

**GEMEENTE ZEIST**  
**Nota van Zienswijzen**  
**&**  
**Ambtshalve wijzigingen**

behorend bij het

**BESTEMMINGSPLAN**  
**ZEIST-WEST**  
**EN**  
**UTRECHTSEWEG-NOORD**

Auteurs : Gemeente Zeist / *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 06.129

Versie : 06

Datum : november 2011



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1	Algemeen .....	5
1.2	Leeswijzer .....	5
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN</b> .....	<b>7</b>
	Zienswijze nr. 1 .....	7
	Zienswijze nr. 2 .....	7
	Zienswijze nr. 3 .....	10
	Zienswijze nr. 4 .....	23
	Zienswijze nr. 5 .....	40
	Zienswijze nr. 6 .....	41
	Zienswijze nr. 7 .....	55
	Zienswijze nr. 8 .....	56
<b>3</b>	<b>AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN</b> .....	<b>57</b>
3.1	Inleiding.....	57
3.2	Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen.....	57
3.2.1	<i>Verbeelding</i> .....	57
3.2.2	<i>Planregels</i> .....	61
3.2.3	<i>Toelichting</i> .....	62
3.3	Ambtshalve wijzigingen .....	63
3.3.1	<i>Verbeelding</i> .....	63
3.3.2	<i>Planregels</i> .....	68



# **1 INLEIDING**

## **1.1 Algemeen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 juni 2011 tot en met 10 augustus 2011 ( 6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

De gemeente heeft in totaal 8 zienswijzen ontvangen.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 10 augustus 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 persoonsgegevens 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

In dit hoofdstuk zijn alle ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van het standpunt van de gemeenteraad van de gemeente Zeist. Zoals reeds aangegeven zijn in de bijlage (nr. 1) behorend bij deze 'Nota van Zienswijzen' de persoonsgegevens van de ingekomen zienswijzen opgenomen.

### Zienswijze nr. 1

In het ontwerpbestemmingsplan komt op de locatie Kwikstaartlaan 11 de bedrijfsactiviteit 'kinderopvang' niet duidelijk naar voren. Reclamant verzoekt dit aan te passen en 'kinderdagverblijf' ook specifiek op te nemen als onderdeel van de maatschappelijke instellingen. Verwezen wordt naar bijlage 1, mailwisseling tussen gemeente en reclamant.

#### **Antwoord gemeente**

*De betreffende gronden aan de Kwikstaartlaan hebben de bestemming 'Bedrijventerrein', en zijn tevens voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Dit betekent dat ter plaatse bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan binnen categorie 1 t/m 3.2 zoals die zijn genoemd in de bij de planregels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1). Kinderopvang valt in dit kader binnen categorie 2 van deze lijst en is ook als zodanig in de lijst genoemd (onder SBI-code 853). Met andere woorden, kinderopvang wordt reeds specifiek benoemd.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### Zienswijze nr. 2

Reclamant maakt de volgende opmerking:  
Het betreft een actualisatie die deel uitmaakt van het actualisatieprogramma t.a.v. bestemmingsplannen. In die zin is het plan consoliderend van aard, ook al zijn er ook ontwikkelingen meegenomen die onherroepelijk zijn. Uitzondering is gemaakt voor Flat 40 in Nijenheim. Hiervoor loopt nog een procedure maar is wel opgenomen.

#### Procedurele aspecten

Reclamant pleit er voor ook de vernieuwing van Flat 30 uit het plan te laten omdat de procedure nog loopt.

#### **Antwoord gemeente**

*Aangenomen wordt dat reclamant de vernieuwing van Flat 40 in Nijenheim bedoeld, zoals ook in de inleiding van de zienswijze wordt aangegeven, en niet Flat 30.*

*De bedoeling is dat Flat 40 een grondige verandering ondergaat, ter verbetering van het woon- en leefklimaat van de bewoners. Zoals reeds in de 'Nota van Uitgangspunten ten behoeve van het bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' is aangegeven,*

*wordt de uitbreiding van Flat 40 meegenomen in de herziening van het bestemmingplan omdat de gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming geheel is afgerond. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit ook aangegeven. Wel loopt er nog een beroepsprocedure bij de rechtbank in Utrecht tegen het bouwplan. Ondanks dat het plan nog niet onherroepelijk is, is wel besloten om de nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen.*

*Inmiddels is er in de door reclamant aangehaalde beroepsprocedure (LJN: BR6562 2 september 2011) inzake de verleende vrijstelling voor het bouwplan Flat 40 een uitspraak gedaan. Daarin is de Werkgroep natuurlijk Zeist-West en stichting Bewoners platform Brugakker in het ongelijk gesteld. De gemeente heeft, aldus de uitspraak, op juiste gronden en overwegingen gebruik gemaakt van de vrijstellingsprocedure en bouwvergunning voor het vergroten en vernieuwen van een flatgebouw aan Nijenheim. Voldoen aan het verzoek zou betekenen dat de beoogde ontwikkeling niet wordt opgenomen en de gemeenteraad een plan zou moeten vaststellen waarin, een recentelijk door dezelfde raad genomen besluit niet is overgenomen. Dit zou ook niet getuigen van consistentie in communicatie en beleid.*

*Overigens zal de toelichting wel worden aangepast in die zin dat een verwijzing wordt gemaakt naar de rechtbank in Utrecht. In het ontwerpplan staat nog een verwijzing van de beroepsprocedure bij de Raad van State.*

*Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting, waarin in paragraaf 4.3.5 een verwijzing wordt gemaakt naar de beroepsprocedure.*

### Toelichting

Inmiddels is het Structuurplan 'Zeist schrijf je met een Q' vastgesteld. In de toelichting wordt er nog vanuit gegaan dat het structuurplan nog niet is vastgesteld.

Wat betreft Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' is reclamant voorstander om ook de details, zoals deze voor Zeist-West zijn opgenomen, een plek te geven in het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de verschillende groenrelaties die voor het plangebied van belang zijn.

Reclamant is ook van mening dat in de toelichting bijzondere aandacht moet worden gegeven aan de groenstructuur van het natuurpark De Brink, als deel van de buitenplaats De Brink.

### **Antwoord gemeente**

*Zoals reclamant terecht opmerkt is inmiddels de Structuurvisie gemeente Zeist 2020 ( 'Zeist schrijf je met een Q' ) vastgesteld. De plantoelichting zal hierop worden aangevuld.*

*Ook zal de plantoelichting aan de hand van het Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' nader worden aangevuld, waarbij ingegaan wordt op de groenrelaties voor Zeist-West. Hierbij zal ook specifiek het natuurpark De Brink worden benoemd.*



### Plankaart en – regels

Bij de bestemming van het groen wordt in het bestemmingsplan Zeist-West 2002 onderscheid gemaakt tussen 'Groendoeleinden met landschappelijke waarden', waaraan tevens een belangrijke ecologische functie kan worden toegekend, en Groendoeleinden (sier- en restgroen). In het ontwerpbestemmingsplan is dezelfde wijze van bestemmen toegepast. Reclamant kan hiermee instemmen.

Dit geldt ook voor de wijze waarop de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden zijn beschermd, c.q. bestemd.

Reclamant is wel van mening dat aan water en in het bijzonder aan de Grift gebonden ecologische, landschappelijke en ook cultuurhistorische waarden binnen de bestemming 'Water' onvoldoende bescherming genieten. Dit dient beter tot uitdrukking te worden gebracht in de doelomschrijving en in de planregels voor de bestemming 'Water'. De aanleg van steigers etc. moeten gebonden worden aan een aanlegvergunning/omgevingsvergunning waarbij getoetst kan worden aan de aanwezige waarden.

### **Antwoord gemeente**

*De opmerking die betrekking heeft op de groenbestemmingen en de bescherming van de cultuurhistorische waarden wordt voor kennisgeving aangenomen.*

*Wat betreft de bestemming 'Water' wordt het volgende opgemerkt. De gemeente is van mening dat binnen de bestemming 'Water' de ecologische en landschappelijke waarden voldoende tot hun recht kunnen komen en niet specifiek binnen de bestemmingsomschrijving hoeven te worden benoemd, te meer omdat langs de bestaande waterlopen Nieuwe Hakswetering, Biltse- en Zeister Grift de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' waarin reeds specifiek het behoud en herstel van landschappelijke- en ecologische waarden is aangegeven.*

*Daarbij, ook in de geldende bestemmingen die betrekking hebben op het water worden de landschappelijke- en ecologische waarden niet expliciet benoemd.*

*Bovendien zal het opnemen van de ecologie in de bestemmingsomschrijving van de bestemming water op zichzelf niets toevoegen. Immers de bestemming is bedoeld voor "watergangen, waterpartijen en oeverstroken".*

*Toevoegen van ecologie impliceert niet dat bepaalde werken of werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden, indien wel wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige doelstelling maar minder aan de ecologische doelstelling. Dit zou pas het geval zijn indien aan de bestemming in artikel 32 werken en werkzaamheden onderhevig worden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In dat geval moet echter steeds worden afgewogen of werken en werkzaamheden ten dienste van de waterhuishouding wel mogelijk zijn in verband met de ecologie. Zoals hiervoor al genoemd is gemeente van mening dat de ecologische*

*waarden reeds gewaarborgd zijn in de aanliggende bestemming en werken ten dienste van de waterhuishouding in de bestemming water altijd mogelijk moeten zijn. Bovendien is hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) verantwoordelijk voor de werkzaamheden en uitvoering. In het Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009) is aangegeven welke doelstelling voor de verschillende watergangen gelden. Het bestemmingsplan wil daarin niet intreden.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

*De toelichting zal worden aangevuld voor de beleidsonderdelen Groenstructuurplan en de structuurvisie.*

*In paragraaf 4.3.5 wordt een verwijzing gemaakt naar de beroepsprocedure.*

### **Zienswijze nr. 3**

Reclamant dient een zienswijze op hoofdlijnen in en verzoekt een termijn te gunnen voor het indienen van een nadere motivering.

#### 1. De positie van reclamant

Reclamant is eigenaar van het perceel met bijbehorende bebouwing aan de Kroostweg 43 t/m 49, waarvoor in het verleden diverse vergunningen zijn verleend.

In het voorste deel van het gebouw, aan de straatzijde, is thans een woning, een fysiotherapiepraktijk, een aantal huisartsenpraktijken, een apotheek en kantoren gevestigd. De bedrijfshallen die hierachter zijn gelegen worden gehuurd door een aantal bedrijven. Ook is een gedeelte in gebruik door reclamant zelf.

#### 2. Huidige planologische regime

De geldende bestemming op het betreffende perceel is 'Bedrijfsdoeleinden'. Tevens is een 'Wijzigingsbevoegdheid IX' van toepassing op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming woondoeleinden en verkeersdoeleinden. Van deze wijzigingsbevoegdheid is tot op heden geen gebruik gemaakt.

#### **Antwoord gemeente**

*De gemeente heeft reclamant de gelegenheid geboden om de zienswijze nader te motiveren. In een brief (d.d. 4 augustus 2011) is dit aan de orde gesteld, waarbij een termijn (twee weken na verzenddatum van de brief) is gesteld om een nadere motivering van de zienswijze in te dienen. Bij brief van 23 augustus heeft reclamant kenbaar gemaakt geen aanleiding te zien om haar zienswijze aan te vullen.*

*Van de door reclamant aangehaalde informatie onder punt 1 en 2 wordt kennisgenomen.*

#### 3. Verbeelding / plankaart

Puntsgewijs worden de volgende aspecten onder de aandacht gebracht.

(1)

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter, waarbij de bestaande planologische situatie het uitgangspunt is en planologische regelingen en bestemmingen "koud worden overgezet" naar een actueel en digitaal bestemmingsplan. Verzocht wordt om de verbeelding hiermee in overeenstemming te brengen.

(2)

De bestemming 'Maatschappelijk' op het voorste gedeelte van het perceel is te beperkend, gegeven de situatie ten tijde van de bouw, het huidige bestemmingsplan en het huidige feitelijke gebruik. Volgens vaste jurisprudentie geldt dat de bestaande belangen en rechten moeten worden gerespecteerd. Verzocht wordt derhalve om de het gebruik van het pand voor woningen en kantoren positief te bestemmen.

**Antwoord gemeente**

*Het is correct dat het voorliggende bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft, waarbij de bestaande planologische situatie het uitgangspunt is en planologische regelingen en bestemmingen "koud worden overgezet" naar een actueel en digitaal bestemmingsplan.*

*Naast het overnemen van de geldende planologische situatie, is echter het vastleggen van de bestaande (vergunde) situatie ook een belangrijk uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan.*

*In verband met de reeds aanwezige fysiotherapiepraktijk, apotheek en huisartsenpraktijk zijn de gronden van reclamant aan de zijde van de Kroostweg, in afwijking van het geldende plan, voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Echter, zoals reclamant terecht opmerkt, is de functie wonen en kantoren binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet zonder meer toegestaan.*

*Om de planologische regeling af te stemmen op de bestaande situatie wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Gemengd'.*

*Conform de plansystematiek in voorliggend bestemmingsplan zijn de diverse functies, anders dan wonen, niet boven de eerste bouwlaag toegestaan. Omdat in de planregels een uitzondering is gemaakt voor bestaande functies, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang (voetnoot in tabel, artikel 6.1), ontstaat er geen strijdigheid met de bestaande situatie aan de Kroostweg.*

(3)

Ook de bestemming 'Bedrijf' op het achterste gedeelte van het perceel is, gelet op de bestaande situatie, te beperkend. Binnen de bestemming is immers maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan, terwijl in de huidige situatie ook bedrijvigheid in categorie 3.1 plaatsvindt. Dit staat haaks op het uitgangspunt van het bestemmingsplan om reeds bestaande bedrijvigheid planologisch vast te leggen en bestaande rechten te respecteren. Verzocht wordt daarom alsnog de bestaande situatie positief te bestemmen.

**Antwoord gemeente**

*Op het achterste deel van de gronden van reclamant is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, waarbij bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Deze regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Zeist West 2002.*

*Omdat in de bestaande gebouwen ook vergunde bedrijvigheid van milieucategorie 3.1 (een eenvoudig laboratorium ten behoeve van de wegenbouw met chemicaliën opslag) aanwezig is, wordt het bestemmingsplan daarop aangepast. Specifiek voor dit bedrijf wordt in dit kader een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-laboratorium' opgenomen. Dit betekent dat andere bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 3.1 niet worden toegestaan.*

(4)

Reclamant is bezorgd over de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid de bedrijfsbestemming op en rond haar pand om te zetten in een woonbestemming.

Gevraagd wordt of garanties kunnen worden gegeven dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet worden belemmerd, mede gelet op de milieuaspecten en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Omdat het vigerende plan een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid bevat en daarvan binnen de planperiode geen gebruik is gemaakt, ziet reclamant geen aanleiding deze bevoegdheid te handhaven. Reclamant is ook niet voornemens om woningen op haar terrein te realiseren.

**Antwoord gemeente**

*De betreffende wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Voor een deel van dit gebied (vroegere DA-gebouw, gebouw voormalige Hala en het kantoor aan de Koppelweg) is een bouwplan voor woningbouw in voorbereiding. De gronden van reclamant vallen echter buiten deze planontwikkeling.*

*Omdat deze beoogde ontwikkeling niet geheel in overeenstemming is met de regels voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden opgestart. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van reclamant zullen daarbij worden gerespecteerd.*

*Concreet betekent dit dat de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' (nr.2) uit het voorliggende bestemmingsplan wordt verwijderd.*

*In de plantoelichting zal de beoogde woningbouwontwikkeling kort worden aangestipt.*

4. Voorschriften

(5)

Reclamant vraagt zich af wat de bron is van de in artikel 1 gehanteerde begrippen omdat sommige begrippen onduidelijk zijn.

Verwezen wordt naar artikel 1.35 (maatschappelijke voorzieningen) waarbij afgevraagd wordt of de fysiotherapiepraktijk, de huisartsenpraktijken en de apotheek daaronder vallen. Verzocht wordt om expliciet aan te geven dat deze activiteiten zijn aan te merken als maatschappelijke voorzieningen.

**Antwoord gemeente**

*De gemeente Zeist heeft voor het vervaardigen van nieuwe bestemmingsplannen zogenaamde 'standaardregels' opgesteld, de zogenaamde 'Zeister Standaard', met als doel meer eenheid te brengen binnen de verschillende bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud. In dit kader zijn ook voor diverse 'begrippen', waaronder maatschappelijke voorzieningen, standaard definities bepaald.*

*Een fysiotherapiepraktijk, een huisartsenpraktijk en een apotheek worden in dit kader onder het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' geschaard en zijn derhalve zonder meer mogelijk.*

(6)

Gevraagd wordt wat de bron is van de bepalingen met betrekking tot de wijze van meten in artikel 2, voor zover die niet voorkomen in de SVBP2008. Waarom is gekozen voor een beschrijving en één meetwijze voor een tekening?

**Antwoord gemeente**

*Ook de bepalingen met betrekking tot de wijze van meten komen uit de 'Zeister Standaard'.*

*In artikel 2.7 is een specifieke wijze van meten (de tophoogte) opgenomen die voortvloeit uit de recent opgestelde partiële herziening voor de woningen in de wijk Couwenhoven met de nummers 9001 t/m 9072. In deze partiële herziening is uitsluitend een aanpassing van de goot- en nokhoogte-regeling doorgevoerd, waarbij tevens een zogenaamde tophoogte is vastgelegd. Om aan te geven wat precies bedoeld wordt met tophoogte en omdat deze herziening nu is geïmplementeerd in voorliggend bestemmingsplan, is ter verduidelijking een tekening opgenomen.*

(7a)

Blijkens de bestemmingomschrijving van artikel 4 (Bedrijf) zijn de gronden bestemd voor bedrijven in milieucategorieën 1 en 2. Zoals aangegeven is in het gebouw van reclamant in elk geval één bedrijf gevestigd dat valt binnen categorie 3.1. Verzocht wordt om dit positief te bestemmen.

