



Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist. Telefoon 030-6958618;
e-mail: werkgroep@natuurlijkzeist-west.nl

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018 Versie 2.

Opmerkingen over het participatieproces

Wij danken u voor de uitgebreide participatieprocedure en grondige en intensieve wijze waarop aan onze inbreng aandacht is besteed.

Helaas geldt dit NIET voor één onderwerp waardoor wij ons echt overvallen voelen namelijk de omzetting van de nertsenfarm aan de Businglaan naar wonen. Hierover zijn wij pas geïnformeerd bij het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan. Wij vinden dit in strijd met de afspraken over inspraak en participatie in de gemeente voorafgaand aan raadsbesluiten. Daarnaast wijkt de uitwerking van dit plan sterk af van de Ruimte voor ruimteregeling en betekent dit plan een grote aantasting van het buitengebied. Over alle andere plannen is uitgebreid overleg geweest. Over dit plan helemaal niet.

Wij vinden dat dit plan als apart plan uit het bestemmingsplan moet worden gehaald. Graag eerst inspraak en overleg zoals ook over alle andere plannen. Het plan voor bedrijfsbeëindiging en sloop kan bovendien prima via de standaard Ruimte voor ruimteregeling die in het bestemmingsplan is opgenomen, maar dan binnen de geldende kaders. Zie verder onze opmerkingen over artikel 3.8.7.

Opmerkingen over de verbeelding / plankaart

Landgoed De Breul

Een iets duidelijker verbinding maken tussen de aanduiding D16 en het parkeervlak waarop dit betrekking heeft.

Park Schoonoord

De woning aan de Dribergseweg krijgt i.t.t. de huidige situatie en bestemmingsplan een "tuinrecht c.q. woonvlak" direct langs de oprijlaan. Dat doet afbreuk aan de monumentale waarde en beeldkwaliteit. Graag de bestaande situatie blijven bestemmen.

Driebergseweg 16a

Toevoegen van een extra bouwvlak betekent verdere verstening van het buitengebied en verdere druk op het groen. Naar onze mening is dit niet gewenst in het waardevolle overgangsgebied tussen bos en rivierengebied.

Driebergseweg 20 Tallyho cottage

Dit huis is gebouwd als één woonhuis. Ook volgens de beantwoording van onze zienswijzen en de bezwaren vanwege de grote omvang van het gebouw. Ook bij een voorgenomen splitsing zijn bezwaren ingediend en heeft de rechter het beleid "het is één woning" gesanctioneerd. Het is onjuist dat deze woning nu als twee woningen op de kaart wordt gezet. Dit heeft ook nadelige impact op de toch al kleine landschapstuin (gemeentemonument) vanwege recht op meer bijgebouwen, meer kappen, extra parkeren en een extra ontsluiting door het park en ook op de Driebergseweg of door de groenstructuur aan de achterzijde. Het is ook beleid dat het aantal woningen in het buitengebied niet mag groeien.

Koeburgweg 2

Deze woning behoort van oudsher tot de buitenplaats Tallyho cottage. Vanwege de cultuurhistorie is naar onze mening de bestemming Buitenplaats gerechtvaardigd.

Aanduiding natuur natuursloot Zeist-West

Door strepen van andere aanduidingen is niet duidelijk of de natuursloot ook van de aanduiding NW is voorzien. I.v.m. het verbeterplan voor het water in dit gebied is het zinvol om en de Bisschopswetering (vanaf de Bisschopsweg) en de hele sloot langs Zeist-West van de aanduiding natuur te voorzien.

Opmerkingen over de regels van het bestemmingsplan**a. De maximale omvang van woningen 800 m³**

Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een woningmaat in het buitengebied van 600 m³. De kaderstellende Provinciale Ruimtelijke Verordening spreekt van 600 tot 800 m³ als maximale maat maar deze moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Het bestemmingsplan licht niet toe waarom 800 m³ landschappelijk goed inpasbaar wordt geacht. De PRV schrijft verder dat wel voor:

Vijfde lid: hier wordt een generieke onderbouwing van een generieke inhoudsmaat (woningen en woonschepen) gevraagd. Gebiedsgewijs kan wel gedifferentieerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan villawijken in het bos gelegen buiten de rode contour (woningen). Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig indien het nieuwe ruimtelijk besluit een "wezenlijk" grotere maat (inhoud; ligplaats) mogelijk maakt ten opzichte van het oude ruimtelijke besluit. Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

