

Nota van Zienswijzen en Wijziging op het Ontwerpbestemmingsplan Laan van Eikenstein 9 en het Ontwerpbeeldkwaliteitsplan Zeister Enk

Zienswijze 1:

Reclamant 1

Ontvangen: 3 januari 2020

Beoordeling ontvankelijkheid: Ontvankelijk

1a. – Bestemmingsplan

In de huidige situatie ervaart reclamant geen inkijk vanuit de Laan van Eikenstein. In het nieuwe bestemmingsplan worden woningen tot 13 meter hoog voorzien, maar voor reclamant is het onvoldoende duidelijk waar deze exact zullen worden gerealiseerd. Reclamat geeft aan het niet wenselijk te vinden als deze woningen tegenover de woning van reclamant, direct aan de rand van de Laan van Eikenstein, komen te staan.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlek opgenomen waarin appartementen mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 13 meter. Grondgebonden woningen (eengezinswoningen) mogen maximaal 11 meter hoog worden, waarbij de goothoogte maximaal 7 meter bedraagt.

De woningen worden niet direct op de Laan van Eikenstein gebouwd, maar er blijft een groenzone van 5 tot 7 meter gehandhaafd tussen de nieuwe woningen en de Laan van Eikenstein zelf. De grens van het plangebied ligt op enkele meters van de Laan van Eikenstein en het bouwvlak waarbinnen de woningen dienen te worden gebouwd, ligt weer op enkele meters van de grens van het plangebied.

De totale afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen aan het Zeysterzand bedraagt ruim 50 meter. Deze brede zone bestaat voor een groot deel uit 'groen' en dit wordt in het kader van de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord ook voor de lange termijn goed geborgd.

De situatie zal dus veranderen, maar zal geen onevenredige inbreuk maken op het woongenot van reclamant.

1b. – Bestemmingsplan

Daarnaast maakt reclamant zich grote zorgen over de sloop van de huidige gebouwen van Rabo Facet. Reclamant vreest onder andere scheuren in of verzakking van de eigen woning en wenst zekerheid over de afhandeling van eventuele schade. Het ontwerpbestemmingsplan zegt niets over de sloop en mogelijke problemen en oplossingen voor omliggende panden.

Reactie:

Het klopt dat het ontwerpbestemmingsplan niets over de (uitvoering van de) sloop van bestaande panden zegt. Het bestemmingsplan is daarvoor niet de geëigende plaats.

Toch geven wij graag een inhoudelijke reactie: met Rabobank Nederland is gesproken over de aanpak van de sloop. Zij bereiden dit zorgvuldig voor. In dat kader zullen ook vooropnames worden gemaakt van de woningen in de directe omgeving van de sloopwerkzaamheden. Hoe ver deze omgeving strekt wordt bepaald door Rabobank Nederland, in overleg met de gemeente. De zorg van omwonenden hebben wij met Rabobank Nederland gedeeld.

De gemeente ziet toe op een methode van slopen waarbij de risico's voor omliggende panden aanvaardbaar blijft. Mocht er onverhoopt toch schade ontstaan aan een omliggend pand, dan kan dit met behulp van de vooropnames worden aangetoond, zodat een nette afhandeling er van geborgd is.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2:
Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
Ontvangen: 21 januari 2020
Beoordeling ontvankelijkheid: Ontvankelijk

2a. – Bestemmingsplan

Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ) is door initiatiefnemer (BPD) van begin af aan intensief betrokken bij de herontwikkeling van het Rabofacetterrein, net als een aantal andere belangenorganisaties. Daarvoor wil SMZ de initiatiefnemer nogmaals haar complimenten overbrengen. Vervolgens licht SMZ de procedure en de verhouding tot andere plannen toe.

Reactie:

Het is goed te horen dat belangengroepen vroegtijdig bij dit project zijn betrokken. De complimenten zijn doorgegeven aan BPD.

2b. – Bestemmingsplan

In het voortraject is door SMZ en andere belangengroepen ook richting de gemeente op het voorontwerp bestemmingsplan gereageerd. Onder andere op het gebied van duurzaamheid, groen en het beperken van het aantal aansluitingen op de Laan van Eikenstein. Deze opmerkingen zijn alle verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarvoor dank.

Reactie:

Het is goed te horen dat één en ander naar tevredenheid is verwerkt.

2c. – Bestemmingsplan

Een vraag van SMZ is of het mogelijk is om, aansluitend op de verder uitgewerkte Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord, een nog groter deel van het groen binnen het plangebied de bestemming 'Groen' te geven, juist om daadwerkelijk tot de gewenste robuuste groene structuur te komen.