(7b)

Reclamant vraagt zich af of ten aanzien van artikel 4.2 geen beperkingen voortvloeien ten opzichte van de huidige situatie. Specifiek wordt verwezen naar het voorschrift dat bepaalt dat gebouwen op een afstand van 3,5 tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd.

(7c)

Reclamant vraagt zich af of artikel 4 (4.3) redactioneel klopt in verband met een onjuiste verwijzing.

(7d)

Artikel 4.4 bevat een dusdanig ruime en onbepaalde formulering dat reclamant niet weet welke aanvullende eisen allemaal gesteld kunnen worden

wanneer zij een omgevingsvergunning zou aanvragen. Verzocht wordt deze (rechts)onzekerheid weg te nemen.

(7e)

Reclamant vraagt waarom in artikel 4.5 niet voor een hoger percentage ten behoeve van kantoorruimte is gekozen.

**Antwoord gemeente**

*Ad. (7a): Verwezen wordt naar de beantwoording onder (3).*

*Ad. (7b): De bepaling onder 4.2.2, onder b waarin is aangegeven dat gebouwen uitsluitend op een afstand van ten minste 3,5 m tot de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd, heeft betrekking op nieuwe situaties.*

*Voor bestaande en in het verleden vergunde situaties wordt in artikel 27 een algemene bouwregel opgenomen waarin is geregeld dat de bestaande en vergunde maatvoering en situering wordt gerespecteerd, en voorgaat op de regel in artikel 4.2.2. onder b.*

*Artikel 27 zal daartoe als volgt worden gewijzigd:*

27.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 28.2 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;*
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

*Ad. (7c): De opmerking van reclamant is terecht. Bedoeld is een verwijzing naar artikel 4.2.2 en niet naar 5.2.2., zoals nu is opgenomen. De regels worden daarop aangepast.*

*Ad. (7d): Deze bepaling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en is voldoende objectief en concreet bepaald. Vanwege de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek van de omgeving, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de verkeersveiligheid en de parkeersituatie, kunnen er nadere eisen worden gesteld aan de situering van de bebouwing. Dat zou bijvoorbeeld kunnen leiden tot de verplichting om enige afstand tot de weg aan te houden omdat de bebouwing in hoeksituaties het zicht op de weg belemmerd (en daarmee de verkeersveiligheid). Omdat deze situaties sterk afhankelijk zijn van de concrete bouwaanvraag zijn ze met een nadere eisen regeling opgenomen en niet op voorhand vertaald in een verplichte afstand tot de weg die in alle gevallen moet worden aangehouden. Daar waar er geen belemmeringen ontstaan, behoeft ook*

*geen afstand te worden aangehouden. De regeling is derhalve opgenomen om zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden, en alleen in concrete problematische situaties (in verband met de genoemde aspecten) toe te passen.*

*Ad. (7e): Bedoeld is om de kantoorruimte binnen de bestemming 'Bedrijf' ook duidelijk als ondergeschikte functie vast te leggen. Door het percentage kantoren te verhogen is minder sprake van een ondergeschikte functie.*

*Ook deze regeling vloeit voort uit het geldende bestemmingsplan en is overgenomen.*

(8)

Artikel 6 'Gemengd' bevat volgens reclamant onduidelijkheden. Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met de zinsnede 'op de daarbij aangegeven plaatsen' in artikel 6.1 en de in de tabel opgenomen voetnoot 2. Ook lijkt er te worden verwezen naar aanduidingen die niet voorkomen op de legenda van de plankaart. Reclamant weet niet wat op basis van artikel 6 nu wel of niet is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Verzocht wordt dit te verhelderen.

#### **Antwoord gemeente**

*Het beleid van de gemeente is er op gericht om in de gemengde gebieden ook buiten de reguliere kantoor tijden het gebied 'levendig' te houden. Conform de plansystematiek zijn in dit kader diverse functies, anders dan wonen, niet boven de eerste bouwlaag toegestaan. In de tabel in artikel 6.1 is daartoe aangegeven of de functies op de begane grond zijn toegestaan of op de verdiepingen. Dat zijn derhalve 'de daarbij aangegeven plaatsen'. Omdat dit in sommige (bestaande) situaties wel voorkomt is in de planregels een uitzondering gemaakt voor bestaande functies, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang. Met andere woorden, door de toevoeging van deze noot is bepaald dat de toegestane functie niet zomaar overal wordt toegestaan, maar alleen waar deze functie in de bestaande situatie al voorkomt.*

*Van de onder b t/m k genoemde functies is de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' per abuis niet in de legenda vermeld, terwijl deze wel op de verbeelding voorkomt. De legenda wordt met deze aanduiding aangevuld. Ter plaatse van de locatie van reclamant komt deze aanduiding overigens niet voor.*

(9)

Ook planregel 11 bevat onduidelijkheden. Reclamant vraagt of de gemeente kan bevestigen dat onder de bestemming 'Maatschappelijk' de huidige bouwen en gebruiksmogelijkheden van het pand in stand blijven en de huidige activiteiten in overeenstemming zijn met de bestemming.

(9a)

De reikwijdte van artikel 11.1 is onduidelijk. Gevraagd wordt of de apotheek, huisartsenpraktijken en fysiotherapiepraktijk hier onder vallen. Tevens wordt verzocht het pand ook te bestemmen voor de functies wonen en kantoor.

(9b)

Gevraagd wordt of de bouwregels in artikel 11.2 volledig overeenstemmen met de bouwregels die onder het huidig planologisch regime gelden. Reclamant begrijpt de planregel onder 11.2.2 onder I. niet. Met betrekking tot het pand van reclamant zouden de bouwregels voor normale woningen van toepassing moeten zijn, en niet voor bedrijfswoningen. Reclamant verzoekt dit te wijzigen.

(9c)

Artikel 11.3 bevat een dusdanige ruime en onbepaalde formulering dat niet duidelijk is welke aanvullende eisen gesteld kunnen worden. Verzocht wordt deze (rechts)onzekerheid weg te nemen.

(9d)

Reclamant vraagt waarom gekozen is om in artikel 11.4 slechts voor een beperkt aantal gevallen een afwijking van de bouwregels te vergunnen. Reclamant geeft aan om voor een meer flexibel bestemmingsplan te kiezen, waarbij afgeweken kan worden ten behoeve van een bijvoorbeeld een grotere hoogte.

#### **Antwoord gemeente**

*Ad. (9) en (9a): De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het pand van reclamant worden in stand gehouden, te meer omdat de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd wordt in de bestemming 'Gemengd'.*

*Daarbij worden een fysiotherapiepraktijk, een huisartsenpraktijk en een apotheek sowieso onder het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' geschaard en zijn derhalve zonder meer mogelijk.*

*Ad. (9b) en (9c): De opmerking van reclamant komt in een ander daglicht te staan nu de bestemming ter plaatse gewijzigd wordt in 'Gemengd'. Reguliere woningen zijn binnen deze bestemming zonder meer mogelijk. Ook de nadere eisen komen hiermee te vervallen.*

*Ad. (9d): De afwijking is bedoeld voor uitzonderingssituaties, waarin via een afwijking mogelijkwijs alsnog kan worden voldaan. De uitzonderingen binnen de bestemming maatschappelijk zijn specifiek benoemd. Ervaring leert dat binnen deze openbare bestemming soms behoefte bestaat aan deze bouwmogelijkheden. Met een afwijking kan B&w een afweging maken.*

*Daarnaast is in art 30 een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen, die ook van toepassing zijn op de gronden van reclamant. In artikel 11.4 is een specifieke afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van fietsenstallingen bij met name maatschappelijke functies. Maar in artikel 30 zijn meer afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Zo is in artikel 30, onder h, een door reclamant gevraagde mogelijkheid opgenomen om van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte af te wijken. Daarbij gaat het telkens om geringe afwijkingen van niet meer dan 10%. Voor grotere afwijkingen zal moeten worden bezien of daarvoor buitenplanse mogelijkheden worden ingezet.*



(10)

Reclamant vraagt zich af of binnen de bestemming 'Wonen' geen verruiming van de planologische mogelijkheden plaatsvindt. Als voorbeeld wordt de regeling 'beroep of bedrijf aan huis' genoemd, terwijl dat onder het vigerende plan nog slechts 'beroep aan huis' is.

**Antwoord gemeente**

*Hoewel de hoofddoelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan bestaat uit het beleidsneutraal omzetten van de bestaande bestemmingsplannen naar een actueel en digitaal bestemmingsplan, is een afstemming met de uitgewerkte standaardregeling voor alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Zeist, de zogenaamde 'Zeister Standaard', ook een belangrijk uitgangspunt.*

*De bestemming 'Wonen', met in het bijzonder de bijgebouwenregeling en de regeling voor beroep- of bedrijf aan huis, is daar een voorbeeld van.*

*De gemeente is van mening dat de door reclamant aangehaalde verruiming (in het geldende bestemmingsplan worden mogelijkheden voor beroep aan huis mogelijk gemaakt en in het voorliggende bestemmingsplan mogelijkheden voor 'beroep- of bedrijf aan huis') geen noemenswaardige ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft om de standaardregeling daarop aan te passen.*

*Bovendien is het beleid van de gemeente gericht op eenduidige vergunningverlening. Met andere woorden, bewoners in het noorden van de kern Zeist hebben dezelfde rechten en plichten voor het uitoefenen van een 'beroep- of bedrijf aan huis' dan mensen in het westen van Zeist.*

(11)

In artikel 27 zijn algemene bouwregels opgenomen voor de onderkeldering van gebouwen. Reclamant vraagt zich af of deze bepaling is afgestemd op het bepaalde ten aanzien van onderkeldering in specifieke planregels.

**Antwoord gemeente**

*In de specifieke planregels zijn inderdaad ten onrechte afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw van ondergrondse parkeergarages buiten het bouwvlak. Deze regels zijn ooit in verschillende bestemmingsplannen opgenomen om een oplossing te kunnen bieden voor de parkeerproblematiek in verschillende buurten. In het bestemmingsplan De Schil is de regeling echter door de rechter vernietigd omdat er onvoldoende rekening kon worden gehouden met bijvoorbeeld groenwaarden (bomen) buiten het bouwvlak die bij een ondergrondse parkeergarage moeten wijken. Ten onrechte is de regeling toch weer in dit bestemmingsplan terecht gekomen. Het plan zal hierop worden aangepast. De bouwmogelijkheden voor ondergrondse parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak in artikel 6.3, onder b, artikel 10.3, onder c, en artikel 11.4, onder c worden geschrapt.*

*De algemene bouwregel in artikel 27 voor het onderkelderen van gebouwen tot een maximale diepte van 4 meter blijft behouden. Op*

*deze wijze is er geen strijd meer tussen de algemene bouwregel en de specifieke bouwregels.*

*Eén en ander betekent ook dat indien ergens een ondergrondse parkeergarage buiten het bouwvlak gewenst is, daarvoor een aparte planologische procedure dient te worden gevolgd.*

(12)

Reclamant vraagt zich af wat in artikel 28 wordt bedoeld met de zinsnede 'een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden'.

**Antwoord gemeente**

*De zinsnede "een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden" geeft aan dat deze activiteiten in sommige bestemmingen tot de normale bedrijfsvoering worden gerekend. Zoals bijvoorbeeld de opslag van afgedankte stoffen die vervolgens duurzaam worden verwerkt in het productieproces. In die gevallen levert het opslaan van deze te recyclen stoffen geen strijdig gebruik op.*

(13)

Het is reclamant niet duidelijk hoe het bevoegd gezag met de afwijkingsregels in artikel 30 om zal gaan. Verzocht wordt hieraan objectieve criteria te verbinden.

**Antwoord gemeente**

*Gemeente is van mening dat de afwijkingsregels voldoende objectief zijn begrensd. Uit de regels is klip en klaar te herleiden voor welke maatvoering en situering de afwijking mogelijk is toegestaan. Het blijft echter een afwijking, die alleen word toegestaan indien blijkt dat de bepalingen bij recht onvoldoende kwaliteit mogelijk maken en aan de voorwaarden wordt voldaan.*

(14)

Voor reclamant is onvoldoende duidelijk welke ruimtelijke ontwikkelingen op basis van wijzigingsgebied 2 allemaal mogelijk zouden kunnen worden gemaakt en op basis van welke voorwaarden hiervan gebruik kan worden gemaakt.

Gelet op het feit dat deze bevoegdheid reeds in het vorige bestemmingsplan was opgenomen en daarvan geen gebruik is gemaakt, is reclamant van mening dat het in de rede ligt om deze wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel te laten vervallen. Ook vraagt reclamant zich af of het vanuit ruimtelijk oogpunt wel wenselijk is om woningen in het gebied te realiseren.

**Antwoord gemeente**

*Zoals onder de beantwoording van punt (4) is aangegeven wordt de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' (nr.2) uit het voorliggende bestemmingsplan verwijderd. Reden is dat voor de beoogde woningbouwontwikkeling een separate bestemmingsplanprocedure zal*

*worden opgestart. De ruimtelijke afweging zal in dat kader plaatsvinden.*

(15)

Artikel 31.1 bevat een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten. Reclamant betwijfelt of voldoende objectief is bepaald onder welke omstandigheden van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt.

**Antwoord gemeente**

*Deze wijzigingsbepaling is afkomstig uit de Zeister standaardregels. Voor deze Staat is gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De staten zijn toegespitst op de Zeister situatie. Zo zijn de zeehavens er bijvoorbeeld uitgehaald. In de Staat zijn bedrijfstypen opgenomen die volgens informatie van het Centraal Bureau voor de Statistiek in Nederland voorkomen. Maar er kunnen zich natuurlijk nieuwe bedrijfstypen ontwikkelen die nopen tot een aanpassing van de lijst. Om daar op in te kunnen spelen is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Maar dan moet er wel objectief zijn vast te stellen dat er veranderingen in de bedrijfsvoering of milieugevolgen van bedrijven daartoe aanleiding geven.*

(16)

Reclamant vraagt wat de bron is van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage.

**Antwoord gemeente**

*Zoals genoemd hanteert de gemeente Zeist voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen de zogenaamde 'Zeister Standaard', met als doel meer eenheid te brengen binnen de verschillende bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud. In dit kader is ook voor de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' een lijst opgenomen die, voor zover van toepassing, bij bestemmingsplannen wordt toegevoegd.*

5. Plantoelichting

(17)

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Reclamant vraagt zich af hoe zich dat verhoudt met de constatering dat het bestemmingsplan op onderdelen veranderingen met zich mee brengt ten opzichte van de huidige situatie en beperkingen voor gevestigde rechten en belangen.

**Antwoord gemeente**

*Zoals reeds aangegeven bestaat de hoofddoelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan uit het beleidsneutraal omzetten van de bestaande bestemmingsplannen naar een actueel en digitaal bestemmingsplan. Naast het overnemen van de geldende planologische situatie, is ook het vastleggen van de bestaande (vergunde) situatie een belangrijk uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan. Bovendien worden alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Zeist zoveel mogelijk afgestemd op de reeds genoemde 'Zeister Standaard'.*

*Doordat de verschillende planologische regimes van verschillende bestemmingsplannen worden samengebracht tot één plan, waarbij tevens voldaan moet worden aan de landelijke standaard volgens de Wet ruimtelijke ordening (SVBP2008), zijn er op onderdelen veranderingen in de bestemmingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn echter veelal ondergeschikt van aard. Uitgangspunt is en blijft dat de gevestigde rechten en belangen worden gerespecteerd, zij het dat deze soms in een iets andere vorm in het voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen.*

(18)

In de plantoelichting wordt niet (altijd) aangegeven of de wijze van bestemmen in overeenstemming is met het relevante beleid. Zo wordt wel beschreven dat de Provinciale Ruimtelijke Verordening van toepassing is, maar niet of de inhoud daarvan en of het bestemmingsplan daarmee niet mee in strijd is. Ook wordt gebruik gemaakt van verouderde informatie. In dit kader wordt verwezen naar de gemeentelijke structuurvisie. Gevraagd wordt of de structuurvisie nu is vastgesteld, en zo ja, wat dit betekent voor het bestemmingsplan.

**Antwoord gemeente**

*Het is correct dat in de plantoelichting uitsluitend verwezen wordt naar de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), zonder te concluderen of het voorliggende bestemmingsplan daarmee in strijd is.*

*Omdat het plangebied nagenoeg geheel binnen de 'rode contour' ligt (zie ook provinciale structuurvisie) valt het gebied op grond van de PRV binnen het thema 'Stedelijk gebied'. Dit betekent onder meer dat de focus op inbreiding boven uitbreiding ligt. Omdat het voorliggende bestemmingsplan in hoofdzaak consoliderend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, anders dan de vigerende mogelijkheden, is het bestemmingsplan niet in strijd met de PRV. Volledigheidshalve zal de plantoelichting daarop worden aangevuld.*

*Inmiddels is ook de gemeentelijke Structuurvisie gemeente Zeist 2020 ('Zeist schrijf je met een Q') vastgesteld. De toelichting zal daarop worden aangepast.*

(19)

Reclamant vraagt zich af of voldoende onderzoek is verricht naar alle relevante milieuonderzoeken, te meer omdat het lijkt dat het bestemmingsplan op onderdelen juist niet conserverend van aard is. De omstandigheid dat slechts beperkt onderzoek is uitgevoerd vormt een argument om vast te houden aan het uitgangspunt dat conserverend wordt bestemd.

**Antwoord gemeente**

*Hoewel het bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn er op onderdelen veranderingen in de bestemmingen aangebracht, zie ook de beantwoording onder punt (17)*

*De door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht opgestelde milieutoets, waarin diverse milieuonderwerpen zijn toegelicht, wordt daarmee voldoende geacht.*

(20)

Reclamant vraagt zich af of aan alle zorgvuldigheids- en overlegverplichtingen is voldaan. Reclamant begrijpt dat het milieuadvies pas aan de VROM-inspectie is verzonden nadat zij reeds op het voorontwerpbestemmingsplan hebben gereageerd.

