



NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg

gemeente Zeist

Datum : 5 juni 2023
Versie : v3
Auteur : gemeente Zeist/Bugelhajema adviseurs
Vastgesteld d.d. :

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
Procedure ter inzage legging.....	3
Anonimiseren.....	3
Leeswijzer.....	3
2. Gemeentelijke beantwoording zienswijzen	4
Zienswijze 1	4
Zienswijze 2.....	4
Zienswijze 3.....	6
3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan	8
Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen.....	8
Ambtshalve aanpassingen	8

1. Inleiding

Procedure ter inzage legging

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg' heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 januari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn twee (2) zienswijzen ontvangen en een reactie van de provincie. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden indieners van zienswijzen, indien het natuurlijke personen betreft, daarom niet bij naam genoemd, maar aangeduid met 'betrokkene'.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen opgenomen en voorzien van de gemeentelijke beantwoording. Aan het einde van elke beantwoording volgt een conclusie, waarin is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen in het vast te stellen plan. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2. Gemeentelijke beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Zienswijze	Zienswijze bevat geen inhoud.
Reactie gemeente	Geen.
Conclusie	De zienswijze is leeg en ook na verzoek tot aanvulling van de gemeente leeg gebleven. Derhalve is de zienswijze niet ontvankelijk.

Zienswijze 2

Zienswijze 2a	De gedachte van dit plan is om de bestaande, maar onbenutte, bouw mogelijkheden zo veel mogelijk te respecteren. In het bestemmingsplan ontbreekt een belangenafweging tussen de vastgoedopbrengsten enerzijds en het belang van de natuur en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) anderzijds. Die zien wij graag toegevoegd.
Reactie gemeente	Het project Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. Binnen het programma is de natuur op de Utrechtse Heuvelrug in de afgelopen vijftien jaar uitgebreid en versterkt. Zo is er een groot aaneengesloten natuurgebied ontstaan van 5.300 hectare en er is 700 hectare aan nieuwe natuur gerealiseerd. Op andere plekken wordt ruimte gemaakt voor de bouw van woningen en bedrijven, recreatie en zorg. Zo draagt het programma bij aan een groene en gezonde leefomgeving in de regio rond Soest en Zeist. De realisatie van een vijftal vrijstaande woningen op basis van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en met inbegrip van de ruimtelijke en functionele mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan al biedt, legitimeert de voorgenomen bestemmingsplanherziening.
Zienswijze 2b	<p>Het belangrijkste argument voor dit plan is dat het huidige (ongerealiseerde) bestemmingsplan nog erger is voor het NNN.</p> <p>Daarin mogen bijgebouwen overal in het plangebied, dus ook in de 20 meter brede strook NNN (met woonbestemming) gebouwd worden en wordt het maximale aantal woningen (4) slechts geïmpliceerd door de kadastrale grenzen zonder dat dit formeel is vastgelegd. Er is dus sprake van een juridische verbetering voor het NNN. Omdat de juridische mogelijkheden nooit benut zijn geweest is de feitelijke verslechtering echter relevanter.</p> <p>In het oude plan liggen alle bouwvlakken op ongeveer 35 m van het NNN. In het nieuwe plan heeft 5 van de 20 meter NNN aan de oostzijde de aanduiding "overgangszone natuur" binnen de bestemming "Bos – Tuin". Met uitzondering van de noordelijkste kavel heeft de rest van de strook NNN de bestemming "Bos – Tuin" en is dit in eerste instantie bestemd als siertuin ("bos in gebruik als siertuin, met behoud van het boskarakter"). Bij de noordelijkste kavel wordt het NNN nog sterker aangetast. Het bouwvlak ligt een meter binnen het NNN. Bovendien laat de omliggende bestemming Wonen bijgebouwen nog verder in het NNN toe.</p> <p>Voorstellen tot aanpassing:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Het gehele NNN binnen het plangebied moet de bestemming Natuur krijgen.2. Binnen de bestemming Natuur zijn bijgebouwen en siertuinen niet toegestaan, natuurtuinen mogelijk wel.3. Het noordelijkste bouwvlak moet verkleind worden of in westelijke richting verschoven worden.