Reactie:

In het bestemmingsplan is met name een weging gemaakt tussen de functies groen en wonen. Daarbij is gezocht naar een goede balans. Het verder vergroten van de bestemming Groen, leidt tot een verkleining van de bestemming Wonen en beperkt de flexibiliteit van de inrichting van het plangebied. Tegelijkertijd is iedereen overtuigd van het belang van een goede en robuuste aanhechting op de omliggende groene structuren. In het westelijke bestemmingsvlak Woongebied zal daarom een extra aantekening worden opgenomen voor het realiseren van een groene verbinding van tenminste 15 meter breed. De precieze vormgeving en ligging daarvan kan dan bij de nadere planuitwerking bepaald worden.
De zienswijze is deels gegrond, in die zin, dat niet een bestemming 'Groen' wordt opgenomen, maar dat wel een nadere regel binnen de bestemming 'Wonen' wordt toegevoegd. Deze regel zal overeenkomstig zijn met artikel 5.1 onder d van de planregels zoals deze in het voorontwerp van dit bestemmingsplan luidde met dien verstande dat de breedte van de groenvoorziening tenminste 15 meter breed zal bedragen.

2d. – Beeldkwaliteitsplan

In algemene zin is SMZ verheugd over het voorliggende Beeldkwaliteitsplan en de daarvoor gebruikte inspiratiebron van de Eng/Enk.

Wel vraagt SMZ specifiek aandacht voor de overgang van voortuinen van woningen aan de buitenste rand van het plangebied, naar de omliggende groenstructuren. Het is van belang dat onderscheid blijft bestaan tussen de tuinen zelf en het aangrenzende groen. Op veel plekken ontstaat dat vanzelf, door de wegenstructuur. Maar op enkele grenzen tuinen rechtstreeks aan het groen, bijvoorbeeld aan de Laan van Eikenstein. De SMZ verzoekt om daar met een natuurlijke haag of afscheiding, te zorgen voor een juiste afscherming.

Reactie:

In het Beeldkwaliteitsplan staan voorbeelden weergegeven van dergelijke afscheidingsoplossingen, daar is dus ruimte voor. Met de initiatiefnemer is afgesteld dat daar waar nodig een natuurlijke – mee-

ontworpen – barrière wordt aangebracht tussen privétuinen en omliggende openbare houtwallen. Het Beeldkwaliteitsplan hoeft daarvoor niet te worden aangepast.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Binnen het bestaande Beeldkwaliteitsplan wordt bij de realisatie van de buitenruimte rekening gehouden met deze zienswijze.

Zienswijze 3:

Vitens

Ontvangen: 21 januari 2020

Beoordeling ontvankelijkheid: Ontvankelijk

3a.

Het plangebied is gelegen in het 100-jaarsaandachtsgebied van het waterwingebied Beerschoten.

In het bestemmingsplan is dit benoemd, maar is de bijbehorende bescherming niet correct opgenomen.

Vitens verzoekt dit in het bestemmingsplan te herstellen en doet daar een voorstel voor de Toelichting, Verbeelding en Regels voor.

Reactie:

De zienswijze is gegrond en wordt conform het voorstel van Vitens verwerkt.

Zienswijze 4:

Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

Ontvangen: 21 januari 2020

Beoordeling ontvankelijkheid: Ontvankelijk

4a.

De VRU ziet geen aanleiding om te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen in het kader van de bereikbaarheid en de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen.

Tegelijkertijd adviseert de VRU bij de nadere uitwerking van de plannen gebruik te maken van de Handreiking Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening (Brandweer Nederland 2012) en van publicaties van de CROW. Op die manier kan een goede bereikbaarheid en nabijheid van bluswatervoorzieningen geborgd worden.

De VRU adviseert om het definitieve stedenbouwkundige ontwerp ter toetsing aan de VRU voor te leggen.

Reactie:

De zienswijze van de VRU hinkt op twee gedachten. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Bij de uitwerking van de plannen en met name bij de plannen voor de maaiveldinrichting, zal de VRU op de gebruikelijke manier betrokken worden. Hiervoor hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden zodat de zienswijze ongegrond is.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan

Ambtelijk zijn de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld.

Aan artikel 4 wordt een extra lid toegevoegd luidende:

4.4 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Naast hetgeen daaromtrent in de Algemene gebruiksregels in Artikel 8 is bepaald, moet als strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt, het gebruik van de in lid 1 bedoelde gronden, die onbebouwd zijn, voor het parkeren van meer dan 10 gemotoriseerde voertuigen.

In artikel 5, lid 5.2.2 onder a wordt “het bouwvlak” vervangen door “een bouwvlak”.

In artikel 5, lid 5.2.3 onder c wordt “50 m²” vervangen door 40 m²”.

In artikel 5, lid 5.5.3 wordt achter het woordje "lid" het cijfer 1 ingevoegd.