

WERKGROEP NATUURLIJK ZEIST - WEST

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

Inspreekreactie Ronde Tafel 12 januari 2019 Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest

Geachte raadsleden,

De totstandkoming van dit ontwerpplan is interactief geweest. Met diverse reactierondes. Op onze inbreng is goed gereageerd. Wij voelen ons serieus genomen. Wij zijn blij met alle veranderingen die zijn aangebracht mede op basis van onze inbreng op verschillende momenten. Vanwege de tijd houd ik de complimenten kort, maar als de voorzitter meer tijd geeft of u ernaar vragen kan ik hier meer over zeggen.

Helaas geldt dit niet voor de ontwikkelingen aan de Bunsinglaan 13 en 17. Deze zijn zeer ingrijpend voor de ruimtelijke kwaliteit. Op zich is de bedrijfsbeëindiging van de nertsenfarm toe te juichen. Maar deze plannen zijn in de allerlaatste ronde in het bestemmingsplan gefietst. Daarom vinden wij het onbegrijpelijk en verkeerd dat over deze ontwikkelingen geen participatie heeft plaatsgevonden. Met succes is dat wel gebeurd aan de Tolakkerlaan. Dat had hier ook kunnen gebeuren. Dit temeer omdat blijkt dat de gemeente zelf dit plan heeft gemaakt. (Zie punt 8 in deze reactie). Als er met gemeenschapsgeld een plan wordt gemaakt door de gemeente zelf, waarom wordt daarover dan niet de gebruikelijke inspraak gegeven?

Wat zijn ondanks aangebrachte aanpassingen onze problemen met het plannen voor de Bunsinglaan 13 en 17?

Bunsinglaan 13 omvorming Nertsenfarm

1. Het landschapsplan (pagina 7) zegt terecht dat er zichtlijnen op de Heuvelrug zijn volgens het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijn+”(LOP+). Dit plan heeft de gemeenteraad van Zeist ook vastgesteld als kader voor het ruimtelijke beleid in het buitengebied (uitwerking van de Structuurvisie voor het buitengebied. Zie raadsstukken 11RAAD0071 rv). Wij hopen u dit zaterdag nog eens te laten zien. Komt u naar bezichtiging om 10.30 uur? U kunt uiteraard ook zelf gaan kijken.