<p>Reactie gemeente</p>	<p>Ad 1 en 2 Reclamant 2 wil dat het NNN-gebied binnen de het plangebied, bestemd wordt als 'Natuur'. De reden dat hiervoor niet gekozen is driedelig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het NNN-gebied is binnen het huidige bestemmingsplan niet als zodanig bestemd, maar als wonen. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het grootste gedeelte van het NNN-gebied bestemd als 'Bos – Tuin'. In deze bestemming mogen geen bouwwerken gebouwd worden en deze bestemming zorgt met name voor een bos-tuinontwikkeling. Dit is een behoorlijke beperking van de huidige bouwmogelijkheden, waardoor een natuurbestemming niet nodig is. Verder wordt binnen de woonbestemming, welke deels binnen het NNN-gebied gesitueerd is, de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – erf' gegeven. Hier zijn de mogelijkheden beperkter dan in de huidige situatie het geval was. 2. De strook NNN-gebied had niet in het plangebied geplaatst moeten worden. De provincie heeft geconcludeerd dat de grens van het NNN abusievelijk binnen het plangebied gelegd is. Gezien de bestaande planologische mogelijkheden was het niet logisch de grens van het NNN over het plangebied te plaatsen. De provincie is voornemens bij de eerstvolgende gelegenheid de grens te verplaatsen tot buiten het plangebied. Gedeputeerde Staten is hiervoor bevoegd door middel van een delegatiebesluit. Hierdoor is het NNN na deze wijziging niet meer van toepassing voor het plangebied. 3. Er hoeft geen invulling gegeven te worden aan de artikelen uit de interim omgevingsverordening met betrekking tot NNN-gebied, omdat het planvoornemen onder overgangsrecht valt. Het huidige bestemmingsplan biedt bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het NNN. In deze situatie is sprake van een bestemmingsplan welke vastgesteld is, voordat de Interim Omgevingsverordening in werking trad. In zo'n situatie kunnen de geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan, ondanks strijdigheid met de verordening, van kracht blijven. Dit volgt uit de overgangsrechtelijke bepaling. Daarnaast kunnen de mogelijkheden in opvolgende bestemmingsplannen opnieuw geboden worden. <p>Ad 3 Met betrekking tot de opmerking dat bij de noordelijkste kavel het bouwvlak een meter binnen het NNN ligt wordt opgemerkt dat dit niet het geval is. Het bouwvlak ligt er precies tegenaan.</p> <p>Zie afbeelding 1. De groene arcering is het NNN.</p>

	 <p>Afbeelding 1</p>
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan.
Reactie provincie Utrecht	Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Zienswijze 3

Zienswijze	<ol style="list-style-type: none"> 1. Er zijn complimenten voor de zorgvuldigheid waarop het proces heeft plaatsgevonden, evenals voor de nadere planologische doorvertaling daarvan. 2. Ondanks al gedane aanpassingen blijft de vraag waarom er gekozen is voor 5 in plaats van 4 woningen, ook al zal dit met de opbrengsten te maken hebben. Bij 4 woningen had meer bos gespaard kunnen worden. 3. Ook wordt de overgangszone natuur ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – Overgangszone natuur' erg beperkt gevonden. Voorstel om die gedeelten die nu in NNN zijn gelegen op te nemen in een te realiseren 'groene buffer'. In de planregels moet dan een verplichting worden opgenomen om op de grens met de vliegbasis een hekwerk aan te brengen zodat eventuele huisdieren de vliegbasis niet kunnen betreden. De binnenzijde van het hekwerk moet worden voorzien van struikbeplanting zodat de uitstraling richting der vliegbasis vanaf de woonpercelen wordt beperkt. Deze maatregelen kunnen als voorwaardelijke verplichting aan de bouw van de huizen worden verbonden. 4. Voorstel om de woning, welke het dichtst bij de Hertenlaan is geprojecteerd en erg ver op de kavel is gelegen, verder naar voren te plaatsen richting de Dolderseweg zodat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erf' buiten het NNN komt te liggen, tenzij dit vanwege waardevolle bomen niet mogelijk is. 5. Er zal nog een ontheffing moeten worden aangevraagd voor de hazelworm aangezien het reptielenscherm beschadigd is en deze soort weer terug in het gebied zal zijn. De in het rapport natuurtoets Dolderseweg 54 (Ecogroen, 2022) aangegeven mitigerend en eventueel compenserende maatregelen zullen ook in acht genomen moeten worden.
------------	---

	<ol style="list-style-type: none"> 6. De op de kavel het dichtst bij de Hertenaan aanwezige Japanse Duizendknopen zal eerst gesaneerd moeten worden alvorens deze wordt vrijgegeven voor bebouwing. 7. Kan duurzaamheid niet beter in de planregels worden verwerkt bijvoorbeeld door daarbij van minimale standaarden uit te gaan of van een puntensysteem cfm gemeente Ede? 8. Uit analyse van PARK zou er aan de zijde van de Nieuwe Dolderseweg ook een bepaalde (oude) wallenstructuur voorkomen. Voor zover dit het geval is moet het behoud hiervan in het plan expliciet (dus naast het vergunningenstelsel uit de bestemming Bos – Tuin) worden geborgd.
--	---