**Antwoord gemeente**

*Het advies van de Milieudienst zuidoost Utrecht is in een latere fase toegestuurd aan de overlegpartner i.c. VROM inspectie.*

*De ervaring leert dat overlegpartner bij conserverende plannen, zoals onderhavig bestemmingsplan, geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen. Een conserverend bestemmingsplan staat immers de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid niet in de weg.*

*In haar reactie gaf de VROM Inspectie aan dat het voorontwerp, zoals dat is toegezonden, nog onvoldoende inzicht bood voor het voeren van vooroverleg. De onderwerpen externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid waren volgens de inspectie nog onvoldoende in de toelichting opgenomen. Hierover is contact geweest met de Inspectie, waarna het aanvullende advies van de Milieudienst is nagezonden. De Inspectie heeft daarna niet meer gereageerd. Ook het ontwerpbestemmingsplan – waarin het advies van de Milieudienst is verwerkt- gaf voor de Inspectie geen aanleiding om te reageren.*

(21)

In paragraaf 7 staat dat een exploitatieplan niet opgesteld hoeft te worden bij een bestemming met enkel conserverende bestemmingen. Reclamant vraagt hoe zich dat verhoudt met de constatering hiervoor dat niet alleen sprake is van conserverende bestemmingen.

**Antwoord gemeente**

*Exploitatieplannen worden binnen de gemeente uitsluitend opgesteld bij nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen, waar de gemeente geen eigenaar is van de grond en er vooraf geen overeenkomst is getekend. Op basis van een exploitatieplan kunnen dan de kosten van investeringen in de publieke ruimte, zoals het aanleggen van wegen, groen, natuur, (deels) verhaald worden op de private partijen, die profijt hebben van die investeringen.*

*Zoals genoemd is in voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard en zijn de aangebrachte wijzigingen veelal ondergeschikt van aard, dan wel aangepast op grond van de bestaande (vergunde) situatie. Het opstellen van een exploitatieplan wordt derhalve niet nodig en niet zinvol geacht.*

(22)

In de verzamelnota van de reacties op het bestemmingsplan lijkt te worden gesuggereerd dat voor het gebied waar het pand van reclamant ligt een

bouwplan voor woningbouw in voorbereiding is. Gevraagd wordt of de gemeente kan toelichten wat voor een plan het precies betreft en wat de huidige stand van zaken is met betrekking tot de realisatie daarvan.

**Antwoord gemeente**

*De beoogde woningbouwontwikkeling heeft betrekking op het gebied aan de Koppelweg (het vroegere DA-gebouw, gebouw voormalige Hala en het kantoor aan de Koppelweg). De gronden van reclamant vallen buiten deze planontwikkeling.*

*De nu voorliggende plannen gaan uit van 59 woningen. Om deze woningbouw planologisch mogelijk te maken zal een separate bestemmingsplanprocedure worden opgestart.*

*De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van reclamant zullen daarbij worden gerespecteerd.*

**6. Conclusie**

Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan overeenkomstig het hiervoor gestelde vast te stellen en een nadere termijn te stellen voor het aanvullen van de zienswijze.

**Antwoord gemeente**

*De ingediende zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals reeds aangegeven is geen nadere aanvulling van de zienswijze is ingebracht.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen betreffen:*

- *de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'Gemengd'.*
- *in artikel 4.3 wordt een verwijzing naar artikel 4.2.2 opgenomen (i.p.v. 5.2.2).*
- *artikel 6.3, onder b, artikel 10.3, onder c, en artikel 11.4, onder c wordt geschrapt.*
- *artikel 27.1 wordt aangevuld met een bepaling om bestaande en vergunde rechten te respecteren. Bestaande en afwijkende maatvoering en situering worden op de volgende wijze positief bestemd:*
  - a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 28.2 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;*
  - b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.*
- *op de verbeelding wordt op het achterste deel van de gronden de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, met de aanduiding 'specifieke*

*vorm van bedrijf-laboratorium' opgenomen. In de regels wordt hierna verwezen.*

- *de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' (nr.2) wordt verwijderd.*
- *De legenda wordt met de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' aangevuld.*
- *In de plantoelichting zal de beoogde woningbouwontwikkeling op het voormalige DA-gebouw kort worden aangestipt.*
- *De toelichting zal worden aangepast en aangevuld voor de beleidsonderdelen provinciale Verordening en gemeentelijke Structuurvisie.*

## **Zienswijze nr. 4**

### 1. Algemeen

#### 1.1.

Door reclamant wordt op diverse aspecten een zienswijze ingediend.

#### 1.2.

Door de gemeente is bij de toelichting gesteld dat de ter inzage legging van het plan uitsluitend betrekking heeft op een verificatieslag van juistheid en correctheid van de vertaling van de plantekeningen van het oude naar het nieuwe bestemmingsplan.

- a) hiermee kan de situatie ontstaan dat fouten niet worden gecorrigeerd.
- b) burgers kunnen niet valideren of en in hoeverre vergunningen zijn afgegeven die ook een juiste bestemming hebben gekregen.
- c) bij de ter inzage legging ontbrak de legenda van de oude kaarten.

### **Antwoord gemeente**

*Gemeente probeert in dit soort planprocessen zorgvuldig te werk te gaan. De vigerende plankaarten zijn als onderlegger gebruikt voor de nieuwe verbeelding. In samenspraak met de afdeling publiek en dienstverlening is het bouwarchief geïnventariseerd en zijn de vergunningen van de laatste jaren verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.*

*Vervolgens is op 1 juli 2010 een zogenaamde informatiedag/avond georganiseerd. Daarin konden bewoners kennis nemen van de tekeningen (verbeelding) en hierop reageren.*

*Daarna zijn aanpassingen doorgevoerd en is het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.*

*Het is niet gebruikelijk om bij de ontwerp ter visie legging ook de vigerende kaarten ter visie te leggen.*

*Reclamant mag er op vertrouwen dat het planproces voldoende waarborgen biedt om te komen tot een zorgvuldig bestemmingsplan.*

*Reclamant kan, indien men dit wenst, op het gemeentekantoor kennis nemen van de vigerende kaarten en hiervoor een afspraak maken.*

#### 1.3.

Tijdens de voorlichtingsavond kon niet goed duidelijk gemaakt worden wat het verschil in status is tussen een groenstrook met bestemming 'Verkeer' en een groenstrook met bestemming 'Groen'.

Reclamant stelt vast dat zeer veel waardevol wijkgroen als bestemming verkeer heeft. Ook al zou in het oude bestemmingsplan de bestemming verkeer staan voor een groenstrook, dan nog hoeft dat niet zonder meer te worden overgenomen. Er is daarbij geen wettelijk beperking om veranderingen aan te brengen in het bestemmingsplan die overeenkomen met de werkelijke situatie. Reclamant is van mening dat lanen met het 'Zeister profiel' altijd de bestemming groen moeten hebben.

#### **Antwoord gemeente**

*Het verschil zit al opgesloten in de naamgeving. In de bestemming Verkeer staat de verkeersfunctie centraal. Hierin kan dus verharding (t.b.v. het verkeer) worden aangebracht, bebording etc. etc. Groene bermen, groenstroken zijn uiteraard mogelijk, maar niet het doel op zich.*

*In de bestemming Groen staan het groen (waaronder soms ook de groene bermen) etc. centraal. Hierin kunnen echter ook verhardingen t.b.v. fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen worden gerealiseerd.*

*Reclamant merkt correct op dat een deel van het wijkgroen is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Gebaseerd op het vigerende bestemmingsplannen Zeist-West 2002 is onderscheid aangebracht in de bestemming 'Groendoeleinden' (rest- en siergroen) en 'Groendoeleinden met landschappelijke waarden'. Voor laatstgenoemde bestemming is een specifieke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) van toepassing gericht op het behoud en versterken van het groene en natuurlijke karakter van de genoemde elementen.*

*Voor de eerste groep, de bestemming Groen, is dit niet het geval en geldt géén omgevingsvergunningstelsel voor bijvoorbeeld het kappen van bomen. Hetzelfde geldt voor houtopstanden in de bestemming Verkeer.*

*Hierin wordt echter voorzien in de APV- bomenverordening van de gemeente Zeist.*

*In de bomenverordening is geregeld dat bomen met een diameter van meer dan 20 cm, zonder vergunning van het bevoegd gezag, niet gekapt mogen worden. Het bevoegd gezag kan een vergunning (voor het kappen) weigeren in het belang van onder meer natuurwaarden van de houtopstanden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden van de houtopstanden etc.*

*Lanen met het zogenaamde "Zeister profiel" zijn veelal opgenomen in de bestemming 'Groendoeleinden met landschappelijke waarden', die ook vanuit dit bestemmingsplan zijn beschermd.*

#### 1.4.

Reclamant is van mening dat de bestemming water onvoldoende geborgd is in het bestemmingsplan, onder meer in relatie met de diverse waterplannen van de verschillende overheden.



**Antwoord gemeente**

*Deze stelling wordt niet onderschreven. Water dat van belang is voor de waterhuishouding is overeenkomstig bestemd. Het Hoogheemraadschap heeft hierover ook positief geadviseerd (zie paragraaf 8.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).*

1.5.

Reclamant geeft aan dat veel benamingen van straten, water, etc. niet correct zijn. Verzocht wordt op alle kaarten de juiste en eenduidige namen te vermelden. Daarbij zijn de volgende specifieke fouten geconstateerd:

- a) Biltse Grift weg moet Zeister Grift zijn;
- b) De Hakswetering moet Nieuwe Hakswetering zijn;
- c) De randsloten moeten correct worden aangeduid als Brugakkerse randsloot en Couwenhovense randsloot'
- d) De Bisschopwetering mondt uit in de Brugakkerse randsloot.

De norm-GBKN is in het algemeen ingewonnen door fotogrammetrische metingen in luchtfoto's waarna in het terrein is naverkend.

De zogenaamde minimale norm-GBKN is beperkt naverkend.

1.6.

Vergunde tuinhuisjes of bergingen of andere losstaande bebouwing zijn soms op de plankaart opgenomen en soms niet. Verzocht wordt dit consequent op te nemen.

**Antwoord gemeente**

*Dat de juiste benaming niet correct of volledig op de verbeelding is aangegeven heeft te maken met het feit dat de ondergrond die voor het opstellen van het bestemmingsplan wordt gebruikt, de Grootchalige Basiskaart Nederland GBKN), niet altijd even volledig is, dan wel niet overal de juiste benaming wordt toegepast. Hoewel de meest actuele GBKN (2010) is gebruikt, staat dus niet altijd alle bebouwing of juiste benaming op de kaart. Dit is ook niet erg omdat de ondergrond geen juridische status heeft en uitsluitend is bedoeld ter plaatsbepaling van de bestemmingen. Met andere woorden, de ondergrond hoeft niet volledig actueel te zijn, zolang maar duidelijk is waar welke bestemming van toepassing is.*

*Ter informatie melden we u het volgende.*

*De gemeente kan in de GBKN niet zelfstandig namen, bebouwing etc. gaan wijzigen De GBKN wordt opgesteld door een landelijke stichting waarin de VNG, waternetbeheerders, kabelbedrijven etc. in participeren.*

*De GBKN is in het algemeen ingewonnen door fotogrammetrische metingen in luchtfoto's waarna in het terrein is naverkend.*

*De gemeenten in Nederland nemen de GBKN-kaart af van de stichting. Landelijk samenwerkingsverband GBKN. Ieder jaar wordt een nieuwe geactualiseerde kaart verstrekt.*

*De stichting LSV is dus verantwoordelijk voor het inmeten, beheren etc. Op de GBKN staat niet alle bebouwing. Tuinhuisjes etc. staan niet op de kaart en worden ook niet ingemeten.*

*In enkele gevallen staan recente gebouwde woningen/gebouwen nog niet op de GBKN. In die situaties heeft de gemeente de gegevens wel ter beschikking gesteld aan de stichting, maar zijn deze nog niet verwerkt*

*op de kaart. Hetzelfde geldt voor kadastrale lijnen en de mutaties daarin, die via het kadaster lopen.*

1.7.

Graag verneemt reclamant waarom nutsvoorzieningen soms wel en soms niet zijn opgenomen.

**Antwoord gemeente**

*Nutsvoorzieningen zijn alleen opgenomen wanneer sprake is van een planologische relevantie. Dat wil zeggen wanneer nutsvoorzieningen beschermd moeten worden voor bijvoorbeeld bouw- en graafactiviteiten in geval van ondergrondse en bovengrondse leidingen. Voor grote en zware leidingen wordt in die situaties een zogenaamde dubbelbestemming opgenomen, bijvoorbeeld Leiding - gas, Leiding - water, Leiding - hoogspanningsverbinding etc.. Verder wordt de bestemming toegepast op bovengrondse trafohuisjes, waterpompinstallaties etc. in dat geval geldt een bestemming "Bedrijf - nutsvoorziening".*

1.8.

Op de legenda van het bestemmingsplan komt de bestemming 'Gemengd' twee maal voor, terwijl er geen verschil te vinden is.

**Antwoord gemeente**

*Dit zal worden hersteld.*

1.9.

Reclamant maakt zich zorgen over de aansluitingen tussen het voorliggende bestemmingsplan en aangrenzende bestemmingsplannen. Hierover is geen goed inzicht verkregen, verzocht wordt dit te verbeteren.

**Antwoord gemeente**

*Hierover hoeft reclamant zich geen zorgen te maken. De plangrenzen van de verschillende plannen zijn op elkaar afgestemd. Reclamant kan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kennis nemen van de precieze ligging van de plangrens van dit bestemmingsplan en aangrenzende plannen.*

2. Blad 1 - Plankaart 1

2.1. Couwenhovense veld. Zie opmerkingen in 3.5

**Antwoord gemeente**

*Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.5.*

3. Blad 2 - Plankaart 2

3.1.

In Brugakker komen veel luifels voor die woningen [aeg] verbinden. Deze hebben de bestemming verkeer. Reclamant verzoekt dit aan te passen.

**Antwoord gemeente**

*Gemeente heeft de plankaart/verbeelding nogmaals gecontroleerd op de luchtfoto en komt niet tot eenzelfde conclusie. Reclamant kan hiervan zelf eveneens kennis nemen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Vervolgens onder provincie Utrecht, Zeist en als straat brugakker. In de linkeronderhoek kan vervolgens als ondergrond de luchtfoto worden aangezet. Vervolgens kan de verbeelding transparant(er) worden gemaakt en kan precies de ligging van de bestemmingslijnen ten opzichte van de bestaande situatie worden achterhaald.*

3.2.

De kikkerpoel op het Couwenhovense veld is niet verbonden met de randsloot. Deze verbinding is om ecologische redenen afgesloten. Verzocht wordt de kaart daarop aan te passen.

**Antwoord gemeente**

*Dit onderdeel wordt ook vermeld in reactie nr. 6. De verbeelding is aangepast. De poel is niet langer specifiek in een water bestemming opgenomen, maar in de bredere bestemming Groen-Landschapswaarde. Hierin kunnen de landschapswaarde en natuurwaarde verder worden ontwikkeld, kan een poel worden gerealiseerd, etc.*

3.3.

Reclamant heeft vastgesteld dat de steiger in de Nieuwe Hakswetering ter hoogte van Brugakker (BA) 17 is verwijderd. Er is een initiatief ingediend om ter hoogte van BA 33 en 30 een nieuwe steiger in te richten. Reclamant wil weten of de huidige bestemming G-LW dit toestaat.

**Antwoord gemeente**

*In de bestemming Groen-Landschapswaarden is de realisering van water en waterpartijen mogelijk. De bestemming maakt geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van overige andere bouwwerken, waaronder verlichting, recreatieve voorzieningen en overige andere bouwwerken, waarvan de laatste een maximale bouwhoogte van 3 m mag hebben. Een steiger kan onder de laatste categorie worden geschaard. Voor de duidelijkheid zal het plan hierop worden verduidelijkt en wordt in artikel 8 opgenomen "overige andere bouwwerken (waaronder steigers)".*

3.4.

Ter hoogte van BA 62 ontbreken op de kaart de brandgangen, bij BA 66 zijn deze wel aangegeven. De brandgangen zijn eigendom van aanliggende bewoners. Reclamant wil graag een toelichting op deze inconsistenties.

**Antwoord gemeente**

*Hierin is het vigerende bestemmingsplan gevolgd. De brandgang ter hoogte van de nr's 5228, 5226 en 5224 hebben echter in het vigerende plan een bestemming wonen onbebouwd. De nr's t/m 5202 hebben een bestemming 'Wonen'.*

*In het ontwerpbestemmingsplan is voor de nr's 28,26 en 24 een bestemming wonen (erf) opgenomen, waarin wel bijgebouwen e.d. gerealiseerd kunnen worden.*

*In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden gewijzigd in een bestemming 'Tuin', zodat geen sprake meer is van een inconsistentie. In de tuinbestemming kan immers niet gebouwd worden.*

3.5.

De aanduiding voor recreatie bij het Couwenhovense veld is niet in overeenstemming met de werkelijkheid. Verzocht wordt om twee aanpassingen;

- a) Het recreatieve gedeelte duidelijk aan te geven;
- b) Het belangrijke deel dat als G-LW is bestemd duidelijk en eenduidig aan te geven.

**Antwoord gemeente**

*Beide delen zijn duidelijk aangegeven. Reclamant wordt verwezen naar [www.ruimtelijkplannen.nl](http://www.ruimtelijkplannen.nl) en vervolgens in te zoomen op het gebied. Hier kan ook de luchtfoto worden geraadpleegd (zie ook antwoord onder 3.1).*

3.6.

