kijken en dit te realiseren.

De genoemde zaken hangen niet direct samen met het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat immers om de beoordeling van een bouwinitiatief dat losstaat van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Daarnaast valt 'Villa Vinkenhof' buiten dit plan en wordt mogelijk gemaakt via een aparte bestemmingsplanprocedure. Van rechtsongelijkheid is in het kader van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' dan ook geen sprake.

Bovendien worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Alleen ontwikkelingen die al mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan en initiatieven waarvoor reeds een separate planologische procedure is gestart, dan wel doorlopen, wordt in dit nieuwe bestemmingsplan meegenomen. Dat is niet het geval voor het

initiatief van reclamant. Reclamant geeft aan begrip te hebben voor het feit dat het nieuwe bestemmingsplan niet belast moet worden met processen die gepaard gaan met nieuwe ontwikkelingen en dat zijn bouwinitiatief middels een eigen planprocedure kan worden gerealiseerd. Hiermee geeft reclamant zelf ook duidelijk te kennen dat zijn initiatief losstaat van het voorliggende bestemmingsplan.

Gezien het feit dat de door reclamant aangehaalde zaken los staan van het bestemmingsplan, doen deze in het kader van de bestemmingsplanprocedure feitelijk niet ter zake. Indien de gemeente een bouwinitiatief aanvaardbaar vindt, dan zal dit hoe dan ook buiten dit bestemmingsplan om gerealiseerd moeten worden. Wat er ook van de in het verleden plaatsgevonden processen en procedures zij, als reclamant het initiatief nogmaals aan de gemeente voorlegt, dan is de gemeente bereid hierover een zorgvuldige afweging te maken en zal zij aangeven of zij het initiatief wenselijk acht. Een dergelijk initiatief dient hoe dan ook binnen het gemeentelijke en provinciale beleid te passen. Als het initiatief plaatsvindt in de EHS, waarvan hier wel degelijk sprake is, dan dient ook een zogenoemde 'Nee-tenzij toets' uitgevoerd te worden. Als het initiatief aanvaardbaar wordt geacht, dan kan hiervoor een separate planologische procedure worden doorlopen. Kortom, reclamant kan zijn initiatief nogmaals aan de gemeente voorleggen, waarna zij dit serieus zal beoordelen.

Tot slot wordt gemeld dat het plan "Landgoed Vinkenhof" gepaard gaat met sloop van bestaande bebouwing en vervolgens nieuwbouw van één woning. In dat opzicht is geen sprake van een toevoeging van de bouw van nieuwbouw.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 9

Reclamant is mede-eigenaar van perceel en woning Baarnseweg 1B te Bosch en Duin en sluit zich geheel aan bij de zienswijze van zijn/haar moeder (zienswijze nr. 12).

De zienswijze richt zich tegen de beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel Baarnseweg 1B.

15 juni 2009 is een conceptaanvraag ingediend voor de oprichting van drie woningen op het perceel Baarnseweg 1B. De aanvraag is uitgebreid besproken met de gemeente en conform het geldende bestemmingsplan opgesteld.

In de eerste versie van het ontwerpplan was de mogelijkheid voor de oprichting van drie woningen opgenomen. In het huidige ontwerpplan zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot een woning en een kleinere woning. Reclamant is van mening dat deze wijziging in strijd is met de eerder gemaakte afspraken.

De vervallen bouwmogelijkheid op het perceel Baarnseweg 1B is toegekend aan het perceel Baarnseweg 1E. Deze laatste is echter minder geschikt voor het oprichten van een woning. Een te bouwen woning op dit perceel zou zeer dicht aansluiten op het naast gelegen recreatieve fietspad en past tevens niet in het karakter van de bebouwing in Bosch en Duin.

T.b.v. beide percelen is een erfdienstbaarheid van de weg gevestigd. Perceel Baarnseweg 1E is ook bereikbaar via het naastgelegen fietspad. Na de aanleg van dit fietspad is geen gebruik meer gemaakt van dit recht. Indien de gemeente een vergunning verleent voor het oprichten van een woning op het perceel Baarnseweg 1E en het recht van overpad over de weg zou worden opgeëist, betekent dit een extra belasting en waardevermindering voor het perceel Baarnseweg 1B. Reclamant betwist het recht van weg ten gunste van het perceel Baarnseweg 1E.

Reclamant merkt nog op dat het perceel Baarnseweg 1E recentelijk van eigenaar is veranderd. Bij de totstandkoming van de verkoopprijs is door de verkoper geen rekening gehouden met het feit dat het betreffende perceel in het ontwerpplan een bouwmogelijkheid zou bevatten.

Reclamant verzoekt het geldende bestemmingsplan voor perceel Baarnseweg 1B ongewijzigd voort te zetten.

Antwoord gemeente

De strekking van de zienswijze is identiek aan zienswijze 12, waar dezelfde problematiek aan de orde komt. Verwezen wordt naar de beantwoording onder zienswijze 12.

Zienswijze nr. 10

Clïënt kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan om volgende redenen.

Bouwhoogte: voor het aangebouwde gedeelte achter de villa is een bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Hierdoor kan een extra bouwlaag worden toegevoegd maar een kap op deze bouwlaag is uitgesloten. Dit is niet in overeenstemming met de inhoud van de brief d.d. 23 januari 2008. Verwezen wordt naar de bijlage.

In de brief is vastgelegd dat bouwen met twee bouwlagen en een kap is toegestaan.

Reclamant verzoekt het plan hierop aan te passen.

Regeling ontsluiting toekomstige bedrijfswoning: de bedrijfswoning kan m.b.v. een wijzigingsbevoegdheid worden toegelaten en in de regels is bepaald dat in een goede ontsluiting moet worden voorzien. De wijzigingsbevoegdheid heeft alleen betrekking op het gebied dat is aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied'. Omdat de ontsluiting ook over de bestemming 'bos-tuin' zal lopen, moet de wijzigingsbevoegdheid worden vergroot.

Op de bestemming 'bos-tuin' is echter geen verharding toegestaan.

Reclamant verzoekt het plan hierop aan te passen.

Antwoord gemeente

Zoals in de door reclamant aangehaalde brief van januari 2008 is aangegeven, zal bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden aan de Biltseweg 6 de 2^e herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. als uitgangspunt genomen worden. Dit was en is ook het uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord'.

Daarbij is de opsomming in de aangehaalde brief echter zodanig geïnterpreteerd dat het bouwvak is opgesplitst in een oostelijk en westelijk deel, waarvoor verschillende maximale bouwhoogtes gelden. Met de 2^e herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. als uitgangspunt is dit bij nader inzien niet terecht gebleken. De verbeelding is hierop aangepast door de scheidingslijn tussen de villa en het aangebouwde deel te verwijderen. Met andere woorden, voor het aangebouwde gedeelte achter de villa geldt nu een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter zodat ter plaatse een gebouw van 2 bouwlagen met een kap is toegestaan.

Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid en de ontsluitingsweg geldt het volgende. Binnen de bestemming Bos – Tuin en Maatschappelijk zal de ontsluitingsweg moeten worden gerealiseerd. Binnen deze bestemmingen is de aanleg van paden en overige tuinverhardingen mogelijk. Daartoe behoort ook de ontsluitingsmogelijkheid van de dienstwoning. Er zijn immers ook vele andere bouwvlakken in dit bestemmingsplan uitsluitend bereikbaar via de bestemming 'Bos – Tuin', waarin zich vele in- en uitritten, etc. bevinden. De wijzigingsbevoegdheid wordt in dit kader niet vergroot.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding wordt aangepast.

Zienswijze nr. 11

Zienswijze betreft locatie Baarnseweg 7 te Bosch en Duin, eigendom van de stichting.

Het consoliderend karakter van het nieuwe bestemmingsplan is niet van toepassing op het pand van reclamant.

In het vigerend plan heeft betreffende locatie de bestemming Woondoeleinden cat. I met de aanduiding bijzondere woonvorm.

In het ontwerpplan geldt voor de locatie de bestemming Wonen-1 met de aanduiding zorgwoning. De planregels geven aan dat deze woning uitsluitend gebruikt mag worden als zorgwoning.

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging zal een ernstig waardeverminderend effect hebben.

De stichting verzoekt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging in heroverweging te nemen en de vigerende bestemming te handhaven. Volstaan kan worden door het woord 'uitsluitend' te vervangen door 'tevens'.

Antwoord gemeente

Reclamant merkt correct op dat op het perceel de aanduiding zorgwoning (zw) staat en dat de woning, conform artikel 16.1 onder f, uitsluitend als zorgwoning mag worden gebruikt.

In het vigerende bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997 is dit echter eveneens het geval.

In de planregels van voorbedoeld vigerend bestemmingsplan staat:

"ter plaatse van de op de plankaart met 'bwv' aangeduide kavels zijn de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande appartementsgebouwen uitsluitend toegelaten ten behoeve van bijzondere woonvormen. Uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan."

In hetzelfde bestemmingsplan wordt een bijzondere woonvorm (bwv) als volgt omschreven:

Bijzondere woonvorm (bwv)

Wonen in een tot bewoning bestemd gebouw dat:

- a. eenheden bevat die, hoewel geen zelfstandige woning zijnde, bestemd zijn om afzonderlijk te worden bewoond;*
- b. gemeenschappelijke voorzieningen bevat ter compensatie van voorzieningen die in afzonderlijke eenheden ontbreken. Deze gemeenschappelijke voorzieningen kunnen zich ook bevinden in een ander, in de nabijheid gelegen, centraal- of hoofdgebouw.*

In het geactualiseerde bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' is een vergelijkbare regeling opgenomen. Ter plaatse is het pand Baarnseweg 7 aangemerkt als zorgwoning, waarvoor de volgende definitie geldt:

"een woning die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid bij aanvang van de bewoning zijn geïndiceerd voor zorg die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning".

Naar oordeel van de gemeente is geen sprake van een discrepantie tussen beide regelingen en zeker niet van een waardevermindering die als gevolg van de nieuwe regeling zou optreden.

Van kracht blijft het principe dat de zorgwoningen en appartementen, niet worden aangemerkt als een reguliere burgerwoning, die geschikt is voor de huisvesting van één huishouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 12

Betreft perceel Baarnseweg 1B te Bosch en Duin, waarvan cliënte mede eigenaar en vruchtgebruikster is.

1. Inleiding

Sinds 1949 woont cliënte aan de Baarnseweg 1B. De echtgenoot van cliënte werkte destijds bij de NS en kreeg een noodwoning op deze plek in de vorm van een spoorwegwagon. De NS was indertijd eigenaar van de gronden en fam. Berg-Gerritse werden eigenaar van de wagon/woning. Er waren meer noodwoningen langs de spoorlijn.

Mede vanwege de geboorte van de vier kinderen werd de woning al snel uitgebouwd en werd een bijgebouw opgericht.

Tot 1987 bleef de grond eigendom van de NS. In datzelfde jaar is de grond overgedragen aan cliënte die eveneens het eigendom verkreeg van de grond waarop de noodwoningen 1A, 1C en 1D stonden.

Het perceel, nu genoemd 1E, werd verkocht aan de fam. Van Bezooijen. Dit perceel is inmiddels eigendom van dhr. A.J. van den Berg. De situatie in het verleden en het heden worden nader toegelicht in een bijlage.

Begin jaren '90 vindt tussen de gemeente en cliënte correspondentie plaats omtrent de bestemming van het perceel en de bebouwing in het kader van de voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. Cliënte heeft aangegeven niet te begrijpen waarom in een nieuw bestemmingsplan de gronden aan de Baarnseweg 1B (voorheen dus 1A t/m 1D) als groenvoorziening worden bestemd. Op de gronden hebben ruim 40 jaar vier woningen gestaan.

In de reactie hierop van B&W d.d. 24 februari 1993 werd gesteld dat de toen nog bestaande woningen onder het overgangsrecht vallen. Daarmee werden de bouwwerken gelegaliseerd. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is de woonbestemming W-6 opgenomen wat inhoudt dat binnen de bebouwingsgrenzen het aantal woningen max. 6 mag bedragen. .

In vervolg op deze brief is het bestemmingsplan Bosch en Duin vastgesteld. Dit plan geeft aan de gronden de bestemming W I-3. Dit betekent dat de gronden bestemd worden voor woondoeleinden cat. I en dat het maximum aantal toegelaten woningen van 3 niet mag worden overschreden. Verwezen wordt naar de meest relevante onderdelen van het vigerende plan.

In overleg met de gemeente is de afgelopen jaren gesproken over de bouwmogelijkheden op 1B. Zijdelings kwam ook het perceel 1E aan de orde. Cliënte heeft overwogen om het perceel 1E aan te kopen en de ontwikkeling van beide percelen gezamenlijk te bekijken. Deze optie is niet meer aan de orde omdat een van de kinderen van cliënte het perceel zelfstandig heeft aangekocht.

De gemeente heeft aangegeven in een brief d.d. 9 april 2008 dat nieuwbouw op het perceel 1E, mede vanwege de ligging in de EHS en de opstelling van

de provincie in dezen, uitgesloten is. Ook geeft de gemeente aan dat de provincie bereid is mee te denken t.a.v. de bouw van drie woningen binnen het bestaande bouwvlak. Schuiven met het bouwvlak is volgende de gemeente niet aan de orde.