<p>Reactie gemeente</p>	<p>Ad 1 Fijn te horen dat het herziene ontwerp complimenten verdiend.</p> <p>Ad 2 Het uitgeven van 5 in plaats van 4 kavels is gebaseerd op de financiële haalbaarheid van het project. Daar staat tegenover dat in dit nieuwe ontwerp de locatie zodanig is ontwikkeld dat er zo weinig mogelijk bomen gekapt hoeven te worden voor de hoofdbebouwing en er zo weinig mogelijk aanleiding is dit te doen voor bijgebouwen. De bouwvlakken zijn rechthoekig en staan met hun korte zijde naar de Dolderseweg om zo veel mogelijk groen tussen de woningen te kunnen behouden als natuurlijke erfgrens, zo weinig mogelijk wandwerking te laten optreden en een doorlopende boomkroon te houden. De aanwezigheid van vele bestaande bomen maakt dat het effect van een 'boskamer' redelijk sterk is. Het behoud van het boskarakter moet met de ontwikkeling van het plan versterkt worden.</p> <p>Ad 3 Het uitgangspunt van het ontwerp van het plangebied is een geleidelijke open overgang naar het achter de kavels gelegen natuurgebied. Om deze reden is het in de regels ook opgenomen dat er geen bebouwing mag worden geplaatst aan de achterzijde van de kavels. Het vereisen van een hek doet afbreuk aan dit uitgangspunt. Bovendien grenst het natuurgebied aan meerdere zijden aan woonbebouwing vanwaar ook huisdieren het terrein kunnen betreden. Het eisen van een hek aan de kant van het plangebied van het natuurgebied is daarmee niet in verhouding tot de mogelijkheden voor huisdieren het terrein van andere zijden te betreden.</p> <p>Ad 4 De plaats van het bouwvlak van de meest noordelijke kavel is gebaseerd op de aanwezige waardevolle, te behouden bomen op die kavel. De gekozen plek zorgt ervoor dat er zo veel mogelijk waardevolle bomen behouden kunnen worden. Zie afbeelding 2 uit de boomeffectanalyse ter verduidelijking.</p> <div data-bbox="527 1470 1031 1795" data-label="Figure"> <p>The figure is a site plan diagram of a residential plot. It shows several building footprints outlined in green. Numerous trees are marked with small green circles and numbered from 111 to 183. The trees are distributed across the plot, with a higher concentration in the northern and eastern areas. The plot is bounded by a street on the left and another street on the right. The overall layout shows a cluster of buildings with trees interspersed between and around them.</p> </div> <p>Afbeelding 2</p>
-------------------------	--

	<p>Ad 5 De ontheffing is een uitvoeringsaspect. De ecologische situatie is onderzocht en de in het rapport in beeld gebrachte situatie is verwerkt in het bestemmingsplan. Tijdens de uitvoering zullen alle relevante bepalingen en maatregelen krachtens de Wet natuurbescherming in acht genomen moeten worden.</p> <p>Ad 6 Het saneren van de kavel en verwijderen van eventueel aanwezige Japanse Duizendknopen is een aspect dat bij de uitvoering van het plan aan de orde zal komen.</p> <p>Ad 7 De geldende beleidslijn van de gemeente op het gebied van duurzaamheid is in het plan verwerkt.</p> <p>Ad 8 De wal die nu gedeeltelijk vooraan langs de kavels ligt is niet de originele wal. De historische wal ligt er nog voor een deel, maar dat is een stuk zuidelijker direct langs de Dolderseweg. Deze stopt bij de dwarse zijweg, de Van Weerden Poelmanlaan. De wal die dus ligt binnen het betreffende plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde. De locatie van de historische wal zou zijn geweest tussen de parallelweg en de hoofdbaan. Maar dit valt buiten het plangebied.</p>
Conclusie	De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan.

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen in de toelichting, op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Echter het ontwerpbestemmingsplan moet op een aantal punten wel gewijzigd worden. Het gaat dan om aanpassingen naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden in het plan.

Toelichting

Hoofdstuk 2 Beleidskader Paragraaf 2.3.2	<p>In de verantwoording ten aanzien van het provinciaal beleid worden op het thema Water twee beschermingsregimes gemist. Het gaat om het 100-Jaarsaandachtsgebied van de winning Beerschoten en de Zorgplicht grondwater uit de Interim Provinciale verordening Artikel 3.12</p> <p><u>Aanpassing:</u> Paragraaf 2.3.2 in de toelichting wordt op deze onderdelen geactualiseerd.</p>
Hoofdstuk 2 Beleidskader Paragraaf 2.3.3	<p>Verwezen wordt naar oud beleid.</p> <p><u>Aanpassing:</u></p>

	Paragraaf 2.3.3 in de toelichting wordt op deze onderdelen geactualiseerd met een verwijzing naar het nieuwe Bodem en Waterprogramma, Provincie Utrecht 2022-2027, 9 februari 2022.
Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden Paragraaf 5.10.2	De conclusie onder Gebiedsbescherming (De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd door het NNN gebied.' is een vreemde constatering. <u>Aanpassing:</u> De zin wordt herschreven naar: 'De voorgenomen ontwikkeling levert geen belemmingen op voor het NNN gebied'.

Regels

Hoofdstuk 1 Artikel 1 Begripsbepalingen	De begripsbepaling van voorgevelrooilijn in het plan luidt nu: Voorgevelrooilijn: 'de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen. Deze formulering van de begripsbepaling maakt het nu niet mogelijk dat de voorgevel ook <u>niet</u> in de voorgevelrooilijn wordt geplaatst, terwijl deze mogelijkheid wel wenselijk is. <u>Aanpassing:</u> De begripsbepaling moet aangepast worden naar: Voorgevelrooilijn: 'op de verbeelding aangegeven gevellijn waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens de regels toegelaten afwijkingen.'
--	---