

Nota van Zienswijzen

Nota van Wijzigingen

Bestemmingsplan 'Hart van Austerlitz'

NL.IMRO.0355.BPHartAusterlitz-VS01

Opdrachtgever: Gemeente Zeist
Het rond 1
37011 HS Zeist

Versienummer: 1.0

Datum: 31 oktober 2017

Auteur: ing. B.M. van den Haak

Controle: drs. ing. E.J. Scheer

Paraaf: _____

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

1. Nota van Zienswijzen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 'Hart van Austerlitz'

Inleiding

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Schoolweg en de Schooldwarsweg. Bij de beoogde herontwikkeling blijft het bestaande dorpshuis deels behouden. De overige bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt. De school en peuterspeelzaal worden teruggebouwd in een multifunctioneel gebouw, waarin ook een nieuwe vleugel voor het dorpshuis komt. Op de verdiepingen worden 25 (zorg)appartementen in de kap van het gebouw voorzien. Los van het centrale gebouw worden patiowoningen en starters-woningen gerealiseerd. In totaal worden 40 nieuwe woningen gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hart van Austerlitz' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPHartAusterlitz-ON01) heeft, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van donderdag 15 juni gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen in de publiekshal van de gemeente Zeist en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en via www.zeist.nl/bestemmingsplannen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is door de volgende 3 (rechts)personen zienswijzen naar voren gebracht:

Nr.	Naam	Adres	Datum dagtekening	Datum ontvangst
1	Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (hierna: SMZ)	Kometenlaan 70, 3721JV Bilthoven	17 juli 2017	24 juli 2017
2	Reclamant 1	X	21 juli 2017	25 juli 2017
3	Reclamant 2	X	26 juli 2017	onbekend

De reacties van particulieren zijn geanonimiseerd en staan aangeduid als reclamant. De reacties van rechtspersonen (bedrijven of instellingen) zijn niet geanonimiseerd. De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen ook aan de overige door de Awb gestelde eisen, zodat alle drie ontvankelijk zijn.

Op de hierna volgende pagina's zijn de ingekomen zienswijze per (rechts)persoon samengevat en voorzien van een beantwoording. Per (rechts)persoon wordt geconcludeerd of de zienswijze al dan niet leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

ziens wijze	deel- onder- der- werp	(verkorte) weergave zijns wijze	reactie	aanpassing bestem- mingsplan
STICHTING MILIEUZORG ZEIST E.O. (SMZ)				
1	1	Het beoogd aantal woningen (40 wooneenheden) wijkt af van eerdere kaders van de raad (35 wooneenheden).	De raad heeft in 'Dorpsplan Austerlitz 2010-2025 op hoofdlijnen' een visie voor de toekomst van Austerlitz vastgelegd. In deze visie is een voorlopig woningbouwprogramma opgenomen, waarin voor het centrumgebied 35 wooneenheden waren bedacht. In het GONS-traject is het voorlopige plan in samenwerking met Austerlitz Zorgt nader uitgewerkt. Het woningbouwprogramma is daarbij verruimd en op andere wijze gedifferentieerd. De middelduur grondgebonden woningen zijn vervallen en daarvoor zijn extra woningen in het goedkope (huur)segment teruggebracht. Daarnaast heeft de gemeente aangrenzende gronden verworven, waardoor het plangebied van de betreffende locatie is vergroot is ten opzichte van het plangebied waar in de toekomstvisie van Austerlitz is uitgegaan. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan een aanvullend programma te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.	Nee.
1	2	Het is onduidelijk wat de planvorming betekent voor het groene karakter van het gebied en dan in het bijzonder de bomen en ecologische waarden voor bepaalde beschermde soorten, waaronder vleermuizen. Bovendien ontbreekt een inventarisatie van (kwalitatief waardevolle) bomen, waardoor niet kan worden bepaald wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft op de bomenstructuur. Ondanks dat wordt aangegeven de bestaande groenstructuur langs de Schoolweg te behouden, is onduidelijk of er bo-	Een inventarisatie van de bestaande bomen in het openbaar gebied is als paragraaf 2.1.5 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Indien het noodzakelijk blijkt bomen te kappen, dient in de navolgende fase (aanvraag voor omgevingsvergunning) een Boom Effect Analyse (BEA) te worden uitgevoerd, zodat de kwaliteit en waarde van de bomen kan worden vastgesteld. Op basis van de BEA kan worden beoordeeld of een kapvergunning op basis van de 'Bomenverordening Zeist 2016' kan worden afgegeven.	Ja, paragraaf 2.1.5 is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is het bestemmingsvlak

