

# **Nota van Zienswijzen**

## **Bestemmingsplan “Austerlitz Noord 1<sup>e</sup> herziening”**

Gemeente Zeist

Op 28 maart 2017 stelde de gemeenteraad van Zeist het bestemmingsplan “Austerlitz Noord” vast. Dit plan maakt de nieuwe woonwijk aan de noordrand van Austerlitz planologisch mogelijk, als onderdeel van de dorpsontwikkeling van Austerlitz. Inmiddels wordt er volop gebouwd aan deze nieuwe wijk.

Bij de vaststelling van het plan 'Austerlitz Noord' is extra aandacht besteed aan de realisatie van de nieuwe bosstrook tussen deze woonwijk en de bestaande camping in het bos ten oosten van Austerlitz. Daarover zijn goede afspraken gemaakt tussen de gemeente, de twee ontwikkelaars van het gebied en de camping zelf. De mogelijkheid om enkele extra woningen te realiseren stelt de ontwikkelaar financieel in staat om deze nieuwe bosstrook goed in te richten.

Daarom maakte een herziening van het bestemmingsplan onderdeel uit van de gemaakte afspraken. Deze herziening beoogt 9 extra woningen binnen de al vastgestelde bouwvlakken mogelijk te maken. Doordat de extra woningen binnen de bestaand bouwvlakken worden voorzien, kan het plan wel leiden tot enige verdichting, maar hoeft er geen extra grond voor deze woningen te worden gereserveerd.

### **1. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan voor deze herziening lag van 7 juni tot en met 19 juli 2018 ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal acht zienswijzen ontvangen, door reclamanten zelf en/of door een gemachtigde namens hen. Om privacy redenen wordt in deze nota, die op internet te vinden zal zijn, naar hen verwezen met “reclamant 1” tot en met “reclamant 8”.

De acht zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen ook voor het overige aan alle gestelde indieningsvereisten, zodat alle zienswijzen ontvankelijk zijn. Hierbij is rekening gehouden met het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening, waarin bepaald is, dat iedereen een zienswijze omtrent het bestemmingsplan naar voren kan brengen. Het feit dat reclamant 3 niet in de nabijheid van het plangebied woont, doet niet af aan de ontvankelijkheid van zijn zienswijze. Het feit, dat reclamanten 4, 5 en 6 wel al eigenaren zijn van hun respectievelijke percelen binnen het plangebied, maar nog niet ter plaatse wonen, doet ook niets af aan de ontvankelijkheid van hun zienswijzen.

De zienswijzen zijn in hun geheel betrokken bij de afwegingen, die ten grondslag liggen aan het besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan. Ook voor zover zaken niet expliciet in deze nota worden beschreven.

## **Leeswijzer**

De zienswijzen hebben allemaal betrekking op het perceel Weideweg 44. Echter, de zienswijzen kennen op verschillende punten tegenstrijdige wensen, uitgangspunten en argumentatie. Om die reden is ervoor gekozen om hieronder de verschillende, door reclamanten genoemde, thema's te beschrijven en daarbij te benoemen wat de standpunten van de verschillende reclamanten zijn. De zienswijzen worden dus niet apart per reclamant behandeld. De nota wordt afgesloten met een overzicht van de aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de zienswijzen.

## **2. De thema's**

De volgende thema's, die in de zienswijzen worden genoemd, dienen in deze nota te worden behandeld:

- De aankondiging van het plan,
- De geplaatste treinwagon op Weideweg 44,
- De aanpassing van de begrenzing van bestemmingen op Weideweg 44 en
- De aanpassing van de begrenzing van het bouwvlak op Weideweg 44.

### **2.1 De aankondiging van het plan**

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is, conform de wet- en regelgeving, op verschillende wijzen aangekondigd. Bij die aankondiging staat vermeld, dat het plan beoogt een beperkte intensivering van de nieuwe woonwijk Austerlitz Noord planologisch mogelijk te maken.

In de aankondiging wordt het perceel Weideweg 44 niet expliciet genoemd. Wel staat op de site van de gemeente vermeld, dat het plangebied aan de zuidkant iets is vergroot om de beoogde ontsluitingsweg, de Weideweg, planologisch beter mogelijk te maken. Dit betreft gronden, die tot het perceel Weideweg 44 behoorden.

Op verzoek van de eigenaar van het perceel Weideweg 44 is in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen vergroot, zodat de grenzen van de bestemming meer in één lijn met de omliggende bebouwing kwamen. Het is daarbij nooit de bedoeling geweest om een ingrijpende herinrichting van het perceel mogelijk te maken (zie paragraaf 2.3). De aanwijzing van het hoofdgebouw als monument maakt een ingrijpende wijziging

ook niet zonder meer mogelijk. Omdat deze aanpassing van ondergeschikt belang leek, is in de aankondiging weinig tot geen ruchtbaarheid aan deze aanpassing gegeven.

