

Ontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Warna'

Nota van Zienswijzen, 07 maart 2013

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Warna' heeft in de periode van 13 december 2012 tot en met 24 januari 2013 ter inzage gelegen. Eenieder kon gedurende deze termijn zijn of haar zienswijzen kenbaar maken tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Tijdens deze periode is er een tweetal zienswijzen ingediend. Onderstaand zijn de zienswijzen beknopt samengevat en voorzien van een reactie.

1. Reclamant 1

Zienswijze 1:

Het bestemmingsplan is uitsluitend bedoeld om het bestaande bouwvlak BOT categorie 1 om te ruilen voor een buiten de bouwstrook liggend bouwvlak categorie 1 in het BON gebied. Naar de mening van reclamant is dit niet mogelijk omdat dit BON gebied deel uitmaakt van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS), vastgesteld in de geldende Provinciale structuurvisie en verordening. In dit kader merkt reclamant bovendien op dat het provinciale "EHS formulier" verkeerd is ingevuld waardoor de conclusie dat er geen "Nee tenzij toets" behoefde te worden doorlopen, onjuist is.

Reactie gemeente:

Voorshands merken wij op dat de begrippen BOT (bostuin) en BON (bos met natuurwaarden) die door reclamant worden genoemd, in het nu vigerende bestemmingsplan voor dit gebied niet meer gehanteerd worden. De thans toepasselijke bestemmingen voor de onderhavige locatie zijn Bos en Wonen-1. Voorts merken wij op dat, in tegenstelling tot de percelen aan de overzijde waar reclamant woonachtig is, er op de betrokken locatie geen sprake is van een bouwstrook voor meerdere woningen. De opmerking dat het nieuwe bouwvlak binnen de EHS is gesitueerd wordt door de gemeente volmondig onderschreven. Feitelijk maakt het bestemmingsplan een verschuiving van het bouwvlak op het perceel Reelaan 4 mogelijk binnen de EHS. Het formulier waarnaar door reclamant wordt verwezen is ten onrechte op de website van de gemeente als extra informatie opgenomen. Het betreft een inmiddels achterhaald formulier uit 2011. De conclusie dat een "Nee tenzij toets" niet nodig was, is in een later stadium achterhaald. Op het nationale portaal 'www.ruimtelijkeplannen.nl' is dit formulier dan ook niet opgenomen. Het formulier is inmiddels tevens verwijderd van de gemeentelijke website. Bovendien heeft de gemeente, gelet op de provinciale richtlijnen, bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan de "Nee tenzij toets" doorlopen (zie daarvoor paragraaf 4.6 van de plantoelichting). Na intensief overleg heeft de provincie vervolgens ingestemd met de uitkomsten van het onderzoek en de aangedragen oplossingen. Een voorbeeld hiervan is het opnemen van de "voorwaardelijke verplichting" in de regels van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2:

De stelling van reclamant, dat bouwen binnen de EHS niet mogelijk is, wordt naar de mening van reclamant onderschreven door de gemeente. Dit blijkt uit het schriftelijke antwoord van de gemeente op het verzoek van reclamant uit 2012 om ook buiten het bestaande bouwvlak (en in de EHS) te mogen bouwen. Indien de gemeente het bestemmingsplan 'Landgoed Warna' vaststelt, zal dit automatisch betekenen dat het eerdere verzoek van reclamant dient te worden gehonoreerd.

Reactie gemeente:

Het verzoek waarnaar reclamant verwijst had betrekking op het verschuiven van het bestaande bouwvlak van Reelaan 7, dat in het bebouwingslint ten westen van de Reelaan ligt, naar het

achterliggende bosgebied. Daarmee zou de bewoningsdruk op dat bosgebied groter worden. Dat is niet gewenst.

In dat opzicht wijkt dat verzoek op een belangrijk punt af van het in het ontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Warna' opgenomen bouwvlak. Het nieuwe bouwvlak komt juist dicht bij de Reelaan te liggen, waardoor het achterliggende gebied een meer aaneengesloten karakter krijgt met een lagere bewoningsdruk. Hierdoor zal het achtergebied rustiger worden en zal de waarde voor flora en fauna toenemen.