Aangezien het nieuwe bestemmingsplan uitgaat van een wezenlijk grotere inhoudsmaat (800 m³) dan het vigerende bestemmingsplan (600 m³), is in onze ogen een Beeldkwaliteitsplan vereist bij dit bestemmingsplan. Wij willen echter voorstellen dat het bestaande beleid in Zeist wordt gehandhaafd, namelijk 600 m³ voor een nieuwe woning in het buitengebied. Waarbij het college ontheffing kan geven als uit een ruimtelijk inpassingsplan blijkt dat een grotere woning ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij kan ook onderscheid gemaakt worden

tussen de verschillende landschapstypen. In een open landschap is een grotere woning een meer versturende factor bijvoorbeeld. In de beantwoording van de zienswijzen is gesteld dat een grotere woning mooier kan zijn dan een kleinere woning. Wat hier van zij, het gaat in dit geval niet om de woning maar om de landschappelijke inpassing. Verder is in de beantwoording van de zienswijzen vermeld dat in de Toelichting aandacht aan de Beeldkwaliteit zou worden gegeven. Dit via Welstandtoezicht. Dit hebben wij niet in de Toelichting teruggevonden. Belangrijk blijft dat er een sturings- en toetsingsmogelijkheid is m.b.t. landschappelijke inpassing van grotere woningen. Zie ook onze opmerking over de sloop van de nertsenfarm.

b. Borging van de landschappelijke inpassing en inrichting.

Op verschillende plaatsen wordt omzetten van agrarisch naar wonen of wordt het uitbreiding van bebouwing toegestaan. Dit onder voorwaarde dat het landschappelijke inpassingsplan binnen één jaar na het onherroepelijk van het bestemmingsplan is gerealiseerd. Wij vinden dit een goede start voor de inpassing, maar het zegt niets over onderhoud en de instandhouding. Daarom moet in de verschillende bestemmingsplanbepalingen aan het gebruik van de nieuwe bebouwing de voorwaarde worden gekoppeld van in stand houden van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan. Dan zijn de nieuwe eigenaren ook medeverantwoordelijk voor onderhoud en beheer. Vergelijk ook de verplichting een spuitzone in stand te houden als voorbeeld hoe dit kan worden geregeld.

c. Artikel 3.8.7. Wijzigen naar wonen Businglaan 13 (sloop nertsenfarm)

Wij betreuren het en vinden het ook onjuist dat er in het geheel geen interactief proces of vooroverleg met de natuur- en milieugroepen over dit plan heeft plaatsgevonden en dat wij pas in de allerlaatste fase, pas als dit plan in de gemeenteraad komt, met dit plan worden geconfronteerd. Wat zijn onze bezwaren?

1. De open landschapsbeleving zal hier zeer worden aangetast als de lage nertsenheds, waar je als het vrijwel overheen kijkt, worden vervangen door hoge woningen, een hoogstamboomgaard en lijnbeplanting.
2. Er ontstaat een woonenclave midden in het mooie open buitengebied van de Tiendweg en de Busing. Het hele gebied tussen Tiendweg en Businglaan wordt hierdoor bedorven. Een gebied dat door velen wordt geroemd en genoemd als één van de mooie plekken van Zeist.
3. Wij vinden het mogen bouwen van 3 nieuwe woningen en het in stand mogen houden van de bestaande woning alsmede van een agrarisch bedrijfsgebouw met 3 appartementen, waardoor er op het terrein 5 blokken met woonbebouwing ontstaan (vergelijk: dat is nu één!) een meer dan onevenredige uitbreiding.
4. De PRV eist dat alle voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. In dit plan wordt daaraan niet voldaan. Er komen 3 recreatieappartementen in een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw van mogelijk ook 600 á 800 m³. Het handhaven van dit gebouw betekent ook noodzaak de toegangsweg te verleggen waardoor bomenkap nodig is en een sloot deels in een duiker moet worden gelegd. Dit is gezien het ruimtelijk beleid van de provincie geen te verdedigen zaak. Minstens zou je het handhaven van het agrarisch gebouw dan moeten meetellen voor één woning en een oplossing vinden voor de bomenkap.
5. Er wordt met twee maten gemeten. Vergelijk Bisschopsweg 7 en andere plannen waar wel alle agrarische bebouwing wordt gesloopt.
6. Recreatieappartementen zijn in het bestemmingsplan niet omschreven. Het kunnen bovendien makkelijk zelfstandige wooneenheden worden. Verder past het realiseren van drie recreatieappartementen niet in de bestemming Wonen Buitengebied.