2. De open landschapsbeleving zal hier zeer worden aangetast als de lage nertsensheds, worden vervangen door woningen, een hoogstamboomgaard, meer lijnbeplanting en tuininrichting, bijgebouwen e.d.
3. Het kampenlandschap uit het LOP+ gaat volgens het Inrichtingsplan voor Bunsinglaan 17 uit van patronen loodrecht op de Heuvelrug. De lage sheds waren een laag patroon met wat doorgeschoten bomen uit de essenhaag evenwijdig aan de Heuvelrug. Dit was al in strijd met een goed ruimtelijk ordening. De woningen die niet verspreid liggen, maar op één lijn, maken het erger en versterken de afwijking met het LOP+. Zie ook punt 6.
4. Er ontstaat een woonenclave in een lijnbebouwing dwars door het mooie open buitengebied van de Tiendweg en de Bunsing. Het hele open gebied tussen Tiendweg en Bunsinglaan wordt hierdoor bedorven.
5. Je hebt hier vanaf Tiendweg uitzicht op de bossen/landgoedparken van de Utrechtse Heuvelrug. Dit gebied wordt door velen geroemd en genoemd als één van de mooie plekken van Zeist. Vele wandelingen en fietstochten leiden hier langs. Je geeft hier één van de parels van Zeist weg.
6. In het verleden was de nertsenfarm de helft kleiner. Toen er ik geloof in het jaar 1998 een plan kwam om deze naar achteren uit te breiden en daarmee beter milieubeheer te bekostigen kwam, er kritiek op het aantasten van de open ruimte. De gemeente heeft toen gezegd: de sheds zijn laag 2 m. Er komt een haag omheen. Je kijkt erover heen. Het is een milieubelang om deze uitbreiding te doen. Dat is toen zo gebeurt vanwege het milieu. Maar nu is het gevolg van deze opstelling dat er huizen van 7,5 m hoog komen, bomen van 10 meter en hoger. Wij vinden dat inconsequent. De gemeente moet een streep trekken op basis van het eerdere ruimtelijk beleid. De sheds waren nog daaraantoe, maar huizen moeten een op andere plek komen, dichtbij de Bunsinglaan. Er staan nu bomen bij de sheds. Maar dit is eigenlijk de doorgeschoten haag. Dus eigenlijk in strijd met de afspraken 20 jaar geleden. In plaats van langgerekt, moet je dus een compacter plan maken. Dat hoeft niet zo diep het gebied in. Zeker niet als op e open plek van de loods met strijdige recreatieappartementen een woning komt (in plaats van vaag te laten of je dit agrarisch bedrijfsgebouw laat staan. Dat gebouw laten staan is overigens in strijd met de provincieregels). Die regels van de provincie maken verder bouw buiten de voormalige bouwkavel mogelijk bij ruimtelijke kwaliteitswinst (Zie artikel 4.7 lid 4 onder c. van de PRV). Je hoeft je dus niet persé aan de agrarische bouwkavel te houden als er kwaliteitswinst is te behalen.
7. De gemeente gebruikt het begrip kampenlandschap verkeerd door te suggereren dat dit plan, letterlijk plan dwarsstraat, wel toelaatbaar is een kampenlandschap. Een kampenlandschap is open en gesloten. Je kunt de open delen van het kampenlandschap niet zomaar dichtbouwen en zeker niet dwarsop. Dan ga je verkeerd om met een kampenlandschap.
8. De gemeente suggereert dat er goed overleg is geweest met de landschapscoördinator van de Stuurgroep Kromme Rijngebied. Dat deze onafhankelijke adviezen kan geven is niet onze ervaring. Deze adviseur wordt betaald door de Krommerijngemeenten en doet wat initiatiefnemers en gemeenten vragen. Als iemand vraagt om een ontwerp met de woningen dwars, gaan ie daar van uit. Bij de beantwoording van onze zienswijzen staat: "De gemeente heeft het landschappelijk inpassingplan opgesteld ondermeer in overleg met de landschapscoördinator" (pagina 51 van de Zienswijzennota). Maar dat is overleg met een ambtenaar die werkt voor samenwerkende gemeenten. Niet onafhankelijk.
9. Het college gaat een dialoog uit de weg door niet of niet volledig te reageren op vragen en opmerkingen van ons die wij keurig genummerd hebben ingeleverd. Zie de bijlage met gele markeringen.

10. Het is vreemd dat het college voor dit plan een aparte wijzigingsbevoegdheid opneemt. Er is een algemene regeling in artikel 3.8.4 voor de Ruimte voor ruimteregeling die hier van toepassing is. Ook onder het huidige bestemmingsplan kun je dit onder de bestaande algemene regeling uitvoeren. Het college komt nu met een apart artikel in de planregels en een inrichtingsplan in het nieuwe bestemmingsplan. Voorgeschreven direct met alle details. Daar kan je dus niets meer aan veranderen. Dat vinden wij ook een groot nadeel. Het college zal straks misschien zeggen, jullie hebben misschien wel gelijk dat er beter geen hoogstamboomgaard kan komen of een woning moet worden verschoven, maar dat heeft de raad nu anders beslist. Daar kunnen we niets meer veranderen. Dat vinden wij een foute methodiek. Er is geen dialoog en overleg geweest. Alleen de mogelijkheid schriftelijk zienswijzen in te dienen en 5 minuten toe te lichten. Daarna hakt uw raad de knoop door en legt alles gedetailleerd vast. Dat past niet in deze tijd van participatie en overleg. Is ook niet voldoende flexibel voor de start van een plan. In andere gebieden is wel overleg gevoerd. In dit gebied niet. De gemeenteraad wordt door het college gebruikt om aanwonenden en groene groepen voor het blok te zetten.
11. Er zit geen advies bij dit bestemmingsplan van de Monumentencommissie of de Welstandscommissie. Als uw raad dit zo vastlegt in het bestemmingsplan, moet de Welstand deze verkaveling waarschijnlijk als gegeven accepteren.
12. Wij hopen dat u als raad heel goed wilt nadenken of u dit plan precies zo gedetailleerd in het bestemmingsplan wilt opnemen. Als u dat doet, kan er niets meer aan worden veranderd. U als raad bent de laatste instantie die beslist. Niemand doet het voor u over. Het ruimtelijk toezicht van vroeger door provincie en de kroon is verdwenen. Als u als raad ja zegt, is de kans klein dat de plannen bij een rechter sneuvelen en mag niemand er meer van afwijken. Er zijn geen wettelijke normen voor ruimtelijke kwaliteit. De rechter zal vinden dat de gemeenteraad als representant van de burgers in Zeist zelf maar op moet letten. En dat is natuurlijk ook zo. Dat hebt u ook beloofd bij de vaststelling van de Structuurvisie: Zeist schrijf je met de Q van kwaliteit.
13. Wij vinden dat dit plan niet rijp is. Dit plan moet uit het bestemmingsplan worden gehaald. Het college kan op basis de Ruimte voor ruimteregeling die al in het huidige oude en nieuwe bestemmingsplan (artikel 3.8.4) via een apart collegebesluit met inspraak en maatwerk heel goed meewerken aan de bedrijfsbeëindiging van de nertsenfarm. Daar denken we graag bij mee over een goede ruimtelijke kwaliteit.