De conclusie dat bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan, het eerdere verzoek van reclamant alsnog zal worden gehonoreerd, wordt door de gemeente niet gedeeld. Omgekeerd kan ook niet worden geconcludeerd dat het niet meewerken aan het eerdere verzoek van reclamant, leidt tot de conclusie dat het verschuiven van het bouwvlak op Landgoed Warna dus ook niet wenselijk is.

Zienswijze 3:

De laatste jaren zijn er in de omgeving van de Reelaan veel hekwerken geplaatst. Reclamant verzoekt de voorgestelde hekwerkverlaging over de volle lengte van de kadastrale percelen sectie K, nummers 3742 en 4059 grenzend aan de Reelaan en de Dolderseweg door te voeren.

Reactie gemeente:

Zoals reclamant heeft aangegeven is er in de omgeving van de Reelaan de laatste jaren sprake van "verhekkings". Ook rond de betreffende percelen staan hekwerken met een hoogte van circa 1,8 meter. Het is echter in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde de "hekwerkenproblematiek" van de omgeving op te lossen.

Een belangrijk gegeven bij de beoordeling van het initiatief is het feit dat zónder de verplaatsing van het bouwvlak, ook geen sprake zal zijn van de verbeteringen die in het kader van deze ontwikkeling in het bijzonder zullen worden aangebracht aan de ecologische verbindingzone, alsmede aan de natuurlijke toestand van het bosgebied en aan de EHS in het algemeen.

Bij de beantwoording van zienswijze 1 zijn de afspraken in het kader van het overleg met de provincie en de initiatiefnemer over de "nee tenzij toets" reeds aan de orde gekomen. Daarbij is het belang van de EHS zeer nadrukkelijk meegewogen, hetgeen heeft geleid tot de verplichting verlaagde hekwerken te realiseren, die een migratieroute voor groter wild mogelijk maken. De gemeente is van mening dat de verlaging kan bijdragen aan de migratie van groter wild en dat de handhaving van de lagere hekwerken zorgt voor een relatief rustgebied voor dat wild. Zo kunnen bijvoorbeeld wandelaars en hun honden het gebied op deze wijze niet betreden. In het belang van de migratieroute dienen de verlagingen zo goed mogelijk aan te sluiten op het doorgaande bosgebied ten westen van de Reelaan. De gemeente heeft met de initiatiefnemer inmiddels afgesproken dat de verlagingen van het hekwerk met name richting van het kadastrale perceel sectie K, nummer 4059 worden gesitueerd. Dat is het perceel dat recht tegenover het perceel van reclamant is gesitueerd. Op deze wijze zal deze dan (qua uitzicht) kunnen profiteren van de hekwerkverlaging. Omdat deze ingreep wordt toegepast naast de in het kader van de 'Nee tenzij toets' gemaakte afspraken, zal hierover geen overleg worden opgestart met de provincie Utrecht. In een eerder stadium is immers overeenstemming bereikt met de provincie over een beperktere situering en omvang van de hekwerkverlagingen (de bijbehorende tekening is op de website van de gemeente bij de projectdocumenten opgenomen), dan waarvan nu sprake is. Niet alleen reclamant profiteert op deze wijze van de extra aanpassingen aan het bestaande hekwerk, ook het grotere wild krijgt op deze wijze meer ruimte voor migratie.

2. Reclamant 2

Zienswijze 1:

Op zich kan reclamant met de planwijziging zoals deze in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen instemmen, zij het onder voorwaarden, zodat de kwaliteitsslag die met het plan ten

aanzien van de natuur eveneens wordt beoogd uiteindelijk ook daadwerkelijk wordt gewaarborgd. In de onderstaande zienswijzen worden deze voorwaarden nader besproken.

Reactie gemeente:

De gemeente is verheugd over de positieve reactie en neemt de instemming voor kennisgeving aan. De overige reacties worden hieronder beantwoordt.

Zienswijze 2:

Zoals uit de plantoelichting blijkt maakt het perceel deel uit van de EHS. Door het betreffende gebied loopt evenwel ook een belangrijke ecologische verbingszone, die de natuurgebieden van de Pan/Beerschoten/Houdringe met die van de Vliegbasis Soesterberg moet verbinden. Hoewel in de plantoelichting bij de gegeven verbinding wordt stilgestaan, is dat alleen in (zeer) globale zin. In die zin zou het wellicht goed zijn, ook gezien de betekenis van de betreffende verbinding voor de gegeven planontwikkeling, dat daaraan met name méér specifieke aandacht was gegeven. Reclamant verwijst daarbij naar de 'Natuurtoets Landgoed Warna (Buro Zoon, 2012)', en de 'Structuurvisie - Zeist schrijf je met een Q (Zeist, 2011)'.