In diezelfde brief schrijft de gemeente dat het huidige bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid biedt op het perceel 1B.

15 juni 2009 is door cliënte een conceptaanvraag ingediend voor het perceel Baarnseweg 1B m.b.t. het oprichten van 3 woningen op dit perceel conform het geldende bestemmingsplan.

19 oktober 2009 heeft het college toegezegd medewerking te zullen verlenen aan de conceptaanvraag, waarop cliënte een legesbedrag van bijna € 11.000,00 heeft voldaan.

In april 2010 verscheen de Nota van Uitgangspunten voor voorliggend bestemmingsplan. Hierin is de strook grond waarop gebouwd mag worden, aangepast t.o.v. het vigerende plan en laat het plan veel open. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan anders en wordt de mogelijkheid die het geldende bestemmingsplan biedt gereduceerd tot het bouwen van 1 kleine en 1 grote woning.

2. Strekking van de bezwaren

Het bezwaar betreft de beperkende bestemming met minder bouwmogelijkheden.

Cliënte is van mening dat het nadelige bestemmingsplan voor perceel 1B nauw verband houdt met de bestemming die rust op het perceel 1E. Daar is nu, in tegenstelling tot het verleden, de bouw van een woning toegestaan. Cliënte is van mening dat de bouw van een woning op 1E ten koste gaat van haar belangen.

3. De bezwaren

- Bestemming is in strijd met artikel 2.1 Wro en in strijd met een zorgvuldige en evenredige belangenafweging.
- Bestemming in strijd met vertrouwensbeginsel en rechtszekerheid.
- Schade: gewezen wordt op de aanzienlijke planschade als gevolg van de beperking van de voorgestelde bouwmogelijkheden.

4. Slotsom

Cliënte is van mening dat:

- geen ruimtelijke relevante belangen noodzaken tot het beperken van de bestaande woonbestemming op het perceel Baarnseweg 1B;
- het ontnemen van de bouwmogelijkheden voor cliënte op onevenredige wijze inbreuk maakt op de belangen van cliënte;
- deze handelwijze strijdig is met het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel;
- ten onrechte niet wordt gesproken over de aanzienlijke waardevermindering waarbij de ook de financiële uitvoerbaarheid onzeker is.

Antwoord gemeente

Ten aanzien van de geschiedenis van (de bestemming van) dit perceel. Gemeente is bekend met het feit dat perceel 1E onlangs van eigenaar veranderd is. Een bestemmingsplan ziet echter op ruimtelijke ordening, niet op eigendom, zodat dit gegeven niet van belang is voor de bestemming van het perceel.

De bouwmogelijkheden of wellicht ook onmogelijkheden voor dit deelgebied kennen een lange voorgeschiedenis. Op het perceel stonden kort na de oorlog woningen, die tot 1953 mochten blijven staan. Maar de woningen zijn feitelijk langer blijven bestaan. Zonder dat dit planologisch op een goede manier geregeld is. Hieruit blijkt al, dat de percelen 1A t/m 1E een ruimtelijke eenheid vormen. De bestemmingen van de verschillende percelen hangt daarmee inderdaad samen, zoals reclamant vermoedt.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. is een eerste poging gedaan om dit deel van Bosch en Duin goed te bestemmen. In het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. uit 1997 is een mogelijkheid opgenomen voor drie woningen. Beoogd was de situatie conform de toenmalige situatie te bestemmen. Dit staat ook vermeld in de door reclamant aangehaalde brief van 24 februari 1993:

“In het ontwerp-bestemmingsplan “Bosch en Duin e.o.” is derhalve de grond waarop het onderhavige bouwwerk inclusief bijgebouwen staan, aangemerkt als woonbestemming. Daarmee worden deze bouwwerken gelegaliseerd.”

Doel was en is de voormalige spoorwegwagons 1C en 1E, evenals de bestaande woning Baarnseweg 1B, positief te bestemmen.

Uit die brief van 1993 blijkt ook, dat op dat moment nog geen goede inventarisatie van het perceel heeft plaatsgevonden. In die brief wordt immers gesteld, dat de bestemming W-6 wordt opgenomen. Op het perceel hebben rond 1950 inderdaad 6 wagons gestaan, die samen 5 woningen vormden (1A bestond uit twee wagons, 1B tot en met 1E ieder uit 1). Het aantal van 6 is aangepast in de periode tussen deze brief van 1993 en de vaststelling van het bestemmingsplan in 1997.

Echter, na vaststelling van voornoemd bestemmingsplan bleek dat het bouwvlak verkeerd was ingetekend. Het vlak omvat namelijk niet alle bestaande bebouwing. Het foutieve intekenen is daarnaast duidelijk te herleiden uit het feit, dat het bouwvlak in vorm wel de contouren van de bestaande woning op nummer 1B volgt, maar dat deze vorm niet over de feitelijke plaats van de bebouwing van nummer 1B heen valt. Hierdoor valt ook een aanzienlijk gedeelte van de woning 1B buiten het bouwvlak.

In het plan Bosch en Duin e.o. uit 1997 wordt een perceel, waar nog een nieuwe woning mag worden gebouwd aangeduid met een () sterretje. Deze aanduiding ontbreekt op de percelen Baarnseweg 1A tot en met 1E. Het opnemen van dit bouwvlak met daarin de aanduiding, dat binnen het bouwvlak 3 woningen mogen staan, maar zonder het genoemde (*) sterretje(s) betekent dus, dat op het perceel de drie bestaande woningen positief bestemd worden. Echter, noch op het moment van vaststellen van dat bestemmingsplan stonden er drie*

woningen, noch op dit moment. Hierdoor moet geconcludeerd worden, dat er sprake is van een kennelijke fout: de plankaart uit 1997 suggereert drie bestaande woningen binnen het bouwvlak, terwijl die er niet zijn en ook toen niet waren. Met andere woorden, er waren toen dus ook geen nieuwbouwmogelijkheden aangezien op basis van artikel 5, lid 4, wordt bepaald dat slechts mag worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart.

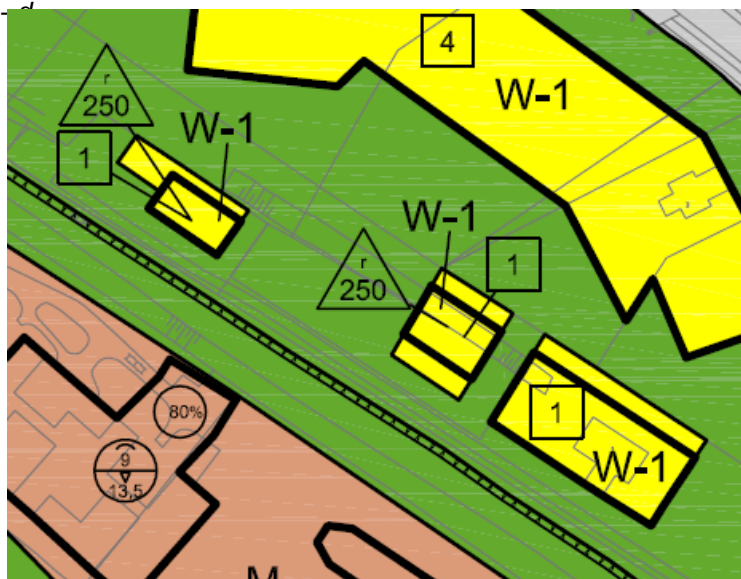
Om dit te herstellen is voor dit deelgebied Baarnseweg 1E en 1B in 2007 een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.

De bedoeling van het bestemmingsplan was echter om Baarnseweg 1E, 1C en 1B een positieve woonbestemming te geven. Baarnseweg 1B is de bestaande woning. Baarnseweg 1E, de tot woning getransformeerde treinwagon, en de derde woning was de locatie Baarnseweg 1C (eveneens een tot woning omgebouwde treinwagon). Voorzover nu kan worden gereconstrueerd bestond Baarnseweg 1C ten tijde van de vaststelling (1997) niet meer. Achteraf gezien had Baarnseweg 1C niet positief hoeven worden bestemd. Bovendien had het bouwvlak ter plaatse van nr. 1E moeten worden getekend.

Dit voorontwerpbestemmingsplan is punt van overleg geweest tussen de provincie en gemeente, maar is verder nooit in procedure gebracht. De veronderstelling van reclamant ten aanzien van dit punt is dus juist. De provincie en de gemeente verschilden toen van mening over het totaal aantal ter plaatse te bouwen woningen. Niet alleen was er toen dus geen recht op nieuwbouw op het perceel, door het verschil in inzicht tussen de gemeente en de provincie was er op dat moment ook geen zicht op een dergelijk recht.

Vervolgens is gestart met de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord'. In het ontwerpbestemmingsplan is de oorspronkelijke situatie uit 1997 wederom planologisch vastgelegd, met dien verstande dat:

- het bouw- en bestemmingsvlak nu wel juist is afgestemd op de bestaande situatie;



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan
'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis
ter Heide Noord', ter hoogte van
Baarnseweg 1B t/m 1E

plaatse van 1E en 1C kleinere woningen betreffen tot een maximale inhoud van 250 m³.

Reclamant heeft op 16 september 2011 met de gemeente overleg gevoerd over de zienswijze. Het verslag van dit overleg is als bijlage bij de nota van zienswijzen gevoegd. Naar aanleiding van dit verslag heeft reclamant per mail het volgende opgemerkt:

‘Ik mis in het verslag een duidelijke(re) verwijzing mijnerzijds naar de correspondentie uit de jaren '90 waaruit blijkt dat het perceel een woonbestemming krijgt die niet gekoppeld is aan de (toen) bestaande bebouwing. In de brief wordt immers uitdrukkelijk gesproken over vervanging door een nieuwe woning en over de daarbij in acht nemen van de bebouwingsvoorschriften. De verwijzing zoals die nu in het concept-verslag staat (aan het slot) is iets te summier, zou ik menen. Verder meende ik mij te herinneren dat u zei dat de gemeente het beroep op het vertrouwensbeginsel - door de gedane toezegging van het college - serieus neemt. Dat zie ik in het verslag niet terug komen.’

Daarna heeft reclamant contact gehouden met de gemeente (per e-mail) over de interpretatie van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. uit 1997. Het verslag en alle later per mail gemaakte opmerkingen zijn door de gemeente betrokken bij de zienswijze van reclamant.

In het overleg werd door reclamant ondermeer naar voren gebracht de vermeende rechten op een nieuwe extra woning op het perceel Baarnseweg 1B. reclamant wijst op het vertrouwensbeginsel en dat zij er op mocht vertrouwen, dat op de percelen 1A tot en met 1D, het gedeelte, dat in eigendom is bij reclamant, drie bouwtitels zouden blijven bestaan. Dit komt overeen met de door reclamant genoemde bezwaren. Deze worden hieronder van commentaar voorzien.

Bezwaar 1: de bestemming is in strijd met artikel 2.1 Wro en in strijd met een zorgvuldige en evenredige belangenafweging

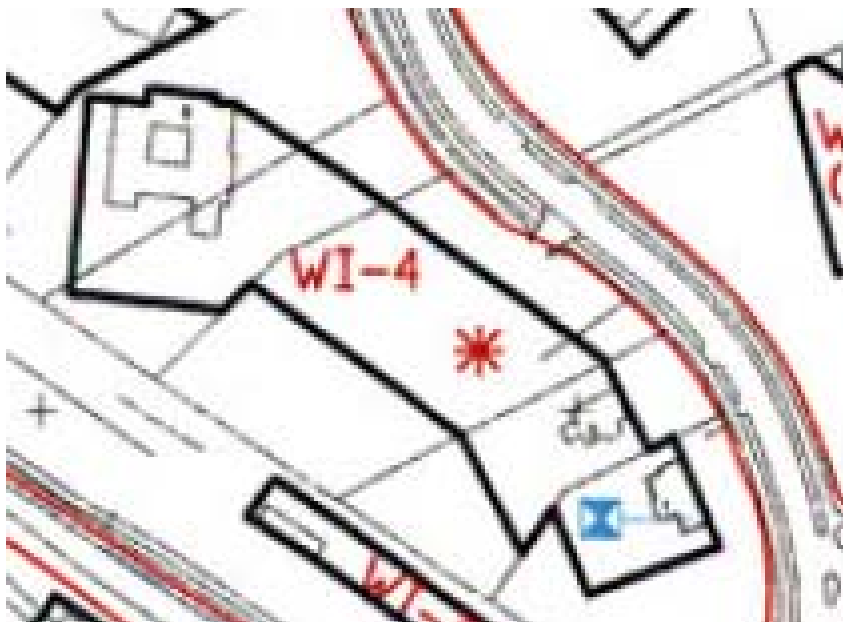
Reactie gemeente:

Aangezien artikel 2.1 Wro handelt over structuurvisies, wordt aangenomen, dat reclamant artikel 3.1 Wro bedoelt. Hoe dan ook onderschrijft de gemeente, dat het bestemmingsplan in dienst dient te staan van een goede ruimtelijke ordening. De zorgvuldigheid, die de gemeente daarbij betracht mag alleen al blijken uit de manier waarop de zienswijze van reclamant wordt behandeld. Reclamant is gehoord, over het verslag is per e-mail aanvullend gecorrespondeerd en bij deze wordt de zienswijze tot in detail van een reactie voorzien.