Businglaan 17

Ik moet het nu kort houden.

1. De agrarische bouwkaavel hier wordt uitgebreid met een paardenhouderij. Die al illegaal was aangelegd. Deze steekt ook diep het gebied in. Waarom moet een boerenbedrijf met al een mega grote stal worden uitgebreid buiten het agrarisch bouwvlak met een paardenhouderij? Als het met de koeien niet goed gaat, zet de paarden dan in een deel van de koeienstal.
2. Je kunt een parallel trekken met de Businglaan 13. Het begint met iets kleins. Uitbreiding wordt toegestaan. 10 tot 20 jaar later komt er iets groots.
3. Trek duidelijke strepen en breidt Businglaan 17 niet uit met een paardenhouderij en paddocks.
4. Businglaan 17 heeft een recht van overpad om de kavel van Businglaan 13 te doorkruisen. Goede afspraken hierover zijn ook van belang voor de ontwikkeling op nummer 13.
5. Wat ons betreft komt er een gebiedsoverleg tussen Businglaan 13 en 17. Of desnoods alleen voor Businglaan 13.

Verzoek aan de raad

Wij verzoeken uw raad

1. Om artikel 3.8.7 Wonen Bunsinglaan 13 inclusief de bijlage te schrappen.
2. Voor Bunsinglaan 17 het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan uitgebreid met de vergunde bouw van de stal op te nemen. Binnen de oude bouwvlak moet de paardenhouderij dan plaatsvinden. Zie kaartje bijlage.
3. Artikel 3.5.4. Regels Bunsinglaan 17 te schrappen. Deze regeling kan ook via het algemene artikel 3.8.2 vergroting bouwvlak).
4. Het college te vragen leiding te geven aan een gebiedsproces.

Toelichting

Omvorming nertsenfarm en paardenhouderij zijn op zich goede ontwikkelingen. Maar er moet een beter plan moet komen. Dat kan prima op basis van de bestaande algemene regeling in artikel 3.8.4 (Ruimte voor ruimte) en 3.8.2. (vergroting bestaand agrarisch bouwvlak).

De artikelen 3.5.4 en 3.8.7 zijn overbodig en ongewenst omdat ze zonder participatie van groene groepen en omwonenden een verkeerde ontwikkeling al bij voorbaat vastleggen.