		men (moeten) worden gekapt. Daarnaast komen binnen het plangebied enkele waardevolle bomen voor, waarvan het onduidelijk is of deze behouden blijven.	Daarnaast wordt in deze fase bepaald of de eventuele kap van bomen (negatieve) gevolgen heeft voor de ecologische en/of cultuurhistorische waarden van het gebied. In dit kader zal tevens worden beoordeeld of een ontheffing van de Wet natuurbescherming (t.b.v. vleermuizen) noodzakelijk is. De gemeente hecht waarde aan de bestaande bomenstructuur in Austerlitz. Het uitgangspunt is deze bomen te behouden en uitsluitend binnen het plangebied bomen te kappen, indien dit noodzakelijk blijkt voor de realisatie van de nieuwbouw. Op basis van de bomenverordening mogen bomen in de nabijheid van gebouwen (binnen 5 meter) worden gekapt. Om deze reden is de positionering van het beoogde schoolgebouw aangepast en is de begrenzing van de bestemming 'Maatschappelijk' teruggedraaid t.o.v. de naastgelegen bomenrij. Het gebouw behoudt in de toekomstige situatie een grotere onderlinge afstand dan waar in het ontwerpbestemmingsplan sprake van was. Door toepassing van een minimale tussenruimte van 5 meter tussen het hart van de bomen langs de Schoolweg en de toekomstige bebouwing, kunnen de betreffende bomen niet zonder meer worden gekapt.	(t.o.v. de bomenrij) gedeeltelijk teruggedraaid.
1	3	De bestaande bomen maken deel uit van het foerageergebied voor vleermuizen. Afhankelijk van het aantal en het soort bomen dat eventueel wordt gekapt, moet worden bepaald of de functie van het gebied als foerageergebied in dat geval in tact blijft. Indien er verstoring plaatsvindt, moet mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.	De reactie van SMZ is correct. Indien alle bomen binnen het plangebied worden gekapt, dient te worden afgewogen of een ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Vooralsnog is het niet het uitgangspunt alle bomen binnen het plangebied te kappen.	Nee.

1	4	Zienswijze 1.2 hangt samen met de realisatie van (dubbel)parkeren in de openbare ruimte, waardoor een bepaalde extra druk op de openbare ruimte zal ontstaan. Het is onduidelijk waar deze parkeerplaatsen zijn bedacht en wat dit betekent voor het groen. Bovendien wordt in de berekening van de parkeerbehoefte geen of nauwelijks rekening gehouden met het dorpshuis. Daarnaast betwijfelt SMZ of het dorpshuis zich uitsluitend beperkt tot een lokale voorziening. Ook is het onduidelijk of aan de zijde van de Schooldwarsweg parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	De bestaande parkeerplaatsen aan de zijde van de Schooldwarsweg blijven, indien mogelijk, behouden. Gezien de beschikbare ruimte in het plangebied, gaat de gemeente ervan uit dat voldoende mogelijkheden voorradig zijn om een toereikend parkeerprogramma te realiseren. Bovendien is in het plan extra ruimte voor parkeerplaatsen gereserveerd: het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' is onderverdeeld in een gedeelte met, en een gedeelte zonder bouwvlak. Voor het gedeelte zonder bouwvlak geldt dat deze ruimte eventueel kan worden ingezet als parkeervoorziening. De gemeente heeft de voorkeur deze ruimte uitsluitend ten behoeve van parkeren te benutten indien dit planologisch, dan wel in de praktijk noodzakelijk blijkt. Het uitgangspunt is dat het realiseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen en/of anders in te zetten buitenruimte voor de bestemming 'Maatschappelijk'. Naar aanleiding van de zienswijze is de berekening van de parkeerbehoefte nogmaals opgesteld. In deze berekening zijn de nieuw toegevoegde functies in kaart gebracht en afgewogen t.o.v. het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Deze wijziging is doorgevoerd, aangezien de oppervlakte en activiteiten van het dorpshuis (nagenoeg) niet wijzigen en zodoende ook geen grotere parkeerbelasting vanuit het dorpshuis te verwachten is. In paragraaf 4.4.3 is een <u>voorlopige</u> intekening van de parkeerplaatsen aan toegevoegd.	Ja, paragraaf 4.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.
1	5	De waardevolle groenstructuur aan de Schoolweg heeft in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Verkeer' en	Het planologisch regime ter plaatse van de bomenrij aan de Schoolweg wijzigt, in vergelijking met de huidige planolo-	Nee.

		dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekregen. SMZ vraagt zich af waarom niet is gekozen voor een positieve bestemming, ter bescherming van de ecologische en cultuurhistorische waarden. Hetzelfde geldt voor waardevolle groenstructuur binnen het plangebied.	gische situatie, niet. In het bestemmingsplan is ter plaatse van de Schoolweg gekozen voor behoud van de bestemming 'Verkeer' en dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', aangezien binnen deze bestemming en dubbelbestemming zowel groenvoorzieningen als parkeervoorzieningen zijn toegestaan én de instandhouding van cultuurhistorische waarden van toepassing is. Hiermee wordt de monumentale bomenstructuur voldoende beschermd. De gemeente ziet op basis van deze zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.	
1	6	SMZ betwist of een hoogte van 3 bouwlagen (ter plaatse van de Schoolweg) binnen Austerlitz als passend kan worden beschouwd. SMZ betwist of een bouwhoogte van 12 meter in overeenstemming is met de Welstandnota 2010 en citeert: "bij nieuwe invullingen er een samenhang dient te zijn met de bestaande omgeving". Daarnaast verwacht SMZ dat een dergelijke bouwhoogte afbreuk doet aan de gemeentelijke Monumentale groenstructuren aan de Schoolweg.	De bestaande bebouwing in Austerlitz bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw van één bouwlaag met een kap. In het centrum van Austerlitz zijn accenten en afwijkende bouwvormen toegepast, waaronder platte daken en afwijkende bouwhoogten. Daarnaast zijn in het centrum van Austerlitz ook andersoortige functies dan woningbouw aanwezig. De gemeente is van mening dat deze functies zich tot op zekere hoogte mogen onderscheiden van de reguliere woningbouwstijl. In de reactie van SMZ wordt verwezen naar de toegestane bouwhoogte van de maatschappelijke functie met gestapelde appartementen. De gemeente beschouwt het beoogde ontwerp, dat in relatie tot bebouwing in de omgeving een relatief groter volume kent, als acceptabel in de omgeving. De samenhang met de omliggende bebouwing raakt hiermee niet uit balans, aangezien de beoogde bouwstijl als passend en herkenbaar binnen de kern van Austerlitz wordt beschouwd. Het contrast tussen het beoogde bouwwerk en de groene omgeving, is daarmee beperkt. In de verdere uitwerking van het plan zal aandacht worden besteed aan	Nee.