Bij de door reclamant vermeende strijd met een evenredige belangenafweging baseert reclamant zich echter op een verkeerde veronderstelling ten aanzien van haar belangen. Reclamant schrijft immers, dat in het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. is besloten om op de gronden in haar eigendom “een woonbestemming op te nemen, die de bouw van drie woningen mogelijk maakt”. Dat is een verkeerde voorstelling van zaken. Zoals hierboven reeds beschreven worden in het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. de op dat perceel gesuggereerde

drie bestaande woningen positief bestemd. Er is echter slechts één woning, gedeeltelijk in het bouwvlak gelegen. Dit bestemmingsplan biedt dus geen rechten op nieuwbouw van een woning. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

In het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. (1997) zijn bouwstroken aangewezen. Voor elke bouwstrook is met een cijfer op de plankaart aangegeven hoeveel woningen daarin maximaal kunnen worden toegelaten. Toegelaten is in ieder geval het bestaande aantal woningen. Maar in sommige bouwstroken is nog ruimte voor uitbreiding met een extra woning. Die locaties zijn geïnventariseerd en voor elke locatie is een afweging gemaakt. Daar waar nog uitbreiding mogelijk was, is het cijfer voor het maximum aantal toegelaten woningen binnen de bouwstrook opgehoogd met 1, en is het perceel waar de uitbreiding mogelijk is met een ster aangeduid. In de kaartuitsnede hieronder is dat geïllustreerd.



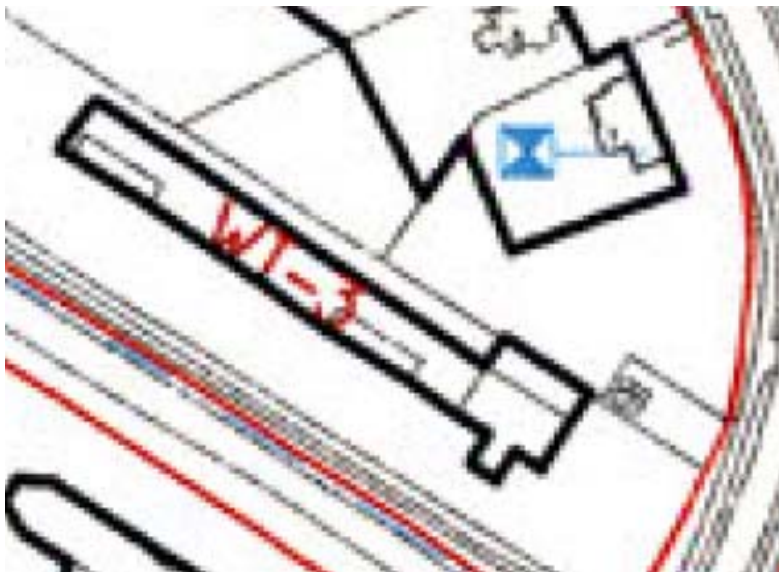
Uitsnede bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997, ter hoogte van Biltseweg

Binnen de strook zijn in totaal 4 woningen toegelaten, maar alleen ter plaatse van de ster is nog een nieuwe woning toegestaan. Deze ster-aanduiding is essentieel. In artikel 5, lid 4 van de regels van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. staat immers dat er "uitsluitend gebouwd mag worden met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart", waarmee onder meer genoemde ster bedoeld wordt. Op de andere percelen binnen de bouwstrook is geen extra woning toegestaan, ook al zijn er volgens de plankaart maximaal 4 woningen toegelaten binnen de bouwstrook.

Die systematiek is destijds ook gehanteerd voor het perceel Baarnseweg 1A t/m 1E. Ter plaatse is beoogd de bestaande woning 1B en de bestaande twee treinwagons/noodwoningen 1C en 1E positief te

bestemmen. Daarvoor is uitgegaan van de ondergrond waarop nog twee treinwagons/noodwoningen stonden aangegeven. Die zijn tezamen met de bestaande woning in de bouwstrook opgenomen met de aanduiding maximaal 3 woningen toelaatbaar en géén sterretjes (zie kaartuitsnede, vorige bladzijde).

Dit houdt dus in dat 3 aanwezige woningen positief bestemd worden en er geen nieuwe woningen bijgebouwd mogen worden. Vast staat, dat op dat moment slechts één woning aanwezig was op perceel 1B. Het positief bestemmen van 3 aanwezige woningen roept dus meteen vraagtekens op en is zoals hiervoor al aangegeven foutief. Aan die bestemming kunnen door het ontbreken van de sterretjes geen rechten tot nieuwbouw worden ontleend.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997, ter hoogte van Baarnseweg 1B t/m 1E

Op basis van bovenstaande staat vast, dat reclamant op basis van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. slechts recht heeft op het voort laten bestaan van die ene reeds bestaande woning binnen het bouwvlak. Aangezien voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ruimere bebouwingmogelijkheid voor reclamant, is er dus geen sprake van dat haar belangen worden geschaad door dit plan. In deze omstandigheid kan er hierdoor dus ook geen sprake zijn van een onevenredige belangenafweging.

Op 19 december 2011 heeft reclamant een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 2 nieuwe woningen direct naast de bestaande woning op nummer 1 B. De aanvraag was op die datum nog niet ontvankelijk, zodat reclamant in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen. Daarbij is, conform bovenstaande, ook meteen aan reclamant meegedeeld dat de aanvraag in strijd is met het vigerende en toekomstige bestemmingsplan. Ten tijde van het opstellen van deze nota van zienswijzen is de reactie van reclamant hierop nog niet bekend.

Bezwaar 2: De bestemming is in strijd met het vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar bovenstaand betoog. Ook hier geldt, dat reclamant zich baseert op verkeerde uitgangspunten. Overwogen is, dat reclamant onder het vigerende plan minder bouwrechten heeft dan waar zij in haar zienswijze van uit gaat.

Doordat feitelijk slechts één woning (gedeeltelijk) aanwezig was en is binnen het bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o., was de aanduiding ten aanzien van het positief bestemmen van 3 woningen niet in overeenstemming met de werkelijk aanwezige bebouwing. Reclamant had dit destijds ook meteen moeten onderkennen, gelet op haar goede bekendheid met het perceel. Gelet op de systematiek van het bestemmingsplan menen wij dat reclamant er al ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan in 1997 niet op mocht vertrouwen dat zij op haar perceel nog een of twee extra woningen mocht bouwen. Van de zijde van de gemeente is ook altijd vastgehouden aan de uitleg van die systematiek, zodat ook op die wijze geen verwachtingen kunnen zijn gewekt.

Dit uitgangspunt was in 2007 de basis voor het nemen van een voorbereidingsbesluit door de gemeente. Immers, als er toen al bouwrechten voor drie woningen zouden hebben bestaan, dan was destijds het voorbereidingsbesluit niet nodig geweest. Reclamant heeft in oktober 2007 bezwaar ingediend tegen dit besluit, zodat vast staat dat reclamant toen op de hoogte was van het standpunt ten aanzien van bestaande bouwrechten van de gemeente. In de door reclamant zelf reeds opgevoerde brief van de gemeente d.d. 9 april 2008 wordt herhaald, dat een bestemmingswijziging nodig is voor de bouw van 3 woningen binnen het toen bestaande bouwvlak.

Ondanks bovenstaande correspondentie dient reclamant op 15 juni 2009 een aanvraag in voor de bouw van 3 woningen binnen het bestaande bouwvlak. Op 19 oktober van dat jaar reageert de gemeente daarop met een brief. In die brief staat nogmaals duidelijk, dat het ingediende conceptplan in strijd is met het bestemmingsplan. Dat reclamant nu meldt dat sprake is van een verschrijving, getuigt van willekeur van haar kant. Gelet op bovenstaande is er duidelijk sprake van eensluidende communicatie van de kant van de gemeente: er kunnen niet 3 woningen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Deze lijn is al ingezet door de gemeente in de brief van 24 februari 1993, waarin de gemeente stelt, dat “deze (bestaande) bouwwerken gelegaliseerd” gaan worden. Het is van oudsher niet de bedoeling van de gemeente geweest om extra bebouwing toe te staan. Helaas is door een foutieve opname van de destijds bestaande bebouwing dit gegeven niet goed overgenomen op de kaart.

In de brief van oktober 2009 wordt inderdaad gesproken over het van gemeentewege toe willen staan van 3 woningen op die locatie. Met

opzet is gekozen voor een ander woord dan perceel, om aan te geven dat aan een groter gebiedje moet worden gedacht dan alleen perceel 1B. In die brief staat overigens ook heel duidelijk, dat het 'koud overzetten' wel het uitgangspunt is voor het gehele bestemmingsplan, maar dat het perceel 1B een uitzondering vormt. Het betreft een omissie, die dient te worden gecorrigeerd. Hier wordt dus eerst nogmaals heel duidelijk gemaakt, dat er in het plan Bosch en Duin e.o. 1997, zoals hiervoor meerdere malen aangegeven, de situatie fout is bestemd en dat daaraan niet zonder meer rechten kunnen worden ontleend. Ook wordt duidelijk gemaakt, dat het planologische regime voor dit perceel niet één op één zal worden overgezet. Met deze brief en met name met deze passage worden dus geen verwachtingen gewekt, die momenteel niet ingelost zouden worden.

Hierbij wordt nogmaals benadrukt, dat reclamant ten tijde van de brief van oktober 2009 uit eerdere correspondentie geacht wordt heel goed op de hoogte te zijn geweest van de provinciale belangen in dit gebied. Daarom moet reclamant toen ook hebben begrepen, dat aan het gemeentelijke voornemen tot het bestemmen van haar perceel op een bepaalde wijze geen rechten kunnen worden ontleend. Ook mocht het gemeentelijke voornemen geen vertrouwen wekken in een bepaalde bestemming. Reclamant was er immers zeer goed van op de hoogte, dat de provincie ook belangen had en heeft in dit gebied en dat de gemeente daar nadrukkelijk rekening mee moet houden.

Op basis van bovenstaande moet geconcludeerd worden, dat de bestemming, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen niet in strijd is met het vertrouwensbeginsel noch met het rechtszekerheidsbeginsel.

Bezwaar 3: de schade

Reactie gemeente:

Zoals reclamant zelf al aangeeft, komen vragen over eventuele planschade pas voor beantwoording in aanmerking na afloop van een bestemmingsplanprocedure. Toch dient ook hier weer opgemerkt te worden, dat reclamant zich op een verkeerd uitgangspunt stelt. Reclamant meent, dat er schade ontstaat doordat bouwmogelijkheden beperkt worden. Dit is echter een verkeerde voorstelling van zaken.

Nu het perceel van reclamant een bestemming krijgt van één reguliere woning en één (voormalige) noodwoning, is sprake van een winst in bouwrechten, zoals hierboven al uitgelegd is. Er kan dus niet gesproken worden van schade noch van het ontnemen van bouwrechten. Reclamant krijgt er immers bouwrechten bij. Gemeente blijft bij haar standpunt de situatie op deze wijze planologisch vast te leggen, daarmee duidelijkheid te bieden en een einde te maken aan een lang planproces.

Ten slotte merkt de gemeente nog het volgende op.

Het oorspronkelijke doel van de gemeente, blijft gehandhaafd. Hierover heeft ook overleg plaatsgevonden met de provincie Utrecht. Zoals reclamant terecht opmerkte heeft de provincie zich in het verleden tegen de bouw op perceel 1E verklaard vanwege de ligging in de EHS. Door zowel de gemeente als de provincie is deze locatie nogmaals bekeken, waarbij ook de omliggende bebouwing is betrokken bij de vraag over de mogelijke ecologische waarde van het perceel. Daarbij is rekening gehouden met de huidige bebouwing, die onder het overgangsrecht valt.

Na afweging van de betrokken belangen, heeft de gemeente gekozen voor de bestemming van deze locatie, zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij worden de bouwmogelijkheden van zowel het perceel 1B als het perceel 1E uitgebreid. Naar aanleiding van dit ontwerp heeft de provincie langs de officiële weg expliciet laten weten, dat "het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening". Met andere woorden, de provincie kan zich nu vinden in de uitgangspunten en de gekozen bestemming.

Telefonisch heeft de provincie dit informeel toegelicht, waarbij gesteld werd, dat het de provincie niet zo zeer uitmaakt waar de derde woning gebouwd zou worden (op het perceel 1B of op het perceel 1E) als er in het totaal maar maximaal drie woningen gebouwd zouden worden. Deze reactie onderstreept de ruimtelijke verbondenheid van beide percelen nogmaals.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze nr. 13

Reclamant is mede-eigenaar van perceel en woning Baarnseweg 1B te Bosch en Duin en sluit zich geheel aan bij de zienswijze van zijn/haar moeder (zienswijze nr. 12).

De zienswijze richt zich tegen de beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel Baarnseweg 1B.

22 Oktober 2010 hebben reclamant en haar moeder een gesprek gehad met de gemeente (dhr. Geelkerken en dhr. Niesser). Reclamanten hebben tijdens dit gesprek uitgelegd dat er waarschijnlijk een aanpassing zou komen in het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente heeft n.a.v. een email van de eigenaar van perceel Baarnseweg 1E het plan aangepast.