7. De sloop van 4000 m² sheds voor nertsen is niet hetzelfde als de sloop van 4000 m² schuren zoals in de Ruimte voor ruimteregeling eigenlijk bedoelt. Want een shed is een laag afdakje of lange lage schuur in een weiland, vaak zelfs nog kleiner dan een kas.
8. Wij zouden ook graag de exacte oppervlakteberekening willen inzien. Deze is niet inzichtelijk gemaakt. De open ruimte tussen de sheds lijkt meegeteld. Graag krijgen wij de concrete oppervlakteberekening alsnog toegezonden zodat wij hierover een nadere zienswijze kunnen indienen.
9. Sheds zijn laag en de sheds zijn omgeven door een lage haag. In het verleden zijn daar afspraken over gemaakt. Het gebied van de sheds wordt deels vervangen door veel hogere woningen waardoor het uitzicht op de bossen van de Heuvelrug wordt aangetast. De begane grondvloer van de woningen komt volgens het landschapsplan 1.50 m boven het maaiveld te liggen. Daarboven komt dan nog woning.
10. Dat woningen 800 m³ mogen zijn, helpt ook al niet aan een goede landschappelijke inpassing.
11. De zichtlijnen zijn door een landschappelijke beplantingslijn getekend. Papier is geduldig, maar in de praktijk levert dit geen zichtlijnen op. Wij willen ervoor pleiten de woningen wat compacter te maken en te plaatsen direct voor en achter de huidige bedrijfswoning. Hier kan maatwerk met meer resultaat voor de beeldkwaliteit van Zeist geleverd worden.
12. De in het plan opgenomen hoogstamboomgaard doet verder afbreuk aan de openheid van het landschap. Op deze plaats is deze niet gewenst en zou open weidegebied moeten worden gecreëerd. Ook is de bestemming Natuur of Agrarisch met Natuurwaarden hier gewenst om meer ruimtelijke winst te boeken.
13. De effecten op de ecologische verbinding tussen Rijnwijck en Blikkenburg zijn niet onderzocht. Deze verbinding loopt door open gebied en de relatief rustige nertsenfarm wordt vervangen door veel menselijke aanwezigheid. Dit effecten hiervan moeten worden bekeken. En bekeken moet worden hoe deze het beste in het landschappelijk inpassingsplan kunnen worden meegenomen.
14. In het plan zijn ook zonnepanelen opgenomen, in een opstelling op de grond. Dit levert een weinig fraai uitzicht op vanaf de Tiendweg en de Bunsinglaan. Wij vinden de landschappelijke inpassing hiervan onvoldoende. Zeker als afgewogen wordt dat nertsenfarm was omgeven door een haag. Nu komt er zicht op zonnepanelen. Zonnepanelen zijn goed, maar deze manier van plaatsen is een groot verlies van beeldkwaliteit. Bij het anders situeren van de woningen, zouden ze makkelijk op het dak kunnen.
15. In het project is een vijver opgenomen. Hoe wordt deze van water voorzien? Als deze vijver door drainerende werking bijdraagt aan de verder vergroting van de verdroging in de omgeving, is dit geen goed plan. Heeft er een hydrologische toetsing van de effecten plaatsgevonden? Komt er natuurbeheer op de vijver? Hierover zijn teveel onduidelijkheden.
16. Er wordt geprobeerd om de grenzen van het provinciaal beleid op te rekken door "extra's" in het bestemmingsplan op te nemen. Het op deze wijze gebruiken van de Ruimte voor ruimteregeling schept zeer ongewenste precedënten.

Wij vinden dat deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan moet worden gehaald. Het college kan binnen de grenzen van de ruimte voor ruimteregeling op basis van het oude en nieuwe bestemmingsplan via een apart collegebesluit met inspraak en maatwerk heel goed meewerken aan de bedrijfsbeëindiging. Die op zich is toe te juichen. Maar wel met een redelijk aantal woningen.

d. Art. 3.5.4. Bunsinglaan 17 paardenhouderij / manegebak.