Reactie gemeente:

Bij de planontwikkeling horen diverse documenten en onderzoeken. Het bestemmingsplan is daar slechts één van. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is daarbij een overzicht gegeven van de hoofdlijnen van beleid en het verrichte onderzoek. De ondersteunende onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op deze wijze ontstaat een totaalbeeld van alle relevante gegevens. Het heeft geen zin (en is ook niet gebruikelijk) om alle gegevens in de plantoelichting in extenso over te nemen. De gemeente is dan ook van mening dat volstaan kan worden met een verwijzing naar de desbetreffende onderzoeken.

Zienswijze 3:

Reclamant wijst er op dat het plangebied, mede door de ligging in de EHS, een belangrijke 'stepping stone' is voor de eerder genoemde ecologische verbinding. Uitgaande van de verlaging van de hekwerken en van de maatregelen zoals deze in het Bosbeheerplan zijn opgenomen, wordt geconcludeerd dat er door de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting van de EHS zal plaatsvinden. Zo zou door het plan geen netto areaalverlies optreden, het plan niet leiden tot versnippering en ook de robuustheid van de natuurlijke gebieden niet worden aangetast.

Nu het nieuwe gebouw midden in het zuidelijke bosperceel is geprojecteerd, betekent dat er wel degelijk een grotere verstoring op de EHS zal optreden dan in de huidige situatie het geval is en dus wel degelijk ook een aantasting van de robuustheid van het natuurgebied. Reclamant verwacht evenwel dat de betreffende aantasting van de robuustheid niet zodanig zal zijn dat daardoor de wezenlijke kenmerken van de EHS significant zullen worden aangetast, mits althans aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Daarbij gaat het dan om voldoende rust, de passagemogelijkheid van de hekwerken voor dieren én ook een (meer) natuurlijk beheer, zodat ook daadwerkelijk aan (ter plaatse thuishorende) planten en dieren voldoende mogelijkheid wordt geboden zich er te vestigen, respectievelijk er al dan niet tijdelijk te kunnen schuilen.

Reactie gemeente:

Het is de gemeente niet duidelijk waarom reclamant concludeert dat er van een grotere verstoring sprake zal zijn door de situering van het nieuwe bouwvlak. De relatie die reclamant legt met de hekwerken en het natuurlijk beheer is onduidelijk. De nieuwe ontwikkeling beoogt een verplaatsing van het bouwvlak waardoor de bewoningsdruk verplaatst in de richting van de Reelaan. De oude bebouwing zal worden gesloopt en het oude bouwvlak zal worden teruggegeven aan het bos. Daardoor ontstaat een rustiger en groter aaneengesloten achtergebied. Dat wordt mede bereikt doordat de

spreiding van hoofd- en bijgebouwen wordt beperkt. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing immers meer op één plek geconcentreerd. De toekomstige woonbebouwing zal geheel binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. De overige zaken die door reclamant worden genoemd (passage/hekwerkverlaging natuurlijk beheer) worden door de nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, zonder welke dit niet zou gebeuren.

Zienswijze 4:

Wat betreft de noodzakelijke rust wordt in de plantoelichting aangegeven, dat (alleen) het noordelijke bosperceel als rustgebied zal worden ingericht. Teneinde dat gebied ook toegankelijk voor grotere zoogdieren te maken, zullen ter plaatse van dat noordelijke bosperceel de hekwerken over een bepaalde afstand worden verlaagd. Op zich is reclamant uiteraard positief dat men thans in het gebied een duidelijke zonering aanbrengt, zodat dieren ook de rust kunnen vinden die noodzakelijk is om het gebied, althans voor bepaalde verstoringgevoelige/kwetsbare soorten, ook echt als leefgebied/stepping stone te kunnen laten functioneren.

Wat betreft de hekwerken verbaast reclamant zich in dit kader dat men deze echter alleen ter plaatse van het noordelijk bosperceel wil verlagen. Met name aan de zijde van de Reelaan (bedoeld wordt de westzijde van de Reelaan) is daar nu juist een zone met een vrijwel aangesloten woonbebouwing (met de bestemming Wonen'). Juist om een goede aansluiting met aangrenzende natuurgebieden mogelijk te maken zouden de hekwerken dus eveneens ter hoogte van het zuidelijke bosperceel (het perceel waar het nieuwe landhuis is geprojecteerd) moeten worden verlaagd.