De hoeveelheid zienswijzen en de inhoud daarvan maken duidelijk, dat verschillende omwonenden deze aanpassing allerm minst ondergeschikt achten. De gemeente begrijpt dat zij zich misleid kunnen voelen en betreurt dat. Gelukkig heeft het gebrek aan aandacht voor dit perceel in de aankondiging er niet toe geleid, dat belanghebbende omwonenden deze voorgestelde aanpassing over het hoofd hebben gezien. Zij hebben gereageerd op het plan en in paragraaf 2.3 wordt besproken op welke wijze voorgesteld wordt om hun zienswijze te verwerken in het plan.

## **2.2 De treinwagon**

De aandacht voor het perceel Weideweg 44, de bestemmingsgrenzen op dit perceel en de eventueel daaruit voortvloeiende mogelijkheden voor (extra) bijgebouwen kunnen niet los gezien worden van de plaatsing, in april 2018, van een treinwagon op dit perceel door de eigenaren. Het college heeft geconstateerd, dat deze treinwagon zonder de benodigde vergunning is geplaatst en heeft de eigenaren in juli 2018 gesommeerd de treinwagon te verwijderen.

De handhavingszaak tegen de zonder vergunning geplaatste treinwagon staat los van de procedure voor onderhavige herziening van het bestemmingsplan. Hier wordt volstaan met de constatering, dat een ander bestuursorgaan bevoegd gezag is voor deze procedures: voor de handhavingszaak is het college bevoegd gezag, voor het bestemmingsplan is dat de raad. Hoewel beide procedures betrekking hebben op hetzelfde perceel, dienen zij toch los van elkaar gezien te worden.

Door een enkele reclamant is gesuggereerd, dat de herziening van het bestemmingsplan de plaatsing van de treinwagon zou legaliseren. Daar kan sowieso geen sprake van zijn. Om meerdere redenen. Ten eerste zou het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan een dergelijke uitbreiding van de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mogelijk maken.

Ten tweede blijft een nieuw bijgebouw op dit perceel vergunningplichtig vanwege de aanwijzing van het hoofdgebouw als monument. Een bestemmingsplan kan die aanwijzing niet veranderen. Nu de gemeentelijke monumentencommissie negatief geadviseerd heeft over de treinwagon in relatie tot het monument, is er dan ook geen sprake van legalisering van de treinwagon. In tegendeel, zoals reeds opgemerkt, loopt er een handhavingszaak tegen deze wagon en zijn de eigenaren gesommeerd om deze tijdig te verwijderen.

Bij bovenstaande is uitgegaan van het gebruik van de treinwagon als bijgebouw. Door verschillende reclamanten wordt melding gemaakt van een eventueel beoogd toekomstig gebruik van dit bijgebouw als bed & breakfast. Het gebruik van enig gebouw binnen de bestemming Wonen als bed & breakfast is in strijd met de bestemmingsregels en kan slechts worden toegestaan met een vergunning voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. Een dergelijke vergunning is niet aangevraagd en nu gesommeerd is om de treinwagon te verwijderen, behoeft dit punt geen verdere bespreking.

### **2.3 Aanpassing van de bestemmingsgrenzen**

In de vorige paragraaf is uitgelegd, dat het aanpassen van de begrenzing van de bestemming 'Wonen' op het perceel Weideweg 44 niet direct tot legalisatie kan leiden van de daar geplaatste treinwagon. Reclamant 1 en 2 merken terecht op, dat het aanpassen van de bestemmingsgrenzen van invloed kan zijn op de mogelijkheden om op diezelfde plaats in de toekomst een ander bijgebouw te plaatsen. Zeker wanneer de omvang van het bouwvlak zou worden aangepast, wat in de volgende paragraaf wordt besproken. De wens van de eigenaar om de bestemmingsgrenzen aan te passen komt deels ook voort uit de wens tot verruiming van de mogelijkheden voor een nieuw bijgebouw.

De gemeente volgt de zienswijze van reclamant 8, voor zover gesteld wordt, dat het monument op de Weideweg 44 te klein is voor volwaardige bewoning door een gezin. Aangezien de huidige bijgebouwen gebruikt worden ten behoeve van de woning, is het denkbaar dat op enig moment nog een extra bijgebouw van enige omvang op dit perceel wordt toegevoegd. Het is dan ook denkbaar dat de begrenzing van de bestemming Wonen op dit perceel in een zekere mate wordt aangepast.

Bovenstaande geldt ook voor de huidige bestemming Bos op het perceel Weideweg 44. Deze gronden zijn de afgelopen decennia gebruikt als paardenweide en dus niet als bos in gebruik geweest. Gelet op de geïsoleerde ligging van dit relatief kleine stukje grond, ligt het niet voor de hand, dat een bosje op dit perceel daadwerkelijk een grote bijdrage zou kunnen leveren aan de "instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden", waar het vigerende bestemmingsplan de gronden voor bestemd.