Ernest Schuler
 Werkgroep Natuurlijk Zeist-West
 e.schuler@natuurlijkzeist-west.nl
 06-49876043

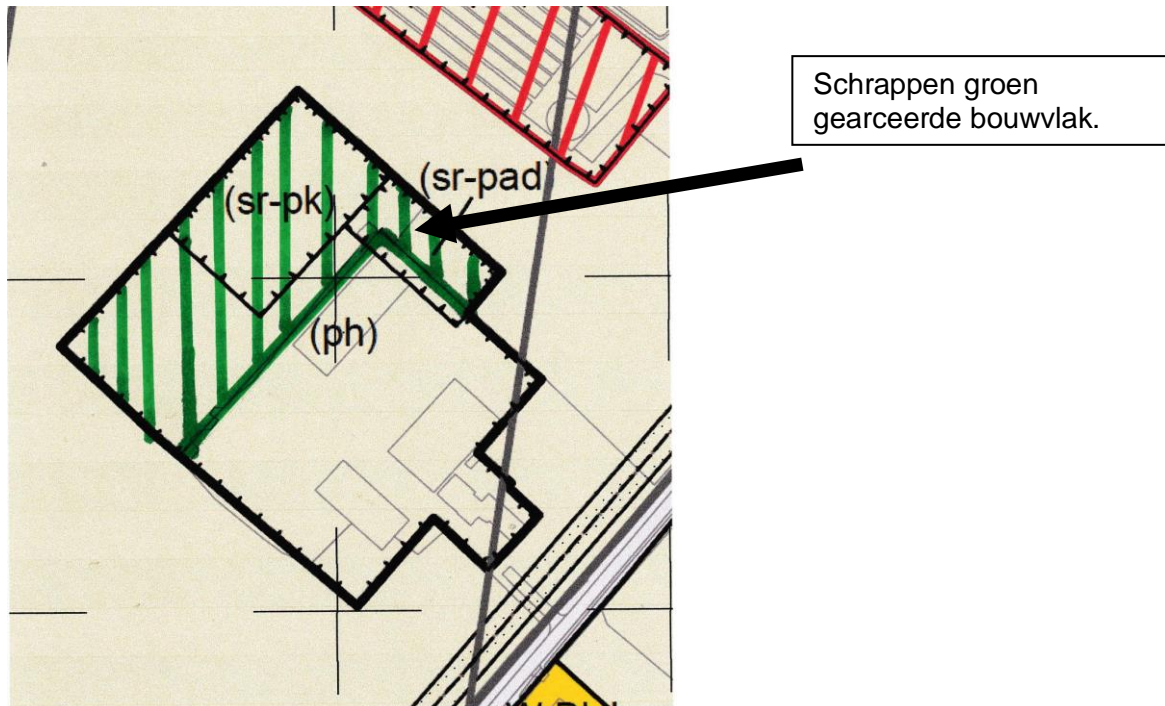
Niet (volledig) beantwoorde zienswijzen NZW Bunsinglaan 13

De geel gemaakte opmerkingen en vragen zijn niet, of niet volledig beantwoord in de zienswijzen.