De tuingedeelten van de bestemming maatschappelijk De Sluis, De Koppel en de Griffel zijn niet aangegeven.

**Antwoord gemeente**

*De scholen zaten in het geldende bestemmingsplan in een uit te werken bestemming. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen de bebouwing op te nemen in de bestemming maatschappelijk met een bouwvlak. De openbare buitenruimte is opgenomen in dezelfde bestemming onbebouwd. Hierin is toegestaan groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen. Een tuinbestemming is bedoeld voor de tuinen bij woningen, die ook alleen voor tuin mogen worden aangewend. Deze bestemming Tuin is niet van toepassing op de buitenruimten van de maatschappelijke voorzieningen. Verder is een deel van de buitenruimte opgenomen in de bestemming groen, waarin geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen.*

3.7.

De bestemming groen voor de struikpartijen langs het Koppelveld is voor reclamant niet voldoende. Deze struiken leggen oude landschappelijke lijnen vast en dienen daarom de bestemming groen met cultuurhistorische of groen met landschappelijke waarden te krijgen

**Antwoord gemeente**

*De struikpartijen langs het Koppelveld wordt niet gezien als een groen met monumentale en/of landschappelijke waarde. In het vigerende bestemmingsplan is hier ook geen sprake van een bestemming*

*groendoeleinden met landschappelijke waarde, maar van de bestemming Verkeer.*

3.8.

Voor De Clomp 9004 is een sloopvergunning aangevraagd. Verzocht wordt de bestemming voor deze locatie aan te passen in groen met landschappelijke waarden.

**Antwoord gemeente**

*Reclamant merkt dit terecht op. De verbeelding wordt aangepast en het gebied wordt opgenomen in de bestemming Groen-Landschapswaarden.*

3.9.

De loopbrug over de Weteringlaan bij BA 3737 is niet compleet ingetekend, de brug tussen blok 3737 en de hellingbanen die grenzen aan blok 3280 ontbreekt.

**Antwoord gemeente**

*Het ontbrekende deel van de loopbrug tussen BA 3737 en 3280 wordt aangevuld.*

3.10.

Reclamant is van mening dat de sluis aan de Koppeldijk bij de Nieuwe Hakswetering moet worden aangeduid met 'cultuurhistorie'. In het oude plan staat dit correct weergegeven.

**Antwoord gemeente**

*In het vigerende plan is het sluisje aangeduid als monument. De monumenten genieten een bescherming in het kader van het monumentenbeleid vastgelegd in de erfgoedverordening Zeist 2010. De monumenten worden niet meer op de verbeelding (plankaart) opgenomen.*

*Dit in tegenstelling tot de monumentale structuren, die een bescherming krijgen via een dubbelbestemming in het bestemmingsplan (zie ook navolgende beantwoording onder 3.11).*

*Aangezien hier sprake is van een monument hoeft geen wijziging in het bestemmingsplan plaats te vinden.*

3.11.

De Koppeldijk ter hoogte van de brug over de Zeister Grift en de Koppelweg heeft bijzonder cultuurhistorische waarde. Reclamant is van mening dat de omgeving van de Koppeldijk de bestemming cultuurhistorische waarde moet krijgen. Aangezien het de bedoeling is om aan de Koppeldijk, ter hoogte van de Clomp, de cultuurhistorische waarde terug te geven bij de geplande nieuwe inrichting pleit reclamant dit voor de gehele Koppeldijk te doen.

**Antwoord gemeente**

*Dit onderdeel raakt het monumentenbeleid van de gemeente. Het monumentenbeleid is inmiddels vastgelegd in de erfgoedverordening Zeist 2010, vastgesteld 7 september 2010, waarin ook wordt verwezen*

*naar de gemeentelijke monumentenlijst, waarin onder meer de monumentale structuren/terreinen zijn opgenomen. Het plangebied omvat een aantal gemeentelijke monumenten als object (gebouwen) en een cultuurhistorisch waardevolle structuur als attentiegebied (Griffensteijnselaan e.o. en Kersbergenplein e.o.) Deze structuren worden beschermd via het bestemmingsplan met een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2'. Met deze dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen en ter bescherming van die waarden een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning) geldt. Het kappen van bomen is verboden, tenzij dat gebeurt vanwege ziekte, veiligheid of een tijdsige vervanging in het kader van het beheer. Aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de monumentencommissie is geraadpleegd en de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.*

*Het bestemmingsplan draagt zorg voor een planologische bescherming van de monumentale structuren met een dubbelbestemming. Dat geldt echter alléén voor de monumentale structuren die zijn opgenomen in monumentenlijst. Voor de Koppeldijk is daarvan geen sprake. Tot slot geldt dat ter plaatse van de overgang over de Biltse Grift wel aan de westzijde de bestemming Groen-Landschapswaarden van toepassing is. In de beantwoording van zienswijze nr. 6 wordt het onderdeel bescherming monumentale structuren ook naar voren gebracht en beantwoord. Volledigheidshalve wordt daar ook naar verwezen.*

3.12.

Er zijn plannen om de corridor in Brugakker op te knappen waardoor bestemmingen mogelijk veranderen. Reclamant vraagt waarom deze plannen, die al jaren bestaan, niet zijn aangegeven in het bestemmingsplan.

**Antwoord gemeente**

*Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de vigerende (geldende) planologische situatie over te nemen. Met uitzondering voor die situaties waar sprake is van een onherroepelijk besluit van de gemeenteraad is genomen voor een beoogde wijziging. Daarvan is bij de corridor Brugakker geen sprake, zodat hier de bestaande situatie als maatstaf geldt.*

3.13.

De bestemming van de nieuwbouw van flat 40 (Nijenheim) ontbreekt, evenals de speelvoorziening. Reclamant ontvangt graag een toelichting van de gemeente.

**Antwoord gemeente**

*Reclamant onder 6 heeft dit punt ook ingebracht. De bedoeling is dat Flat 40 een grondige verandering ondergaat, ter verbetering van het woon- en leefklimaat van de bewoners.*

*Zoals reeds in de 'Nota van Uitgangspunten ten behoeve van het bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' is aangegeven, wordt de uitbreiding van Flat 40 meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan omdat de gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming geheel is afgerond. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit ook aangegeven. Wel loopt er nog een beroepsprocedure bij de rechtbank in Utrecht tegen het bouwplan. Ondanks dat het plan nog niet onherroepelijk is, is wel besloten om de nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen.*

*Inmiddels is er in de door reclamant aangehaalde beroepsprocedure (LJN: BR6562 2 september 2011) inzake de verleende vrijstelling voor het bouwplan Flat 40 een uitspraak gedaan. Daarin is de Werkgroep natuurlijk Zeist-West en stichting Bewoners platform Brugakker in het ongelijk gesteld. De gemeente heeft, aldus de uitspraak, op juiste gronden en overwegingen gebruik gemaakt van de vrijstellingsprocedure en bouwvergunning voor het vergroten en vernieuwen van een flatgebouw aan Nijenheim.*

#### 4. Blad 3 - Plankaart 3

4.1. Reactie is gelijk aan onder punt 3.13.

##### **Antwoord gemeente**

*Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.13.*

#### 5. Blad 4 - Plankaart 4

5.1.

Ten aanzien van de stroken met bestemming G-LW aan de Noordweg noord zijn er door de gemeente omvormingen tot parkeerplaatsen besproken, in het kader van de bouw van de vernieuwde PGGM. Reclamant vraagt in hoeverre deze omvormingen zullen worden gerealiseerd.

##### **Antwoord gemeente**

*Ter plaatse geldt de bestemming Groen-Landschapwaarden, bedoeld voor groenvoorzieningen met behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden, watergangen en waterpartijen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen en sculpturen en andere kunstzinnige werken.*

*Deze bestemming kan niet worden aangewend voor de realisering van nieuwe parkeerplaatsen.*

5.2.

De sloot op de grens van het nieuwe bestemmingsplan, onderdeel van het agrarisch deel aan de noordwestzijde van de Krommerijnlaan, is niet blauw (water) ingetekend, terwijl dat in het oude plan wel zo was. Reclamant is van mening dat dit moet worden aangepast.

##### **Antwoord gemeente**

*In het vigerende bestemmingsplan is ook geen sprake van een water bestemming. In de agrarische bestemming van dit bestemmingsplan kan wel water worden gerealiseerd.*

5.3.

Het afvalbrenngstation wordt verplaatst. Reclamant vraagt of de bestemming 'Bedrijf' van toepassing blijft.

**Antwoord gemeente**

*De planvorming rondom het afvalbrenngstation is nog niet geheel afgerond. Onduidelijk is welke functie/inrichting op de huidige locatie zal worden gerealiseerd. Zolang daarover nog geen onherroepelijk gemeentelijk besluit heeft plaatsgevonden, is de huidige situatie maatgevend.*

*In een latere fase kan dit onderdeel worden herzien indien daarvoor de noodzaak blijkt.*

6. Blad 5 - Plankaart 5

Geen reacties.

**Antwoord gemeente**

*Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.*

7. Blad 6 - Plankaart 6

7.1.

Reclamant stelt vast dat de bestemmingen op het PGGM terrein tussen het oude en nieuwe bestemmingsplan niet overeenkomen. Onduidelijk is waarom de bestemmingen groen zijn overgeheveld naar kantoor. Reclamant is van mening dat de groensituatie op het PGGM terrein moet worden herzien in het licht van gedane toezeggingen van de gemeente en PGGM. Voor reclamant is het onaanvaardbaar dat niet tenminste hetzelfde oppervlakte aan groen in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd.

**Antwoord gemeente**

*Het ontwerp bestemmingsplan is afgestemd op het bouwvlak van het vigerende plan en de uitbreiding aan de zuidzijde op grond van een de inrichtingstekening van het gebouw/terrein, waarvoor separaat een planologische procedure is gevolgd. Zoals bekend is deze procedure inmiddels afgerond en is de beoogde bebouwing gerealiseerd, alsmede een groot deel van de gedachte inrichting van de buitenruimte rondom het PGGM kantoor.*

*Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast en is de bestemming voor het gebied meer in overeenstemming gebracht met de beoogde inrichting van het terrein. Hierbij wordt het bestaande kinderdagverblijf aan de noordzijde van het terrein niet bestemd. Betreffend kinderdagverblijf zal op termijn worden geamoveerd en ondergebracht in het hoofdgebouw. Laatstebetekent dat de planregels zijn aangevuld en binnen de bestemming de mogelijkheid wordt geboden voor een kinderdagverblijf.*

7.2.

Reclamant mist de bestemming van de vijver ter plaatse van het PGGM terrein. Verzocht wordt deze alsnog als water te bestemmen, evenals het bassin voor het bezinken van (dak)water.



**Antwoord gemeente**

*Zie beantwoording van voorgaand punt. De vijver is opgenomen in de bestemming Groen, waarin ook water etc. mogelijk is.*

8. Commentaar op de planvoorschriften

De navolgende reacties zijn tot stand gekomen in samenspraak met reclamant onder nummer 6, en zijn volledig gelijk.

1. Reclamant is van mening dat de bouwhoogten voor kantoren ten behoeve van de bedrijfsbebouwing niet mag afwijken van de hoogte van de bedrijfsbebouwing. Ook omdat 30 procent van het bouwvlak voor dit soort kantoren mag worden benut, ontstaan grootschalige ontwikkelingen inclusief parkeerproblemen. Reclamant vraagt zicht af of het nodig is kantoorgebruik tot 30 procent toe te staan.

**Antwoord gemeente**

*De bouwhoogten en de regeling dat 30 % gebruikt mag worden voor kantoordoeleinden is afkomstig van het vigerende bestemmingsplan en moet worden gezien als vigerende rechten. Bedoeld is om de kantooruimte binnen de bestemming 'Bedrijf' ook duidelijk als ondergeschikte functie vast te leggen. Door het percentage kantoren te verhogen is minder sprake van een ondergeschikte functie.*

2. De afwijkingsbevoegdheid om in bedrijfsbestemmingen detailhandel toe te staan dient tevens aan ruimtelijke kwaliteitseisen, ook groen, te worden getoetst.

**Antwoord gemeente**

*De afwijking is alleen bedoeld voor het gebruik van bestaande bebouwing. Nader toetsingscriteria zoals groen etc. hebben een duidelijke relatie met de inrichting van de directe omgeving. De inrichtingseisen aan de directe omgeving wijzigen niet.*

3. Een bouwhoogte voor 14 m voor luifels in artikel 6.2.4 lijkt reclamant veel te hoog. Voor een luifel is 6 m voldoende.

**Antwoord Gemeente**

*Dit is een correcte opmerking. Per abuis is 14 meter opgenomen. Bedoeld is 4 meter. Dit onderdeel zal worden gewijzigd.*

4. Reclamant vindt artikel 6.3 lid b, ontheffing voor een ondergrondseparkeergarage, onduidelijk. Gezien de vele groenvlakken in de landschapsparken met kantoren, wil reclamant dit beperken tot 80 procent van het bestemmingsvlak. Ook dient de ontheffing te worden getoetst aan natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Deze opmerking geldt voor de andere artikelen waarin deze mogelijkheid staat, o.a. 10.3 en 11.4.

**Antwoord gemeente**

*Bij nader inzien biedt deze regeling te weinig garanties voor een goede maatoplossing. Daarom zal de mogelijkheid voor een ondergrondse parkeergarage in de bestemmingen 'Gemengd'(art. 6.3), 'Kantoor' (art.*

*10.3) en 'Maatschappelijk' (art. 11.4) worden geschrapt. Bij een concreet verzoek om een ondergrondse parkeergarage zal worden bezien of het wenselijk is om daar op in te spelen met een planologische procedure buiten het bestemmingsplan om.*

5. In artikel 8.1 Groen-Landschapswaarden staat dat deze bestemming onder andere is bedoeld voor in- en uitritten. Volgens reclamant is dat niet goed omdat dit kan betekenen dat de groenstrook langs de tuinen kan verdwijnen. In het geldende bestemmingsplan worden "in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen" niet genoemd. Wel staat er "ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen ter plaatse waar op de plankaart deze aanduiding voorkomt". In het kader van de beleidsneutrale omzetting stelt reclamant voor deze zinsnede op te nemen. Dit ook in relatie met het aanlegvergunningstelsel, zie hiervoor het commentaar op artikel 32.

**Antwoord gemeente**

*Binnen deze bestemming is in het vigerende bestemmingsplan de term in- en uitritten niet genoemd. Wel is het realiseren van voet- en fietspaden mogelijk, waarmee dus duidelijk wordt dat ondergeschikte verkeersvoorzieningen als paden etc. niet uitgesloten zijn. In het nieuwe bestemmingsplan is de realisering van in- en uitritten wel specifiek benoemd, zodat daarover geen onduidelijkheid bestaat. Deze mogelijkheid is ook opgenomen in de standaardregels van de gemeente. Gemeente is van mening dat de aanleg van ondergeschikte in- en uitritten mogelijk moet blijven. Nadruk is dan gelegen op ondergeschikt aan de hoofdbestemming Groen- Landschapswaarden, waaraan geen onevenredig afbreuk mag worden gedaan.*

6. Reclamant vindt lichtmasten van 10 meter in de bestemming horeca en kantoor niet gewenst. Dit spoort niet met het vigerend bestemmingsplan, 5 meter is genoeg.

7. Reclamant vindt lichtmasten van 18 meter in de bestemming sport te hoog. Dit spoort niet met het vigerend bestemmingsplan.

**Antwoord gemeente**

*Deze stelling wordt niet onderschreven. De regeling is afkomstig uit de Zeister standaardregels. Gemeente wenst eenduidigheid in de te hanteren planregels in de 10 grotere bestemmingsplannen die in de toekomst van kracht worden. Het gaat hier om een binnenstedelijk gebied waarin de hoogten van lichtmasten passen.*

8. In de bestemming Tuin geldt geen verbod om te parkeren, terwijl dit in het huidige bestemmingsplan wel verboden is. In het kader van een beleidsneutrale omzetting dient dit alsnog te worden opgenomen. Ook de verschillende bestemmingen wonen moeten hierop worden aangepast.

**Antwoord gemeente**

*Het vigerend bestemmingsplan Zeist West 2002 kent geen bestemming Tuin, maar alleen de woondoeleinden. Daarin is niet expliciet geregeld dat*

*het woonperceel niet aangewend mag worden voor parkeren. Bovendien kunnen bewoners beschikken over hun eigen tuin en deze bijvoorbeeld verharden etc. etc. Laatst zou dus wel mogen, de fiets stallen in de verharde voortuin idem, maar niet het parkeren van de auto. Laatst is logischerwijs veelal niet wenselijk vanuit verkeersveiligheid, etc. Dit kan echter met een in-en uitrit c.q. uitwegvergunning worden getoetst.*

9. In artikel 15 Water mist reclamant de bescherming van ecologische waarden die verbonden zijn aan het water.

**Antwoord gemeente**

*De bestemming 'Water' is bedoeld voor de waterhuishouding. De ecologische en landschappelijke waarden kunnen daarin voldoende tot hun recht kunnen komen en hoeven niet specifiek binnen de bestemmingsomschrijving te worden benoemd. Te meer omdat langs de bestaande waterlopen Nieuwe Hakswetering, Biltse- en Zeister Grift de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' waarin reeds specifiek het behoud en herstel van landschappelijke- en ecologische waarden is aangegeven.*

*Daarbij geldt eveneens dat ook in de geldende bestemmingen, die betrekking hebben op het water, de landschappelijke- en ecologische waarden niet expliciet worden benoemd.*

*Bovendien zal het opnemen van de ecologie in de bestemmingsomschrijving van de bestemming water op zichzelf niets toevoegen. Immers de bestemming is bedoeld voor "watergangen, waterpartijen en oeverstroken".*

*Toevoegen van ecologie impliceert niet dat bepaalde werken of werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden, indien wel wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige doelstelling maar minder aan de ecologische doelstelling. Dit zou pas het geval zijn indien aan de bestemming in artikel 32 werken en werkzaamheden onderhevig worden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In dat geval moet echter steeds worden afgewogen of werken en werkzaamheden ten dienste van de waterhuishouding wel mogelijk zijn in verband met de ecologie. Zoals hiervoor al genoemd is gemeente van mening dat de ecologische waarden reeds gewaarborgd zijn in de aanliggende bestemming en werken ten dienste van de waterhuishouding in de bestemming water altijd mogelijk moeten zijn. Bovendien is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) verantwoordelijk voor de werkzaamheden en uitvoering. In het Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009) is aangegeven welke doelstelling voor de verschillende watergangen gelden. Het bestemmingsplan wil daarin niet treden.*

10. Reclamant vindt het niet juist dat het gebruik van bijgebouwen voor wonen in de diverse bestemmingen wonen wordt toegestaan. De afwijkingsmogelijkheden zijn niet goed toetsbaar en is niet beleidsneutraal.