			het kleur- en materiaalgebruik van het gebouw. De welstandscriteria voor nieuwe woningen in Austerlitz staan vermeld in de Welstandsnota 2010 van de gemeente Zeist (pag.163-164). In voorliggend geval is sprake van een maatschappelijke voorziening, gecombineerd met gestapelde appartementen. De Welstandnota kent hiervoor geen specifieke criteria. Het ontwerp wordt in dit kader individueel beoordeeld.	
1	7	In het kader van de Brede Milieuvisie stelt SMZ voor gasloze nieuwbouw voor.	De gemeente ambieert nieuwbouw zonder aardgasaansluitingen. Echter wordt per nieuwe ontwikkeling afgewogen of een gasloze woningen (financieel) haalbaar zijn en kan hier gemotiveerd van worden afgeweken. In voorliggend bestemmingsplan worden uitsluitend woningen in het goedkope segment gerealiseerd. In de verdere planuitwerking zal worden onderzocht of gasloze grondgebonden woningen haalbaar zijn. Voor wat betreft de gestapelde bouw is het realiseren van gasloze appartementen niet haalbaar gebleken.	Nee.
1	8	Een 'Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie' en 'Natuurinclusief ontwerpen' zijn twee van de pijlers van de Brede Milieuvisie. SMZ wenst nader inzicht in het aantal te verwijderen bomen, zodat kan worden bepaald wat dit betekent voor de kwaliteiten van het gebied.	Een van de pijlers van de Brede Milieuvisie is het waarborgen en versterken van een 'levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie'. De toekomstvisie en kansen ten aanzien van deze pijler zijn beschreven om de doelstelling van een met groen dooraderd Zeist centraal te stellen. De gemeente wil onder meer inzetten op het verdere herstel van ecologische relaties, zodat groen in de gemeente een factor van identiteit en imago blijft. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is uitsluitend binnen het plangebied de noodzakelijke bomen te kappen. Een	Nee.

			tweede uitgangspunt is de waardevolle bomenstructuur in de directe omgeving van het plangebied te behouden. De waardevolle bomenstructuur aan de Schoolweg is middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' beschermd en wordt door de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Voor verdere beantwoording, zie zienswijze 1.2.	
1	9	Ten aanzien van de opgenomen bouwhoogte stelt SMZ dat aanvullende bepalingen (zoals een hellingshoek van het dak) in de regels moeten worden opgenomen, zodat een gewenste beeldkwaliteit is gewaarborgd (en het bijvoorbeeld niet mogelijk is een stijl dak te realiseren).	In de regels van het bestemmingsplan is geen bepaling ten aanzien van de hellingshoek opgenomen, zodat in de planuitwerking enige flexibiliteit wordt behouden voor de uitwerking van het ontwerp. De gemeente wenst vast te houden aan het schetsontwerp en zegt toe te voorkomen dat ter plaatse van de appartementen een afwijkende bouwstijl wordt toegepast.	Nee.
1	10	Conform artikel 11 van de regels mag een bouwvlak worden vergroot, indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. SMZ is van mening dat de positionering van parkeerplaatsen moet worden vastgelegd, zodat dit in later stadium niet alsnog ten koste gaat van bestaande bomen.	Het betreffende artikel maakt het niet mogelijk dat een bouwvlak kan worden vergroot. Het artikel is erop gericht dat wanneer conform de regels van het bestemmingsplan nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, bij de aanvraag voor omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de gemeentelijke parkeerbeleidsnota. Op basis van die toetsing wordt de bijhorende parkeerbehoefte bepaald. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan deze parkeerbeleidsnota, zodat ten allen tijde wordt voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen. In paragraaf 4.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de voorlopige positionering van parkeerplaatsen (zie tevens beantwoording zienswijze 1.4).	Nee.
1	11	Conform artikel 11.1 is het mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'sba-okt' een onderkeldering met een diepte van vijf meter te realiseren. SMZ is van mening dat de effecten van deze bepaling op de grondwateronttrekking in kaart moeten worden gebracht.	In het kader van functioneel ruimtegebruik en levensloopbestendigheid is ervoor gekozen de planologische mogelijkheid tot ondergrondse bebouwing op te nemen. Hiermee wordt aan de te vestigen functies additionele ruimte geboden, zonder dat dit een zichtbare vergroting van het bouw-	Nee.