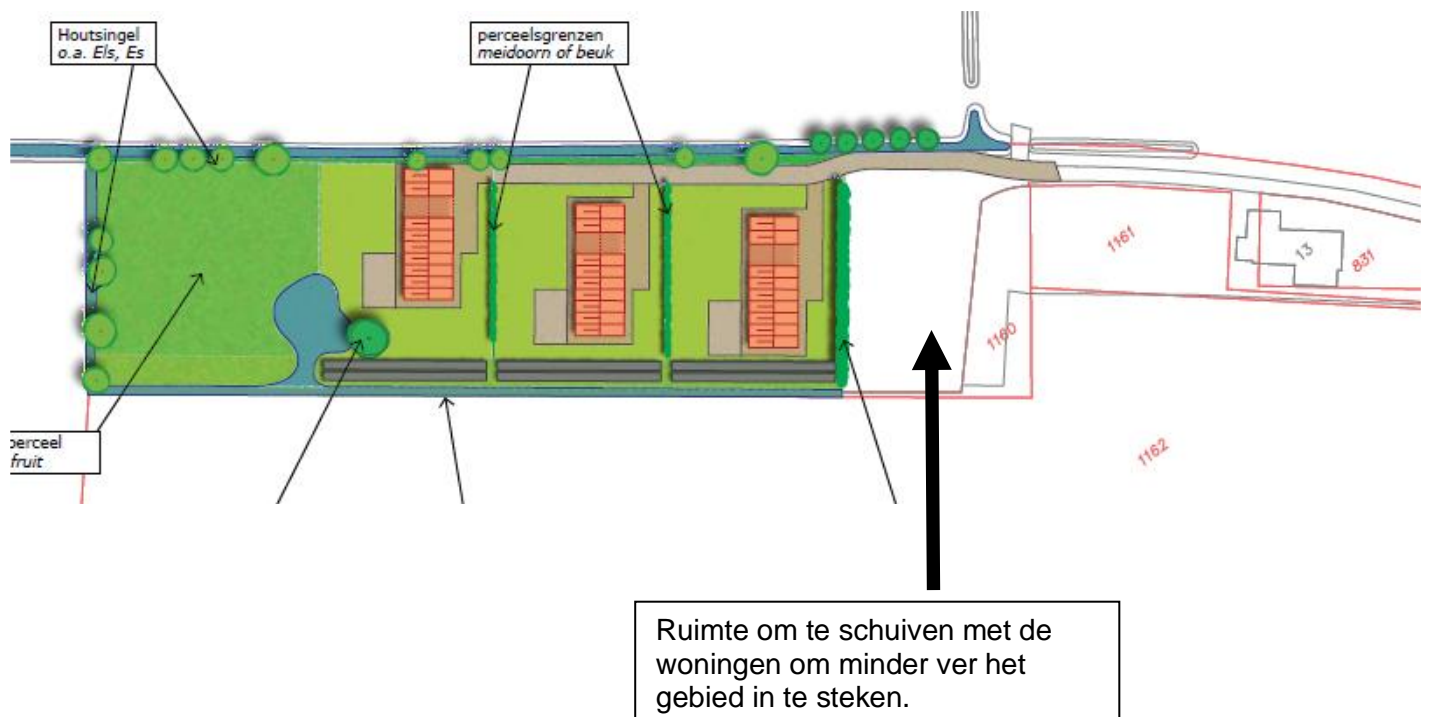
4. De PRV eist dat alle voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Zonder uitzondering. In dit plan wordt daaraan niet voldaan. In het landschappelijk inpassingsplan blijft de schuur opgenomen als bijgebouw van de bestaande woning. Als je op die plek één van de drie woningen zou bouwen, zou je in elk geval minder in het gebied schuiven. Zie bijlage.
 Er wordt met twee maten gemeten. Vergelijk Bisschopsweg 7 en andere plannen waar wel alle agrarische bebouwing wordt gesloopt. De hele werkschuur staat op tekeningen van het inpassingsplan. Als je die tekening letterlijk neemt, wordt die met voedersilo gehandhaafd.
5. 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. Wij zouden ook graag de exacte oppervlakteberekening weten. Daar hebben we om gevraagd maar niet gekregen. Dit is wel kritisch. (Zie ook bijlage oppervlakteberekening).

6. Sheds zijn laag en de sheds zijn omgeven door een lage haag. In het verleden zijn daar afspraken over gemaakt. De sheds worden 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 1.20 m boven het maaiveld te liggen.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

Bijlage suggestie aanpassing bouwvlak Bunsinglaan 17



Ruimte op Bunsinglaan 13 om te schuiven met de woningen



Bijlage berekening oppervlakte sheds



De sheds bestaan uit losse stalgebouwen met tussenruimten met vermoedelijke overstekende daken. Zie de luchtfoto. In de oppervlakteberekening lijkt de tussenruimte meegeteld. Zie tekening volgende pagina.

Volgens het bestemmingsplan moeten oppervlakken worden berekend tussen de gevels of een projectie daarvan. Zie de oppervlakdefinitie in artikel 1.47 van de regels van het bestemmingsplan.

Voor een idee wat sheds zijn, zie deze link
<http://www.pelsdieren.be/HTM/perskamerNL4foto.htm>



Figuur 1 - Uitsnede verbeelding Bestemm



Figuur 2 - Te slopen bijgebouwen

De oppervlakte lijkt bepaald door gemakshalve om het hele project een rechthoek langs de buitenste dakranden te tekenen en daarvan de oppervlakte te meten in plaats van de gevels van de sheds te nemen.