Reclamant is van mening dat met het veranderen van eigenaar van perceel Baarnseweg 1E, er geen noodzaak meer is om tegemoet te komen aan de persoonlijke belangen van de vorige eigenaar door het wijzigen van het bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt de situatie te herstellen en het ingediende bouwplan door gang te verlenen.

Antwoord gemeente

Zie voor een reactie op zienswijze 12.

Uit de beantwoording onder zienswijze 12 kan ook worden herleid dat de gemeente haar beleid zeer zeker niet bepaald aan de hand van één e-mail. De basis voor de gemeente vormt de fout op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997 (zie beantwoording van zienswijze 12), het gemeentelijke beleid en het provinciale beleid. Met name het beleid ten aanzien van de EHS staat in de weg aan het toestaan van vier woningen op deze strook grond (percelen 1B en 1E samen dus).

Volledigheidshalve merken we nogmaals op dat het bestemmingsplan niet ziet op de eigendomssituatie. Het feit dat één van de percelen in deze strook grond van eigenaar is veranderd, doet niet ter zake en ook eventuele toezeggingen aan oude of nieuwe eigenaren verliezen geen waarde bij een eigendomsoverdracht. Of de koop/verkoop van het perceel een speculatief karakter had of niet, is niet van belang voor een goede ruimtelijke ordening. Het vaststellen van de prijs van de grond is een privaatrechtelijke aangelegenheid waarin de gemeente geen partij is.

Bij de koop/verkoop gaan alle rechten uit het verleden over op de nieuwe eigenaar. Er kan dus geen sprake zijn van toezeggingen, die in het verleden zouden hebben bestaan en nu door de verkoop niet meer gehonoreerd zouden hoeven worden.

Zienswijze nr. 14

Zienswijze is dubbel binnengekomen.

Zienswijze nr. 15

Reclamant verzoekt een paar passages aan te passen vanwege het ten onrechte afbreuk doen aan het landgoed van Huis ter Wege.

1. Cultuurhistorische waarde van tuin, park en plantsoen rondom Huis ter Wege

Huis ter Wege is de enige monumentale buitenplaats langs de historische weg van Amersfoort naar Utrecht en van aanzienlijke omvang en groot historisch belang.

Verzoek: de passage op blz. 22 "De verkaveling op het landgoed Ter Wege aanwezige bebouwing" uit het ontwerpbestemmingsplan schrappen en ook de cultuurhistorische waarde van de omliggende tuin, park, plantsoen en gezichtslijn van Huis ter Wege positief te bestemmen door daarop in het bestemmingsplan te wijzen.

2. Status van gemeentelijk monument voor landschapspark bij buitenplaats Huis ter Wege

Blz. 47 en 48: hier is vermeld dat de gemeentelijke Monumentenverordening is vervallen en dat de bestaande gemeentelijke monumenten voortaan via het bestemmingsplan als zodanig worden bestemd.

In het ontwerpplan wordt slechts 1 gemeentelijk monument binnen het plangebied genoemd nl. Park Rodichem.

Verzoek: opname van een passage waarmee het Landschapspark bij buitenplaats Huis ter Wege de bescherming blijft genieten die het voorheen had onder de gemeentelijke monumentenverordening.

Antwoord gemeente

Huis ter Wege is niet de enige monumentale buitenplaats langs de Amersfoortseweg. Beukbergen is bijvoorbeeld eveneens een goed voorbeeld.

De opmerking van reclamant wordt echter ter harte genomen. De toelichting op bladzijde 22 wordt daarop aangepast. Ook wordt voor Huis ter Wege een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' opgenomen, waarbinnen de cultuurhistorische waarden worden beschermd.

Overigens geldt in zijn algemeenheid dat het aspect cultuurhistorie in het bestemmingsplan wordt aangepast. De volgende uitgangspunten liggen hieraan ten grondslag.

In 1987 werd bij raadsbesluit de gemeentelijke monumentenlijst en de monumentenverordening vastgesteld. Bij de vaststelling is langdurig en nadrukkelijk gesproken over de betekenis die aan de structuren zou moeten worden gehecht. Om helemaal niets met de cultuurhistorische gebieden te doen was een stap te ver. Op pagina 3 van het raadsvoorstel uit 1987 staat de bedoeling van destijds verwoord:

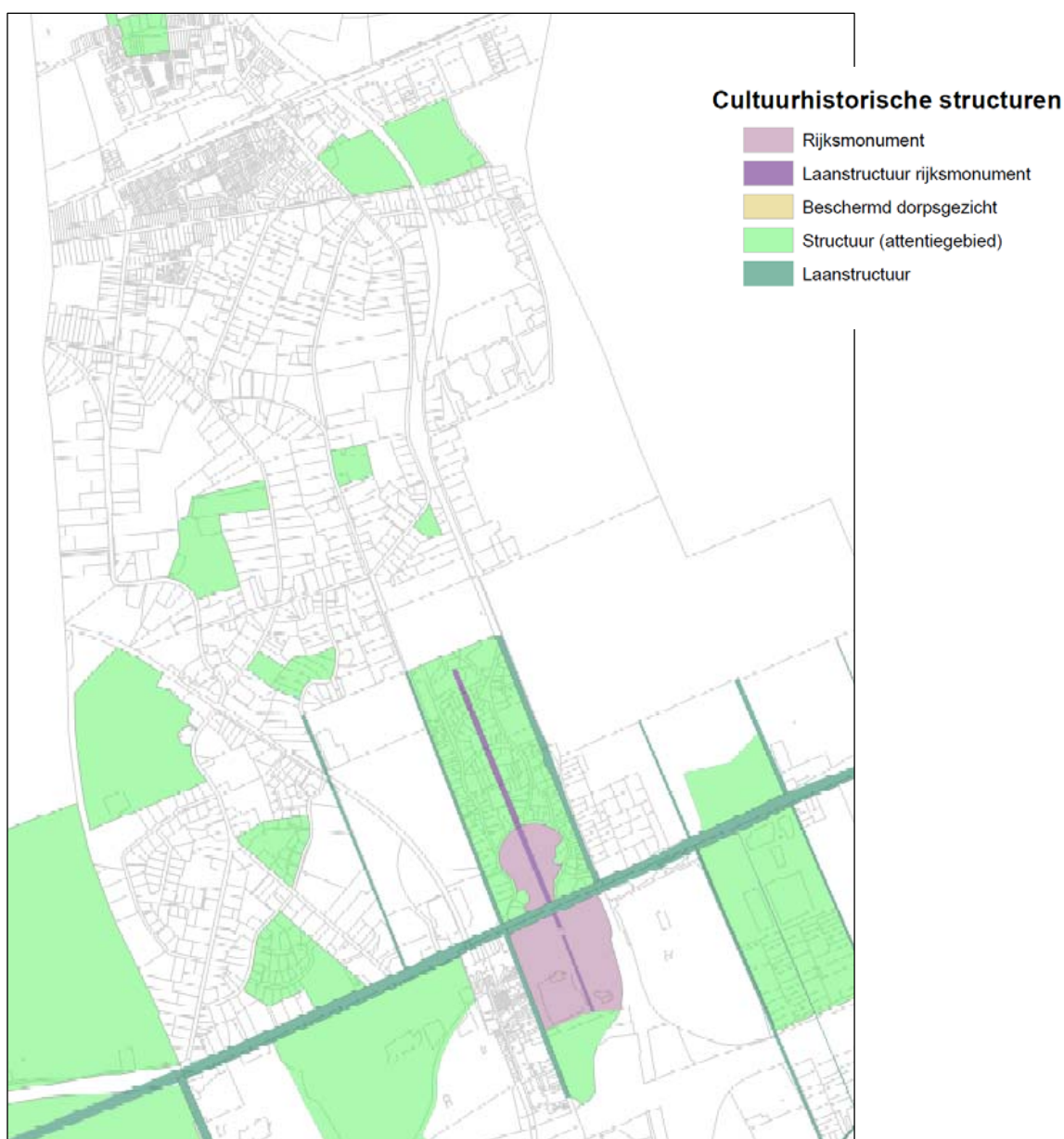
"Ten slotte bleek er behoefte te bestaan meer aandacht te schenken aan de waardevolle structuren en gebieden. Uit een nader ingesteld onderzoek bleek onder meer dat in Zeist nog veel restanten te vinden zijn van buitenplaatsen uit nagenoeg alle perioden tussen middeleeuwen en het begin van de 20^e eeuw. Op grond van deze gegevens zijn enkele gebieden uitgebreid en zijn enkele nieuwe en/of aanvullende beschrijvingen gemaakt". Op pagina 5 staat: "Ook zijn motiveringen opgenomen met betrekking tot waardevolle structuren en gebieden. De vorenbedoelde bescherming per object bestaat zoals gezegd in een sloopverbod met daarnaast een vergunningstelsel voor veranderingen/wijzigingen van bouwkundige aard. Het aangeven van gebieden geeft niet zonder meer een dergelijke bescherming. Een object kan op zichzelf niet op de monumentenlijst zijn geplaatst maar kan wel in een 'beschermd gebied' zijn gelegen. In dat geval staat niet het monumentale karakter van dat object ter discussie, maar dient meer het accent te liggen op het gebied waarin het is gelegen. In dergelijke situaties dient naar onze mening een extra toets plaats te vinden en wel in die zin, dat de relatie met de omgeving wordt benadrukt. Op deze manier kunnen wij bij de beoordeling van bouw aanvragen een meer zorgvuldige afweging maken. Op grond van artikel 1 van de

ontwerpverordening voor de monumentencommissie kan de commissie adviezen als hier bedoeld uitbrengen. In een verdergaande bescherming binnen de aangegeven/opgesomde gebieden (aangeduid op tekening nr. S-12.272 behorende bij de ontwerp-monumentenlijst), waarbij met name kan worden gedacht aan aanlegvergunningstelsels, is niet voorzien. Een dergelijke bescherming kan ons inziens het beste worden bereikt via de facetwetgeving van de ruimtelijke ordening, namelijk in het bestemmingsplan”.

Gezien het bovenstaande waren de structuren bedoeld als attentiegebieden voor cultuurhistorische aspecten en dient de bescherming plaats te vinden via het bestemmingsplan. Voor zaken die spelen in een dergelijk gebied (bouw- en aanlegvergunningen) dient een extra toets plaats te vinden middels een advies van de monumentencommissie. Om deze reden zijn de structuren op de monumentenlijst geplaatst. Hiervoor is echter geen formele aanwijzingsprocedure gevolgd. Het was ook niet de bedoeling om de structuren te verheffen tot zelfstandige monumenten. De feitelijke en effectieve bescherming van cultuurhistorische waarden, die geen zelfstandige monumentale status hebben, moet plaatsvinden via een bestemmingsplan. De cultuurhistorische waarden van de structuren dienen derhalve beschermd te worden via het bestemmingsplan. Daarmee wordt bereikt dat de structuren worden beschermd met het daarvoor geëigende middel, de ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in die bescherming. Zo hebben de rijksmonumenten (structuren) de bestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie-1’ (het Bloekerpark) gekregen en de gemeentelijke monumentale structuren de bestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie-2’ (zoals Park en Huize Rodichem). Deze bestemmingen bepalen dat de gronden mede bestemd zijn voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden en dat deze bestemmingen voorrang hebben op de andere daar voorkomende bestemmingen. Bij het bouwen worden de cultuurhistorische waarden beschermd doordat bouwen krachtens andere bestemmingen uitsluitend mag plaatsvinden voorzover de cultuurhistorische belangen dat gedogen en nadat advies is ingewonnen bij de monumentencommissie. Voor de rijksmonumenten (‘Waarde-Cultuurhistorie-1’) moet die toestemming komen van de rijksdienst, en voor de gemeentelijke monumenten (‘Waarde-Cultuurhistorie-2’) van de gemeentelijke monumentencommissie. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden biedt bescherming bij aanlegwerkzaamheden. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast en ter zake advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

Overigens wordt opgemerkt dat de rijksmonumenten (structuren en laanstructuren) middels de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' op de verbeelding zijn gezet om de monumentenstatus te signaleren. De bescherming verloopt via de Monumentenwet. Daartoe is in de regels opgenomen dat geen afwijking (voor bouwen en voor werken en werkzaamheden) nodig is als reeds een monumentenvergunning is vereist. Voor elke wijziging in een rijksmonument is een monumentenvergunning nodig die wordt getoetst door de rijksdienst. Het bestemmingsplan heeft hier geen aanvullende waarde (anders dan de signalering). Zonder deze uitzondering voor rijksmonumenten zou een dubbele vergunningplicht ontstaan, waarbij er op dezelfde gronden wordt getoetst.



Gebied dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-1 (paars) en Waarde-Cultuurhistorie-2 (groen) in vast te stellen bestemmingsplan

Reclamant merkt correct op dat voornoemde dubbelbestemming niet is opgenomen voor 'Huis ter Wege'.

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende bestemmingsplan de bescherming die wordt toegepast op structuren vanwege de aanwezigheid op de monumentenlijst in zijn geheel overneemt.

Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast waarbij alle aangeduide structuren van de monumentenlijst uit 1987 (recentelijk - 29 maart 2011- vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren) worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'. Dit geldt dus niet alleen voor het gebied Huis ter Wege, maar ook voor heel Huis ter Heide Noord, etc. In bijgaande figuur is een uitsnede van de kaart 'Cultuurhistorische structuren' weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1'(rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren).