			volume tot gevolg heeft. Daarnaast beschouwt de gemeente het vergroten van deze mogelijkheden ten opzichte van het geldende regime als beperkt: op basis van het vigerende bestemmingsplan is het reeds toegestaan ondergrondse bouwwerken te realiseren tot maximaal 4 meter onder peil. mogelijk tot 4 meter ondergronds Gezien de grondwaterstand in Austerlitz, levert dit geen negatieve effecten.	
RECLAMANT 1				
2	1	Het verdwijnen van het autobedrijf en het invoeren van een 15 km/u-zone ter plaatse van de Schoolweg worden als positief ervaren, maar de toename aan verkeer in combinatie met de realisatie van Austerlitz Noord, zorgen voor een slechtere verkeersveiligheid. Reclamant 1 hoopte dat voorliggend bestemmingsplan hier een oplossing voor zou bieden. De constatering dat de ontsluitingen van eerdere uitbreidingsplannen geen belemmeringen hebben opgeleverd is te kort door de bocht.	De toekomstige bewoners van de ontwikkeling 'Austerlitz Noord' zullen via de Hubertweg en de Weideweg worden ontsloten op de Oude Postweg. Deze toename zorgt weliswaar voor een intensivering van verkeersbewegingen op de Oude Postweg, maar de gevolgen van deze ontwikkeling op de Schoolweg/ Schooldwarsweg zijn beperkt. Voorliggende ontwikkeling zorgt ter plaatse van de Schoolweg/ Schooldwarsweg voor een beperkte intensivering van het aantal verkeersbewegingen. De extra verkeersbewegingen zullen zich verplaatsen via Dorpsplein, Wellingtonweg en Weideweg in de richting van de Oude Postweg. Aangezien de extra verkeersbewegingen zich zullen verspreiden over het gebied en er sprake is van een geringe toename aan verkeersbewegingen, zijn de effecten op straatniveau beperkt. De toename aan verkeersgeneratie zal door voorliggende ontwikkeling niet leiden tot significant negatieve effecten op de verkeerssituatie De gemeente is voornemens om de verkeerssituatie in de nabije toekomst te onderzoeken en indien noodzakelijk maatregelen treffen. Het voorliggende bestemmingsplan staat eventuele aanpassingen in het openbaar gebied, de	Nee.

			verkeersstructuur en/of het wegprofiel niet in de weg.	
2	2	Onduidelijk is of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In de huidige situatie is reeds sprake van een hoge parkeerdruk. Te meer omdat er in het Austerlitzse verenigingsleven veel deelname is van buitenaf. Daarnaast zijn de populariteit van Restaurant Het Plein, het wegvallen van de openbaar vervoersverbinding en de capaciteit van het dorps huis, factoren die zorgen voor een hoge parkeerdruk. De huidige situatie biedt slechts beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.	In zienswijze 1.4 wordt een reactie gegeven op de (toekomstige) parkeerbehoefte. Na realisatie en in gebruikname van de beoogde woningen en overige functies, zal de gemeente evalueren of de realisatie van extra parkeerplaatsen (waar in het plan ruimte voor is gereserveerd) noodzakelijk is (zie tevens beantwoording zienswijze 1.4).	Nee.
2	3	Is het gezien de bestaande parkeerdruk, mogelijk de eigenaar van Huize Meyenhage te verplichten voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te laten realiseren?	De gemeente kan de eigenaar van Huize Meyenhage hiertoe niet verplichten, maar wil zich wel inspannen hiertoe met de eigenaar over in gesprek te geraken.	Nee.
2	4	Het ingevoegde schetsontwerp is misleidend, aangezien er ogenschijnlijk meer bomen en buitenactiviteiten plaatsvinden dan waar in realiteit sprake van zal zijn.	Het schetsontwerp betreft een conceptuitwerking van de toekomstige bebouwing. De uitwerking is primair gericht op een conceptuele weergave van de toekomstige bebouwing. De gemeente onderkent dat het misleidend kan zijn in het geval omgevingselementen op detailniveau onjuist zijn ingetekend, maar benadrukt dat het schetsontwerp uitsluitend is toegevoegd om een conceptmatig doorzicht van de toekomstige situatie te geven.	Nee.
2	5	Het beoogd aantal woningen (40 wooneenheden) wijkt af van eerdere kaders van de raad (35 wooneenheden). Reclamant 1 stelt dat de starterswoningen beter in het plangebied van Austerlitz Noord kunnen worden gerealiseerd, zodat binnen voorliggend bestemmingsplan meer groen kan worden behouden. Reclamant 1 beschouwt het toevoegen van starterswoningen als een mogelijke poging om een noodzakelijke bijdrage te leveren aan de financiering van de bouwplannen.	Het verschil in aantal wooneenheden is beantwoord in zienswijze 1.1. Daarbij onderstreept de gemeente nogmaals de behoefte aan nieuwe woningen in de kern Austerlitz. Ten behoeve van de vitaliteit van het dorp en de levensvatbaarheid van voorzieningen, is het noodzakelijk nieuwe woningen te realiseren. De afwijking van het woningbouwprogramma ten opzichte van het voorlopige woningbouwprogramma beschouwt de gemeente als een beperkte toename. Daarnaast wijst de gemeente erop dat het plangebied is omge-	Nee.