**Antwoord gemeente**

*Deze stelling van reclamant wordt niet goed begrepen. In de bestemming wonen, waaronder ook bijgebouwen horen, mag bebouwing worden aangewend voor wonen en tot maximaal 30 % van het bruto vloeroppervlak en maximaal 100 m2 voor bedrijf- en beroep aan huis. Deze regeling is standaard en ook van toepassing op het vigerende bestemmingsplan. Met dien verstande dat in de oudere plannen alleen werd gesproken over vrije beroepen.*

11. Reclamant vindt het onjuist dat in de bestemming Woongebied wordt afgeweken van het beleid uit de gemeentelijke parkeerbeleidsnota, 1 parkeerplaats per woning is te weinig. Dit geldt ook voor artikel 31.3. Reclamant stelt voor om naar de gemeentelijke nota te verwijzen waaraan voldaan moet worden.

**Antwoord gemeente**

*Het gaat om de ontwikkelingsplannen Lenteleven (woongebied 2) en Vogelwijk (woongebied 1). Voor beide gebieden is sprake van onherroepelijke bestemmingsplannen, waarin dezelfde parkeernorm als het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.*

12. Reclamant vindt het opnemen van artikel 19 onjuist, omdat vooruit gelopen wordt op de invulling van Lenteleven. In elk geval is ook het bebouwingspercentage van 70 procent voor dit gebied veel te hoog. Reclamant stelt dat dit 30 of 40 procent zou moeten zijn. Ook is reclamant van mening dat de bebouwingshoogte niet mag worden overschreden voor halfhoge parkeergarages.

**Antwoord gemeente**

*Er wordt niet vooruit gelopen op de invulling. Voor het gebied Lenteleven is sprake van een bestemmingsplan "Lenteleven" vastgesteld op 13 juni 2006 door de gemeenteraad. Het bebouwingspercentage van 70 % is eveneens afgestemd op het vigerende plan. Er is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van de bouwhoogte.*

13. In de verschillende archeologie bestemmingen zijn gebouwen en bouwwerken toegestaan voor onderzoek en instandhouding van archeologische waarden. In het voorstel zit geen duidelijke toetsing aan groen en natuur. Dit is nieuw beleid en gaan de mogelijkheden van een beleidsneutrale omzetting ver te boven.

**Antwoord gemeente**

*Dit zal ook niet gaan. Het kenmerk van een primaire bestemming is dat deze altijd voorgaat op de secundaire bestemmingen. Indien sprake is van een bouwwerk voor de instandhouding van de archeologische waarden is er impliciet al afgewogen dat de aanwezige archeologische waarden voorrang genieten boven onderliggende bestemmingen, waaronder groen.*

*Bovendien is gemeente verplicht conform de WAMZ wetgeving archeologie te verwerken in het bestemmingsplan en heeft de gemeente*

*Zeist hiervoor reeds beleid ontwikkeld. Dit is sowieso een aspect dat verwerkt moet worden en de beleidsneutrale omzetting te boven gaat. Belangrijker nog is dat er alleen sprake is van graafwerkzaamheden voor archeologie dan wel een gebouw(tje), indien er sprake is van bouwactiviteiten in de onderliggende secundaire bestemming. Dit zal in de bestemming groen niet of nauwelijks voorkomen.*

14. Voorgesteld wordt om in artikel 25, lid 1, onder c te schrijven dat het gaat om buitenplaatsen "of restanten daarvan, al dan niet" met landhuis en bijgebouwen.

**Antwoord gemeente**

*Tegen deze aanpassing bestaat geen bezwaar.*

15. In artikel 25.1.d. wordt waarschijnlijk bedoeld "lanen" die "alle" enz.

**Antwoord gemeente**

*Bedoeld is enkelvoud i.v.m. de verwijzing naar de Kouwenhovenselaan.*

16. Reclamant mist in artikel 25, lid 1 het gebied van de Zeister en Biltse Grift dat als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol op kaart 13 van het vigerende bestemmingsplan staat. Verwezen wordt in dit kader naar het bestemmingsplan De Clomp. Ook mist reclamant de bestemming Waarde-Cultuurhistorie voor het gebied Ridderschapslaan en Cornelis Schellingerlaan dat eveneens op kaart 13 staat en niet mag ontbreken.

**Antwoord gemeente**

*Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 6 waarin de cultuurhistorie uitgebreid wordt behandeld. Reclamant doelt op art 25 van het vigerende bestemmingsplan Zeist West 2002 de bescherming van de zone cultuurhistorische en landschappelijke waarde, waarin wordt verwezen naar de op kaartblad 13 aangewezen "zone cultuurhistorische en landschappelijke waarde". In betreffend artikel is aangegeven dat bebouwing die gerealiseerd mag worden in de aangegeven zones de cultuurhistorie niet onevenredig mag aantasten. Eveneens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden. Toets daarin betreft wederom de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.*

*De op voornoemde kaart 13 opgenomen zones komen grotendeels overeen met de terreinen opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. Het ontwerp bestemmingsplan Zeist west zal worden aangepast en de terreinen, zoals opgenomen in de monumentenlijst, worden opgenomen en voorzien van een dubbelbestemming Waarde – cultuurhistorie. Daarin geldt dat primair, de gronden zijn beschermd voor de cultuurhistorische waarden en secundair, voor de onderliggende bestemmingen. Voor het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden in deze zones is een advies van de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk.*

17. Reclamant is het niet eens met artikel 30.a waar voor het tracé van wegen 3 meter mag worden afgeweken. Het bestemmingsplan is reeds ruim en flexibel genoeg. Reclamant is van mening dat de gemeente zich een te ruime bevoegdheid toe eigent.

**Antwoord gemeente**

*Ervaring leert dat een bestemmingsplan enige flexibiliteit moet bezitten om te voorkomen dat voor 'kleine afwijkingen' steeds planologische procedures moeten worden gevolgd. Bovendien blijft in dit kader de kapverordening, dubbelbestemmingen etc. van kracht. Indien B&W gebruik maakt van deze afwijkingsmogelijkheid zal ook op andere fronten altijd nog sprake zijn van een toets, indien er (landschappelijke of groen) waarden in het geding zijn.*

18. Reclamant is van mening dat in artikel 30 lid g. aan antennemasten de voorwaarde verbonden moet worden dat in de nabijheid van woningen geen verhoogde straling mag optreden. Ook moet de hoogte van de mast beperkt worden tot 15 meter, waarbij op flats meer hoogte kan worden bereikt, maximaal 30 meter.

**Antwoord gemeente**

*Het bestemmingsplan maakt hierin een ruimtelijke afweging, waarbij wordt gekeken naar zaken als plaatsing in relatie tot de omgeving, de visuele inpasbaarheid, etc.. Volksgezondheid is geen aspect dat in een dergelijke ruimtelijke afweging wordt betrokken. Met betrekking tot de hoogte wordt aangesloten bij het antennebeleid, zoals dat is vastgelegd in de nota 'Antenne-installaties voor telecommunicatie in de gemeente Zeist'.*

19. Ook vindt reclamant dat het college niet mag afwijken (artikel 30, onder h) van de toch al vaak ruim genomen maten. Dit scheidt rechtsonzekerheid vanwege onduidelijkheden. Dit geldt ook voor artikel 30.j en 31.1.

**Antwoord gemeente**

*Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 17. Het betreft een standaard bepaling die inmiddels in alle bestemmingsplannen van de gemeente, maar ook elders in het land, gangbaar is. In het vigerende bestemmingsplan is in art 31 een vergelijkbare regeling opgenomen.*

20. Artikel 32.1, onder a. maakt in- en uitritten tot 60 m<sup>2</sup> elk, vergunningvrij van de aanlegvergunningplicht. In het vigerend bestemmingsplan is deze uitzondering in deze omvang uitdrukkelijk niet aanwezig. Reclamant ziet graag dat deze uitzondering komt te vervallen al spreekt het vigerend bestemmingsplan 10 m<sup>2</sup>.

**Antwoord gemeente**

*Reclamant merkt correct op dat de vergunningsvrije drempel voor het aanleggen van verharding is verruimd. De drempelwaarde van 60 m<sup>2</sup> is afkomstig uit de standaardbepalingen die ook van toepassing zijn en*

*worden in de overige geactualiseerde en te actualiseren bestemmingsplannen van Zeist. Deze drempelwaarde is opgenomen om enige flexibiliteit te behouden en niet voor iedereen ondergeschikte werkzaamheid het gehele vergunningstraject te doorlopen. Echter, in de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-2 is dit aangescherpt tot maximaal 10 m<sup>2</sup>, conform het vigerende bestemmingsplan Zeist West 2002. Tevens is de dubbelbestemming aangescherpt en zijn meer werkzaamheden onderworpen aan een vergunningplicht ten opzichte van het ontwerpplan.*

21. Reclamant denkt dat in artikel 32.1 vergeten is om het bebossen en beplanten te verbinden aan bestemmingen. De aanlegvergunningplicht moet gelden in G-LW en Waarde-Cultuurhistorie om aan te sluiten bij het vigerend bestemmingsplan.

**Antwoord gemeente**

*In het vigerend bestemmingsplan is het bebossen en aanplanten in de bestemming Groen landschapswaarden niet vergunningplichtig. In de bestemming zone cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het vigerend plan is het beplanten onderhevig aan een vergunning voor zover het gaat om het beplanten van kenmerkende open ruimten. Laatste zijn verder niet gedefinieerd. Gemeente ziet niet direct de noodzaak om het beplanten in de bestemming Groen landschapswaarden te onderwerpen aan een omgevingsvergunning. Veelal is beplanten een aanwinst voor de landschappelijke waarden in het gebied. Een uitzondering is gemaakt voor de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie, waar voor deze activiteit wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig wordt.*

22. In de aanlegvergunningplicht wordt voor diverse werkzaamheden een uitzondering gemaakt. Reclamant is van mening dat deze uitzonderingen niet juist zijn omdat bij die andere vergunningverlening niet wordt getoetst aan landschaps- en overige cultuurhistorische waarden. Deze andere uitzonderingen moeten daarom vervallen, te meer omdat ze niet logisch en niet beleidsneutraal zijn.

**Antwoord gemeente**

*De uitzonderingsbepalingen zijn gangbaar en hebben als doel onnodige bureaucratie te voorkomen. Zo vindt bijvoorbeeld in het kader van de bomenverordening vaak al een afweging plaats, die vervolgens niet nog eens over hoeft te worden gedaan in een ander planologisch spoor.*

23. Delen van artikel 32.3.c sluiten niet goed op elkaar aan. Onduidelijk is wat wordt bedoeld. Reclamant ontvangt graag nog de juiste tekst om eventueel een zienswijze te kunnen geven.

**Antwoord gemeente**

*De formulering zal worden aangepast.*

### Conclusie

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen betreffen:*

- *In de toelichting zal een beschrijving worden opgenomen van de belangrijkste onderdelen c.q. historische kenmerken van de monumentale terreinen die zijn opgenomen in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie.*
- *Op de legenda van het bestemmingsplan komt de bestemming 'Gemengd' twee maal voor. Dit wordt hersteld.*
- *De verbeelding wordt m.b.t. Couwenhovenseveld (Plankaart 2) gewijzigd. De poel wordt opgenomen in de bestemming Groen-Landschapswaarde.*
- *De verbeelding wordt gewijzigd (Plankaart 2). Het ontbrekende deel van de loopbrug tussen Brugakker 3737 en 3280 wordt aangevuld.*
- *Voor Brugakker nr's 5228,26 en 24 wordt de bestemming verkeer gewijzigd in een tuinbestemming.*
- *De verbeelding is ter plaatse van het PGGM terrein aangepast en in overeenstemming gebracht met het inrichtingsplan dat voor het terrein is gemaakt op grond van de gepleegde nieuwbouw. Hierbij wordt het bestaande kinderdagverblijf aan de noordzijde van het terrein niet meer bestemd, maar mogelijk gemaakt in het hoofdgebouw (artikel 10 Kantoor).*
- *De verbeelding is aangepast en de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie-2 is uitgebreid en in overeenstemming met de monumentenlijst opgenomen terreinen.*
- *Art 8.2 wordt aangevuld. Voor de duidelijkheid wordt opgenomen "overige andere bouwwerken (waaronder steigers)".*
- *Artikel 6.2.4 wordt gewijzigd. De bouwhoogte van 14 m. wordt gewijzigd in 4 m.*
- *Artikel 6.3 lid b, art. 10.3 en art 11, ontheffing voor een ondergrondseparkeergarage, wordt aangevuld met de toetsingscriteria natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.*
- *Art. 25 lid 1, onder c wordt aangevuld, dat het gaat om buitenplaatsen "of restanten daarvan, al dan niet" met landhuis en bijgebouwen.*
- *Art 25 de dubbelbestemming is uitgebreid en in verlengde daarvan is in artikel 32 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, aangescherpt voor de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie.*

### **Zienswijze nr. 5**

Namens cliënt brengt reclamant navolgende aan de orde.

Het terreingedeelte en woning van cliënt, gelegen achter het kantoorgebouw aan de voorzijde van de Utrechtseweg 9, is aangeduid als kantoorbestemming ofschoon dit al decennia de kwaliteit wonen had.



Bezwaar betreft het feit, dat door het opleggen van kantoorbestemming wordt aangekleefd aan de voorzijde, terwijl dit perceel een onaantastbare jarenlange woonfunctie had.

Cliënte wenst niet afhankelijk te worden bij toekomstige besteding van haar bezit, dat zij verplicht wordt dit in de kantoor sfeer te moeten brengen. Cliënte wenst de veiligheid van haar woonbestemming te kunnen handhaven. Verzocht wordt om opname van een primaire woonbestemming voor het perceel. Slechts subsidiair mag dit kantoorbestemming krijgen mits in overeenstemming met het voorliggende perceel.

Gevraagd wordt om bescherming van handhaving van het bestaande gebruik. Cliënte is bereid mee te denken.

Gevraagd wordt of mondelinge toelichting nodig wordt geacht.

### **Antwoord gemeente**

*De bestemming 'Kantoor' is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Zeist West 2002' opgenomen. Dit is ook het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord', waarin beoogd wordt om de planologische regelingen/bestemmingen in de bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen over te zetten naar een actueel en digitaal bestemmingsplan.*

*Echter, naast het overnemen van de geldende planologische situatie, is het vastleggen van de bestaande (vergunde) situatie ook een belangrijk uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan.*

*Gezien het feit dat een deel van het pand in de huidige situatie gebruikt wordt voor de functie 'wonen', en dit ook sinds lange tijd het geval is, wordt de bestemming aangepast. De bestemming 'Kantoor' wordt aan de achterzijde van het pand aan de Utrechtseweg 9 in dit gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

*De bestemming Kantoor wordt aan de achterzijde gewijzigd in Wonen.*

## **Zienswijze nr. 6**

### **A. Commentaar op het totstandkomingproces van het bestemmingsplan**

1. Reclamant vindt het onjuist dat dit bestemmingsplan tijdens de zomervakantie ter inzage is gelegd. Dit heeft reclamant beknot in de mogelijkheden van reageren. Reclamant meende ook dat het gemeentebestuur was om dit soort plannen niet in de vakantieperiode in de inspraak te brengen.
2. Er is geen voorinspraak geweest, alleen een informatieavond met de plankarten. Van enige inspraak en burgerparticipatie vooraf over de planvoorschriften is dus geen sprake geweest.
3. Dit is een onjuiste gang van zaken omdat de omzetting in bepaalde opzichten niet overal beleidsneutraal is. Reclamant heeft daarover veel detailopmerkingen. Reclamant hoopt op tussentijds overleg met het college over een reactie op de zienswijze.
4. Reclamant heeft de vraag of het bestemmingsplan is voorgelegd aan de natuur- en milieuorganisaties, aan de Rijksdienst voor de

Monumentenzorg, de Monumentencommissie, de Welstandscommissie en aan Heemschut.

Met name de Utrechtseweg, als As van de Stichtse Lustwarande, is een belangrijk cultuurhistorisch gebied. Door reclamant wordt aanbevolen om deze instanties alsnog om een reactie te vragen.