3. Bouwvlak en bebouwingspercentage voor Huis ter Wege

Huis ter Wege en aanliggende bos-tuin hebben de bestemming Maatschappelijk. Op kaartblad 3 van het ontwerpplan is het bouwvlak voor Huis ter Wege aangegeven met daarin het maximale bebouwingspercentage 40%.

In de regels staat dat het bevoegd gezag mag afwijken van dat maximum voor het toestaan van gebouwen op de gronden direct grenzend aan het bouwvlak tot een maximum van 10%. In de toelichting wordt de zinsnede 'direct grenzend aan het bouwvlak' niet herhaald.

Verzoek: opnemen dat deze uitbreiding 'direct grenzend aan het bouwvlak' waarop het pand van Huis ter Wege staat, mag plaatsvinden.

Antwoord gemeente

De opmerking over de afwijkingsbevoegdheid klopt. In de toelichting is een verkorte weergave opgenomen van de feitelijke regel. De toelichting, althans hoofdstuk 6, moet worden gezien als een nadere uitleg van de planregels en heeft geen enkele rechtszekerheid of rechtsgevolg. Alleen de planregels hebben dit en zijn dan ook leidend. Er is geen bezwaar om de toelichting op dit onderdeel aan te vullen, ook al heeft dit geen enkel rechtsgevolg.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Hoofdstuk 6 van de toelichting, paragraaf 6.2 onder artikel 11

Maatschappelijk, wordt uitgebreid met de zinsnede 'direct grenzend aan het bouwvlak'.

4. Definitie van maatschappelijke voorzieningen

Volgens de definitie van maatschappelijke voorzieningen in art. 1.33 behoort voor het plangebied o.m. recreatie tot het type voorzieningen. In de bestemmingsomschrijving art. 11.1 voor maatschappelijk is recreatie niet als mogelijke voorziening vermeld. Recreatie is geregeld in artikel 12 en hoeft niet opgenomen te worden in art. 1.33.

Verzoek: schrappen term 'recreatie' in art. 1.33.

Antwoord gemeente

De opmerking van reclamant is correct. De begripsomschrijving van het begrip 'maatschappelijke voorziening' in artikel 1.33 zal worden aangepast. Het onderdeel recreatie zal worden verwijderd.

5. Plankaart nr. 3

Op de kaart is voor het halve rond aan de noordelijke zijde van de Douglaslaan een aantal van 11 woningen ingetekend en een aantal van 14 vermeld. 11 Woningen geeft de bestaande situatie weer en daarmee is het bouwvlak vol.

Verzoek: aanpassing van vermelding aantal woningen nl. 11 ipv 14.

Antwoord gemeente

De opmerking over het aantal woningen klopt. Dit is fout gegaan in 1997. In het uiterste westelijke gedeelte van dit 'blok' staan drie woningen langs de Populierenlaan. In het totaal staan er binnen het blok dus 14 woningen. De woningen zijn verdeeld over twee bouwblokken van respectievelijk 3 en 11 woningen. In het grote bouwblok is echter abusievelijk het oude aantal van 14 opgenomen. Dit zal worden vervangen door 11.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

- Op de verbeelding is de grens van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' (rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren) in overeenstemming gebracht met de grenzen van de terreinen behorende bij de monumentenlijst uit 1987 (recentelijk - 29 maart 2011- vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren). Huis ter Wege valt in dit kader binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'.*
- In de toelichting zal een beschrijving worden opgenomen van de waarden van de terreinen waarop de dubbelbestemming van toepassing is. De tekstpassage op blz. 22 wordt geschrapt.*
- Hoofdstuk 6 van de toelichting, paragraaf 6.2 onder artikel 11 Maatschappelijk, wordt uitgebreid met de zinsnede 'direct grenzend aan het bouwvlak'.*
- De begripsomschrijving van het begrip "maatschappelijke voorziening" in artikel 1.33 zal worden aangepast. Het onderdeel recreatie zal worden verwijderd.*
- De zienswijze leidt tot aanpassing. Het aantal van max. 14 woningen voor de noordelijke strook langs de Douglaslaan wordt gewijzigd in 11 woningen.*

Zienswijze nr. 16

Algemeen

Cliënten zijn van mening dat aan het ontwerpplan geen goede ruimtelijke onderbouwing en geen deugdelijke en gemotiveerde belangenafweging ten grondslag ligt.

Cliënten maken in het bijzonder bezwaar tegen de wijze waarop Huis ter Wege is bestemd en dat de cultuurhistorische en landschaps- en natuurwaarden behouden blijven.

De woning van cliënten is in de nabijheid gelegen van het landgoed.

Cultuurhistorische waarden

Het landhuis heeft op de plankaart de bestemming Maatschappelijk gekregen met een bebouwingspercentage van 40%. Het koetshuis heeft de bestemming Kantoor gekregen met de aanduiding wonen. De omliggende gronden hebben de bestemming Bos-Tuin gekregen.

De monumentenbescherming van de monumentale structuren worden opgeheven en beschermd binnen de bestemmingsplannen.

Ten onrecht heeft het landgoed niet de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' gekregen in tegenstelling tot andere monumentale landgoederen in het plangebied.

Verzoek is om toewijzing van de dubbelbestemming.

De bestemming Bos-Tuin voorziet niet in voldoende mate van bescherming van de cultuurhistorische waarden. Voor een effectieve bescherming dient ook hier de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' te worden gegeven.

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' dient specifiek voor het landgoed Huis ter Wege te worden opgemaakt zoals ook voor de landgoederen Blookerpark en Rodichem is gedaan.

Hierbij dient rekening te worden gehouden met de beschermwaardige zichtlijnen.

De dubbelbestemmingen Waarde-Cultuurhistorie 1 en 2 dienen nader te worden aangescherpt in de planregels zodat afdoende wordt voorzien in de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

In de planregels moet worden bepaald dat voor alle bouw-, aanleg- en gebruiksactiviteiten een positief advies van de monumentencommissie vereist is en waarbij getoetst moet worden of de cultuurhistorische waarden daarmee gediend is.

De dubbelbestemming Waarde –Cultuurhistorie voor Huis ter Wege dient in de planregels bestemmingsomschrijving ook te worden voorzien van:

De voor Waarde-Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de cultuurhistorische waarden (...).

De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie prevaleert boven de andere ter plaatse geldende bestemmingen. Dit dient te worden opgenomen in het

bestemmingsplan: *De bestemming Waarde-Cultuurhistorie is primair ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemming(en).*

Ook het bepaalde in artikel 29, lid 3 dient te worden aangescherpt. De criteria dienen te worden gewijzigd:

1) daardoor de cultuurhistorische waarden zijn gediend en 2) ter zake een positief advies is uitgebracht door de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.

Antwoord gemeente

De zienswijze is grotendeels gelijk aan de zienswijze 15. Verwezen wordt naar de beantwoording van voornoemde zienswijze. De dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie-2" zal ook gelden voor 'Huis ter Wege'.

Het idee, dat de monumentencommissie "een positief advies" moet afgeven, gaat voorbij aan het feit, dat krachtens artikel 21.2.2 vergunning slechts wordt afgegeven, voor zover de te beschermen waarden dat gedogen. Hiermee wordt altijd gezorgd dat de monumentencommissie een oordeel geeft en anderzijds zal bij een negatief advies van de monumentencommissie in de regel sprake zijn van een plan dat zich niet verenigt met de cultuurhistorische waarden. Indien het college van burgemeester en wethouders hiervan wil afwijken en de aanvraag positief wil beoordelen, zal dit gepaard gaan met een duidelijke motivering.

De gevraagde aanpassing van reclamant dat alleen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd met een positief monumentenadvies, betekent dat de feitelijke beslissingsmacht niet bij het democratisch gekozen bestuursorgaan komt te liggen, maar bij een aangestelde adviescommissie. Bovendien geldt dat de uiteindelijke beslissing ook is vastgelegd als een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders die een totaalafweging maakt en niet altijd alleen naar een deelaspect beoordelen. Nogmaals melden wij dat een afwijkend besluit van het college van burgemeester en wethouders ten opzichte van het advies van de monumentencommissie, goed onderbouwd zal zijn. In de toelichting zal een zogenaamde redegevende beschrijving worden opgenomen van alle gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' (1 en 2). Dat zal dus eveneens plaatsvinden voor het deelgebied 'Huis ter Wege'.

Er bestaat geen bezwaar tegen het voorstel van reclamant om de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2' uit te breiden met de zinsnede "en herstel van de cultuurhistorische waarden".

Het bepaalde in artikel 29, lid 2, sub f dient te worden gewijzigd in: "waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een rechtsgeldige aanlegvergunning gold".

Antwoord gemeente

Tegen deze aanvulling bestaat geen bezwaar, met dien verstande dat in plaats van de term 'aanlegvergunning' verwezen wordt naar een

'omgevingsvergunning'. Dit in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Artikel 5.3 voorziet ten onrechte in een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om de bouw van een zwembad, tennisbaan mogelijk te maken. Een dergelijk ontwikkeling verhoudt zich niet met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Antwoord gemeente

Nogmaals wordt genoemd dat Huis ter Wege een dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie-2' zal krijgen. Op grond van die dubbelbestemming is voor alle werkzaamheden is een advies van de monumentencommissie nodig. Voor het overige geldt de onderliggende bestemming, waarin de mogelijkheid voor een binnenplanse afwijking voor de bestemming Bos-Tuin is opgenomen. Deze afwijkmogelijkheid is eveneens van toepassing in de bestaande vigerende situatie en is overgenomen in dit bestemmingsplan. De waarborg voor aantasting van het gebied zit in de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie-2'.

Op de plankaart ontbreekt voor de bestemmingen Maatschappelijk en Kantoor een bebouwingsgrens overeenkomstig de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt het mogelijk buiten de bestaande contouren van gebouwen uit te breiden.

In de planregels dient een regeling te worden opgenomen die dat onmogelijk maakt.

De planregels behorende bij de bestemming Maatschappelijk maken ten onrechte bebouwing mogelijk in het park. 10% Van het bestaande bebouwde oppervlak van het landhuis is in de vorm van bebouwing in het park toegestaan. Dit verdraagt zich niet met de bestemming Bos-Tuin en de cultuurhistorische waarden.

Antwoord gemeente

Ook hiervoor geldt dat de vigerende bestemming en bijbehorende bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'.

Binnen het aangegeven bouwvlak, gelijk aan het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk', mag Huis ter Wege maximaal 40% van het bestemmingsvlak/bouwvlak bebouwen.

Omdat het bestemmingsvlak ca. 1744 m² groot is, betekent dit dat ter plaatse 698 m² aan bebouwing opgericht mag worden. Aangezien het bestaande gebouw ca. 462 m² groot is, is er nog een uitbreidingsmogelijkheid van 236 m² toegestaan.

De genoemde 10 % uitbreiding van het bestaand oppervlak aan bebouwing, buiten het aangegeven bouwvlak/bestemmingsvlak kan niet bij recht worden gebruikt. Het betreft een afwijkmogelijkheid.

Voorwaarde is onder meer dat daarvoor geen structuur- en/of beeldbepalende beplanting wordt gekapt. Tevens geldt ook hier weer de

voornoemde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2' en is advies van de monumentencommissie nodig.
Ook deze afwijkmogelijkheid is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan en betreft een vigerend recht.

Landschaps- en natuurwaarden

Ook de landschaps- en natuurwaarden dienen behouden te blijven en zonodig hersteld en versterkt te worden.

Artikel 29, lid 3, sub a voorziet niet of in onvoldoende mate van bescherming en dient te worden aangescherpt met de volgende tekst:

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 29.1, zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen van de waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, worden of kunnen worden aangetast.

Antwoord gemeente

Het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken gaat uit van een 'nee- tenzij principe'. Dat betekent dat de opgenomen werken niet toelaatbaar zijn, tenzij, bij uitzondering, het werk kan worden uitgevoerd zonder dat sprake is van onevenredige schade aan de waarden van de onderliggende bestemming. In deze casus betreft dat de bestemming Bos - Tuin. In artikel 5.1 is onder a t/m d uitvoerig omschreven welke waarden hierin getoetst moeten worden. De afweging is een bevoegdheid van B&W.

Het tekstvoorstel van reclamant zou betekenen dat op voorhand al geen afweging meer plaats hoeft te vinden. Er is immers altijd wel sprake van een gevolg voor de bestemming.

Beoogd is juist dat er bij uitzondering, een afweging plaats moet vinden, waarin de verschillende belangen een rol spelen.

Om die reden wordt het tekstvoorstel niet overgenomen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen:

- *op de verbeelding is de grens van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' (rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren) in overeenstemming gebracht met de grenzen van de terreinen behorende bij de monumentenlijst uit 1987 (recentelijk - 29 maart 2011- vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren). Huis ter Wege valt in dit kader binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'.*
- *de bestemmingsomschrijving in artikel 22.1 (Waarde-Cultuurhistorie-2) zal worden uitgebreid met de zinsnede "(...) en herstel van de cultuurhistorische waarden";*
- *artikel 29, lid 2, sub f wordt gewijzigd in: "waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een rechtsgeldige omgevingsvergunning gold".*

Zienswijze nr. 17

Zienswijze betreft de gehanteerde procedure op de veranderde aanduiding hoek Paltzerweg en Tolhuislaan.