Aanpassing van de begrenzing van de verschillende bestemmingen op het perceel Weideweg 44 op enige termijn ligt dan ook voor de hand.

Echter, zoals reclamanten 1 tot en met 7 terecht stellen, dient een dergelijke aanpassing zorgvuldig tot stand te komen en is onvoldoende sprake geweest van inventarisatie en afweging van alle betrokken belangen. Naast de al genoemde belangen van de eigenaren, dienen de bijvoorbeeld door reclamanten

1 en 2 genoemde ruimtelijke belangen te worden meegewogen: de waarde van het weilandje voor de structuur van de omgeving, de privacy van omwonenden, de groene afscherming van de nieuwe woonwijk, de impact van mogelijke nieuwe bebouwing op het monument, de verhouding tussen privaat en algemeen belang en de rol van het ter plaatse voorkomende hoogteverschil tussen percelen.

De besluitvorming over een eventuele aanpassing van de bestemmingsgrenzen op het perceel Weideweg 44 is dan ook onvoldoende zorgvuldig voorbereid en nog niet klaar voor besluitvorming. Daarom wordt voorgesteld, conform de wens van reclamant 1 tot en met 7, om de aanpassing van de bestemming Wonen en de bestemming Bos op dit perceel, buiten het bestemmingsplan te laten, zodat de vigerende bestemmingen blijven voortbestaan.

Uit de zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 7 blijkt, dat zij zich richten tegen deze aanpassingen van de bestemmingen Wonen, Tuin en Bos op het perceel Weideweg 44. Er wordt door reclamanten niet gesproken over de, in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde, wijziging van een klein deel van de bestemming Tuin naar Verkeer op het perceel Weideweg 44. Er moet dan ook geconcludeerd worden dat er tegen dit onderdeel van het ontwerpplan geen bezwaren bestaan. Daarom wordt voorgesteld om deze wijziging van een klein deel van de bestemming Tuin naar de bestemming Verkeer te handhaven bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Aan het eind van deze nota is een kaart opgenomen, die de exacte begrenzing van dit deel aangeeft.

## **2.4 Aanpassing van het bouwvlak**

De eigenaar van het perceel Weideweg 44 (tevens één van de reclamanten) heeft in zijn zienswijze verzocht om het bouwvlak op het perceel te verruimen, zodat het aangebouwde bijgebouw, inclusief het afdak en de veranda, volledig binnen het bouwvlak komen te liggen. Dit zou grote gevolgen hebben voor de bouwmogelijkheden op het perceel. In artikel 7.2.4 van het plan worden de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen geregeld. Daarin is een maximum opgenomen voor de totale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak.

Op het moment laat het voorgeschreven maximum geen nieuw bijgebouw toe vanwege de oppervlakte van het bestaande bijgebouw buiten het bouwvlak. Indien dit bestaande bijgebouw, conform het verzoek in deze zienswijze, binnen het bouwvlak zou worden gebracht, telt het daarna niet meer mee voor de totale oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak. Het genoemde artikel zou dan ineens veel meer extra bouwmogelijkheden bieden.

Hoewel meer bouwmogelijkheden (in beperkte mate) niet ondenkbaar zou hoeven te zijn, dient wel volledig inzichtelijk te zijn welke mogelijkheden de aanpassing creëert en wat de ruimtelijke wenselijkheid daarvan is. In dit geval,

waarbij op het perceel een monument aanwezig is, zou bij de voorbereiding niet alleen de buurt, maar ook de monumentencommissie betrokken moeten worden om tot een gedegen onderbouwing te kunnen komen. Van dit alles is echter geen sprake geweest. Het verzoek is onvoldoende onderbouwd, zodat het op dit moment afgewezen moet worden.

### 3. Voorgestelde aanpassingen

Op basis van de zienswijzen wordt voorgesteld een deel van het perceel Weideweg 44 buiten het bestemmingsplan te laten, omdat de besluitvorming over de daar passende bestemmingsgrenzen onvoldoende is voorbereid. Tevens wordt voorgesteld om het deel, dat in het ontwerpbestemmingsplan al de bestemming Verkeer had gekregen, deel uit te laten blijven maken van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan “Austerlitz Noord, 1<sup>e</sup> herziening”. De begrenzing tussen die twee delen wordt op onderstaande kaart aangegeven: Links van de rode lijn, tot aan de zwarte lijn met bolletjes, blijft deel uitmaken van het bestemmingsplan, rechts van de rode lijn, tot aan de (andere) zwarte lijn met bolletjes, wordt buiten het bestemmingsplan gelaten.