**Antwoord gemeente**

*Het beleid van de gemeente is er inderdaad op gericht om bij de tervisielegging van ruimtelijke plannen rekening te houden met de vakantieperiodes.*

*Gezien de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan in 2011, in combinatie met het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan, heeft de gemeente doen besluiten om het bestemmingsplan vanaf 30 juni 6 weken ter visie te leggen.*

*Daarbij is in overweging genomen dat het bestemmingsplan door de verplichte digitale beschikbaarstelling snel en overal te raadplegen is en slechts weinig mensen gedurende de gehele periode van tervisielegging (6 weken) met vakantie zijn.*

*Het conserverende karakter van het bestemmingsplan is tevens de reden geweest om geen voorinspraak te houden, maar uitsluitend een informatiedag/avond. Daarbij konden bewoners en andere belanghebbenden kennis nemen van de geactualiseerde verbeelding (plankaarten). De ervaringen binnen de gemeente bij het actualiseren van de bestemmingsplannen hebben geleerd dat de aanpassingen/wijzigingen bij dergelijke consoliderende plannen vooral consequenties hebben op de kaarten en derhalve tot de verbeelding spreken.*

*Hoewel het beleidsneutraal omzetten van de bestaande planologische regelingen naar een actueel en digitaal bestemmingsplan de hoofddoelstelling is, is ook het vastleggen van de bestaande (vergunde) situatie een belangrijk uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan.*

*Bovendien heeft de gemeente Zeist heeft voor het vervaardigen van nieuwe bestemmingsplannen de zogenaamde 'Zeister Standaard' opgesteld, met als doel meer eenheid te brengen binnen de verschillende bestemmingsplannen met min of meer dezelfde beleidsmatige inhoud.*

*Doordat de verschillende planologische regimes van de verschillende bestemmingsplannen worden samengebracht tot één plan, waarbij tevens voldaan moet worden aan de landelijke standaard volgens de Wet ruimtelijke ordening (SVBP2008), zijn er op onderdelen veranderingen in de bestemmingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn echter veelal ondergeschikt van aard.*

*Uitgangspunt is en blijft dat de gevestigde rechten en belangen worden gerespecteerd, zij het dat deze soms in een iets andere vorm in het voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen.*

*Reclamant mag er daarbij op vertrouwen dat het planproces voldoende waarborgen biedt om te komen tot een zorgvuldig bestemmingsplan.*

*Het bestemmingsplan is toegestuurd naar de gebruikelijke vooroverlegpartners. In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg moet plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de belangen die in het geding zijn. Hoe dit overleg wordt gevoerd, is overgelaten aan de praktijk. Het overleg moet afgestemd zijn op de aard en omvang van het beoogde bestemmingsplan. Aan de wettelijke verplichtingen is dus voldaan. Gezien de aard van het bestemmingsplan (conserverend, zonder nieuwe ontwikkelingen) heeft gemeente het niet nodig geacht om de door reclamanten genoemde instanties om een reactie te vragen.*

*Voor wat betreft de Utrechtseweg, de door reclamant aangemerkte as van de Stichtse lustwarande, merken we op dat het bestemmingsplan de cultuurhistorische waarde beschermd met een zogenaamde dubbelbestemming. In navolgende beantwoording wordt het aspect cultuurhistorie uitgebreid toegelicht.*

#### B. Commentaar op de toelichting bij het bestemmingsplan

##### Groen en ecologie

Reclamant mist een inhoudelijke beschouwing over het belang van natuur en landschap in de overgangszone Heuvelrug-Kromme Rijn. Verzocht wordt teksten van de paragrafen 2.4, 3.2 en 4.8 van de toelichting op het huidige bestemmingsplan op te nemen. Ook de kaart 'Groenstructuur Zeist-West' van het huidige plan dient te worden opgenomen. Reclamant is van mening dat de teksten over groen anders veel te mager zijn. Dit is ook niet in lijn met de nieuwe Structuurvisie en het oude en nieuwe Groenstructuurplan.

##### Cultuurhistorie

Aangegeven wordt dat het gemeentebeleid recent is gewijzigd. De gemeentelijke monumentale structuren worden niet meer op de monumentenlijst vermeld maar worden in het bestemmingsplan geregeld.

1. In de zin van de Monumentenwet en Erfgoedverordening zijn deze structuren dus geen gemeentelijke monumentale structuur. Reclamant is van mening dat dit in strijd is met het gemeentelijk monumentenbeleid.
2. Het besluit waarnaar wordt verwezen is zeer aanvechtbaar. Het is niet afzonderlijk als beleidswijziging in de inspraak geweest en evenmin is het besluit om advies voorgelegd aan de Monumentencommissie. De motivering bevat verdraaiingen van het monumentenbeleid in Zeist en in Nederland en van raadbesluiten uit het verleden.
3. Het besluit is in strijd met de systematiek van bescherming van monumenten. Verzocht wordt het "recente" besluit in te trekken en het onderwerp cultuurhistorie in de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Antwoord gemeente**

*De gemeente is van mening dat in paragraaf 2.4 en paragraaf 4.2.5 van het voorliggende bestemmingsplan reeds uitgebreid ingegaan wordt op de groenstructuur voor Zeist-West.*

*Desalniettemin zal de toelichting op onderdelen worden aangevuld aan de hand van de groenrelaties zoals die in het nieuwe groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' specifiek voor Zeist-West worden benoemd. In dat kader zal de kaart 'Groenstructuur Zeist-West' in geactualiseerde vorm worden opgenomen.*

*Met betrekking tot de onderdelen 1, 2 en 3 van de zienswijze, het onderdeel cultuurhistorie, geldt het volgende.*

*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: "Tenslotte 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<sup>e</sup> 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 bouwaanvragen 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' gekregen en de gemeentelijke monumentale structuren de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'. 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.*

*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 en dat het handhaven van de structuren op de lijst daarom niet zinvol meer is. Dat zou immers leiden tot dubbele regelgeving, terwijl het beoordelingskader hetzelfde is. Voor het feitelijk van de lijst verwijderen van de structuren wordt een apart besluit genomen. In de uitspraak inzake het bestemmingsplan "Het rond, vierde kwadrant, 2009" sprak de Raad van State reeds uit dat een besluit omtrent de*

*intrekking van de aanwijzing tot monumentale structuur in een bestemmingsplanprocedure buiten beschouwing dient te worden gelaten nu dergelijke besluiten niet in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden genomen. Met andere woorden: een dergelijk besluit staat los van het bestemmingsplan, maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure en kan dus niet aangevochten worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. In dit kader dient ook vermeld te worden dat het een gemeente vrij staat om cultuurhistorische waarden, of deze nu een monumentenstatus hebben of niet, te beschermen via het bestemmingsplan. Het voorgaande impliceert dat de mening van reclamant dat er strijd is met het gemeentelijke monumentenbeleid, er sprake zou zijn van een aanvechtbaar besluit en er strijd zou zijn met de systematiek van bescherming van monumenten in Nederland, niet aan de orde kan komen in de bestemmingsplanprocedure. Het verwijderen van de monumentenlijst (en daarmee geen bescherming meer bieden via de Erfgoedverordening) is immers een apart besluit. De bescherming die het bestemmingsplan biedt aan de structuren staat het handhaven, dan wel verwijderen van de structuren van de lijst niet in de weg.*

*Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast.*

- *Op de verbeelding is de grens van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie-2 in overeenstemming gebracht met de grenzen van de terreinen behorende bij de lijst van beschermde monumenten van 1987 bij de monumentenkaart/lijst (zie ook paragraaf 3.2.1). De dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie-1’ is opgenomen ter signalering van de rijksmonumenten (structuren en laanstructuren).*
- *Artikel 32 wordt aangevuld voor het onderdeel Waarde – Cultuurhistorie -1 en Waarde – Cultuurhistorie -2. Verschillende werkzaamheden zijn nu onderhavig aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.*
- *In de toelichting zal een beschrijving worden opgenomen van de waarden van de terreinen waarop de dubbelbestemming van toepassing is.*

#### C. Commentaar op de planvoorschriften

Dit deel is volledig gelijk aan onderdeel 8 van zienswijze nummer 4, waarna dan ook wordt verwezen.

#### **Antwoord gemeente**

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nummer 4, onderdeel 8 ‘Commentaar op de planvoorschriften’.*

#### Commentaar op plankaart 1

1. Langs de oostrand van Couwenhoven is in het geldende plan een ononderbroken rand groendoeleinden met landschappelijke waarden getekend. In het voorliggende plan is deze strook bij twee woningen veranderd in tuin. Dit is niet beleidsneutraal en als dit is gebeurd omdat deze grond verkocht zou zijn, dan is dit in strijd met het beleid voor de verkoop van groen. Reclamant vindt dat een verkoop op onjuiste gronden niet moet worden gelegaliseerd. Het gaat immers om een uiterst beeldbepalende plaats.
2. De poel in het Couwenhovenseveld is geen water meer in de betekenis van het waterartikel, nu deze is afgesneden van de randsloot. De poel kan worden opgenomen in het groen.

### **Antwoord gemeente**

*De door reclamant aangehaalde wijziging in de bestemming 'Tuin' is inderdaad het gevolg van een afgeronde grondtransactie. In het (recente) verleden hebben namelijk diverse grondtransacties plaatsgevonden waarbij stukken openbaar groen of verkeer zijn verkocht aan bewoners van aangrenzende woningen ter vergroting van de tuin. Uitgangspunt om aan een dergelijk verzoek mee te werken was en is dat het beeld van wonen in het groen, in combinatie met de stedenbouwkundige opzet van de wijk, gehandhaafd blijft. Zoals in de 'Nota van uitgangspunten t.b.v. bestemmingsplan Zeist West en Utrechtseweg Noord' is aangegeven worden dergelijke bestemmingswijzigingen uitsluitend doorgevoerd als de grondtransactie volledig is afgerond. Verzoeken tot aankoop van openbaar groen (gemeentegrond) worden niet meegenomen.*

*In het kader van de inloopdag/-avond is al aangegeven dat de kikkerpoel op het Couwenhovenseveld feitelijk niet is aangesloten op de randsloot. De verbeelding is hierop destijds aangepast. Nog beter is inderdaad om de poel deel uit te laten maken van de bestemming 'Groen-Landschapswaarden', waarbinnen ook waterpartijen zijn toegestaan. De verbeelding wordt aangepast.*

### Commentaar op plankaart 2

1. Het groen langs de Griffiaan dient ter hoogte van de woningen langs de Kouwenhovenselaan de bestemming G-LW te krijgen. Het groen is onderdeel van een transparante bermbegroeiing die voor een beeldbepalende afscherming en ecologische verbinding zorgt.
2. In lijn met het groenwaarderingsplan en het bestemmingsplan De Clomp dient al het groen langs de Griffiaan de bestemming G-LW te krijgen.
3. Reclamant vindt dat de groenvoorzieningen rond het speelveld, als onderdeel van het scholengebied De Clomp en langs de Weteringlaan, onvoldoende gericht zijn beschermd. Reclamant is van mening dat deze middels de bestemming G-LW dient te worden bestemd omdat deze landschappelijke en beeldkwaliteitswaarde hebben.
4. Reclamant vindt dat het aanwezige noodgebouw, tussen KDV en basisschool de Koppel, niet tot permanente bebouwing moet worden bestemd.
5. Reclamant vraagt zich af hoe de rechterlijke uitspraak geïmplementeerd moet worden dat in de nabijheid van het speelveld niet alle

- jongerenvoorzieningen zijn toegestaan vanwege de bruikbaarheid van het veld voor de jongere jeugd. Reclamant vindt dat de bouwvlakken een nadere aanduiding moeten krijgen overeenkomstig de bestaande situatie.
6. Het KDV mag 8 meter hoog worden gebouwd. Een hoogte van 3 m is overeenkomstig de huidige situatie.
  7. Het intekenen van het bouwplan van flat 40 vindt reclamant onjuist omdat er geen voldragen plan is. Beloofd is dat het wandelpad langs de Grift zou worden gehandhaafd, terwijl het nu verdwijnt onder het nieuwe bouwvlak. Dit is in strijd met de verleende vrijstelling of deze is op dit punt onaanvaardbaar onduidelijk. Ook zal de groeninrichting rond de flat nog veranderen. Ook de tekst in de toelichting klopt niet. Het beroep ligt bij de rechtbank Utrecht en niet bij de Raad van State. Voorgesteld wordt om voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
  8. De laatste woning aan de Koppelweg heeft op grond van het geldende bestemmingsplan een groter gedeelte van het terrein de bestemming Groendoeleinden met landschappelijke waarden. Reclamant vraagt hier de bestemming G-LW met Waarde-Cultuurhistorie op te nemen.

### **Antwoord gemeente**

#### *Ad. 1*

*De opmerking van reclamant is correct. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de bestemming 'Tuin' aan de Griftlaan wordt gewijzigd in 'Groen-Landschapswaarden'.*

#### *Ad. 2*

*De fietspaden langs de Griftlaan zijn binnen de bestemming 'Verkeer' opgenomen omdat in het geldende bestemmingsplan Zeist West 2002 ook een dergelijke systematiek is gehanteerd, ook voor de Griftlaan. Verwezen wordt naar de aansluiting met de Weteringlaan zoals deze op blad 4 van het geldende plan is weergegeven.*

#### *Ad. 3*

*Het openbaar groen aan de oostzijde van basisschool De Griffel is afgestemd op de aangrenzende bestemming 'Groen' (zonder nadere ecologische of landschappelijke waarden) uit het bestemmingsplan 'De Clomp'.*

#### *Ad. 4*

*De bouwvlakken van het scholencluster aan de Weteringlaan/ De Clomp, zijn afgestemd op de bestaande situatie, aangezien de regeling ('bijzondere doeleinden') uit het bestemmingsplan Zeist-West (1973) zeer globaal van opzet is.*

*Het door reclamant aangehaalde noodgebouw betreft de Clomp 9004. Voor dit onderdeel wordt de verbeelding aangepast en het gebied opgenomen in de bestemming Groen landschapswaarden.*

#### *Ad. 5*

*Het opnemen van een bestemmingsregeling om voorzieningen voor bepaalde groepen jongeren uit te sluiten, danwel mogelijk te maken, valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.*



*Ad. 6*

*De bestaande bebouwing van het kinderdagverblijf (KDV) bestaat inderdaad uit één bouwlaag. Overeenkomstig de bebouwing van de nabijgelegen scholen (de Koppel en de Griffel), eveneens bestaande uit één bouwlaag, zal een maximale bouwhoogte van 5 meter worden opgenomen. De verbeelding wordt hierop aangepast.*

*Ad. 7*

*De bedoeling is dat Flat 40 een grondige verandering ondergaat, ter verbetering van het woon- en leefklimaat van de bewoners. Zoals reeds in de 'Nota van Uitgangspunten ten behoeve van het bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' is aangegeven, wordt de uitbreiding van Flat 40 meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan omdat de bestuurlijke besluitvorming geheel is afgerond. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit ook aangegeven. Wel loopt er nog een beroepsprocedure bij de rechtbank in Utrecht tegen het bouwplan. Ondanks dat het plan nog niet onherroepelijk is, is wel besloten om de nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen. De gemeente ziet de behandeling bij de rechtbank met vertrouwen tegemoet en gaat er vanuit dat de genomen besluiten in stand worden gelaten. Mocht dit toch anders uitpakken dan zal een herziening van het bestemmingsplan op dit onderdeel worden doorgevoerd, waarbij uiteraard de uitspraak van de rechtbank in acht wordt genomen.*

*Wat betreft het wandelpad wordt het volgende opgemerkt. Naar aanleiding van de ingediende reactie op dit aspect is de verleende vrijstelling en vergunning nogmaals bekeken. Uitgangspunt is dat het wandelpad langs de Grift wordt gehandhaafd. Om hier hieraan tegemoet te komen is ter plaatse van het wandelpad een specifieke bouwaanduiding 'onderdoorgang' opgenomen. De overige door reclamant aangehaalde (groen)inrichtingsaspecten rondom de flat vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan. In de bestemming 'Verkeer' zijn immers ook groenvoorzieningen mogelijk.*

*Ook zal de toelichting worden aangepast in die zin dat een verwijzing wordt gemaakt naar de rechtbank in Utrecht. In het ontwerpplan staat nog een verwijzing van de beroepsprocedure bij de Raad van State.*

*Ad. 8*

*Ook deze bestemmingswijziging is het gevolg van een afgeronde grondtransactie. Zie hiervoor ook de beantwoording onder 'Commentaar op plankaart 1'.*

Commentaar op plankaart 3

1. Een groot deel van de gebieden langs de Cornelis Schellingerlaan en de Ridderschapslaan heeft op basis van het geldende plan de aanduiding cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied (kaart nummer 13). Bij een neutrale omzetting dient hiervoor de aanduiding Waarde-Cultuurhistorie te worden opgenomen.

### **Antwoord gemeente**

*In voorgaande is reeds ingegaan op het onderdeel cultuurhistorie. Reclamant merkt correct op dat voor twee gebieden geen sprake is van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-2 ten opzichte van kaart 13 van het vigerende bestemmingsplan Zeist West 2002. Het bestemmingsplan is aangepast en de dubbelbestemming is afgestemd op de gebieden behorende bij de lijst van beschermde monumenten van 1987, die op 29 maart 2011 is vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren. Daarbij is onderscheid gemaakt in de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' (rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren).*

### Commentaar op plankaart 4

1. Het gemeentelijk afvalcentrum op het bedrijventerrein Zeist-West is aan de oostkant uitgebreid. Omdat hiervoor geen planologische procedure is gevolgd dient de lijn van de bestaande bestemming te worden gevolgd. Ook is het groen langs de inrit van het afvalcentrum ten onrechte als verkeer bestemd.
2. De groenstrook langs de Griffensteijnselaan tussen Noordweg en Koppelweg dient evenals alle andere groenstroken langs de Griffensteijnselaan de bestemming G-LW te krijgen.

### **Antwoord gemeente**

*Ad. 1*

*Naar aanleiding van dit aspect heeft de raad met betrekking tot afvalbrengrstation bij de vaststelling van het bestemmingsplan een amendement aangenomen. Dit amendement luidt als volgt.*

### **Amendement bestemmingsplan Zeist-West Utrechtseweg e.o.**

De gemeenteraad in vergadering bijeen op 6 december 2011, behandelende het raadsvoorstel "Bestemmingsplan Zeist-West Utrechtseweg e.o." (11RAAD0098).