Procedure

Reclamanten hebben geconstateerd dat op de hoek Paltzerweg-Tolhuislaan het groene BO-T vlak is veranderd in een wit vlak. Hierover heeft geen communicatie plaatsgevonden richting burgers. Er is geen concreet plan, en ook ontbreekt een uitvoerige toelichting in het ontwerpplan.

Reclamanten vragen zich af waarom dit in een zo vroeg stadium wordt mee genomen.

Groenbehoud verdient uiterste zorgvuldigheid, openheid en duidelijkheid. Een aankondiging van een mogelijk bouwplan op de hoek Paltzerweg en Tolhuislaan via 'het koud overzetten' van een bestemmingsplan is ongebruikelijk en ongewenst.

Type aanduidingverandering

De afgelopen jaren hebben de burgers uit Den Dolder te kampen gehad met allerlei bouwplannen meestal ten koste van het groen en/of leefkwaliteit en die de nodige commotie teweeg hebben gebracht.

Het dorp is door de gemeente voorgespiegeld dat het tot ten minste 2020 bij de huidige plannen blijft. In de structuurvisie 2020 en in het groenstructuurplan wordt dit nog eens duidelijk gesteld.

Deze visie staat haaks op de mogelijke bouwplannen van hoek Paltzerweg-Tolhuislaan. Het voorstel van de gemeente zorgt opnieuw voor onzekerheid, commotie en weerstand.

Opmerkelijker is dat het privé grond betreft. Een gewone burger zal moeilijk toestemming krijgen voor bouwplannen. Het feit dat de (mede)eigenaar van de grond een gemeenteraadslid is, doet dan ook belangenverstrengeling vermoeden. Juist in dit soort gevallen is een transparante werkwijze gewenst.

De gehanteerde procedure wekt de indruk dat weinig ruimte wordt overgelaten voor de benodigde brede maatschappelijke discussie.

Antwoord gemeente

Voor het perceel op de hoek Paltzerweg en Tolhuislaan, naast Paltzerweg 203 is een witte vlek opgenomen. Het betreffende perceel behoort daarmee niet tot het onderhavige bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord. De reden daarvan is opgenomen in de toelichting op pagina 6. Gemeld wordt dat voor dit perceel een apart bestemmingsplan wordt gemaakt waarin de bouw van een vrijstaande woning mogelijk moet worden. Omdat het voornemen c.q. planinitiatief niet ver genoeg is, is besloten dit met een apart bestemmingsplan te bewerkstelligen.

De gemeente communiceert hierin transparant en open. Bewust is gekozen voor een zogenaamde witte vlek en niet voor bijvoorbeeld de bestemming Bos – Tuin en vervolgens korte tijd later voor het perceel een nieuw bestemmingsplan te maken.

Laatste zou incorrect zijn omdat in dat geval de suggestie zou worden gewekt dat dit perceel de komende tien jaar als Bostuin bestemd zal zijn en het tegelijkertijd met een separaat bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt dat het perceel op korte termijn bebouwd zou kunnen worden. Het is niet redelijk de gemeente te betichten van onduidelijke communicatie. Er wordt in dit ontwerpbestemmingsplan, zoals genoemd op pagina 6, duidelijk vermeld om welke reden dit deelgebied niet is meegenomen en er zal worden gecommuniceerd via een separaat nieuw bestemmingsplan. De communicatie zal met het opstellen van een apart bestemmingsplan op het geëigende tijdstip en op de gepaste wijze tot stand komen.

De opmerking, dat “een gewone burger” hiervoor geen toestemming zou krijgen, is insinuerend, misplaatst en onterecht, omdat de geëigende procedures toegepast zullen worden waarbij steeds voldaan wordt aan de wettelijk gestelde eisen, inclusief het gelijkheidsbeginsel. Dit is voor een ieder te controleren.

De maatschappelijke discussie zal weldegelijk gevoerd worden en ook op een passende manier in het genoemde separate bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 18

Betreft perceel Dolderseweg 45a te Bosch en Duin.

Reclamant verwijst naar de situatietekeningen in bijlage.

Aangegeven wordt dat voor de percelen Dolderseweg 45a t/m Dolderseweg 47 in het oude bestemmingsplan sprake was van een doorgaande bouwstrook c.q. bestemming Wonen

In het ontwerp bestemmingsplan Den Dolder zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide noord wordt echter uitgegaan van een bouwstrook c.q. bestemming Wonen voor de Dolderseweg 45a t/m 45d, een aparte woonbestemming voor nr. 45 en vervolgens weer een bebouwingsstrook voor nr. 47 en verder zuidelijk.

De aangegeven ‘bebouwingsstrook’ van 45a t/m 45d is aan de rechterzijde 3 m tot aan de rechter erfgrens en mag niet worden bebouwd.

Aan de linkerzijde van de woning nr. 45a is de afstand 5.5 m tot aan de erfgrens en mag niet worden bebouwd.

Het ontwerpplan stelt dat de erfbouwning niet plaats mag vinden op minder dan 3 meter vanaf de erfgrenzen aan beide zijden.

De mogelijkheden aan de linkerzijde van 45a worden beperkt t.o.v. de andere percelen. Reclamant maakt hiertegen bezwaar en verzoekt de bebouwingsgrens naar 3 meter te verleggen. In het oude bestemmingsplan van 1983 bestond wel de mogelijkheid om te bouwen aan de rechterzijde van de woning. Op basis van dat bestemmingsplan heeft reclamant de woning indertijd gekocht.

Opgemerkt wordt dat het bestaande bijgebouw ter plaatse van nr. 45 c niet op de plankaart is opgenomen.

Antwoord gemeente

Uit de zienswijze herleiden wij dat reclamant meer bouwmogelijkheden wenst aan de rechterzijde van de woning, mede ook in verband met rechtsgelijkheid (ten opzichte van nr. 45b) en op grond van het oude bestemmingsplan uit 1983.

De rechterzijde is de zuidelijke kant van de bestaande woning.

In eerste instantie de problematiek van de bestemmingsplannen.

In het voornoemde oude bestemmingsplan uit 1983 was inderdaad sprake van een doorgaande bebouwingsstrook c.q. bestemming Wonen B- 250, waarin de huisnummers Dolderseweg 45d (noordzijde) t/m Dolderseweg 47 (zuidzijde van woning reclamant) was opgenomen. Echter er is indertijd goedkeuring onthouden aan het perceel Dolderseweg 45. Betreffende woning nr. 45 was niet correct in voornoemd bestemmingvlak opgenomen.

In het bestemmingsplan uit 1997 is dit allemaal hersteld en was dus sprake van meerdere bestemmingsvlakken voor voornoemde nummers. Dat bestemmingsplan uit 1997 is de basis geweest voor het ontwerpbestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord, waar reclamant bezwaar tegen maakt.

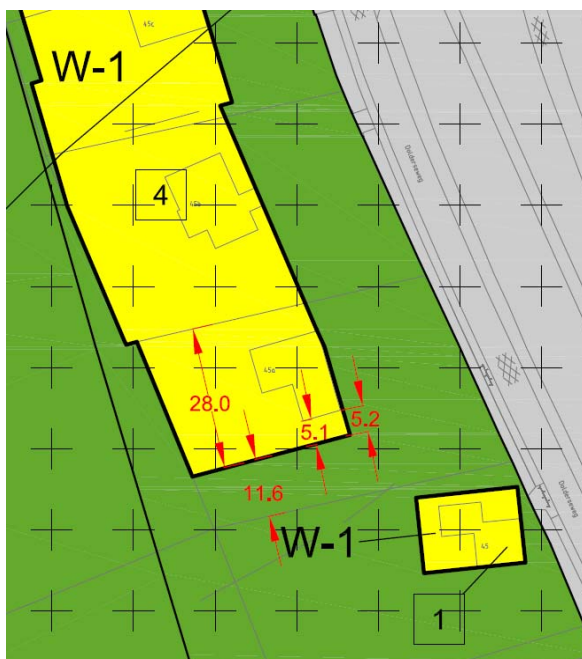
In tweede instantie de maatvoering.

De afstanden die door reclamant worden genoemd zijn niet juist. Reclamant maakt zelf melding van een analoge meting, maar heeft waarschijnlijk gedacht dat de plankaart, waarvan is gemeten, een schaal van 1:1.000 had. Dit is echter 1:2.000. In grote lijnen komt het er op neer dat de door reclamant genoemde afstanden met twee moeten worden vermenigvuldigd.

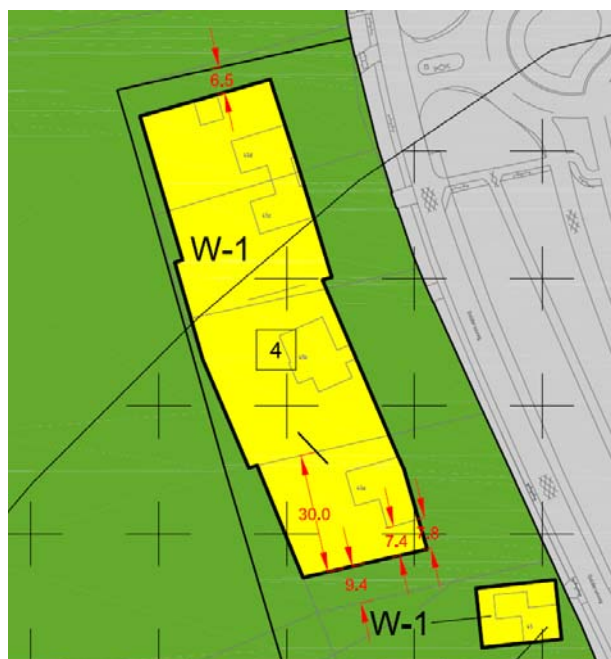
Tot slot de vermeende beperking van de bouwmogelijkheden aan de zuidzijde van de woning van reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een afstand van ruim 5 meter vanuit de zijgevel tot de bestemmingsgrens. In het voorgaande bestemmingsplan uit 1997 is, voor woningen aan de zijkant van de bouwstroken c.q. bestemmingsvlak, altijd uitgegaan van een breedte van ca. 30 meter vanuit de zijdelingse perceelgrens. Voor nr. 45a is een afstand van 27 meter getekend in het ontwerpbestemmingsplan. In navolgende figuur is de situatie uit het ontwerp bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord weergegeven, met de maatvoering.

Er bestaat geen bezwaar deze te vergroten tot het oorspronkelijke uitgangspunt van 30 meter. Dat betekent dat reclamant 7,4 tot 7,8 meter tot zijn/haar beschikking heeft voor het uitbreiden van de woning (de maat is variabel omdat de grenzen van het perceel enigszins schuin staan ten opzichte van de muren van de woning).

In bijgaande figuur is de aanpassing weergegeven.



Ontwerpbestemmingsplan, Dolderseweg 45A



Vast te stellen bestemmingsplan, Dolderseweg 45A

Tot slot melden we dat als ondergrond de GBKN wordt gebruikt (grootschalige basiskaart Nederland). Deze kaart wordt jaarlijks bijgewerkt met bijvoorbeeld gegevens vanuit het kadaster (nieuwe gebouwen, grenswijzigingen etc.). In enkele gevallen wordt echter de wijziging vanuit het kadaster niet doorgegeven of ontstaat er anderszins ruis, waardoor de GBKN kaart niet 100% dekkend is en niet alle (bij)gebouwen op deze kaart staan vermeld. Op zich is dit niet erg, aangezien de bestemmingskaarten tegenwoordig ook worden afgestemd, c.q. getekend op basis van de ingemeten luchtfoto's. Deze zogenaamde ECW luchtfoto wordt jaarlijks of om de twee jaar geactualiseerd en betreft dus de luchtfoto ingemeten in het rijkscoördinatenstelsel. Deze luchtfoto wordt ook als ondergrond gebruikt bij het tekenen. De ondergrond van het bestemmingsplan heeft een puur informeel karakter. Aan de ondergrond kunnen en mogen geen rechten worden ontleend.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van de bebouwingsstrook c.q. bestemmingsvlak.

Zienswijze nr. 19

Zienswijze betreft Biltseweg 6 te Bosch en Duin.

Ondanks de uitspraak van de RvS uit 2007, is tot verbazing van reclamanten hetzelfde plan als voorheen gepresenteerd.

Reclamanten wijzen op het volgende:

- de pesterijen;
- de bomenkap zonder kapvergunning achter bungalow van reclamanten;
- de bouw van een fitnessgebouw naast de uitpandige sauna;
- de verkeersoverlast en lawaai van de Terp.

In geval er een villa met tuin en schutting boven 3m achter de bungalow van reclamant komt, zal een planschade procedure in gang worden gezet.

Nu de gemeente weer met hetzelfde plan komt, voelen reclamanten zich niet serieus genomen.

Reclamanten zijn tegen een dienstwoning achter hun ondiepe tuin. Er loopt nog een juridische procedure m.b.t. de onjuiste grens met het perceel Biltseweg 6.

Reclamant nodigt de gemeente uit om de situatie te komen bekijken. De situatie is ook aangekaart door reclamant bij een lid van de tweede kamer.