			ven van een waardevolle groenstructuur. In het kader van algemeen belang kiest de gemeente voor een uitwerking met enkele aanvullende woningen, zodat meer mensen kunnen worden voorzien in een gewenste woonbehoefte. Bovendien zijn starterswoningen zeer schaars beschikbaar en stelt de gemeente hoge prioriteit aan het realiseren van nieuw woningaanbod in deze categorie.	
2	6	Met het sluiten van de Katholieke kerk, zal het oude verenigingsgebouw een nieuwe bestemming moeten verkrijgen. Dit pand, inclusief de bijgelegen grondstrook aan het Dorpsplein, zijn niet betrokken in de planvorming. Reclamant 1 adviseert, in het kader van de herinrichting van het centrum van Austerlitz, de gemeente hier op korte termijn aandacht aan te besteden.	De betreffende locatie valt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De gemeente neemt het advies van reclamant 1 ter harte en zal dit bij een eventueel herinrichtingsplan van het centrum van Austerlitz bestuderen.	Nee.
2	7	Reclamant 1 geeft aan dat door een grondtransactie in het verleden, een groenstrook tussen de woning van reclamant 1 en het terrein van de kleuterschool is ontstaan. In de voorgenomen plannen wordt deze groenstrook volledig ingezet ten behoeve van nieuwbouw en bijhorende verharding. Reclamant 1 gaat ervan uit dat een voor deze groenstrook geen kapvergunning wordt afgegeven, aangezien in het verleden voor reclamant 1 en het dorpshuisbestuur een kapvergunningen zijn geweigerd..	Op de Groene Kaart heeft de gemeente Zeist vastgelegd in welke delen van Zeist wel of geen kapvergunning hoeft te worden aangevraagd. Voor een deel van het plangebied hoeft geen vergunning te worden aangevraagd voor de kap van bomen. Voor de bomen waar wel een vergunning voor is benodigd, dient op basis van de 'Bomenverordening Zeist 2016' worden bepaald of aan de voorwaarden kan worden voldaan en een kapvergunning kan worden verleend. Zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 1.2, zal de toekomstige bebouwing in het vastgestelde bestemmingsplan iets van de Schoolweg worden teruggelegd, om te voorkomen dat de bomen op basis van de bomenverordening mogen worden gekapt.	Nee.
2	8	Reclamant 1 maakt bezwaar tegen nieuwbouw met een	De realisatie van een bouwblok van twee lagen met een kap	Nee.