Onze Werkgroep is van mening dat een wedstrijdbak met verlichting en hoge omheining niet past in dit open gebied. Meewerken aan paardenhouderij of manege op relatief open plek in het landschap vinden we niet juist. De ontwikkelingen moeten binnen het huidige agrarische bouwvlak plaatsvinden. Een manegebak moet goed worden ingepast. Het inrichtingsplan

vermeldt hier boven “wedstrijdbak”. Heeft dat planologische gevolgen voor het gebruik? Dit in relatie tot planvoorschriften die uitgaan van recreatief gebruik.

e. Artikel 20.2.1.f. Bisschopsweg 7 bouw compensatiewoningen

De verschuiving van agrarisch naar wonen leidt tot veel intensiever menselijk gebruik. Ter bescherming van de faunapassage over de Bisschopswetering is het nodig om betreding en verstoring door honden van de stepping stone in de nabijheid te voorkomen. Daarom moet naast de verplichting van een spuitzone, ook de verplichting worden opgenomen om de oostelijke zijde van het bouwperceel van een deugdelijke perceelafscheiding te voorzien. In het landschapsplan is een sloot opgenomen. Die voldoet als deze voldoende watervoerend en breed genoeg is. Dat hangt echter mede af van het waterbeheer in het gebied. Dat kan veranderen. Daarom vinden wij het belangrijk dat er in algemene zin een verplichting wordt opgenomen voor een scheiding die dit moment in een sloot is uitgewerkt.

f. Artikelen 29.3 en 30.2.c. parkeernormen waarbij het college kan afwijken.

Het college kan afwijken van de parkeernormen die de raad heeft vastgesteld mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Wij vinden deze afwijkingsbevoegdheid niet terecht omdat het parkeerbeleid deze mogelijkheid niet kent. De raad heeft bovendien willens en wetens gekozen voor stevige parkeernormen namelijk de “bovenkant” van de CROW-norm. Nu kan het college daarvan gaan afwijken als dit “geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie”. Wij vinden dat het Zeister parkeerbeleid hierdoor vaag wordt. Het college zal dan eigen normen gaan stellen namelijk invullen wat een onevenredige inbreuk van de parkeersituatie betekent in plaats van uit te gaan van de bovenkant CROW-normen die de raad heeft vastgesteld. Dit artikel moet worden geschrapt want:

1. De raad heeft duidelijke keuzen gemaakt voor het parkeerbeleid a.d.h.v. de CROW-normen.
2. De raad heeft in het parkeerbeleid geen afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Deze bevoegdheid wordt nu zonder verdere beleidsregels wel ingevoerd als deze artikelen worden vastgesteld.
3. Beleidsvervaging en beleidsonduidelijkheid, naast de Parkeerbeleidsnota ontstaat nieuw beleid in een bestemmingsplan.
4. Als u als raad een afwijkingsmogelijkheid wilt creëren, zou het criterium kunnen zijn dat het college mag afwijken, mits dit geen afbreuk doet aan het doel van het beleid in de Parkeerbeleidsnota.

g. 32.c en 33.1 afwijkingsbevoegdheid 10 procent.

Het college mag van alle maten met 10 procent afwijken met een maximum van 10 meter. Wij vinden deze afwijkingsbevoegdheid veel te ruim. Deze afwijkingsmogelijkheid is ook niet van een toetsingskader of een normstelling voorzien, dus van een duidelijke reden duidelijke waarom je zou en in hoeverre je mag afwijken. Ook in de toelichting wordt dit niet gemotiveerd. Dat leidt tot willekeur. Artikel 32.b is voldoende met een algemene beperkte afwijkingsbevoegdheid van 2 procent. Die is geschikt om verschillen in maten e.d. op te vangen.

Wat is boven die 2 procent nog de aanvullende betekenis van afwijken met 10 procent? Ons bezwaar is ook dat ontwerpers in de praktijk ontwerpen met in begrip van de afwijkingsmogelijkheid. (“Uw huis mag 11 m hoog worden en met de afwijking die altijd wordt toegestaan, ontwerp ik 12 m”). Bij alles wat in het bestemmingsplan staat, moet je dus eigenlijk al 10 procent optellen.