Antwoord gemeente

De zienswijze heeft betrekking op de situatie aangaande de Biltseweg 6. Zienswijze nr. 2 is eveneens gericht op dit perceel. Een deel van de beantwoording op zienswijze 2 is ook hier van toepassing.

De situatie m.b.t. de Biltseweg 6 kent een zeer lange planologische voorgeschiedenis. Zowel in de uitgangspuntennotitie als in de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 61) is hieraan aandacht besteed. De gemeente denkt nog steeds, dat er een juist compromis is gekozen in het ontwerpplan om onder voorwaarden een dienstwoning op te richten (via een wijzigingsbevoegdheid).

De gekozen regeling en bebouwingsmogelijkheden zijn gebaseerd op voornoemd lange planologische voorgeschiedenis en afgestemd op de vigerende mogelijkheden die altijd op het perceel aanwezig zijn geweest, alsmede de uitspraken van de Raad van State en het GS besluit betreffende de tweede herziening Bosch en Duin.

Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 21 maart 2007, betreffende de tweede herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin. Daarin heeft de Raad van State de onthouding van goedkeuring voor de vrijstelling van een nieuwe vrijstaande dienstwoning door GS, intact gelaten. De Raad van State heeft duidelijk aangegeven dat GS indertijd ten onrechte een aantal argumenten heeft gebruikt die hebben geleid tot de onthouding van goedkeuring. Zo heeft GS ten onrechte rekening gehouden met het feit dat sprake kan zijn van een speculatief karakter, niet overwogen het feit dat de tweede herziening minder bouwmogelijkheden bood dan het oude bestemmingsplan en onvoldoende rekening gehouden met de relatie tussen de bebouwingsvoorschriften voor de dienstwoning en de bebouwingsbepalingen voor het hoofdgebouw. Zoals genoemd heeft de Raad van State echter wel het GS besluit (i.c. onthouding goedkeuring art. 12 vijfde lid, aanhef en onder 1, sub b) intact gelaten. Belangrijkste motivering is dat het artikel te weinig rekening hield met het gegeven dat de bouw van de tweede dienstwoning en bovenal de ontsluitingsweg in de EHS plaats zal vinden, waarvoor een ecologische toets noodzakelijk is.

In de uitspraak spreekt de Raad van State niet uit dat de dienstwoning onaanvaardbaar is.

Zoals al is genoemd is de regeling voor het perceel Biltseweg 6 afgestemd op deze uitspraak. De bouw van de dienstwoning is alleen mogelijk met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde of wijzigingsbepaling waaraan moet worden voldaan is dat de bouw alleen mag plaatsvinden in de plaats van de inpandige aanwezige dienstwoning. Laatste zal dus moeten verdwijnen. Verder is opgenomen dat de bouw van de woning alleen plaats kan vinden nadat een ecologische toets heeft uitgewezen dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de ecologie op het perceel dan wel directe omgeving.

De door reclamant aangehaalde zaken als illegale bomenkap, pesterijen etc. zijn, indien daar sprake van is, uiteraard vervelend voor reclamant, maar vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan. Tegen deze zaken, voor zover het overtredingen inhoudt, kan een verzoek tot handhaving worden ingediend. In het verleden heeft de gemeente op dit perceel handhavend opgetreden wat toen leidde tot de afbraak en definitieve verwijdering van een bijgebouw. Dit speelt verder geen rol in het bestemmen van het perceel.

Het staat reclamant uiteraard vrij om gebruik te maken van de planschaderegeling. Hiervoor geldt een aparte procedure, die gevolgd kan worden na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Tot slot melden we u dat gemeente op de hoogte is van de situatie ter plaatse en zeker niet willens en wetens aanstuurt op beroepsprocedures. Hiervoor is al uiteen gezet welke redenen ten grondslag liggen aan de gekozen bestemmingen voor het perceel Biltseweg 6.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3).

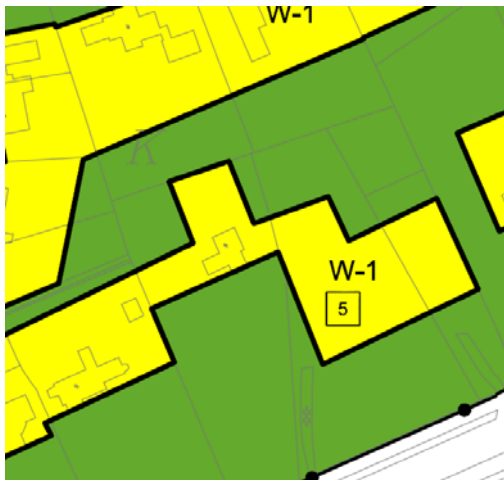
3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

Regels

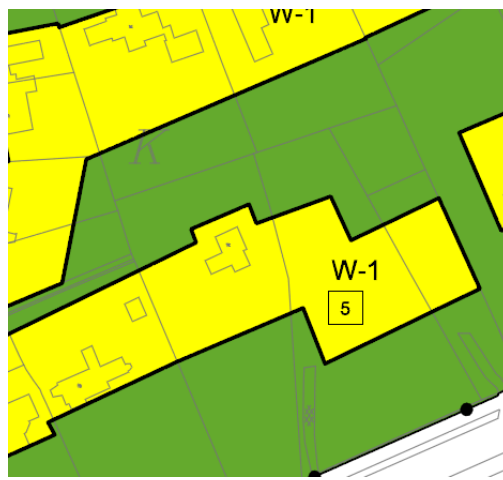
- De begripsomschrijving van het begrip “maatschappelijke voorziening” in artikel 1.33 zal worden aangepast. Het onderdeel recreatie zal worden verwijderd.
- De bestemmingsomschrijving in artikel 21.1 en 22.1 (Waarde-Cultuurhistorie-1 en Waarde-Cultuurhistorie-2) zal worden uitgebreid met de zinsnede “en herstel van de cultuurhistorische waarden”.

Verbeelding

- De legenda wordt aangepast: ‘W’ wordt W-1 en ‘W-BD’ wordt W-2.
- Het bouwvlak aan de Amersfoortseweg 9c wordt aan de voorzijde (zuidzijde) gelijk getrokken met het belendende perceel, waarbij de diepte van het bouwvlak op 35 meter wordt gesteld.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Amersfoortseweg 9c*

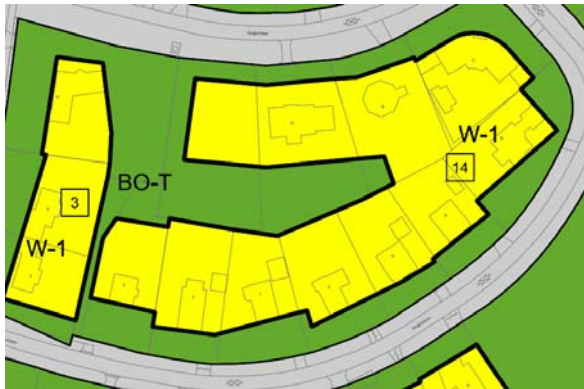


*Vast te stellen bestemmingsplan,
Amersfoortseweg 9c*

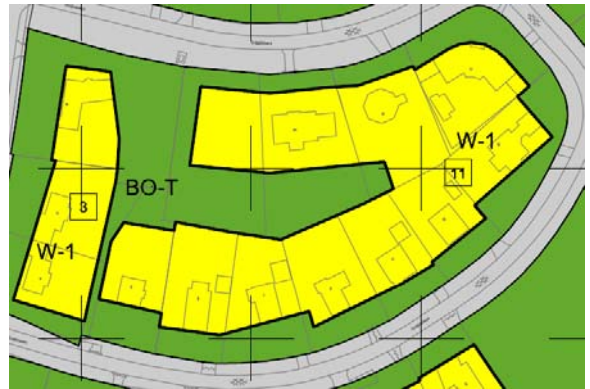
- Op de verbeelding is de grens van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie-1’ (rijksmonumenten, structuren) en ‘Waarde-Cultuurhistorie-2’ (de gemeentelijke monumentale structuren) in overeenstemming gebracht met de grenzen van de terreinen behorende bij de monumentenlijst uit 1987 (recentelijk - 29 maart 2011- vertaald in

de kaart met Cultuurhistorische structuren). Huis ter Wege valt in dit kader binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'.

- Het aantal van max. 14 wooneenheden voor de noordelijke strook langs de Douglaslaan wordt gewijzigd in 11 woningen.

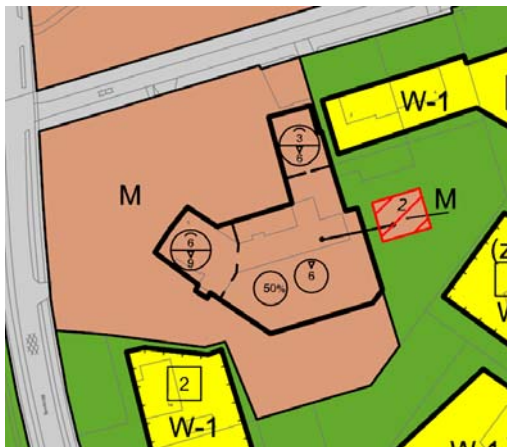


Ontwerpbestemmingsplan, Douglaslaan

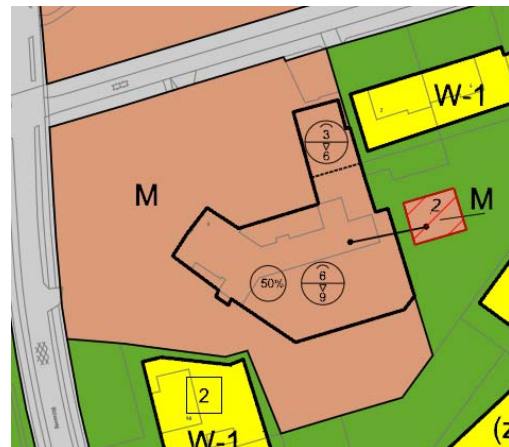


Vast te stellen bestemmingsplan, Douglaslaan

- De bebouwingsstrook c.q. het bestemmingsvlak ter plaatse van Dolderseweg 45A wordt in zuidelijke richting een aantal meter vergroot, zodat een bouwvlak van 30 meter breed ontstaat.
- De scheidingslijn in het bouwvlak tussen de villa en het aangebouwde deel aan de Biltseweg 6 wordt verwijderd.



Ontwerpbestemmingsplan, Biltseweg 6



Vast te stellen bestemmingsplan, Biltseweg 6

Toelichting

- In de toelichting zal een beschrijving worden opgenomen van de waarden van de terreinen waarop de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' (rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren) van toepassing is. De tekstpassage op blz. 22 (Huis ter Wege) wordt geschrapt.
- Hoofdstuk 6 van de toelichting, paragraaf 6.2 onder artikel 11 Maatschappelijk, wordt uitgebreid met de zinsnede "direct grenzend aan het bouwvlak".

3.3 Ambtshalve wijzigingen

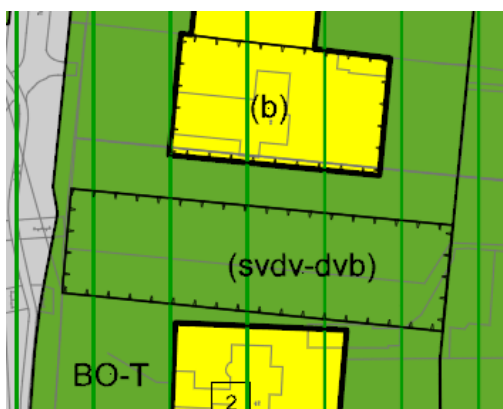
Naast aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hiervan is in onderstaande een overzicht weergegeven, met uitzondering van kleine tekst en redactionele aanpassingen.

Regels

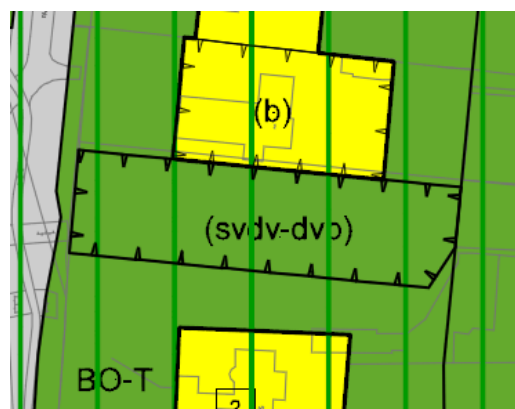
- Binnen de bestemming Maatschappelijk (artikel 11) is ter verduidelijking ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' een nummer (nr. 1) toegevoegd.
- In artikel 16.2.2, onder g is de peildatum van 30 september 1996 opgenomen, gelijk aan artikel 16.2.2, onder h.
- Artikel 16.2.2, onder q is verwijderd. De eis dat gebouwen ook op minimaal 3 meter uit de erfgrans worden gebouwd is niet conform het vigerende plan. Deze eis van 3 meter geldt uitsluitend voor woningen en niet voor gebouwen.