		maximale bouwhoogte van 10 meter op de noordoostelijke perceelsgrens. Vanuit historisch perspectief en gevoerde gesprekken (in 1973 - 1975) zou het voorgenomen plan door de gemeente en de welstandscommissie als niet gewenst worden beschouwd. Reclamant 1 verlangt vasthoudendheid aan deze visie en verlangt een minimale afstand tot de perceelsgrens van 5 meter, waarmee de groenstrook deels behouden blijft, en een verlaging van de beoogde nieuwbouw tot maximaal twee woonlagen.	wordt, gezien de centrale ligging, beschouwd als passend in de bestaande omgeving. De gemeente is van mening dat de beoogde woningen passen binnen de welstandscriteria voor nieuwe woningen conform de Welstandsnota 2010 van de gemeente Zeist (pag.163-164). Zowel in het vigerende bestemmingsplan 'Austerlitz – Zeisterbossen' als het voorliggende bestemmingsplan 'Hart van Austerlitz' zijn geen regels opgenomen met betrekking tot een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor gelden in algemeenheid geen beperkingen ten aanzien van de positionering van de bouwvlakken in relatie tot de zijdelingse perceelsgrens. Om binnen het relatief beperkt grondgebied een programma van 40 woningen met bijhorende voorzieningen in te passen, is het stapelen van woningen en het toepassen van een relatief hogere verkavelingsdichtheid onontkoombaar. De toekomstige woningen dienen via een nieuwe weg te worden ontsloten op de Schoolweg en de Schooldwarsweg. Hierdoor is de resterende ruimte beperkt en kunnen vanuit kwalitatief oogpunt maximaal 10 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In de verkaveling vinden de kavels van de grondgebonden woningen aansluiting op de buitengrenzen van het plangebied. Uitsluitend aan de noordzijde van het plangebied resulteert dit tot de realisatie van een hoofdbouw op de perceelsgrens. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld onder welke voorwaarden een raam in de zijgevel mag worden aangebracht. In het geval een woning op minimaal twee meter van de zijde-	
--	--	--	---	--

			lingse perceelsgrens is gepositioneerd, mag in de zijmuur een raam worden gerealiseerd. In voorliggend geval is sprake van een afstand kleiner dan twee meter, waardoor de zijmuur als een blinde muur dient te worden uitgevoerd. Hierdoor worden de naastgelegen percelen ten aanzien van het aspect privacy beschermd.	
RECLAMANT 2				
3	1	Reclamant 2 geeft aan dat de bijlagen van de toelichting geen betrekking hebben op het voorliggende bestemmingsplan, maar op bestemmingsplan 'Austerlitz Noord'. Reclamant 2 verlangt een aanpassing.	De bijlagen met betrekking tot de aspecten ecologie en archeologie zijn aangepast.	Ja, de geactualiseerde onderzoeken (archeologie en ecologie) zijn vervangen en paragraaf 4.2 en 5.2 van de toelichting zijn aangepast.
3	2	Het bestemmingsplan bevat geen duidelijk plan m.b.t. de afwikkeling van het verkeer rondom deze ontwikkeling. Reclamant 2 verlangt een nadere onderbouwing.	Het is een juiste constatering dat de beoogde ontwikkeling geen maatregelen behelst voor de verkeersafwikkeling in het gebied. In het voorgenomen plan wordt uitsluitend een nieuwe verbindingsweg tussen de Schoolweg en de School-dewarsweg gerealiseerd. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte in kaart gebracht. Voor wat betreft de verkeersgeneratie geldt een beperkte toename, die qua intensiteit acceptabel en inpasbaar is in het bestaande gebied. Dat wil zeggen dat het ten behoeve van voorliggende ontwikkeling niet noodzakelijk is verkeerskundige maatregelen te treffen. Het definitief benodigd aan-	Nee.