Reactie gemeente:

Een verlaging van de hekwerken rond het bestaande woonperceel is niet aan de orde. Juist om een verbetering van de ecologische verbinding te bewerkstelligen en het rustgebied te kunnen faciliteren is in het kader van het overleg over de 'Nee tenzij toets' afgesproken het noordelijke perceel bij de planontwikkeling te betrekken. Daar worden derhalve de noodzakelijke voorzieningen getroffen. Het woonperceel is daarvoor naar zijn aard minder geschikt. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 3 van reclamant 1 is aangegeven is inmiddels besloten over een grotere lengte hekverlagingen toe te passen. Daarbij zal zoveel mogelijk in zuidelijke richting worden opgeschoven. Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat het gaaswerk nu niet tot aan de grond reikt, zodat onder andere vossen en andere kleine dieren zich vrij tussen de percelen kunnen bewegen. Daar komt met de ontwikkeling geen verandering in.

Zienswijze 5:

Teneinde ook de uitwisseling van dieren en dan in het bijzonder van het ree tussen het zuidelijke en noordelijke bosperceel mogelijk te maken, zouden ook daar de hekwerken moeten worden verlaagd. Verder zou ook de uitstraling van met name licht vanuit het nieuwe woongebouw en eventuele terrassen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen, zodat dieren vanuit het gebouw zo weinig mogelijk worden verstoord.

Reactie gemeente:

De verbeteringen aan de (van west naar oost uitstreckende) ecologische verbinding zijn niet gediend met het verlagen van de noordelijke afscheiding van het woonperceel. Mede doordat het wonen een zekere bewoningsdruk met zich meebrengt, die niet altijd in overeenstemming is met het karakter van de ecologische verbinding. Juist daarom is een scheiding van beide functies gewenst. Overigens kan worden opgemerkt dat de bewoningsdruk door de ontwikkeling niet wordt vergroot, maar alleen wordt verplaatst in de richting van de Reelaan, waardoor de rust in het achterliggende gebied wordt versterkt. Ook in de huidige situatie is er sprake van lichtuitstraling en zijn er terrassen. Bij het aanbrengen van verlichtingsarmaturen zal rekening worden gehouden met de uitstraling en de lichtsterkte.

Zienswijze 6:

Overeenkomstig het door Dasselaar Advies Rentmeesters opgestelde Bosbeheerplan dient een meer natuurlijk beheer te worden uitgevoerd. Wel valt het op dat het opgestelde 'Bosbeheersplan' feitelijk alleen over het zuidelijke bosperceel gaat, terwijl een zorgvuldige op de natuur gericht beheer naar de mening van reclamant met name ook voor het noordelijke bosperceel, alwaar het rustgebied is geprojecteerd, relevant wordt geacht. In die zin zou het dus goed zijn als eveneens over het noordelijke bosgedeelte beheerafspraken worden gemaakt/vastgelegd. Overigens zijn in het betreffende Bosbeheerplan ook maatregelen opgenomen, die niet direct passen bij een (meer) natuurlijk beheer van het bos, zoals het verwijderen van dood hout, dat juist een belangrijke functie voor tal van diersoorten kan hebben.

Reactie gemeente:

Zoals eerder is aangegeven zal het noordelijke perceel later bij de ontwikkeling worden betrokken. Dat is de reden dat het noordelijke perceel niet in het Bosbeheerplan is opgenomen. In overleg met de initiatiefnemer en de opsteller van het Bosbeheerplan is inmiddels besloten om zowel op het noordelijke als op het zuidelijke perceel bosbeheer toe te passen. Hiertoe kan op beide percelen natuurvolgend bosbeheer worden toegepast. Zo kan bijvoorbeeld dood hout verspreid over het gehele perceel blijven liggen.

Zienswijze 7:

De door Buro Zoon in 2008 en 2012 uitgevoerde inventarisaties geven op zich een redelijk tot goed beeld van de in het gebied voorkomende beschermde soorten, ook al vraagt reclamant zich met name af voor de inventarisatie van mogelijk in het gebied voorkomende reptielen (o.a. hazelworm) een tweetal bezoeken wel voldoende is, evenals of bij het onderzoek naar de vleermuizen wel het zogenaamde Vleermuisprotocol is gevolgd.