Verbeelding

- De aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-dierenverblijf' ter hoogte van de Tolhuislaan is een aantal meter naar het noorden verplaatst, meer afgestemd op de kadastrale situatie ter plaatse.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Tolhuislaan*

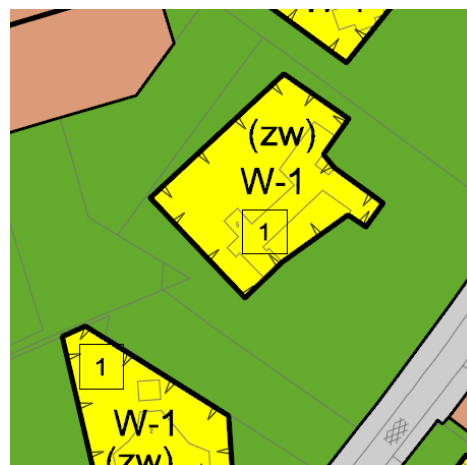


*Vast te stellen bestemmingsplan,
Tolhuislaan*

- Ter plaatse van het perceel Baarnseweg 5 is de aanduiding 'zorgwoning' toegevoegd, afgestemd op het geldende plan.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Baarnseweg 5*

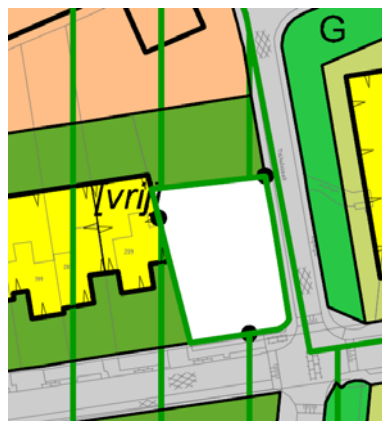


*Vast te stellen bestemmingsplan,
Baarnseweg 5*

- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' ter plaatse van Baarnseweg 37 was niet in de legenda opgenomen. Dit is hersteld.
- De plangrens bij Paltzerweg 203a is afgestemd op de kadastrale situatie.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Paltzerweg 203a*

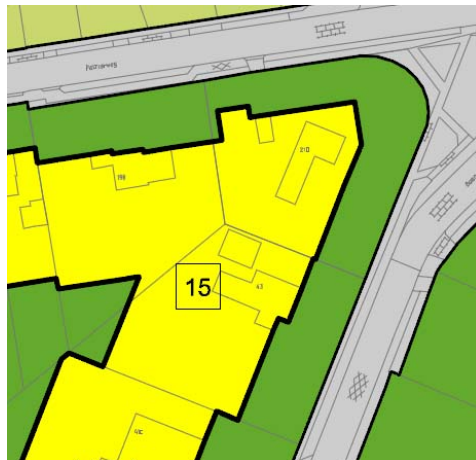


*Vast te stellen bestemmingsplan,
Paltzerweg 203a*

- Ter plaatse van het perceel Paltzerweg 200 is de bestemming 'Wonen -1' en 'Bos-Tuin' aangepast naar aanleiding van een verleende omgevingsvergunning voor bouwen uit 2007, waarvoor een artikel 19.2 WRO procedure is gevoerd.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Paltzerweg 200*



*Vast te stellen bestemmingsplan,
Paltzerweg 200*

Toelichting

- Inmiddels is het nieuwe groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' vastgesteld. De toelichting zal daarop worden aangepast.

BIJLAGE 1 NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1.	Natuur en Milieufederatie Utrecht en Het Utrechts Landschap	Emmalaa 41	3581 HP	Utrecht
2.	Familie C.A. Anraad	Vossenlaan 2	3735 KN	Bosch en Duin
3.	F.W.J. Huijgen	Vlierlaan 7	3735 KT	Bosch en Duin
4.	J.M. Voorberg	Duinweg 9	3735 LA	Bosch en Duin
5.	Vereniging Bosch en Duin e.o. – J.M. Voorberg Belangenvereniging Den Dolder – J.H. Scherphuis Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide –W.C. Nuijen	Onbekend	Onbekend	onbekend
6.	Vereniging Bosch en Duin e.o. – J.M. Voorberg	Onbekend	Onbekend	onbekend
7.	M. van der Kamp-Buwalda	Amersfoortseweg 9C	3735 LJ	Bosch en Duin
8.	<i>J van Beek namens HW Van Beek Vastgoed B.V.</i>	Dalweg 23	3707 BG	Zeist
9.	Dhr. G. van den Berg	Graaf Floris V weg 3A	3739 NA	Hollandse Rading
10.	A.P. Cornelissen van Den Hollander Advocaten <i>namens Terpstra Tukker B.V. – dhr. L.H. Terpstra</i>	Postbus 50 Biltseweg 6	3240 AB 3735 MD	Middelharnis Bosch en Duin
11.	M.J.H. Philippens namens Stichting Lommerlust	Utrechtseweg 69	3704 HB	Zeist
12.	E.C. Berkouwer van Kennedy Van der Laan N.V. <i>namens mevrouw A.G. van den Berg-Gerritse</i>	Haarlemmerweg 333 Baarnseweg 1B	1051 LH	Amsterdam Bosch en Duin
13.	mevr. J. Kuiper-van den Berg	Ursulinenlaanm 25	1861 SM	Bergen
14.	Dhr G. van den Berg (nogmaals)	Idem nr. 9		
15.	L.G.M. Verwer	Douglaslaan 15	3735 ??	Bosch en Duin
16.	M.N. Visser van Stijl advocaten <i>namens familie Van Driel</i>	Postbus 9101 Douglaslaan 13	1006 AC 3735 LS	Amsterdam Bosch en Duin
17.	Ir. R.M.L. Zwijsen en drs. P.E. Meyer	Tolhuislaan 24	3734 GK	Den Dolder
18.	Dhr. J. Oudshoorn	Dolderseweg 45a	3735 KV	Bosch en Duin
19.	Familie Van den Hemel	Onbekend	Onbekend	onbekend



Gemeente Zeist

Onderwerp	: Mondelinge toelichting op zienswijze van mevr. A.G. van den Berg-Gerritse op ontwerpbestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord.	Blad 1
Datum	: 16 september 2011	
Organisatieonderdeel	: Publiek & Dienstverlening, Team Vergunningen	
Indiener	: Mevrouw mr. E.C. Berkouwer namens mevr. A.G. van den Berg-Gerritse	
Ontvanger	: Dhr. N.G. Geelkerken	

Namens mevrouw A.G. van den Berg-Gerritse is een uitgebreide zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord ingediend. In de zienswijze staat de wens deze mondeling toe te lichten, waartoe reclamant is uitgenodigd. Reclamant is aanwezig, bijgestaan door haar advocaat en één van haar zoons.

Mevrouw Berkouwer geeft aan, dat zij graag wilde inspreken bij de behandeling van dit plan door de raad of raadscommissie. Daarop was de wens in de schriftelijke zienswijze gericht, maar nu zij de kans heeft ambtelijk gehoord te worden, maakt zij daar graag gebruik van.

Zij licht toe, dat er intensief overleg is geweest tussen reclamant, de ontwikkelaar van het door haar voorgenomen bouwplan op dit perceel en de gemeente. Daarbij heeft de gemeente aangegeven akkoord te gaan met de bouw van 3 woningen op het perceel Baarnseweg 1b. Zij verwijst daarbij naar de bijlagen bij haar schriftelijke zienswijze. Daarom is zij verbaasd over de plotselinge wijziging in het beleid van de gemeente.

Reclamant stelt, dat haar zienswijze betrekking heeft op het perceel Baarnseweg 1b, maar overweegt, dat het ontwerpplan voor dit perceel blijkbaar niet los gezien kan worden van het ontwerpplan voor het perceel Baarnseweg 1e. De gemeente bevestigt dit. Reclamant wijst er op, dat de lokale groenstructuur beter in stand blijft, wanneer het perceel 1e niet bebouwd wordt. Vervolgens vraagt zij de gemeente om nader toe te lichten waarom de keuze gemaakt is, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is gemaakt.

De gemeente legt uit, dat op pagina 63 en 64 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht wordt waarom gekozen is voor het planologische regime, zoals op de plankaar van het ontwerp is weergegeven. De volgende redenering heeft daaraan ten grondslag gelegen.

De plankaar van het vigerende bestemmingsplan “Bosch en Duin e.o.” geeft slechts één bouwblok aan op de percelen Baarnseweg 1a tot en met 1e. Binnen dit bouwblok zijn 3 woningen toegestaan. Echter, in het vigerende plan worden locaties waar een nieuwe woning opgericht mag worden aangeduid met een sterretje. Het ontbreken van sterretjes in dit bouwblok betekent, dat op de Baarnseweg 1a tot en met 1e geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. De aanduidingen op de kaart moeten dus zo begrepen worden, dat de bestaande drie woningen positief bestemd worden. Het staat niet ter discussie, dat ten tijde van het vaststellen van het vigerende plan geen drie woningen aanwezig waren binnen het bouwblok. De aanduidingen op de kaart betreffen daarom een kennelijke fout. Die conclusie wordt nog eens onderstreept door het gegeven, dat het aangegeven bouwblok deels de vorm heeft van de bestaande woning op perceel 1b, maar dat deze vorm ten oosten van de bestaande woning is ingetekend. Het bouwvlak was kennelijk dus bedoeld verder naar het westen te liggen, dus in de richting van perceel 1e.

De gemeente heeft bij het opstellen van het voorliggende ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord gemeend, dat geen rechten kunnen worden ontleend aan de aanduidingen op een plankaar, wanneer die aanduidingen, tezamen met de feitelijke situatie, zoals die niet ter discussie staat, een kennelijke fout betreffen. Vervolgens is beredeneerd, dat zowel nu als ten tijde van het

Vergadering : Zienswijze mevrouw Van den Berg-Gerritse
Vergaderdatum : 16 - 9 - 2011

opstellen van het vigerende plan “Bosch en Duin e.o.” het beleid van de gemeente er op was gericht om de bestaande bebouwing positief te bestemmen en geen nieuwe bouw mogelijkheden te creëren.

Nadat geconcludeerd was, dat het plan “Bosch en Duin e.o.” poogde “drie bestaande woningen” positief te bestemmen en dat het bijbehorende bouwvlak verkeerd was ingetekend, moest worden aangenomen, dat getracht was de drie laatst overgebleven wagons positief te bestemmen. Dat waren, zoals in het ontwerpplan toegelicht is, de percelen 1b, 1c en 1e, waarbij voor de toekomstige gebouwen op 1c en 1e een maximum inhoudsmaat is opgenomen, conform provinciaal beleid voor voormalige noodwoningen. Overwogen is, dat deze beperking niet meer opgelegd kan worden ten aanzien van het pand op perceel 1b, nu dit al vele jaren een grotere grootte heeft en al die tijd continue bewoond is geweest.

Reclamant is niet volledig bekend met de bedoelde aanduiding in de vorm van een sterretje, zoals die op de plankaart van het vigerende plan “Bosch en Duin e.o.” zou moeten staan, maar vraagt waar in de regels van dat plan exact staat, dat zonder zo’n aanduiding inderdaad niet gebouwd mag worden. Zij is van mening, dat het bouwen van een nieuwe woning, ongeacht de bedoeling destijds van het plan, niet door de regels wordt verboden, indien het aangeduide maximum aantal woningen binnen het bouwblok nog niet bereikt is. De gemeente zegt toe per mail terug te komen op deze vraag en voegt daaraan toe, dat indien de stelling van reclamant juist zou zijn, die van doorslaggevend belang kan zijn voor de bestemming van deze percelen, gelet op bovenstaande redenering.

Vervolgens wijst reclamant op het vertrouwensbeginsel en dat zij er op mocht vertrouwen, dat op de percelen 1a tot en met 1d, het gedeelte, dat in eigendom is bij reclamant, drie bouwtitels zouden blijven bestaan. Ten aanzien van het perceel 1e en het vertrouwensbeginsel wijst zij er op, dat het perceel 1e recent van eigenaar is gewisseld. Reclamant wijst er op, dat het bedrag waarvoor het perceel van eigenaar is gewisseld zodanig laag is, dat dit bedrag uitsluitend redelijk is, indien het perceel geen bouwgrond betreft. De nieuwe eigenaar, familie van reclamant en ook mede-eigenaar van de percelen 1a tot en met 1d, kan daarom geen beroep doen op het vertrouwensbeginsel ten aanzien van een eventuele bouwtitel op het perceel 1e.

De gemeente stelt, dat noch de eigendomssituatie, noch het bedrag dat gemoeid is met de verkoop van het perceel 1e van belang is voor de bestemming van deze percelen. Daarnaast zegt de gemeente op de hoogte te zijn van de situatie. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpplan is informeel gesproken met de nieuwe eigenaar van het perceel 1e. Tijdens dat gesprek gaf hij aan geen zienswijzen in te zullen dienen, omdat hij zich geheel kon vinden in het ontwerpplan. Wel besprak hij de situatie, lichtte hij toe, dat de zienswijzen van zijn familieleden niet zijn zienswijzen zouden zijn en vertelde daarbij ook de omstandigheden waaronder de recente overdracht van de grond tot stand is gekomen en dat daar een relatief laag bedrag mee gemoeid was, wat door de omstandigheden tot stand is gekomen.

Tenslotte wijst reclamant nog op bijlage 6 bij de schriftelijk ingediende zienswijze. Ook hieruit zou blijken, dat reclamant mag vertrouwen op de rechten tot het bouwen van drie woningen. En ten overvloede wijst reclamant er op, dat de provincie ook geen voorstander is van het bebouwen van het perceel 1e.

Niks meer aan de orde zijnde, wordt het gesprek beëindigd.