### **Besluit:**

Beslispunt 3 aan te vullen als volgt:

het bestemmingsplan met de plannaam "Zeist-West en Utrechtseweg-Noord" en met de planidentificatie NL.IMRO.BPZeistWUtrechtN.VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vaststellen in elektronische vorm met inachtneming van het volgende:  
***de groenstrook bij het voormalig gemeentelijk afvalbrengrstation aan de Weteringlaan blijft hetzelfde als indertijd opgenomen in het bestemmingsplan 2002.***

### Toelichting:

Het afvalbrenngstation is in 1999 uitgebreid in de groene randen om het depot. Dat was toen bedrijfsmatig noodzakelijk.

Die wijziging is toen abusievelijk niet opgenomen in het bestemmingsplan 2002. Nu is de noodzaak vervallen. Het terrein is eigendom van de gemeente. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen zouden de groene randen weer moeten worden aangegeven. Speciaal langs het water is dit gewenst. Dit past ook in kwaliteitsdenken en in de Structuurvisie.

Bij de ingezonden reacties n.a.v. de inloopbijeenkomst op 1 juli 2010 is door het college al gesteld dat "bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden bezien of de bedoelde groenstrook weer op de oorspronkelijke breedte kan worden gebracht. Dat kan pas aan de orde zijn als het afvalbrenngstation is verplaatst".

Nu is inmiddels het afvalbrenngstation daadwerkelijk verplaatst naar Huis ter Heide en op 6 december 2011 is de vaststelling van dit bestemmingplan aan de orde.

Daarom wordt de raad in dit amendement voorgesteld de groenstrook weer op de oorspronkelijke breedte te brengen. Dat spoort tevens met het in de raad van oktober 2002 vastgestelde bestemmingsplan Zeist-West waarmee dat het beleidsneutrale uitgangspunt (omzetten op basis bestemmingsplan 2002 of verleende vrijstellingen) consequent wordt gehanteerd.

### Groene Democraten Zeist Koos van Gemeren

#### *Ad.2*

*De bestemming 'Groen', zonder landschappelijke waarden, is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Vogelwijk' (2008), alsmede de partiële herziening daarop (2009). In dit plan is bewust een bestemming 'Groen' opgenomen, mede gezien de aangrenzende woningbouwontwikkeling in het gebied 'Vogelwijk'.*

### Commentaar op plankaart 5

1. Reclamant is van mening dat het terrein en park van landgoed Nijenheim de aanduiding Waarde-Cultuur dient te krijgen, evenals in het geldende plan. Ook de landschapswaarden in de tuin van het rouwcentrum vallen onder de aanduiding op kaart 13 van het geldende plan.
2. Het groen in de voortuin van het landgoed Nijenheim/rouwcentrum heeft geen enkele bescherming. Dit is geen beleidsneutrale omzetting omdat het in het oude plan via kaart 13 onder beschermde landschapswaarden met aanlegvergunning viel. Voorgesteld wordt om de tuindelen de bestemming G-LW te geven, zoals de andere landgoederen.
3. Aan de oostkant van de woningen aan de Schipsloot ligt een groenstrook met beeldbepalende waarde. Voorgesteld wordt dit de bestemming G-LW te geven.

4. Reclamant maakt bezwaar tegen de invulling van Lenteleven met woningen. Voor zover reclamant weet is daarover nog geen procedure afgerond.
5. Alle groenstroken in het gebied Lenteleven dienen vanwege de aanwezige landschappelijke waarden de bestemming G-LW te krijgen.
6. Het groen langs de Griftlaan is bestemd volgens bestemmingsplan De Schil. Echter in het bestemmingsplan Zeist-West 2002 is het groen met landschappelijke waarden langs wegen ook zo bestemd. Naar mening van reclamant dient dit langs de Griftlaan ook zo te gebeuren.
7. Het hoveniersbedrijf langs de Griftlaan dient overeenkomstig het bestemmingsplan De Schil specifiek te worden bestemd, dus ook de aanduiding 'hv'.

### **Antwoord gemeente**

#### *Ad. 1*

*Voor wat betreft het park en terrein Nijenheim geldt hetzelfde als bij plankaart 3 is geantwoord. Het bestemmingsplan is aangepast en de dubbelbestemming is afgestemd op de gebieden behorende bij de lijst van beschermde monumenten van 1987, die op 29 maart 2011 is vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren.*

#### *Ad. 2*

*Zie onder 1.*

#### *Ad. 3*

*Deze stelling wordt niet onderschreven. De betreffende strook is relatief smal, wordt deels gebruikt voor parkeren en is geen beeldbepalend groen.*

#### *Ad. 4 en 5*

*Voor het gebied Lenteleven is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan (raadsbesluit 13 juni 2005), waarin de bouw van 20 wooneenheden mogelijk is. De vigerende regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen.*

#### *Ad. 6*

*De groenstroken langs de Griftlaan hebben grotendeels de bestemming groen- landschapswaarde.*

#### *Ad. 7*

*Het betreffende bedrijf op de hoek Utrechtseweg, Griftlaan heeft in het ontwerp bestemmingsplan reeds de functieaanduiding 'hovenier'.*

### Commentaar op plankaart 6

1. Op het PGGM-terrein is de noordkant niet bestemd zoals in het geldende plan. Aan dit gedeelte is niets veranderd door de bouwplannen. Volgens reclamant behoort het de aanduiding G-LW te krijgen. Als hier de bestemmingen worden veranderd moet immers ook ecologisch onderzoek worden gedaan.

2. Op het PGGM-terrein zou alle bebouwing buiten de kantoren verdwijnen. Het bouwvlakje van het kinderdagverblijf moet dus ook worden verwijderd.
3. Reclamant is van mening dat overeenkomstig het parkplan een groter deel van het terrein voor groen kan worden bestemd. De invulling van het groen is nu niet overeenkomstig de verleende vrijstelling.
4. De bebouwingspercentages van de PGGM lijken hoger dan de vergunde situatie en dienen beter onderbouwd te worden, te meer omdat een nieuwe vertaalslag wordt gemaakt. Bovendien is een deel van de aanwezige bebouwing maar één bouwlaag hoog. Deze meetellen voor 11 meter lijkt niet juist. Reclamant ontvangt graag een onderbouwing van de berekening van bebouwingspercentage en bouwhoogten.
5. Het groen binnen de bestemming kantoor aan de Utrechtseweg 31 en 33 is onvoldoende beschermd. Op basis van het geldende plan geldt voor het gehele terrein immers een aanlegvergunningvereiste voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dat vindt reclamant geen beleidsneutrale omzetting. Voorgesteld wordt om de aanwezige groenvlakken de bestemming G-LW te geven, waarbij de bestemming Waarde-Cultuurhistorie tot deze groenvlakken en de villa's beperkt wordt, waarbij de nieuwbouw erbuiten wordt gelaten.

Reclamant wil over sommige zienswijzen overleggen om reacties over details bij de raadsbehandeling te voorkomen.

**Antwoord gemeente**

*Ad. 1*

*Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. De verbeelding is in overeenstemming gebracht met het inrichtingsplan, dat inmiddels grotendeels is uitgevoerd.*

*Ad. 2*

*Het ontwerp bestemmingsplan is hierop aangepast. Het kinderdagverblijf is niet meer bestemd. In de bestemming kantoor is deze functie mogelijk gemaakt, zodat het kinderdagverblijf in het hoofdgebouw kan worden uitgeoefend.*

*Ad. 3*

*Binnen de bestemming 'Kantoor' wordt ruimte geboden aan gerelateerde voorzieningen, zoals de aanleg van groen, een vijver en een bassin voor de opvang van water en kan het parkplan tot uitvoer worden gebracht.*

*Ad. 4*

*In het voorliggende bestemmingsplan is de bouwvergunning voor de uitbreiding van het kantoorpand vertaald.*

*In dit kader is een bouwvlak opgenomen met een omvang van ca. 26.260 m<sup>2</sup>. Dit bouwvlak mag voor maximaal 60% worden bebouwd. Dit betekent dat maximaal 15.750 m<sup>2</sup> bebouwing (grondoppervlak) is toegestaan.*

*De omvang en situering van het noordelijk deel van het bouwvlak is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Zeist West 2002*

opgenomen. Ditzelfde geldt voor de maximale bouwhoogte van 11 meter. De uitbreiding van het kantoorpand vindt vooral aan de zuidzijde plaats.

Dat een deel van de bestaande bebouwing lager is dan 11 meter doet daar niets aan af. Immers, het betreffende bedrijf kan aan de geldende maximale bouwhoogten rechten ontleen. Het nu aanpassen van de maximale bouwhoogten kan het bedrijf schade in zijn bedrijfsvoering en planschadeclaims tot gevolg hebben, hetgeen niet wenselijk is.

Ad. 5

De groenstrook heeft reeds de bestemming Groen - Landschapwaarden. Het gehele gebied is opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie-2. Hiermee is sprake van voldoende bescherming van het gebied.

### Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

- De toelichting zal op onderdelen worden aangevuld aan de hand van de groenrelaties zoals die in het nieuwe groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' specifiek voor Zeist-West worden benoemd. In dat kader zal de kaart 'Groenstructuur Zeist-West' in geactualiseerde vorm worden opgenomen.
- In de toelichting zal m.b.t. Flat 40 een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de rechtbank in Utrecht. In het ontwerpplan staat nog een verwijzing van de beroepsprocedure bij de Raad van State.
- De toelichting wordt uitgebreid met een beschrijving van de monumentale terreinen die zijn belegd met de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-2.
- De kikkerpoel op het Couwenhovenseveld wordt opgenomen in de bestemming 'Groen-Landschapswaarden', waarbinnen ook waterpartijen zijn toegestaan
- De bestemming 'Tuin' aan de Griftlaan wordt gewijzigd in 'Groen-Landschapswaarden' (plankaart 2).
- Op de verbeelding is de grens van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie -2 in overeenstemming gebracht met de grenzen van de terreinen behorende bij de lijst van beschermde monumenten van 1987, die op 29 maart 2011 is vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren. Daarbij is onderscheid gemaakt in de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1'(rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren). De regels zijn daarop uitgebreid.
- De bestemming ter plaatse van het PGGM kantoor is gewijzigd en in overeenstemming gebracht met het landschappark. Het kinderdagverblijf is niet bestemd en opgenomen in art. 10 Kantoor, waarmee in het hoofdgebouw max.850 m<sup>2</sup> voor kinderopvang kan worden aangewend.

## Zienswijze nr. 7

Reclamant heeft kennisgenomen van de ingekomen zienswijzen nummer 2 en nummer 6. Zowel de procedure als de inhoudelijke commentaren worden door reclamant onderschreven. Deze zienswijzen dienen derhalve als zienswijze van reclamant beschouwd te worden.

Reclamant is daarbij van mening dat het bestemmingsplan niet uiterst zorgvuldig is opgesteld.

In algemene zin wordt duidelijk dat:

- er geen voorinspraak is geweest;
- het ter inzage leggen tijdens de grote vakantie in strijd is met eerdere toezeggingen dat juist niet (meer) te doen;
- de omzetting niet beleidsneutraal c.q. conserverend is zoals is voorgesteld;
- onvoldoende rekening wordt gehouden met de huidige cultuur- en natuurwaarden van de Stichtse Lustwarande;
- de toegestane veranderingen de mogelijkheid bieden groen, natuur en cultuurhistorie verder aan te tasten, meer en hoger te bouwen en extra ruimte geven voor wegen en parkeeropervlak;
- deze veranderingen deels op gespannen voet staan met de Structuurvisie Zeist 2020 en het concept-Groenstructuurplan dat ter vaststelling voorligt;
- het onduidelijk is in hoeverre vooroverleg is geïnitieerd met de burgerorganisaties en de meest betrokken organisaties en diensten;
- deze gang van zaken een precedentwerking zal hebben bij soortgelijke planontwikkeling binnen Zeist.

Verder vraagt reclamant zich af of de huidige landschappelijke en ecologische (verbinding)waarden van de groen- en natuurzones langs de Kromme Rijnlaan, De Dreef, De Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein voldoende worden gewaarborgd in het plan.

Reclamant overlegt graag over de verwerking van de zienswijze.

### **Antwoord gemeente**

*Zoals reeds aangegeven bestaat de hoofddoelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan uit het beleidsneutraal omzetten van de bestaande bestemmingsplannen naar een actueel en digitaal bestemmingsplan. Naast het overnemen van de geldende planologische situatie, is ook het vastleggen van de bestaande (vergunde) situatie een belangrijk uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan.*

*Bovendien worden alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Zeist zoveel mogelijk afgestemd op de reeds genoemde 'Zeister Standaard'.*

*Doordat de verschillende planologische regimes van verschillende bestemmingsplannen worden samengebracht tot één plan, waarbij tevens voldaan moet worden aan de landelijke standaard volgens de Wet ruimtelijke ordening (SVBP2008), zijn er op onderdelen veranderingen in de bestemmingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn echter veelal ondergeschikt van aard.*

*Uitgangspunt is en blijft dat de gevestigde rechten en belangen worden gerespecteerd, zij het dat deze soms in een iets andere vorm in het voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen.*

*De stelling van reclamant dat hiermee onvoldoende rekening wordt gehouden met de huidige cultuur- en natuurwaarden van de Stichtse Lustwarande en de toegestane veranderingen de mogelijkheid bieden groen, natuur en cultuurhistorie verder aan te tasten, meer en hoger te bouwen en extra ruimte geven voor wegen en parkeeroppervlak is onjuist. In het bestemmingsplan is géén sprake van extra bouwmogelijkheden o.i.d. ten opzichte van de vierende bestemmingsplannen en besluiten die de gemeenteraad hieromtrent heeft genomen.*

*Voor wat betreft het geïnitieerde overleg wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan een voorinspraak heeft gekend. Omdat geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen, maar de bestaande situatie centraal staat is geen officiële inspraakronde gehouden maar volstaan met een informatieavond. Tijdens deze avond konden alle bewoners van het gebied kennis nemen van de kaarten en is uitleg gegeven over de wijze van bestemmen. Tevens zijn naar aanleiding van reacties van bewoners enkele aanpassingen doorgevoerd.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze nr. 8**

Op de Utrechtseweg 50 is een diergeneeskundige kliniek gevestigd. Reclamant zou dit ook graag hebben op de Utrechtseweg 52, met behoud van de bovenwoning. Omdat Utrechtseweg 50-52 aansluit naar de zijkant aan de bedrijfsuitoefening van de Triodosbank enerzijds en de planontwikkeling op het schoolterrein aan de achterzijde anderzijds, en mede gelet op het natuurlijke verloop, verzoekt reclamant de bestemmingsmogelijkheid uit te breiden.

#### **Antwoord gemeente**

*De gronden aan de Utrechtseweg 50 en 52 hebben overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Zeist West 2002' respectievelijk de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen'. Dit is ook het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord', waarin beoogd wordt om de planologische regelingen/bestemmingen in de bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen over te zetten naar een actueel en digitaal bestemmingsplan.*

*De gemeente is evenwel bereid om in goed overleg het verzoek in behandeling te nemen, alleen zal de planologische procedure middels een 'eigen traject' tot stand gebracht moeten worden. Hierbij zal tevens met de omwonenden in overleg getreden moet worden.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*







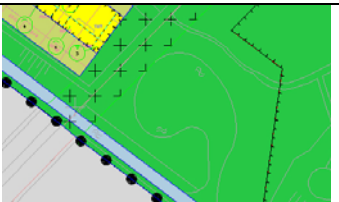
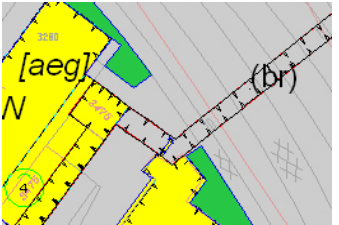
### 3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN











#### 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

##### 3.2.1 Verbeelding

ZW	Ontwerp bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
Nr. 3			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kroostweg 43 t/m 49 'Maatschappelijk' in 'Gemengd'</li> <li>• op het achterste deel van de gronden de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-laboratorium'</li> <li>• verwijderen aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' (nr.2)</li> <li>• Herstel legenda (1 keer Gemengd en toevoegen aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten')</li> </ul>
Nr. 4	 	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Couwenhovenseveld poel opgenomen in de bestemming Groen-Landschapswaarden</li> <li>• ontbrekende deel van de loopbrug tussen Brugakker 3737 en 3280 aangevuld</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brugakker nr's 5228,26 en 24 bestemming Wonen gewijzigd in Tuin</li> </ul>
			<p><i>De Clomp 9004 is gewijzigd en opgenomen in de bestemming Groen-Landschapswaarden</i></p>
Nr.5			<ul style="list-style-type: none"> <li>• bestemming Kantoor Utrechtseweg 9 is gewijzigd in Wonen.</li> </ul>
Nr.6			<p><i>Ter plaatse van het wandelpad langs de Grift is een specifieke bouwaanduiding 'onderdoorgang' opgenomen</i></p>
Nr.6			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kikkerpoel Couwenhovenseveld opgenomen in de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' (zie ook nr 4)</li> <li>• bestemming 'Tuin' Griftlaan gewijzigd in 'Groen-Landschapswaarden'</li> </ul>

Nr 6		<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestemming ter plaatse van het PGGM kantoor is aangepast aan het inrichtingsplan. Ten behoeve van het kinderdagverblijf is een aanduiding 'jeugdopvang' opgenomen. Ter plaatse is maximaal 750 m<sup>2</sup> ten behoeve van een kinderdagverblijf toegestaan. Artikel 10 is daarmee aangevuld.</li> </ul>
------	--	--

### Cultuurhistorie

Op basis van zienswijze nr. 6 zijn grensaanpassingen doorgevoerd aan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'. De begrenzing van de dubbelbestemming is in overeenstemming gebracht met de terreinen opgenomen op tek. Nr. S\_12.273, behorende bij het Raadsbesluit d.d. 7 december 1987 nr. 14.412, zijnde de gebieden behorende bij de lijst van beschermde monumenten, die op 29 maart 2011 is vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren (zie bijgaande figuren, volgende bladzijde). Daarbij is onderscheid gemaakt in de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' (rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren).