Reactie gemeente:

Het onderzoek uit 2009 en 2012 vult elkaar aan. Er zijn voldoende bezoeken bij geschikte omstandigheden afgelegd om te oordelen over het voorkomen van reptielen (zeer weinig). Dit resultaat is verklaarbaar door het recente verleden van het perceel (zeer donker bos). Er zijn voldoende bezoeken in de goede perioden geweest om vleermuisverblijfplaatsen te vinden. De verwachtingen hiervoor werden niet bewaarheid.

Zienswijze 8:

Zoals ook in de toelichting en met name ook het Bosbeheerplan als doelstelling wordt aangegeven, wordt voor het bosgebied een kwaliteitsimpuls beoogd voor de natuur door o.a. een meer natuurvolgend bosbeheer toe te passen. Juist ook om een dergelijk beheer ook in planologische zin in voldoende mate te kunnen waarborgen is reclamant er een voorstander van dat aan het bosgebied de bestemming 'Bos met natuurwaarde' of 'Natuur' wordt gegeven.

Reactie gemeente:

De bestemming Bos is voor het perceel en de directe omgeving ook opgenomen in het op 17 april 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord". Het nu voorliggende bestemmingsplan is daarvan een partiële herziening, waarmee de verplaatsing van het bouwblok mogelijk wordt gemaakt. Het valt niet in te zien waarom de bestemming van deze percelen anders zou moeten zijn dan van de omliggende percelen. Overigens wordt aan de gedachte van reclamant tegemoet gekomen doordat in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bos nadrukkelijk de "instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden" wordt genoemd. Bovendien is een stelsel

opgenomen die het verlenen van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regelt. Voor het noordelijke perceel geldt bovendien de meerdere malen besproken "voorwaardelijke verplichting". De gemeente is dan ook van mening dat voldoende zekerheid wordt geboden aan de bescherming van de natuurlijke waarden van de percelen.

Zienswijze 9:

In de algemene bouwregels wordt feitelijk een ondergrondse bebouwing tot 4 meter toegestaan, hetgeen een onevenredige aantasting van het ter plaatse van de beoogde bebouwing aanwezige stuifduin kan betekenen. De mogelijkheid tot ondergronds bouwen dient dan ook te worden geschrapt, wellicht met uitzondering van een kruipruimte.

Reactie gemeente:

De betreffende regel is identiek aan de regel in 24.2 van de algemene bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Er treedt derhalve geen verandering op in de bestaande planologische mogelijkheden. Het valt niet in te zien waarom de nu mogelijk gemaakte bebouwing een andere behandeling zou krijgen dan vergelijkbare woningen in de omgeving. Een verbod op het maken van een onderbouw/kelder is komt in het gehele plangebied niet voor en zou leiden tot rechtsongelijkheid.

Zienswijze 10:

In de algemene afwijkingsregels wordt in 8.1 aangegeven dat t.b.v. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering een afwijking met ten hoogste 10% mogelijk is. Maar voor zover reclamant dat goed heeft begrepen is een toename van 10% reeds in het bouwplan verdisconteerd. Een dergelijke afwijking zou daarom niet nogmaals moeten worden toegestaan.

Reactie gemeente:

De uitbreidingsmogelijkheden uit voorgaande bestemmingsplannen in het nu voorliggende plan één op één overgenomen. De 10% regeling waar naar wordt verwezen betreft echter een algemene bepaling die flexibiliteit beoogt. De regeling is een standaardregeling, die bedoelt is om min of meer onvoorziene omstandigheden bij de ontwikkeling van gebouwen het hoofd te bieden. Aangezien een dergelijke regeling ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen (vergelijk artikel 27, onder h) zal de regeling worden gehandhaafd. Er treedt derhalve geen verandering op in de bestaande planologische mogelijkheden. Volledigheidshalve zij nog opgemerkt dat er nu nog geen sprake is van een concreet bouwplan.