			tal parkeerplaatsen wordt bij de aanvraag voor omgevingsvergunning bepaald. In het bestemmingsplan is aangetoond dat hiervoor voldoende ruimte beschikbaar is. Voor de beantwoording wordt tevens verwezen naar zienswijze 2.1.	
3	3	Een bomeninventarisatie of –analyse ontbreekt. Onduidelijk is, mede gezien het hoger aantal beoogde woningen dan afgesproken, of (historische) bomen moeten worden gekapt en of dit ten koste zal gaan van de historische as van de Schoolweg.	In het bestemmingsplan is een bomeninventarisatie opgenomen. Voor wat betreft de historische bomenrij aan de Schoolweg, wordt verwezen naar de beantwoording in zienswijze 1.2 en 1.4.	Ja, paragraaf 2.1.5 is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
3	4	De beoogde woningen worden voor specifieke doelgroepen in de markt gezet. Reclamant 2 is van mening dat een ‘eerlijkere’ verdeling kan worden gemaakt en ziet in het plan graag meer sociale starters- en gezinswoningen of woningen voor statushouders terug dan op dit moment is beoogd.	In het voorliggende plan zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen mogelijk gemaakt. De samenstelling van de woningtypologie en bijhorende doelgroep is tot stand gekomen in samenspraak met Austerlitz Zorgt. De gemeente is van mening dat zowel qua woningtypologie als beoogde eindgebruikers voldoende diversiteit wordt geboden en het programma bovendien in lijn is met de gemeentelijke ambities. Ondanks dat de gemeente voornemens is ter plaatse woningen te realiseren voor starters en senioren, kan een bestemmingsplan geen restricties stellen wat betreft eindgebruikers.	Nee.
3	5	Reclamant 2 is ontevreden over de wijze waarop het GONS-traject is vormgegeven. De inbreng van bewoners is niet herkenbaar in het eindresultaat en de ambtelijke ondersteuning ondermaats.	De gemeentelijke ambitie van een GONS-traject is om de inbreng van omwonenden, indien mogelijk, mee te nemen in de planvorming en te vertalen in het ontwerp. In het doorlopen GONS-traject is ervoor gekozen betrokkenen een stem uit te laten brengen op diverse ontwerpen. De meerderheid heeft daarbij hun voorkeur uitgesproken over het schetsont-	Nee.

			werp van DP6 Architectuurstudio. Daarbij merkt de gemeente op dat het in de praktijk niet altijd mogelijk blijkt om de voorkeuren van alle betrokkenen mee te nemen in de planvorming, waardoor in de regel niet iedereen tevreden kan worden gesteld. Desondanks betreurt de gemeente dat reclamant 2, ondanks de geboden participatieruimte, het GONS-traject als teleurstellend heeft ervaren.	
--	--	--	---	--

2. Nota van Wijzigingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen doorgevoerd. In onderstaande tabellen zijn de wijzigingen per plandeel opgesomd en waar nodig toegelicht.

Toelichting

Hst./Par.	Wijziging
Algemeen	In het bestemmingsplan zijn diverse aanpassingen gedaan van ondergeschikt belang. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijke consequenties (ambtelijke wijzigingen).
2.1.5	Paragraaf 'bomen' is toegevoegd.
4.2.2	Paragraaf is aangepast naar aanleiding van het inventariserend onderzoek archeologie (BAAC)
4.2.3	Conclusie van de paragraaf 'archeologie' is aangepast naar aanleiding van het inventariserend onderzoek archeologie (BAAC)
5.2.2	Paragraaf is aangepast naar aanleiding van opmerkingen Omgevingsdienst Regio Utrecht
5.6.2	Paragraaf 'akoestisch onderzoek' is aangepast naar aanleiding van opmerkingen Omgevingsdienst Regio Utrecht
8.2.3	Paragraaf is aangepast naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.
Bijlage 2, 3 en 4	Naamgeving bijlage 2 is aangepast. Bijlage 3 en 4 zijn toegevoegd.
Bijlage 7, 8 en 9	Archeologische onderzoeken m.b.t. 'Austerlitz Noord' zijn vervangen voor inventariserend onderzoek door BAAC (bijlage 7).

Regels

Artikel	Wijziging
1.41	Begripsbepaling 'para commerciële functies' toegevoegd
4.1 onder b en c	Nieuwe gebruiksmogelijkheden zijn toegevoegd.
4.2.3	4.2.3 lid e en f zijn toegevoegd t.b.v. de borging van geluidwerende voorzieningen
Artikel 8	Diverse aanpassingen (8.2.2 c, 8.4.1 a, 8.4.2 b, 8.4.2 f en 8.4.3 a) naar aanleiding van opmerkingen van Omgevingsdienst Regio Utrecht

Verbeelding

Bestemming	Wijziging
Maatschappelijk	De voorgevel aan de zijde van de Schoolweg is teruggelegd om de bomenstructuur aan de Schoolweg voldoende ruimte te kunnen bieden.
Maatschappelijk / Groen	Begrenzing maatschappelijk en groen (zijde Schooldwarsweg en entree nieuwe ontsluitingsweg) is aangepast.