### Archeologie

De beschermende bestemmingen voor archeologische waarden zijn aangepast. Volgens de vastgestelde gemeentelijke Nota archeologiebeleid zijn bodemingrepen tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> vrijgesteld op zowel de AMK-terreinen (aanwezige waarden maar geen monumentenstatus) als in de gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat de beschermingsregeling voor AMK-terreinen en gebieden met hoge verwachtingen in één bestemming 'Waarde-Archeologie-1' kan worden ondergebracht. De bestemming 'Waarde-Archeologie-3' (was voor AMK-terreinen) kan dan worden geschrapt.



*Gebied dubbelbestemming  
Waarde-Cultuurhistorie-2 in het  
ontwerpbestemmingsplan*



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

### **3.2.2 Planregels**

#### Zienswijze 3

- het opnemen van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-laboratorium' binnen de bestemming 'Bedrijf'.
- In artikel 4.3 wordt een verwijzing naar artikel 4.2.2 opgenomen (i.p.v. 5.2.2).
- artikel 6.3, onder b, artikel 10.3, onder c, en artikel 11.4, onder c, met ontheffingsmogelijkheden voor een ondergrondse parkeervoorziening buiten het bouwvlak, worden geschrapt.
- artikel 27.1 wordt aangevuld met een bepaling om bestaande en vergunde rechten te respecteren. Bestaande en afwijkende maatvoering en situering worden op de volgende wijze positief bestemd:
  - a. *Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 28.2 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;*
  - b. *Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.*

#### Zienswijze 4

- art 8.2 wordt aangevuld. Voor de duidelijkheid wordt opgenomen "overige andere bouwwerken (waaronder steigers)".
- artikel 6.2.4 wordt gewijzigd. De foutieve bouwhoogte van 14 m. voor luifels wordt gewijzigd in 4 m.
- artikel 6.3 lid b, art. 10.3 en art 11.4, ontheffingsmogelijkheden voor een ondergrondseparkeergarage buiten het bouwvlak, worden geschrapt.
- art. 25 lid 1, onder c wordt aangevuld, dat het gaat om buitenplaatsen "of restanten daarvan, al dan niet" met landhuis en bijgebouwen.
- art 25 de dubbelbestemming is uitgebreid (zie zienswijze 6) en in verlengde daarvan is in artikel 32 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, aangescherpt voor de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-2.

#### Zienswijze 6

- artikel 10 is aangepast. Het kinderdagverblijf is mogelijk gemaakt in het hoofdgebouw van de PGGM tot een maximum van 850 m<sup>2</sup>.
- artikel 25 is uitgebreid en luidt.

#### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Cultuurhistorie - 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding van de cultuurhistorische waarden van:

- a. het Griffensteinseplein als rechthoekig plantsoen met omringende blokbebouwing, alsmede voor de stedenbouwkundige structuur bij het monumentale woningbouwcomplex Jacoba van Beijerenlaan 2-36 en de laanstructuur van de Cornelis Schellingerlaan;
  - b. het Kersbergenplein met vijver, plantsoen en omringende bebouwing naar ontwerp Villapark Kersbergen uit 1927, met karakteristieke rechthoekige aanleg en ruime verkaveling);
  - c. de buitenplaatsen langs de Utrechtseweg met landhuis en bijbehorende bouwwerken en tuin met parkbos;
  - d. de Kouwenhovenselaan als een typisch voorbeeld van rechte met bomen beplante laan bij de buitenplaatsen en landgoederen in het Kromme Rijngebied, die allen loodrecht op de Utrechtse Heuvelrug staan;
  - e. de tuin bij het landhuis 'Nijenheim' aan de Kroostweg 33; waarbij de bestemming Waarde - Cultuurhistorie - 2 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.
- artikel 32 is uitgebreid voor de bestemming artikel Waarde-Cultuurhistorie-1 en Waarde-Cultuurhistorie-2 en luidt;

Gronden als bedoeld in artikel:	werken en werkzaamheden*												
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
Artikel 8 Groen - Landschapswaarden	+	+	+	+	+	+	+	+					
Artikel 20 Leiding - Gas	+	+							+		+	+	+
Artikel 21 Leiding - Riool	+	+							+				
Artikel 22 Waarde - Archeologie - 1		+	+	+	+				+	+			
Artikel 23 Waarde - Archeologie - 2		+	+	+	+				+	+			
Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie - 1	+	+	+	+		+	+			+	+		+
Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie - 2	+	+	+	+		+	+			+	+		+

\* de onderstaande letters worden hierna verklaard;  
in de tabel is: + = vergunning vereist

### 3.2.3 Toelichting

#### Zienswijze 2

- In paragraaf 4.3.5. wordt een verwijzing gemaakt naar de beroepsprocedure met betrekking tot Flat 40 in Nijenheim.
- De toelichting zal worden aangevuld voor de beleidsonderdelen Groenstructuurplan en de Structuurvisie.
- In de toelichting zal een beschrijving worden opgenomen van de belangrijkste onderdelen c.q. historische kenmerken van de monumentale terreinen die zijn opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie - 2.

#### Zienswijze 3

- In de plantoelichting zal de beoogde woningbouwontwikkeling dat betrekking heeft op het gebied aan de Koppelweg (het vroegere DA-gebouw, gebouw voormalige Hala en het kantoor aan de Koppelweg) kort worden aangestipt.

- De toelichting zal worden aangepast en aangevuld voor de beleidsonderdelen provinciale Verordening en gemeentelijke Structuurvisie.

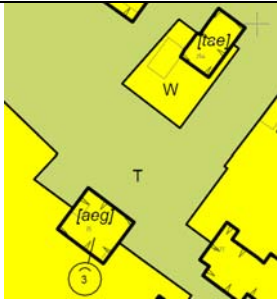
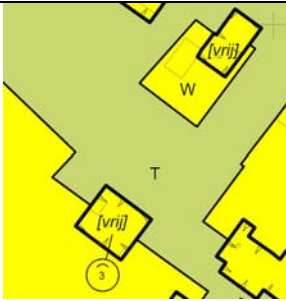


#### Zienswijze 6

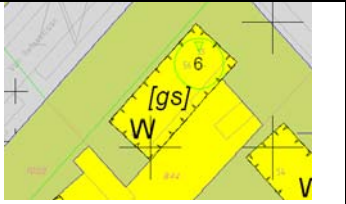
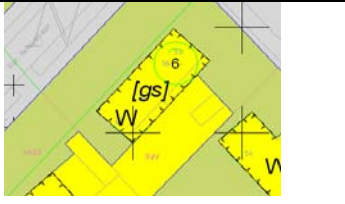
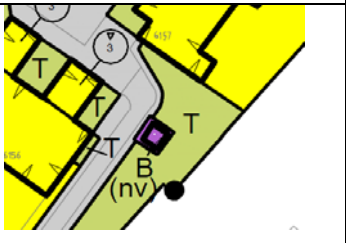
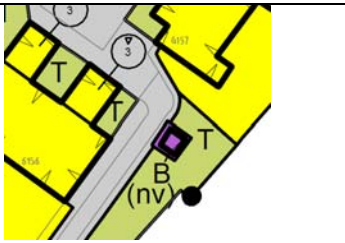








- De toelichting zal op onderdelen worden aangevuld aan de hand van de groenrelaties zoals die in het nieuwe groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' specifiek voor Zeist-West worden benoemd. In dat kader zal de kaart 'Groenstructuur Zeist-West' in geactualiseerde vorm worden opgenomen.
- In paragraaf 4.3.5. wordt een verwijzing gemaakt naar de beroepsprocedure met betrekking tot Flat 40 in Nijenheim.
- De toelichting wordt uitgebreid met een beschrijving van de monumentale terreinen die zijn belegd met de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-2.

### 3.3 Ambtshalve wijzigingen







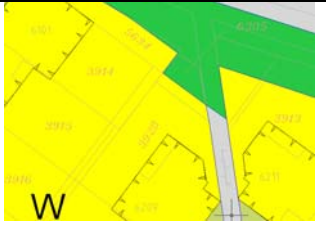





Naast aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Zo zijn er naar aanleiding van de raadsbehandelingen (Ronde Tafel d.d. 3 november 2011 en Debat d.d. 22 november 2011) een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In onderstaande is een overzicht weergegeven van de ambtshalve wijzigingen, met uitzondering van kleine tekst en redactionele aanpassingen.

#### 3.3.1 Verbeelding



<b>Blad nummer</b>	<b>Ontwerpbestemmingsplan</b>	<b>Vast te stellen bestemmingsplan</b>	<b>Wijziging van</b>
1			<p>Godfried van Seijstlaan 25a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwaanduidingen komen niet overeen met vigerend plan</li> </ul>
1			<p>Weteringlaan 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwaanduiding komt niet overeen met vigerend plan</li> </ul>

1			<p>Van Renesselaan 49-55</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Hoogteaanduiding komt niet overeen met vigerend plan</i></li> </ul>
1			<p>Couwenhoven</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bestemming Verkeer aangepast (perceel nr. 6158)</i></li> <li>• <i>Bestemming Wonen en Tuin conform vigerend aangepast (perceel nr.6157)</i></li> </ul>
1			<p>Couwenhoven 6102</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bestemmingsgrens bestemming Tuin aangepast</i></li> </ul>
1			<p>Couwenhoven 4402</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Wonen aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>
2			<p>Brugakker perceel N6251</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Wonen aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>
2			<p>Brugakker nrs. 6001-6019 en 6302-6312</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' is verwijderd. Mogelijkheid wordt nu in de regels (artikel 16, Wonen) opgenomen</i></li> </ul>



2			<p>Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het projectbesluit van het Cruyff Court bij Bartimeus. De bestemming is gewijzigd van Sport naar de bestemming Groen – Landschapswaarden, met een aanduiding 'sportveld'</p>
2			<p>Brugakker 6616</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanpassing bestemming Tuin aan nieuwe eigendomssituatie</li> </ul>
2			<p>Achter Brugakker 3323 / 4266</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toevoegen aanduiding 'bijgebouw'</li> </ul>
3			<p>Brugakker 6209/6211</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanpassing bestemming Wonen en Groen aan nieuwe eigendomssituatie</li> </ul>
3			<p>Brugakker 4121</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanpassing bestemming Wonen en Tuin aan nieuwe eigendomssituatie</li> </ul>
3			<p>Cornelis Schellingerlaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogteaanduiding is conform vigerend plan gewijzigd van bouwhoogte naar goothoogte</li> </ul>

3			<p><i>De Brink 18</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Tuin aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>
4			<p><i>Koppelweg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Diepte van de bouwvlakken van de woningen aan de westzijde van de Koppelweg zijn aangepast</i></li> </ul>
4			<p><i>Noordweg 77</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Wonen aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>
4			<p><i>Crosestein 3012</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Wonen en Tuin aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>
4			<p><i>Kroostweg 1654-1678</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Wonen aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>
4			<p><i>Kroostweg 1401-1413</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Wonen aan eigendom en feitelijk gebruik</i></li> </ul>
4			<p><i>Nijenheim 5125</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing woonbestemming</i></li> </ul>

4			<p><i>Koppelweg 6025</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Tuin aan eigendomssituatie</i></li> </ul>
4			<p><i>Nijenheim nrs. 6001-6043 en 6101-6115</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' is verwijderd. Mogelijkheid wordt nu in de regels (artikel 16, Wonen) opgenomen</i></li> </ul>
5			<p><i>Lenteleventerrein</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ontbrekende goot- en bouwhoogte is toegevoegd</i></li> </ul>
5			<p><i>Kroostweg 33a</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ontbrekende maatvoering is toegevoegd</i></li> </ul>
5			<p><i>Nijenheim 1116</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Tuin aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>
5			<p><i>Nijenheim 1127</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Tuin aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>

5			<p><i>Nijenheim 2317</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Wonen aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>
6			<p><i>Crosestein 4411</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanpassing bestemming Tuin aan nieuwe eigendomssituatie</i></li> </ul>

### 3.3.2 Planregels

- In art 1.19 en de rest van de regels zijn de begrippen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen vervangen door het begrip 'bijbehorende bouwwerken' uit het Besluit omgevingsrecht.
- In art 4.1 is voor het hoveniersbedrijf en de rioolwaterzuivering aangegeven dat ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen uitsluitend deze bedrijvigheid is toegestaan. Ter plaatse zijn dus geen bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan.
- In art 4.1 zijn sub e en f samengevoegd tot:  
fiets- en voetpaden en andere langzaamverkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals watergangen en waterpartijen.
- In art. 4.2.2 is ten behoeve van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een regel opgenomen dat deze niet mag worden overschreden. Voor de situaties waar een maximum bouwhoogte werd voorgeschreven was al een regel opgenomen.
- Art 4.3 onder a is mogelijkheid om afwijking te verlenen voor overschrijding bouwhoogte van 10 meter geschrapt.
- In art 4.6 is de foutieve verwijzing naar sub c vervangen door sub b.
- In artikel 5.1 is voor de rioolwaterzuivering aangegeven dat ter plaatse van de desbetreffende aanduiding uitsluitend een rioolwaterzuivering is toegestaan. Ter plaatse zijn dus geen bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan.
- In art 5.1 zijn sub f en g samengevoegd tot:  
fiets- en voetpaden en andere langzaamverkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals watergangen en waterpartijen.

- In art 5.2.2 is het kopje “bedrijfsgebouwen” vervangen door “bouwen”.
- In art 5.2.2 onder e is een regel opgenomen voor de ‘maximale goot- en bouwhoogte’. De aangeduide hoogte mag niet worden overschreden.
- In art 5.2.4 onder d is de hoogte voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning afgestemd op de hoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de nokhoogte 4,5 meter met een maximale dakhelling van 60 graden.
- In art 5.3 onder a is mogelijkheid om afwijking te verlenen voor overschrijding bouwhoogte van 10 meter geschrapd.
- In art 5.6 is de verwijzing naar sub c vervangen door de verwijzing naar sub b. Ook is de formulering voor toelaatbare detailhandel aangepast. Ter plaatse van de aanduiding ‘volumineuze detailhandel’ is deze vorm van detailhandel toelaatbaar tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. Los daarvan kunnen B&W ook elders volumineuze detailhandel toestaan met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid.
- In art 6.2.3 onder e, is de hoogte voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning afgestemd op de hoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de nokhoogte 4,5 meter met een maximale dakhelling van 60 graden.
- In art 7.2 is een mogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van speelvoorzieningen tot een maximale hoogte van 5 meter.
- In art 8.2 is de mogelijkheid voor de bouw van recreatieve voorzieningen gekoppeld aan de aanduiding ‘recreatie’.
- In art 10.1 is ter plaatse van de aanduiding ‘jeugdopvang’ een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt (PGGM kantoor).
- In art 10.3 onder c is de bouwmogelijkheid voor een ondergrondse parkeervoorziening buiten het bouwvlak geschrapd.
- In art 10.4 is de nummering aangepast.
- In art 11.4 onder a is de afwijkingsmogelijkheid voor een overschrijding van de bouwhoogte met 10 meter geschrapd.
- In artikel 11.4 onder c is de bouwmogelijkheid voor een ondergrondse parkeervoorziening buiten het bouwvlak geschrapd.
- In art 12.2.2 onder a zijn de tegenstrijdige bouwmogelijkheden geschrapd. Mogelijk zijn 2 gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

- In artikel 16.2.4 onder I is de dakopbouwregeling voor Brugakker en delen van Nijenheim gecorrigeerd. De verwijzing naar een aantal foutieve aanduidingen op de verbeelding zijn vervangen door een regeling waarbij wordt verwezen naar de woningen in brugakker en de woningen in Nijenheim met de nummers 6001 t/m 6043. Deze regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.
- In artikel 16.2.6 is foutieve de regel dat bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan binnen het bouwvlak, vervangen door de regel dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.
- Art 16.2.6 is aangevuld met de regeling dat ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte m<sup>2</sup>" (Weteringlaan 2) de aangeduide oppervlakte bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden.
- In artikel 16.2.6 is de bijgebouwenregeling afgestemd op de standaardisering die daarvoor in Zeist wordt gehanteerd. Deze standaard komt neer op maximaal 40 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken plus nog eens 2% van het bouwperceel tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> op grote bouwpercelen, waarbij er nooit meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Ook de voortuin maakt daarbij deel uit van het bouwperceel.
- In art 19.2.5 onder a is een mogelijkheid voor vlaggenmasten opgenomen tot een hoogte van 5 meter.
- De bestemming 'Waarde-Archeologie-3 (in ontwerpbestemmingsplan artikel 24) wordt verwijderd. Op grond van de vastgestelde gemeentelijke Nota archeologiebeleid is de beschermingsregeling voor AMK-terreinen en gebieden met hoge verwachtingen in één bestemming 'Waarde-Archeologie-1' ondergebracht.
- Na de bestemmingen voor archeologie wordt een nieuw artikel 24 toegevoegd dat luidt: 'Waarde – Cultuurhistorie – 1'. In dit artikel zijn de rijksmonumenten (terreinen) opgenomen. Deze rijksmonumenten zijn ook op de verbeelding aangeduid.
- In art 25.2.2 is de formulering aangepast. Er is nu opgenomen: "voor zover de cultuurhistorische belangen dat toelaten en nadat ter zake een positief advies is afgegeven door de Monumentencommissie van de gemeente Zeist".
- In art 30 onder h is de formulering aangepast van de mogelijkheid om maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages. De bepaling luidt nu: 'Het bevoegd gezag kan afwijken van het plan voor een overschrijding van de in de regels voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- Art 31.3 met de wijzigingsbevoegdheid voor de Koppelweg 2 is geschrapt.

- Tot slot is een aantal tekstuele wijzigingen doorgevoerd die geen inhoudelijke betekenis hebben.