Zienswijze 11:

Reclamant is tevreden dat het verlagen van de hekwerken nu ook in dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Aangezien het echter uitmaakt waar deze hekwerken worden verlaagd, teneinde ook daadwerkelijk de toegankelijkheid van dieren te kunnen waarborgen, vraagt reclamant zich af of één ander dan ook niet formeel aan een bepaalde tekening zou moeten worden gebonden. Op deze wijze kan daadwerkelijk aansluiting op aangrenzende bosgebieden worden gewaarborgd.

Reactie gemeente:

Zoals reeds aan de orde is geweest bij de beantwoording van zienswijze 3 van reclamant 1, zullen de hekverlagingen zo veel mogelijk in het zuidelijkste deel van het noordelijke perceel worden gerealiseerd. Daarbij zal over een grotere lengte een hekwerkverlaging worden toegepast dan is aangegeven in de tekening behorende bij de 'Nee tenzij toets'. De situering van de met de provincie afgesproken hekwerkverlagingen zijn aangegeven op een situatietekening (datum 26 juli 2012). Zie hiervoor de projectdocumenten. Aangezien deze situatietekening onderdeel uitmaakt van de 'Nee

tenzij toets' is de realisering daarvan geborgd. De gemeente zal geen overleg met de provincie opstarten over de situering van de hekwerkverlagingen omdat nu meer verlagingen worden toegepast dan eerder was afgesproken. Ook door opname van de voorwaardelijke verplichting (artikel 9 van de regels van het bestemmingsplan) is de realisering van de beoogde hekwerkverlagingen voldoende gewaarborgd. Bovendien ziet de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer in de gewenste hekwerkverlagingen.

Zienswijze 12:

Bovendien is reclamant van mening dat niet alleen een verlaging van de hekwerken relevant is, maar eveneens de toegankelijk voor dieren die zich over de grond bewegen.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van de toegankelijkheid van het gebied voor kleiner wild zal het gaaswerk (zoals nu reeds het geval is) niet aansluiten aan de grond. Op deze wijze kunnen onder andere vossen en andere kleine dieren zich vrij tussen de percelen bewegen.

Zienswijze 13:

Voorts is reclamant van mening dat feitelijk, voor zover dat planologisch-juridisch mogelijk is, ook de uitvoering van het Bosbeheerplan als voorwaardelijke verplichting in artikel 9 van de regels zou moeten worden opgenomen. Voor zover dat planologisch-juridisch niet mogelijk is zou de uitvoering in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer moeten worden geregeld (zie ook de Natuurtoets (Buro Zoon, 2011) op pag. 23).

Reactie gemeente:

Met de aanvrager is een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Onderdeel van de overeenkomst is onder meer de 'Natuurtoets Warna' en het Bosbeheerplan. Op die wijze is het bosbeheer verzekerd.

Zienswijze 14:

In artikel 10 van de regels is een overgangsrecht voor bestaande bouwwerken opgenomen, inclusief een uitbreiding met 10%. Reclamant vraagt zich af of dat met zich meebrengt dat de bestaande bebouwing gewoon kan blijven bestaan, terwijl het slopen van de bestaande bebouwing toch een voorwaarde voor de gehele ontwikkeling zou moeten zijn. In die zin zouden de overgangsregels dan ook moeten worden aangepast, hetzij via overeenkomst moeten worden gewaarborgd dat de bestaande bebouwing (exclusief de pomphuisjes) daadwerkelijk wordt gesloopt. Dat zou overigens ook moeten gelden voor de verharding zoals deze op de toegangsweg naar het oude woonhuis vanaf de Dolderseweg aanwezig is.

Reactie gemeente:

Het overgangsrecht, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, komt rechtstreeks voor uit artikel 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht voor bouwen is opgenomen in artikel 3.2.1, dat voor het gebruik is opgenomen in 3.2.2. De tekst is wettelijk verplicht gesteld en er kan derhalve niet van worden afgeweken. Aan de te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning zal de voorwaarde worden verbonden dat de bestaande bebouwing, voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden, dient te worden gesloopt. De sloop van de huidige woning c.a. is tevens vastgelegd in de reactie onder zienswijze 13 genoemde overeenkomst. Wat het verwijderen van de verharding betreft zijn er twee redenen om dat niet te doen. Ten eerste moet de toegang naar de Dolderseweg op advies van de Brandweer in gebruik blijven. Een tweede overweging is dat het verwijderen van de oprit schade zal toebrengen aan de omliggende natuur, aangezien aan weerszijden kwetsbare bomen en struiken groeien.